Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Neuenfelder Straße 19, D-21109 Hamburg

Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
Zentrale Aufgaben
LP 03

Neuenfelder Straße 19
D - 21109 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 – 32 61
Telefax 040 – 4 279 40 – 009

Ansprechpartner Klaus Haberlandt
Raum D.04.120
E-Mail Klaus.Haberlandt@bsw.hamburg.de

An die Mitglieder
und Vertreterinnen / Vertreter
der Kommission für Stadtentwicklung

Hamburg, 7. März 2018

Protokoll über die 44. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 5. Februar 2018 im Rathaus, Raum 151, in öffentlicher Sitzung

Teilnehmerinnen / Teilnehmer:

Staatsrat Matthias Kock (Vorsitz),
Olaf Duge (Bürgerschaft, Mitglied),
Detlef Ehlebracht (Bürgerschaft, Mitglied),
Jörg Hamann (Bürgerschaft, Mitglied),
Dirk Kienscherf (Bürgerschaft, Mitglied),
Uwe Lohmann (Bürgerschaft, Mitglied),
Dorothee Martin (Bürgerschaft, Vertreterin für Frau Dr. Christel Oldenburg),
Lars Pochnicht (Bürgerschaft, Vertreter für Frau Anne Krischok),
Markus Schreiber (Bürgerschaft, Vertreter für Frau Martina Koeppen),
Dr. Günter Böttcher (Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, Mitglied),
Klaus Lübke (Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, Vertreter für Herrn Dirk Sielmann),
Dr. Michael Osterburg (Bezirksversammlung Hamburg-Mitte),
Susanne Metz (Verwaltung, Mitglied),
Coşkun Ulaş (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Barbara Ehlers (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Renate Hensel (Geschäftsstelle der Kommission für Stadtentwicklung),
Klaus Haberlandt (Geschäftsstelle der Kommission für Stadtentwicklung),
Melanie Parr (HafenCity Hamburg GmbH) und
Kerstin Zillmann (HafenCity Hamburg GmbH).

1. Allgemeines

Herr Kock eröffnet um 19.15 Uhr mit der Begrüßung aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer die 44. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung im Rathaus, Raum 151. Zu der mit der Einladung versandten Tagesordnung gibt es keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche. Die öffentliche Sitzung wurde im Amtlichen Anzeiger und auf der Internetseite der Kommission für Stadtentwicklung bei www.hamburg.de unter dem Punkt Bauleitplanung angekündigt. Er stellt die Beschlussfähigkeit des Gremiums fest. Es sind keine Zuhörerinnen und Zuhörer erschienen.

Herr Kock begrüßt Herrn Klaus Lübke als neuen Vertreter aus der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte in der Kommission für Stadtentwicklung. Er ist am 12. Oktober 2017 von der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte als Nachfolger für Frau Merle Pannecke in die Kommission gewählt worden. Er begrüßt ferner Frau Parr und Frau Zillmann von der HafenCity Hamburg GmbH als Gäste.

Herr Kock weist auf das Protokoll über die 43. Sitzung am 13. November 2017 (Zustimmung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Schnelsen 86 – Hogenfelder Kamp) vom 29. November 2017 hin, das am 1. Dezember 2017 verschickt wurde. Zu diesem Protokoll gibt es keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

2. Bebauungsplan-Entwurf HafenCity 13 (Elbbrücken West) - Zustimmung zur öffentlichen Auslegung - Drucksache Nr. 2018/01

Frau Ehlers berichtet über den aktuellen Stand des Bebauungsplan-Entwurfs HafenCity 13, der zuletzt in der 41. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 10. April 2017 behandelt wurde. In der Sitzung am 10. April 2017 wurde das Ergebnis der öffentlichen Plandiskussion, die am 7. Februar 2017 stattgefunden hatte, erörtert. Nun wird um die Zustimmung zur öffentlichen Auslegung gebeten. Die öffentliche Auslegung ist ab Ende Februar 2018 vorgesehen.

Entstanden ist der Bebauungsplan-Entwurf aus der Weiterentwicklung des Masterplans für die östliche HafenCity aus dem Jahre 2010. Im Jahre 2015 fand für das Quartier Elbbrücken West ein städtebaulicher Wettbewerb statt, den das Schweizer Büro Hosaya Schaefer Architects AG Zürich für sich entschieden hat. Der Wettbewerbsentwurf wurde weiterentwickelt zu einem Funktionsplan, der dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegt. Geplant sind im Plangebiet insgesamt rund 432.000 m² Bruttogeschossfläche, wovon rund 150.000 m² Bruttogeschossfläche für die Wohnnutzung und rund 220.000 m² für die Büronutzung vorgesehen sind. Es wird die Errichtung von über 1.100 Wohneinheiten geplant, wovon ein Drittel im öffentlich geförderten Wohnungsbau erstellt werden soll.

Frau Ehlers informiert, dass im Plangebiet neben der Wohn- und Büronutzung auch kleinteiliger Einzelhandel sowie die Freizeit- und Hotelnutzung vorgesehen sind, wobei die öffentlichkeitswirksamen Nutzungen zumeist in den Erdgeschosszonen geplant werden. In den rückwärtigen Bereichen mit geringerer Publikumsfrequenz ist im Erdgeschoss auch die Wohn- oder die Büronutzung möglich. Der Schwerpunkt der Wohnnutzung ist aufgrund der Lärmsituation im inneren Bereich des Quartiers vorgesehen.

Am Kirchenpauerkai wird sich im Bereich der Uferpromenade durch die Quartiere Baakenhafen und Elbbrücken West der Kirchenpauerpark erstrecken, der viele Sport- und Freizeitangebote für die Bewohnerinnen und Bewohner der Quartiere sowie für die Nutzerinnen und Nutzer der umliegenden Büros bieten wird. Im November 2016 wurde der freiraumplanerische Wettbewerb für das Quartier Elbbrücken West entschieden, den das Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin GmbH gewonnen hat. Das Atelier Loidl hat auch die Gestaltung des Freiraums im Quartier Baakenhafen entworfen. Dadurch sind sehr gute Voraussetzungen dafür geschaffen worden, dass der Freiraum um den Baakenhafen in einem ganzheitlichen homogenen Duktus gestaltet wird. Zum Freiraumkonzept gehört auch die Gestaltung des ansteigenden, mit Rampen barrierefrei zu erreichenden Amerigo-Vespucci-Platzes, der mit rund 10.000 m² Fläche der größte Platz in der HafenCity sein wird. Der Wettbewerbsentwurf ist inzwischen zugunsten einer noch besseren Aufenthaltsqualität weiterentwickelt worden.

Die Bereiche des Bebauungsplans, die kein Wohnen beinhalten, sind als Kerngebiete festgesetzt. Die Flächen, auf denen eine gemischte Bebauung mit Wohnen, Arbeiten und publikumsintensiven Nutzungen geplant ist, werden als Urbane Gebiete festgesetzt. Wie in anderen Bebauungsplänen in der HafenCity auch, soll in diesem Plan die Erdgeschosszone auf 5,0 bis 7,0 m liegen und eine Dachbegrünung festgesetzt werden. Es soll neben dem Überseequartier kein weiterer Einzelhandelsschwerpunkt in der HafenCity ausgebildet werden, weshalb der großflächige Einzelhandel für die Kerngebietsflächen ausgeschlossen werden soll. In den Urbanen Gebieten ist großflächiger Einzelhandel ohnehin unzulässig. Darüber hinaus wird in beiden Gebietskategorien nur nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig sein, der nicht in Konkurrenz zur Entwicklung der Zentren steht. Für Läden sind auch zentrenrelevante Sortimente möglich. Läden zeichnen sich gegenüber anderen Einzelhandelsbetrieben durch Kleinteiligkeit, eine begrenzte Sortimentsbreite oder einen eingeschränkten Kundenkreis aus.

Die geplante nördliche Blockrandbebauung mit der Büronutzung an der Versmannstraße muss aus Gründen des Lärmschutzes vollständig realisiert sein, bevor die dahinter liegende Bebauung mit den Wohnungen entstehen kann. Die Lärmschutzwirkung soll durch die Festsetzung einer zwingenden Geschossigkeit und der Vorgabe erzielt werden, dass die schützende Bebauung realisiert sein muss, bevor die dahinter liegende Wohnbebauung genehmigt wird. Außerdem wird es für die Wohnungsbaufelder an der Norderelbe Festsetzungen für die Fassadengestaltung zur Reduzierung der Lärmreflexion geben.

Frau Ehlers macht abschließend auf Projekte im Plangebiet aufmerksam, für die die Wettbewerbsverfahren bzw. die Entwurfsverfahren bereits abgeschlossen werden konnten. Dazu zählen die Bürogebäude für die Verwaltungs-Berufsgenossenschaft (VGB) und die Berufsgenossenschaft für Gesundheitsdienst und Wohlfahrtspflege (BGW), ein nutzeroffenes Bürogebäude für die OVG Real Estate GmbH, Bürogebäude für die Firma Enerparc AG und die Deutsche Wildtier Stiftung mit der Garbe Immobilien-Projekte GmbH. In dem Gebäude der Deutschen Wildtier Stiftung sollen auch Wohnungen und eine Ausstellung integriert werden. Mit dem Gebäude auf der so genannten Wildspitze nördlich des Baakenhafens soll das höchste Holzhochhaus Deutschlands errichtet werden. Der Wettbewerb für ein Kongresshotel ist angelaufen. Entwickler wird die ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG sein.

Herr Kock dankt Frau Ehlers für ihren Bericht und eröffnet die Erörterung zum Tagesordnungspunkt 2.

Herr Dr. Osterburg begrüßt das Ergebnis des Freiraumwettbewerbs und die daraus weiterentwickelte Freiraumplanung. Er weist darauf hin, dass die Gestaltung der Wildspitze nicht durch einen Wettbewerb vorgegeben, sondern durch die direkte Vergabe an ein Architekturbüro entschieden wurde. Er findet es positiv, dass in dem Holzhochhaus der Deutschen Wildtier Stiftung auch Wohnungen vorgesehen sind. Er sieht die Verkehrsführung am geplanten Kongresshotel kritisch. Es ist eine Umfahrung des Gebäudekomplexes mit dem Kongresshotel geplant, die von den Fußgängern, die von der U- und S-Bahnhaltestelle Elbbrücken zum Kongresshotel kommen wollen, überquert werden muss. Der Anlieferverkehr wird zudem am Eingangsbereich vorbeigeführt. Ferner fragt er nach weiteren Baufeldern mit vorgesehenen Wettbewerben.

Frau Ehlers führt zur Wildspitze aus, dass dort ursprünglich neben der Wohnnutzung im östlichen Gebäudeteil auch ein Hotel geplant war. Aufgrund der spezifischen Konstruktion konnte die Hotelnutzung zugunsten einer größeren Wohnnutzung geändert werden. Weitere Baufelder werden von der HafenCity Hamburg GmbH voraussichtlich noch im 1. Halbjahr 2018 für den Wohnungsbau ausgeschrieben.

Frau Ehlers erklärt hinsichtlich der Verkehrsführung am geplanten Kongresshotel zu Protokoll:

Die verkehrliche Erschließung des Kongresshotels wurde vor der Anhandgabe des Grundstücks umfänglich verkehrstechnisch geprüft. Die räumliche Einbettung des Grundstücks zwischen der U-Bahnstrecke, der Zweibrückenstraße in Troglage und der Baakenwerderstraße definiert stark die Erschließungsoptionen für die Baufelder BF 119 und 120. Im Zuge der Prüfung wurden die verkehrlichen Anforderungen der Hotelnutzung mit Fußgängersimulation auf Verträglichkeit überprüft. Die Überprüfung ergab die weitgehende Möglichkeit der Entkopplung der Logistikfahrbeziehungen von den Laufbeziehungen der Fußgänger. Unterstützend sollen im Rahmen der Freiraumgestaltung (Einbauten und Bepflanzung) orientierende Vorgaben der Wegeführung vorgesehen werden. Die Verschränkung erfolgt im Wesentlichen bei den üblichen Gehwegüberfahrten.

Herr Dr. Böttcher macht darauf aufmerksam, dass für die östlichen Hochpunkte Gebäudehöhen in Metern festgesetzt werden sollen, während für die westlichen Hochpunkte eine Geschossigkeit festgesetzt werden soll. Er sieht das Risiko, dass Investoren bei einer Begrenzung durch die Geschossigkeit die Geschosshöhe ausdehnen könnten.

Frau Ehlers erläutert, dass die Höhen im Hochhauscluster nördlich der Zweibrückenstraße begrenzt werden sollen. In den anderen Baufeldern wird das Risiko einer großen Höhenausdehnung der Gebäude durch sehr hohe Geschosshöhen nicht gesehen, sodass dort eine Begrenzung durch die Geschossigkeit als ausreichend betrachtet wird. Sehr hohe Geschosshöhen sind für private Investoren sowohl für Büro- als auch Wohngebäude als nicht wirtschaftlich anzusehen.

Herr Kock sagt zu, dass auf die Geschosshöhen im weiteren Verfahren geachtet werde.

Herr Kienscherf sieht die Frage der Verkehrsführung im Bereich des Kongresshotels für lösbar an und hält den Bebauungsplan-Entwurf für gelungen.

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 2 keine weiteren Wortbeiträge gibt und lässt sodann über die Drucksache Nr. 2018/01 abstimmen. Er stellt fest, dass der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs HafenCity 13 (Elbbrücken West) einstimmig zugestimmt wird.

3. Verschiedenes

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 3 keine Wortbeiträge gibt. Er macht darauf aufmerksam, dass der nächste Sitzungstermin am 19. März 2018 vorgesehen ist.

Herr Kock verabschiedet alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer und schließt um 19.40 Uhr die Sitzung.

Klaus Haberlandt
(Protokoll)

Matthias Kock
(Vorsitzender)