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, 5. Dezember 2018

Protokoll über die 47. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 5. November 2018 um 19.00 Uhr im Rathaus, Raum 151, in öffentlicher Sitzung

Teilnehmerinnen / Teilnehmer:

Staatsrat Matthias Kock (Vorsitz),
Olaf Duge (Bürgerschaft, Mitglied),
Detlef Ehlebracht (Bürgerschaft, Mitglied),
Philipp Heißner (Bürgerschaft, Mitglied),
Dirk Kienscherf (Bürgerschaft, Mitglied),
Martina Koeppen (Bürgerschaft, Mitglied),
Anne Krischok (Bürgerschaft, Mitglied),
Uwe Lohmann (Bürgerschaft, Mitglied),
Jens Meyer (Bürgerschaft, Mitglied),
Dr. Christel Oldenburg (Bürgerschaft, Mitglied),
Lars Pochnicht (Bürgerschaft, Vertreter),
Elisabeth Voet van Vormizeele (Bezirksversammlung Hamburg-Nord, Mitglied),
Frank Rieken (Bezirksversammlung Wandsbek, Mitglied),
Matthias Schröder (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Renate Hensel (Geschäftsstelle der Kommission für Stadtentwicklung) und
Klaus Haberlandt (Geschäftsstelle der Kommission für Stadtentwicklung).

1. Allgemeines

Herr Kock eröffnet um 19.00 Uhr mit der Begrüßung aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer die 47. 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 drei Zuhörerinnen und Zuhörer erschienen.

Herr Kock begrüßt Herrn Frank Rieken als neues Mitglied aus der Bezirksversammlung Wandsbek in der Kommission für Stadtentwicklung. Er ist am 7. Juni 2018 von der Bezirksversammlung Wandsbek als Nachfolger für Herrn Rainer Schünemann in die Kommission gewählt worden.

Herr Kock weist auf das Protokoll über die 46. Sitzung am 28. Mai 2018 vom 20. Juni 2018 hin. In der 46. Sitzung sind die Bebauungsplan-Entwürfe HafenCity 16 (Elbtower) sowie Alsterdorf 24 (Pflegen & Wohnen Alsterberg), Marienthal 35 (Pflegen & Wohnen Husarendenkmal), Jenfeld 25 (Änderung) (Pflegen und Wohnen Holstenhof) und Farmsen-Berne 36 (Änderung) (Pflegen & Wohnen Farmsen) (alle Unterrichtung über die öffentliche Plandiskussion und Erörterung des Ergebnisses) behandelt worden. Zu diesem Protokoll, das am 20. Juni 2018 verschickt wurde, gibt es keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

2. Sicherung von Alten- und Pflegeeinrichtungen im Bezirksamtsbereich Hamburg-Nord
Bebauungsplan-Entwurf Alsterdorf 24 (Pflegen & Wohnen Alsterberg),
- Zustimmung zur öffentlichen Auslegung -
Drucksache Nr. 2018/06

Herr Schröder berichtet einleitend zum Planungsanlass, dass die Pflegen & Wohnen GmbH 2017 vom deutschen Eigentümer Vitanas GmbH & Co. KGaA an die deutsche Tochtergesellschaft Oaktree GmbH des amerikanischen Unternehmens Oaktree Capital Management, L.P. (Limited Partnership) verkauft wurde. Mittlerweile wurden die Unternehmensanteile weiterverkauft an die Deutsche Wohnen SE. Sechs der insgesamt dreizehn Standorte von Pflegen & Wohnen sind planungsrechtlich nicht ausreichend gesichert, d.h. eine Umwandlung der Standorte zu anderen Nutzungszwecken wäre planungsrechtlich möglich. Ziel der Planung ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der sechs Alten- und Pflegestandorte unter Berücksichtigung der Rahmenplanung 2020 „Pflegerische Versorgungsstruktur" der Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz. Im Juni 2017 wurden sechs Bebauungsplanverfahren vom Senat evoziert. Gleichzeitig wurden die betroffenen Bezirksämter vom Senat angewiesen, gegebenenfalls eingehende Bauanträge zurückzustellen. Der Senat hat im Juli 2017 für alle Plangebiete Veränderungssperren erlassen.

Herr Schröder erläutert, dass im Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfs Alsterdorf 24 das bestehende Planrecht des Baustufenplanes eine Kasernenfläche ausweist. Für diese Festsetzung im Baustufenplan gab es keine Ermächtigungsgrundlage, sodass sie unwirksam ist und somit eine Bauantragstellung nach § 34 Baugesetzbuch entsprechend der umliegenden Wohnbebauung möglich wäre. Die Fläche soll als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung" festgesetzt werden. Der Bebauungsplan-Entwurf weist fünf Vollgeschosse mit einer baukörperähnlichen Festsetzung der Baugrenzen aus.

Über das Ergebnis der öffentlichen Plandiskussion vom 20. März 2018 wurde in der 46. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 28. Mai 2018 berichtet. Im Sommer 2018 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Nun wird um die Zustimmung zur öffentlichen Auslegung gebeten, die vom 21. November bis zum 21. Dezember 2018 vorgesehen ist.

Herr Schröder erläutert die Veränderungen des Planentwurfes gegenüber dem Entwurf der zur öffentlichen Plandiskussion und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (siehe Vorlage).

Abschließend berichtet Herr Schröder, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 auf 0,4 entsprechend der überbaubaubaren Grundstücksflächen gesenkt wurde. Nach der öffentlichen Auslegung ist der Arbeitskreis II im I. Quartal 2019 vorgesehen. Die Feststellung des Bebauungsplans ist vor dem Auslaufen der Veränderungssperre im Juni 2019 geplant.

Herr Kock dankt Herr Schröder für seinen Bericht und bittet um Wortbeiträge zum Tagesordnungspunkt 2.

Herr Duge fragt nach den Gründen für die Nichtweiterführung der beiden Bebauungsplan-Verfahren Heimfeld 50 und Jenfeld 26 in der Verantwortung des Senats.

Herr Schröder antwortet, dass von den ursprünglich sechs evozierten Verfahren derzeit vier in der Verantwortung des Senats betrieben werden. Das Bebauungsplanverfahren Jenfeld 26 (Pflegen & Wohnen Öjendorf) ist eingestellt worden, da nach eingehender Prüfung festgestellt wurde, dass das Bebauungsplanverfahren zur Sicherung des Standorts im Außenbereich nicht notwendig ist. Das Bebauungsplanverfahren Heimfeld 50 (Pflegen & Wohnen Heimfeld) wurde auf Wunsch der Bezirkspolitik an das Bezirksamt Harburg zurückübertragen und wird nun von dort weitergeführt.

Herr Meyer fragt, ob es Bestrebungen für eine Aufstockung um ein zusätzliches Obergeschoss oder die Anlage eines Gründachs von Seiten des Eigentümers oder des Trägers gibt.

Herr Schröder erklärt, dass weder der Eigentümer noch der Träger eine Absicht zur Aufstockung von vier auf fünf Geschosse oder der Anlage eines Gründachs geäußert haben. Es handelt sich um eine Entwicklungsperspektive. Bei einer rechtlich möglichen Aufstockung um ein Vollgeschoss ist eine Dachbegrünung von mindestens 80 % zu realisieren.

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 2 keine weiteren Wortbeiträge gibt und lässt über die Drucksache Nr. 2018/05 abstimmen. Er stellt sodann fest, dass der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Alsterdorf 24 (Pflegen & Wohnen Alsterberg) einstimmig zugestimmt wird.

3. Sicherung von Alten- und Pflegeeinrichtungen im Bezirksamtsbereich Wandsbek
Bebauungsplan-Entwurf Marienthal 35 (Pflegen & Wohnen Husarendenkmal),
Bebauungsplan-Entwurf Jenfeld 25 (Änderung) (Pflegen & Wohnen Holstenhof) und
Bebauungsplan-Entwurf Farmsen-Berne 36 (Änderung) (Pflegen & Wohnen Farmsen)
- Zustimmung zur öffentlichen Auslegung -
Drucksache Nrn. 2018/07, 2018/08 und 2018/09

Herr Kock schlägt vor, die Punkte 3, 4 und 5 der mit der Einladung versandten Tagesordnung gebündelt zu behandeln. In den drei Tagesordnungspunkten geht es um die Sicherung von Alten- und Pflegeinrichtungen im Bezirksamtsbereich Wandsbek. Er bittet Herrn Schröder zu allen drei Punkten zu berichten. Nach dem Bericht schließt sich die Diskussion zu allen drei Bebauungsplan-Entwürfen an. Alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer stimmen dem Vorschlag zu.

Herr Schröder erläutert, dass für das Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfs Marienthal 35 derzeit der Bebauungsplan Marienthal 1 gilt, der für das Plangebiet Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Polizei“ festsetzt, ohne das Maß der baulichen Nutzung zu regulieren. Da die Zweckbestimmung des Bebauungsplans Marienthal 1 nicht mehr der aktuellen Nutzung entspricht, ist der Standort „Pflegen & Wohnen Husarendenkmal“ planungsrechtlich nicht ausreichend gesichert.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht die Ausweisung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ vor. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Flächenausweisung mit großzügigen Baufenstern bestimmt, in welchen eine viergeschossige Bebauung im westlichen Bereich und eine dreigeschossige Bebauung im östlichen Bereich möglich sind. Das Maß der Bebauung wird mit Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt. Der Erhalt von vorhandenen Bäumen und Sträuchern wird in Teilbereichen festgesetzt.

Herr Schröder berichtet, dass der Bebauungsplan-Entwurf nach der öffentlichen Plandiskussion, die für alle drei Bebauungsplan-Verfahren zur Sicherung von Alten- und Pflegeeinrichtungen im Bezirksamtsbereich Wandsbek am 10. April 2018 stattgefunden hat und über die in der 46. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 28. Mai 2018 berichtet wurde, nur geringfügig verändert worden ist. Die Änderungen sind detailliert in der Vorlage beschrieben worden.

Herr Schröder erläutert zu den beiden Bebauungsplan-Verfahren Jenfeld 25 (Änderung) und Farmsen-Berne 36 (Änderung), dass es sich um Textplanänderungen handelt, bei denen die in den Bestandsbebauungsplänen getroffene Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet" durch die Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeinrichtung sowie Kindertagesstätte" ersetzt werden. Die weiteren Festsetzungen der derzeit geltenden Bebauungspläne bleiben bestehen. Gegenüber den Bebauungsplan-Entwürfen zur öffentlichen Plandiskussion wurden lediglich redaktionelle Änderungen in den Verordnungen, den Begründungen und den Karten zur Änderungen der Verordnungen vorgenommen.

Herr Schröder weist abschließend darauf hin, dass nach der öffentlichen Auslegung vom 21. November bis zum 21. Dezember 2018 im I. Quartal 2019 der Arbeitskreis II vorgesehen ist. Die Feststellung der drei Bebauungspläne ist vor dem Auslaufen der Veränderungssperren im Juni 2019 geplant.

Herr Kock dankt Herrn Schröder für seine Ausführungen und eröffnet die Erörterung.

Frau Krischok fragt bezugnehmend auf die Darstellung im Landschaftspropramm einschließlich der Karten Arten- und Biotopsschutz, wie die Erhaltung der parkartigen Grünqualität im Plangebiet des Bebauungsplans Farmsen-Berne 36 gewährleistet werden kann.

Herr Schröder antwortet, dass durch den bestehenden Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 die Grünqualität im Plangebiet bereits gesichert wird. Durch das Bebauungsplanverfahren wird lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert. Die Änderung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 36 hat keine Auswirkungen auf das Landschaftsprogramm einschließlich der Karten Arten- und Biotopschutz.

Herr Kock stellt fest, dass es zum zugefassten Tagesordnungspunkt 3 keine weiteren Wortbeiträge gibt und lässt über die Drucksachen Nr. 2018/07, 2018/08 und 2018/09 en bloc abstimmen. Er stellt sodann fest, dass der öffentlichen Auslegung der drei Bebauungsplan-Entwürfe Marienthal 35 (Pflegen & Wohnen Husarendenkmal), Farmsen-Berne 36 (Änderung) (Pflegen & Wohnen Farmsen) und Jenfeld 25 (Änderung) (Pflegen & Wohnen Holstenhof) einstimmig zugestimmt wird.

4. Verschiedenes

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 4 keine Wortbeiträge gibt. Er macht darauf aufmerksam, dass der nächste Sitzungstermin am 21. Januar 2019 vorgesehen ist. Die vorgehaltenen Sitzungstermine am 12. November 2018 und 3. Dezember 2018 entfallen.

Herr Kock verabschiedet alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer und schließt um 19.25 Uhr die Sitzung.

Klaus Haberlandt
(Protokoll)

Matthias Kock
(Vorsitzender)