Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

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

An die Mitglieder und Vertreterinnen / Vertreter
der Kommission für Stadtentwicklung aus der
Bürgerschaft sowie aus der Bezirks-
versammlung Hamburg-Mitte und Bergedorf

Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
Geschäftsstelle Kommission für Stadtentwicklung
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon +49 40 428 40 - 8268
Ansprechpartner: Frau Cordes
Zimmer: D.04.127
E-Mail : maren.cordes@bsw.hamburg.de

Hamburg, 24.05.2024

Protokoll über die 64. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 6. Mai 2024 um 19.00 Uhr im Rathaus, Raum 151, in öffentlicher Sitzung

Teilnehmerinnen / Teilnehmer:
Staatsrätin Monika Thomas (Vorsitz),
Gabi Dobusch (Bürgerschaft, Mitglied),
Olaf Duge (Bürgerschaft, Mitglied),
Dirk Kienscherf (Bürgerschaft, Mitglied),
Dr. Christel Oldenburg (Bürgerschaft, Mitglied),
Lars Pochnicht (Bürgerschaft, Mitglied),
Ulrike Sparr (Bürgerschaft, Mitglied),
Matthias Czech (Bürgerschaft, Vertretung),
Sonja Lattwesen (Bürgerschaft, Vertretung),
Carola Veit (Bürgerschaft, Vertretung),
Dagmar Wiedmann (Bürgerschaft, Vertretung),
Klaus Lübke (Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, Vertreter),
Anke Bendt-Soetedjo (Bezirksversammlung Bergedorf, Mitglied),
Heinz Jarchow (Bezirksversammlung Bergedorf, Vertreter),
Dr. Anna Neubauer-Turwitt (Verwaltung, Senatskanzlei, Mitglied),
Susanne Metz (Verwaltung, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), Mitglied),

Barbara Ehlers (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Coskun Ulas (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Barbara Koller (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Timo Weedermann-Korte (BSW – Geschäftsstelle der Kommission für Stadtentwicklung),
Maren Cordes (BSW – Geschäftsstelle der Kommission für Stadtentwicklung),
5 Gäste

1. Allgemeines

Frau Thomas eröffnet um 19.00 Uhr die 64. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung (KfS) als öffentliche Sitzung.

Sie begrüßt Frau Dr. Anna Neubauer-Turwitt als neues Mitglied der Kommission als Vertreterin der Senatskanzlei, anwesende Mitglieder und Vertreter, die Behördenmitarbeiterinnen und -mitarbeiter sowie die Gäste.

Die Beschlussfähigkeit der Kommission liegt vor, der Tagesordnung wird zugestimmt.

Zu der übersandten Niederschrift der 63. Sitzung sind keine Änderungswünsche vorgebracht worden.

2. Bebauungsplan-Entwurf HafenCity19 (Wasserhäuser)
- Zustimmung zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) – Drucksache Nr. 2024/03

Frau Thomas weist zur Einführung daraufhin, dass es um die Zustimmung zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung ginge. Seit der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung Anfang 2023 wurden insbesondere Festsetzungen zum Ausgleichserfordernis für den Eingriff der drei Wasserhäuser in den Wasserkörper des Baakenhafens und in den Schutzgut Boden ergänzt.

Frau Ehlers erläutert anhand einer Präsentation (siehe Anlage 1 zum Protokoll) den Inhalt des nach der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten Bebauungsplan-Entwurfs und stellt insbesondere die zusätzlich aufgenommenen Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen vor. Darüber hinaus führt sie aus, dass es zu den zur KfS-Sitzung verschickten Unterlagen in der neuen Ausgleichsfestsetzung an der Baakeninsel (§ 2 Nr. 12) eine redaktionelle Korrektur gab: anstelle von 10 x 80 m wird die Ausgleichsfläche nunmehr auf 10 x 20 m festgesetzt.

In der nachfolgenden Diskussion werden folgende Punkte angesprochen:

- Ergänzte Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungsgebot
- Dauer und Genese des Planungsprozesses
- Dachbegrünung
- Nutzung der Wohnungen

Herr Duge fragt nach, warum eine Ausnahme vom Anschluss- und Benutzungsgebot als § 2 Nr. 5.3 hinzugekommen sei und was in diesem Zusammenhang „erheblich niedriger" in Bezug auf den CO_2-Ausstoß durch eine andere Versorgungsanlage genau bedeute.

Frau Ehlers erläutert, dass eine Festsetzung zum Anschluss und Benutzungsgebot bereits in den B-Plänen der HafenCity seit Jahren Anwendung finde. Mit dieser Ausnahme solle insbesondere in der östlichen HafenCity innovativeren Wärmeversorgungskonzepten die Möglichkeit gegeben werden, umgesetzt zu werden. Die ergänzte Ausnahmemöglichkeit beziehe sich auf eine neue rechtliche Grundlage. Ob ein erheblich niedrigerer CO_2-Ausstoß durch eine andere Versorgungsanlage vorliege, werden von der BUKEA sehr genau geprüft.

Herr Duge erkundigt sich nach der neuen rechtlichen Grundlage, warum die Ausnahme hinzugekommen sei

Frau Thomas weist darauf hin, dass es bei der Festsetzung eines Anschluss- und Benutzungsgebot rechtlich zwingend auch immer eine Ausnahmemöglichkeit von diesem Gebot geben müsse.

Herr Weedermann-Korte ergänzt, dass in der Begründung zum B-Plan auf Seite 34 die neue rechtliche Grundlage aufgeführt sei und mit der Ergänzung der Ausnahme der Regelung des § 8 HmbKliSchG entsprochen werde.

Herr Kienscherf fragt, welche Schlüsse der Senat aus dem bisherigen Planungsprozess und den Verzögerungen ziehe und weist daraufhin, dass, seitdem es die Planung mit den Wasserhäusern gibt, mehrere Öffentlichkeitsbeteiligungen stattgefunden haben.

Frau Thomas erklärt die bisherige Genese der Planung zu den Wasserhäusern. Ehemals seien sechs Wasserhäuser (drei Wasserhaus-Paare) vorgesehen, während in der aktuellen Planung lediglich drei Einzelhäuser geplant würden. Dies bedeute auf jeden Fall eine Reduzierung der Baumasse, aber nicht der zu realisierenden Wohneinheiten. Zudem sei für das Planungsgebiet der Wasserhäuser ein erfolgreiches Auslobungsverfahren für Investoren durchgeführt worden. Es gebe nun Investoren, die bereit seien, die Wasserhäuser auch umzusetzen und einer der Investoren habe sogar bereits einen Bauantrag gestellt. Darüber hinaus sei es so, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Umweltbelange in der heutigen Zeit differenzierter betrachtet werden und in dem vorliegenden Fall der Eingriff der Gründungsbauwerke in den Wasserkörper abweichend von den bisherigen Pfahlgründungen Ausgleichsmaßnahmen erst erforderlich machten. Genau zu den geänderten Festsetzungen solle nun nochmals eine Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgen. Die drei Wasserhäuser seien eine interessante Ergänzung zu der ansonsten sehr stringenten Bebauung entlang des Baakenhafens.

Herr Duge fragt nach, ob es zulässig sei, die festgesetzten Mindestdachflächen für eine Begrünung aufgrund eines größeren Umfangs technischer Aufbauten zu unterschreiten.

Frau Ehlers antwortet, dass die hochbauliche Entwurfsplanung aller Wasserhäuser bereits so weit fortgeschritten sei, dass die erforderlichen Flächen für die Technikaufbauten auf den Dächern bekannt seien. Außerdem sei im Rahmen der Planung die Mindestflächengröße für eine mögliche extensive Dachbegrünung mit den Investoren abgestimmt worden. Diese Fläche sei nun auch einzuhalten.

Herr Duge ergänzt noch die Frage, ob Ausgleichsflächen auf Dächern von Gebäuden überhaupt einen zulässigen Ausgleich für den Eingriff in subhydrische Bodenfunktionen (unter Wasser) darstelle.

Herr Weedermann-Korte weist hierbei darauf hin, dass man differenzieren müsse, um welchen Ausgleich es gehe. In dem vorliegenden Fall gehe es um den klassischen Fall eines Eingriffes in das Schutzgut Boden. Unabhängig davon, ob es ein subhydrischer Boden sei oder nicht, erzeuge man durch diesen Eingriff eine gewisse Punktzahl, die man durch entsprechende Maßnahmen, die dem Schutzgut Boden grundsätzlich zugutekommen, wie bspw. Dachbegrünung, ausgleichen müsse.

Frau Bendt-Soetedjo fragt nach, ob es bei dem vorliegenden Bauvorhaben ein Instrument gebe, um zu verhindern, dass gekaufte Wohnungen in den Wasserhäusern leerstehen und nicht bewohnt werden.

Frau Thomas führt aus, dass man es an dieser Stelle nicht verhindern könne, wenn eine Wohnung gekauft wird und nur selten oder gar nicht bewohnt wird. In der Regel werde dann die Zweitwohnungssteuer erhoben. Sobald die Wohnung aber über längere Zeit vermietet wird,

gelte das Wohnraumschutzgesetz. Daher würden die Eigentümer hier schon eine Dauervermietung an eine andere Person anstreben wollen.

Frau Thomas stellt fest, dass zum Tagesordnungspunkt 2 keine weiteren Wortmeldungen vorliegen und lässt über die Kommissionsdrucksache Nr. 2024/03 abstimmen. Der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplan-Entwurf HafenCity19 (Wasserhäuser) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zugestimmt.

3. Verordnungsentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans und des Grünordnungsplans Moorfleet9/Billwerder22 (Deponie Feldhofe)
- Zustimmung zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB - Drucksache Nr. 2024/04

Frau Thomas weist zur Einführung auf den Zusammenhang zwischen der Aufhebung des Bebauungsplans und dem nachfolgenden Planfeststellungsverfahren hin, mit dem die Erhöhung der Deponiekapazität vorbereitet werden soll.

Frau Koller erläutert anhand einer Präsentation (siehe Anlage 2 zum Protokoll) den Inhalt des aufzuhebenden Bebauungsplans und des Grünordnungsplans und stellt die zeitliche Abhängigkeit zwischen Bebauungsplanaufhebung und Planfeststellung sowie die rechtlichen Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung dar.

Die Aufhebung des Bebauungsplans und des Grünordnungsplans solle die Voraussetzung schaffen, dass für die Erhöhung der Deponie Feldhofe ein Planfeststellungsbeschluss nach Kreislaufwirtschaftsgesetz erlassen werden könne; dieser dürfe einem geltenden Bebauungsplan nicht widersprechen. Da ein Bebauungsplan zusätzlich zur Planfeststellung rechtlich nicht erforderlich sei, solle der Bebauungsplan nicht geändert, sondern aufgehoben werden. Durch die Aufhebung selbst würden noch keine unmittelbaren Auswirkungen erzeugt und auch keine Kapazitätserhöhung ermöglicht, weil der Planfeststellungsbeschluss aus dem Jahr 2001 für den Betrieb der Deponie weiterhin rechtlich bindend sei.

Eine hamburgweite Standortsuche sei zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Erhöhung der Kapazität der Deponie Feldhofe sinnvoller und mit weniger negativen Auswirkungen verbunden sei als die Eröffnung eines gänzlich neuen Standortes.

In der nachfolgenden Diskussion werden folgende Punkte angesprochen:

- Höhe des Hügels
- Laufzeit des Deponiebetriebs
- Belastungen der Vier- und Marschlande
- Zukunft der Kleingärten
- Hitzeentwicklung auf den offenen Flächen
- Auswirkungen auf den Schaustellerplatz

Frau Bendt-Soetedjo geht auf verschiedene Inhalte der Begründung ein und hebt positiv hervor, dass dort alles transparent dargestellt sei. Sie betont die Notwendigkeit der Umweltüberwachungsmaßnahmen und hofft auf deren langfristige Sicherung. Anschließend geht sie auf die Höhe des Hügels ein. Ihr sei eine Höhe von 38 m bekannt und eine Laufzeit bis 2040, dem die Bezirksversammlung Bergedorf zugestimmt habe. In der Präsentation sei von einer Laufzeit von 40 Jahren gesprochen worden.

Frau Koller erläutert, dass der geltende Bebauungsplan und der geltende Planfeststellungsbeschluss eine Höhe von 38 m über Normalnull festsetzten, diese Höhe sei demnach bereits nach

geltendem Recht zulässig. Gemäß den der BSW bekannten Unterlagen der Hamburg Port Authority solle die maximal zulässige Höhe des Hügels auf 56 m durch Planfeststellung erhöht werden, so dass die Deponiekapazität den Betreib für weitere 40 Jahre ermögliche.

Frau Bendt-Soetedjo stellt fest, dass man in Bergedorf noch sehr lange auf die Nutzung als Freizeitfläche, bspw. zum Mountainbike fahren, warten müsse.

Herr Jarchow stellt die Notwendigkeit des Vorhabens nicht in Frage, verweist allerdings darauf, dass die Vier- und Marschlande bereits durch verschiedene Projekte stark belastet seien. Neben der in der Präsentation bereits angesprochenen Erweiterung der Justizvollzugsanstalt sei dies auch die vorgesehenen Flächen für Windenergie. Er thematisiert die Suche nach Alternativflächen und bestätigt, dass die Nutzung der vorhandenen Deponie insgesamt sinnvoll erscheine. Er gehe davon aus, dass es über diese Themen im Bezirk zu starken Diskussionen kommen werde, und weist auf die Schwierigkeiten hin, dies vor Ort politisch zu vertreten.

Frau Thomas bestätigt, dass es sich um eine Anlage handele, die nicht sonstigen Typologien entspreche, verweist allerdings auf die Lage der Deponie, die nicht frei in der Landschaft liege, sondern von Autobahnen und Gewerbegebieten umgeben sei und so zumindest nicht einen vollkommen unbelasteten Bereich optisch beeinträchtige.

Frau Veit fragt nach, welche Auswirkung die Aufhebung des Bebauungsplans auf die Kleingärten habe und ob die – bislang nicht als solche festgesetzten – Kleingärten im Zuge des Verfahrens festgesetzt werden könnten.

Frau Thomas erläutert, dass im Zuge der Aufhebung keine Festsetzung erfolgen könne, für die Kleingärten gälten dann die Regelungen für den Außenbereich; diese seien auch bislang nicht als Kleingärten planungsrechtlich gesichert, sondern nur als Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung festgesetzt, wodurch sie den Status als Grabeland hätten. Auf den Fortbestand dieses Status habe die Aufhebung keine Auswirkung. Ob sich aus dem Planfeststellungsverfahren Änderungen ergeben könnten oder in dessen Rahmen Festsetzungsmöglichkeiten – bspw. im Rahmen von Ersatz und Ausgleich – bestünden, bliebe dem Verfahren vorbehalten.

Frau Veit sähe es als positives Signal, wenn die Sicherung der Kleingärten in Aussicht gestellt würde.

Frau Bendt-Soetedjo zitiert aus dem Umweltbericht, dass es im Sommer auf unversiegelten Freiflächen ohne Verschattungselemente zu Temperaturen über 40 Grad Celsius kommen könne und fragt, ob dies sich auf den Arbeitsschutz beziehe oder in welchem Zusammenhang dieser Wert ermittelt worden sei.

Frau Thomas erläutert, dass sich dies auf die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands, also die Bestandssituation beziehe.

Frau Koller ergänzt, dass diese Aussage auf viele vergleichbare Standorte mit unbeschatteten offenen Rasenflächen zutreffe, die sich im Sommer – auch abhängig von den Windverhältnissen – ebenfalls stark aufheizten; es sei daher eine verallgemeinerbare Feststellung und weniger eine Besonderheit dieses Standortes. Es gebe Forschungsprojekte, bspw.an der TU München, die sich mit solchen klimatischen Effekten verschiedener Formen von Grün in der Stadt beschäftigten, die vergleichbare Ergebnisse beinhalteten.

Frau Thomas ergänzt, dass es ggf. Möglichkeiten gebe, im Planfeststellungsverfahren Vorgaben zum Grünbewuchs zu machen und auf den bereits abgeschlossenen Teilflächen Grün- und Verschattungselemente vorzusehen.

Frau Bendt-Soetedjo fragt, ob Teilflächen ggf. früher fertiggestellt und freigegeben werden könnten als in 40 Jahren.

Frau Thomas erklärt, dass dies jetzt noch nicht gesagt werden könne, aber technisch möglich sei. Dies sei auch abhängig von der abschließenden Form der Deponie und sei Teil der Rekultivierungsplanung.

Herr Jarchow fragt nach der Festsetzung des Schaustellerplatzes als Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet und welche Auswirkung die Aufhebung für diesen habe.

Frau Koller erläutert, dass dieser Bereich bereits vor einigen Jahren durch das Bezirksamt Bergedorf mit dem Bebauungsplan Moorfleet 16 überplant worden sei und der Bebauungsplan Moorfleet 9/ Billwerder 22 hier nicht mehr gelte. Der Schaustellerplatz sei daher vom Aufhebungsverfahren nicht betroffen. Derzeit befinde er sich noch am Standort, weil noch eine Ersatzfläche gesucht werde. Nach Verlagerung des Schaustellerplatzes würde hier dann die vorgesehene Gewerbegebietsentwicklung erfolgen.

Frau Bendt-Soetedjo erklärt abschließend, dass es sich um einen massiven Eingriff in die historischen Streifenfluren der Vier- und Marschlande handele, aber der Bezirk Bergedorf sich bewusst sei, dass dies akzeptiert werden müsse.

Frau Thomas stellt fest, dass zum Tagesordnungspunkt 3 keine weiteren Wortmeldungen vorliegen und lässt über die Kommissionsdrucksache Nr. 2024/04 abstimmen. Der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Verordnungsentwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans Moorfleet 9/ Billwerder 22 und des Grünordnungsplans Moorfleet 9/ Billwerder 22 (Deponie Feldhofe) gemäß § 3 Absatz 2 BauGB wird zugestimmt.

4. Verschiedenes

Zum Tagesordnungspunkt Verschiedenes werden keine Anregungen oder Wünsche vorgebracht.

Frau Thomas erklärt, dass für den Sitzungstermin am 17. Juni 2024 keine Tagesordnungspunkte vorliegen. Sie bedankt sich für die Teilnahme an der heutigen Besprechung und schließt die Sitzung um 19.55 Uhr.

[redacted]

Maren Cordes
(Protokoll)

[redacted]

Monika Thomas
(Vorsitzende)

Anlagen