



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Bezirksversammlung

Tel.: 040 - 428 04 - 2178
16.05.2013

AZ:

Niederschrift

über die 37. Sitzung des Gremiums
Stadtentwicklungsausschuss

am Donnerstag, 04.04.2013, Hertrich-Saal, Evangelische Stiftung Alsterdorf, Alsterdorfer Markt
16, 22337 Hamburg
Sitzungsdauer 19:00 bis 21:30 Uhr

Sitzungsteilnehmer:

Teilnehmer	Fraktion	Anmerkung
------------	----------	-----------

Stimmberechtigte Mitglieder

Politiker

Herr Dr. Freitag	SPD	Vorsitzendes Mitglied
Herr Domres	SPD	Ausschussmitglied
Herr Genz	SPD	Ausschussmitglied
Herr Kegat	SPD	Ausschussmitglied
Frau Ros	SPD	Ausschussmitglied
Frau Kerkow	SPD	Ausschussmitglied
Frau Wiedemann	SPD	Ausschussmitglied
Frau Busold	CDU	Stellvertr. Vorsitz
Frau Voet van Vormizeele	CDU	Ausschussmitglied
Frau Sparr	GRÜNE	Ausschussmitglied
Herr Dickow	FDP	Ausschussmitglied

Mitglieder ohne Stimmberechtigung

Herr Hahn	SPD	Stellvertr. Ausschussmitglied
Herr Leineweber	SPD	Stellvertr. Ausschussmitglied

Herr Grapengeter	CDU	Stellvertr. Ausschussmitglied
Herr Scheuerl	CDU	Stellvertr. Ausschussmitglied
Herr Nauvertat	GRÜNE	Stellvertr. Ausschussmitglied
Herr Helm	FDP	Stellvertr. Ausschussmitglied

von der Verwaltung

Herr Rösler		Bezirksamtsleiter
Herr Dr. Bigdon		Dezernatsleitung Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Herr Boltres		Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Herr Jorga		Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Gäste

Sonstige

Frau Bonacker		Gast (konsalt GmbH)
Herr Buch		Gast (Argus Stadt- und Verkehrsplanung)
Herr Dahlgaard		Gast (konsalt GmbH)
Herr Eckebrecht		Gast (Landschaftsarchitekt bdla)
Herr Evers		Gast (Evers & Küssner Stadtplaner)
Frau Müller		Gast (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt)
Frau Wegmann		Gast (Evers & Küssner Stadtplaner)

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil :

1 Bereich Eppendorf-Winterhude

1.1 Bebauungsplan-Entwurf Winterhude 42 / Ohlsdorf 42 / Barmbek-Nord 42 / Alsterdorf 42 Öffentliche Plandiskussion

Protokoll:

Öffentlicher Teil :

1 Bereich Eppendorf-Winterhude

**1.1 Bebauungsplan-Entwurf Winterhude 42 / Ohlsdorf 42 / Barmbek-Nord 42 /
Alsterdorf 42
Öffentliche Plandiskussion**

*Das als Anlage beigefügte Protokoll ist von der konsalt GmbH erstellt und mit dem
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Nord abgestimmt
worden.*

Dr. Freitag
Vorsitzendes Mitglied

Honert
Protokollführung

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am Donnerstag, 04.04.2013,
Hertrich Saal, Alsterdorfer Markt 16, 22297 Hamburg

Bebauungsplan Winterhude 42 / Ohlsdorf 4 / Barmbek-Nord 42 / Alsterdorf 42

Sitzungsdauer 19:00 bis 21.30 Uhr

Sitzungsteilnehmer:

Politik

Herr Dr. Freitag	SPD	Vorsitzender

Verwaltung

Herr Rösler		Bezirksamtsleiter
Herr Dr. Bigdon		Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Herr Boltres		Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Herr Jorga		Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Frau Müller		Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Gäste

Sonstige

Frau Bonacker		konsalt GmbH
Herr Buch		Argus Stadt- und Verkehrsplanung
Herr Dahlgaard		konsalt GmbH
Herr Eckebrecht		Landschaftsarchitekt bdla
Herr Evers		Evers & Küssner Stadtplaner
Frau Wegmann		Evers & Küssner Stadtplaner

Protokoll:

Der Vorsitzende, Herr Dr. Freitag, begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der öffentlichen Plandiskussion und stellt die anwesenden Politiker/innen und Planer/innen vor. Herr Dr. Freitag verweist darauf, dass es sich um eine öffentliche Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Bezirksversammlung Hamburg-Nord handelt und dass für die Gäste die Möglichkeit besteht, Fragen zu stellen und Anregungen zu dem begonnenen Bebauungsplanverfahren zu geben.

Herr Rösler begrüßt ebenfalls alle Anwesenden und beschreibt den heutigen Abend als Meilenstein und wichtigen weiteren Schritt in der Planung für das Pergolenviertel. Das Pergolenviertel ist das derzeit größte Wohnungsbauvorhaben in Hamburg-Nord mit der größten und breitesten Beteiligung. Er verweist auf das Privileg der Nutzung von Kleingärten und stellt dieses in Bezug zum dringenden Bedarf an Wohnungen und dem Senatsziel, jedes Jahr 6000 neue Wohnungen zu bauen.

Frau Bonacker gibt einen Überblick über den geplanten Ablauf der heutigen Veranstaltung. Zunächst werden die einzelnen Planungsschritte und –verfahren sowie der bisherige Beteiligungsprozess vorgestellt. Im Anschluss daran besteht die Möglichkeit zu Nachfragen und zur Diskussion.

Herr Boltres stellt den gesamten bisherigen Planungsprozess des Pergolenviertels vor. Er verweist auf das komplexe Geflecht an beteiligten Behörden und Akteuren und die umfassende inhaltliche Dimension der Planung. Um die Größe des Planungsgebiets zu verdeutlichen, setzt er dieses in Bezug zur Hamburger Innenstadt. Herr Boltres erläutert die Chronologie der Planung – von der Rahmenplanung 2010, über den Beginn des Beteiligungsverfahrens im Jahr 2011 zum städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerb 2012 und die anschließende Funktionsplanung bis hin zum Bebauungsplanverfahren, das seit 2013 läuft. Er stellt den Siegerentwurf des Wettbewerbs vor, der von e2a eckert eckert Architekten aus Zürich und Lichtenstein Landschaftsarchitekten aus Hamburg entworfen wurde und auf dessen Grundlagen der Funktionsplan und das Nutzungskonzept beruhen. Es sind in dem Gebiet zusätzlich zur Nutzung Wohnen auch Nahversorgungseinrichtungen und Kindertagesstätten in der Erdgeschosszone vorgesehen.

Während des Beteiligungsverfahrens 2011 wurden die Rahmenbedingungen und Grundlagen für den Wettbewerb definiert. Unter anderem ist daraus die Forderung entstanden, dass 60 Prozent der Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden sollen. Diese Forderung soll auch umgesetzt werden.

Herr Eckebrecht präsentiert die Fachplanung der Land- und Freiraumplanung, wobei er darauf verweist, dass die Landschaftsplanung naturschutzrechtliche und die Freiraumplanung gestalterische Aspekte behandelt. Er nimmt Bezug auf das Konzept des Wettbewerbsbeitrages, das eine Kontrastierung zur Bebauung vorsieht.

Herr Buch stellt die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes vor und verweist darauf, dass dieses bereits sehr gut durch den ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr) erschlossen ist. Es befinden sich zwei S-Bahn Stationen in unmittelbarer Nähe. Ergänzt wird dieses Angebot durch Bushaltestellen entlang der Hebebrandstraße. Die Veloroute 5, die von Nord nach Süd verläuft, erschließt das Gebiet für den Radverkehr. Im Nordquartier kann

der Kfz-Verkehr von Norden von der Hebebrandstraße und von Westen über den Dakarweg in das Gebiet einfahren.

Herr Evers verweist auf die derzeitigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Derzeit gilt noch der Durchführungsplan 100 aus dem Jahr 1961. Dieser sieht im Norden eine Schule, im Süden eine Fläche für Sport sowie Straßenflächen für eine Stadtautobahn vor. Daher ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig. Herr Evers stellt den Bebauungsplan-Entwurf Pergolenviertel und dessen Geltungsbereich vor. Die Art der baulichen Nutzung ist als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen und ermöglicht somit auch z.B. die Ansiedelung einer Kindertagesstätte. Das städtebauliche Konzept des Wettbewerbsbeitrages bzw. der Funktionsplanung wird im Bebauungsplan durch die überbaubaren Flächen festgeschrieben. Das Höchstmaß der Geschosse wird ebenfalls festgelegt und ist im Bebauungsplan abzulesen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt überwiegend 0,4, in kleineren Baufeldern auch 0,6 bzw. 0,7. Private und öffentliche Grünflächen werden generalisierend ausgewiesen – Zubehöranlagen, wie z.B. Wegenetze, Mobiliar, etc. sind darin zulässig. Auch die erforderlichen Verkehrsflächen werden in einem Bebauungsplan ohne Differenzierung ausgewiesen. Ferner werden ergänzend zu den Verkehrsflächen Baugebietsflächen mit Wegerechten für die Allgemeinheit belastet.

Frau Müller stellt die Darstellungen für das Plangebiet im Flächennutzungsplan (1997) vor. Im nördlichen Teil des Gebietes ist danach die Nutzung „Wohnen“ vorgesehen, im Süden eine Grünfläche. Diese Darstellungen müssen angesichts der aktuellen Planung geändert werden; die Änderung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Des Weiteren wird es aufgrund der Planung des Pergolenviertels zu einer Änderung des Landschaftsprogramms (1997) kommen. Diese Änderung erfolgt ebenfalls parallel zum Bebauungsplanverfahren. Die Flächenverschiebungen sind leicht zugunsten des Grünraumes zu beurteilen.

Herr Jorga erläutert den weiteren Verfahrensverlauf. Auf Verwaltungsebene erfolgen nach der öffentlichen Plandiskussion die Auswertung der Ergebnisse im Stadtentwicklungsausschuss und die Überarbeitung des Bebauungsplanes mit den Trägern öffentlicher Belange (TÖB). Daran anschließend wird es eine einmonatige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Bezirk geben (voraussichtlich zum Jahreswechsel 2014). Herr Jorga verweist abschließend auf das 3. Kleingartenforum am 9. April 2013 und auf die 7. Sitzung des Planungsbeirates am 29. Mai 2013. Die genauen Termine und Ortsangaben finden sich im Internet unter www.forum-pergolenviertel.de.

Herr Dr. Freitag bedankt sich bei den Referentinnen und Referenten für die Vorträge und übergibt die Moderation an Frau Bonacker.

Frau Bonacker eröffnet die Fragen- und Diskussionsrunde um 20.20 Uhr:

Ein Bürger merkt an, dass das Baugesetz eine frühzeitige Beteiligung vorsieht, der Bebauungsplan jedoch bereits vorangeschritten ist.

Frau Bonacker verweist darauf, dass es sich hierbei um zwei verschiedene Dinge handelt. Das eigentliche Bebauungsplanverfahren beginnt jetzt, die ersten Beteiligungsschritte haben bereits 2010 begonnen.

Ein Bürger verweist auf den Bahnlärm und den Fluglärm, von dem das Plangebiet betroffen ist. Er fragt, ob dies bei der Planung berücksichtigt wird.

Herr Boltres erläutert die vorhandenen Lärmimmissionen im Gebiet und verweist auf die Planung, die durch die bauliche Orientierung ruhige Bereiche gewährleistet, da die Wohnhöfe jeweils eine lärmgeschützte Seite im Innenhof aufweisen. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, durch Festsetzungen im Bebauungsplan aktiven Lärmschutz an den Häusern vorzuschreiben.

Ein Bürger kritisiert, dass die Lärmkarte bereits in der 2. Sitzung des Planungsbeirats vorgestellt wurde und dass er schon damals darauf hingewiesen habe, dass der Lärm der Güterbahn geringer dargestellt wird, als der Lärm vom Ring 2. Er führt aus, dass der Lärm vom Ring 2 eher ein Rauschen ist und – wenn eine Güterbahn vorbei fährt - ganz deutlich übertönt wird. Im oberen Bereich ist es so, dass die Güter- und S-Bahn in einem Tal fährt, so dass eigentlich schon ein gewisser Lärmschutz gegeben ist und es trotzdem lauter ist als der Straßenverkehr. Des Weiteren wird der Fluglärm nicht berücksichtigt

Herr Boltres erwidert, dass dies das erste Lärmgutachten für das Bebauungsplanverfahren ist und es noch eine sehr detaillierte Lärmbetrachtung geben wird.

Ein Bürger fragt nach, ob erklärt werden könnte, wie die zum Thema Lärmschutz erwähnten „Maßnahmen erforderlich“, die als „nutzungsabhängig“ beschrieben wurden, zu verstehen sind.

Herr Boltres führt aus, dass es einen Leitfaden („Lärm in der Bauleitplanung“) gibt, der den lärmbelasteten Situationen sehr detaillierte Vorgaben macht, wie mit dem Problem Lärm umzugehen ist. Die Maßnahmen umfassen bestimmte Fenster, bestimmte Anforderungen hinsichtlich der Schallminderung bestimmter Materialien, etc. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt, da sonst Planungsfehler entstehen würden. Für eine Wohnnutzung muss dabei in der Regel ein größerer Aufwand als für eine gewerbliche Nutzung betrieben werden. Somit ist der Umfang der Maßnahmen als nutzungsabhängig zu bezeichnen.

Ein Bürger fragt nach, warum bei der Lärmkarte nur drei Farbkategorien mit Dezibel gekennzeichnet waren.

Herr Boltres klärt auf, dass die dunkleren Bereiche bereits eine Lärmbelastung kennzeichnen, ab der eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann.

Ein Bürger merkt an, dass die Planung auf Baumbestände Rücksicht nimmt, jedoch das Thema „Laubbeseitigung“ nicht berücksichtigt wird. Er appelliert an die Stadt Hamburg, sich desbezüglich Gedanken zu machen.

Eine Bürgerin möchte wissen, warum das Punkthochhaus im nordöstlichen Bereich des Plangebiets auf 16 Stockwerke erhöht wurde. Zudem nimmt sie Bezug auf einen Beitrag im Internetforum (www.forum-pergolenviertel.de) bezüglich der Artenschutzregelung. Sie möchte wissen, wer für diese Thematik zuständig ist und ob auch Naturschutzverbände wie einbezogen sind.

Herr Boltres merkt an, dass das Punkthochhaus bereits beim Wettbewerbsplan mit 16 Stockwerken geplant war.

Herr Eckebrecht führt aus, dass er im Planungsbeirat darüber berichtet habe, wie Naturschutzbelange im weiteren Planungsverfahren beachtet werden. Hinsichtlich des Artenschutzes ist das Büro pgm (Planungsgemeinschaft Marienau) seit letztem Jahr

beauftragt, Untersuchungen durchzuführen. Hier habe es auch bereits Abstimmungen mit den Kleingärtnern gegeben. Die Naturschutzverbände werden im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange einbezogen.

Ein Bürger merkt an, dass etwa 200 (Obst-)Bäume gefällt werden, auch Bäume, die von ihrer Größe her unter den Baumschutz fallen würden. Zudem wird bestätigt, dass das Büro pgm mit den Kleingärtnern in Kontakt ist und im Herbst 2012 ein Rundgang über das Gelände stattgefunden hat. Seiner Auffassung nach seien weitere Untersuchungen durchzuführen, da zu dieser Jahreszeit kaum Amphibien, Insekten oder Zugvögel anzutreffen sind.

Ein Bürger fragt, welche Konsequenzen es haben kann, wenn in dem Kleingartengebiet schützenswerte Vogel- und Pflanzenarten gefunden werden.

Herr Ekebrecht antwortet, dass die Ausnahmegenehmigung nach §45 des Bundesnaturschutzgesetzes die Maßnahme ist, die man ergreifen müsste. Das sei jedoch eine recht hohe Hürde, da das Gesetz vorsieht, dass überwiegende öffentliche Belange festgestellt werden müssen. Es sei jedoch bei solchen Bauvorhaben durchaus denkbar, eine Ausnahmegenehmigung zu bekommen.

Ein Bürger erinnert an die ersten Überlegungen in der Planung, eine Verbindung Richtung Osten, zur Infrastruktur nach Barmbek vorzusehen. In der heutigen Darstellung sieht er eher eine Westorientierung in Richtung City-Nord.

Herr Boltres antwortet, dass die Ost-West Verknüpfung nicht aufgegeben wurde. Allerdings sei diese angesichts des Bahngleises schwierig zu realisieren. Er verweist anhand des Planes auf eine geplante Verbindung. Diesbezügliche Verhandlungen laufen derzeit mit der Deutschen Bahn.

Ein Bürger fragt, welche Punkte im Bebauungsplanverfahren noch verhandelbar sind und welche nicht.

Herr Boltres weist darauf hin, dass die Planung für das Pergolenviertel in einem umfassenden dialogorientierten Verfahren entwickelt wurde. Herr Boltres unterstreicht, dass das Bezirksamt als kommunale Planungsebene einen gesetzlichen Auftrag hat, den es befolgen muss. Sollte der Fall eintreten, dass der Naturschutz eine Weiterführung der Planung verhindert, weil eine Ausnahmegenehmigung nicht erteilt wird, liegt es an der Politik, zu entscheiden, was dann mit der Fläche geschehen soll. Diese Entscheidungen liegen nicht bei der Verwaltung.

Ein Bürger fragt, was man bei der Realisierung des Projektes unter bezahlbarem Wohnraum verstehen kann.

Herr Boltres führt aus, dass die Stadt den größten Einfluss auf die Flächen hat, die ihr selbst gehören, wie hier im Bereich des Pergolenviertels. Er verweist auf die Unterscheidung zwischen „bezahlbar“ und „preisgünstig“ und merkt an, dass die Verwaltung sich auf den Begriff „preisgünstig“ verständigt hat - damit ist die Miethöhe gemeint, die derzeit für öffentlich geförderte Wohnungen gilt. Im 1. Förderweg (früher der Fall eines § 5-Scheines) beträgt die Nettokaltmiete 5,80 €. Über die zweite Förderschiene beträgt die Nettokaltmiete derzeit 8,50 €. Herr Boltres verweist noch einmal darauf, dass das Ziel im Pergolenviertel 60% geförderter Wohnungsbau ist und dass dieses Ziel nicht leicht durchzusetzen war.

Ein Bürger fragt nach, mit welchem Zeitraum gerechnet werden kann, wenn man sich für eine Wohnung im Pergolenviertel interessiert.

Herr Boltres antwortet, dass auch dies vom Verfahren abhängig ist. Zum Jahreswechsel 2014 soll der Bebauungsplan ausgelegt werden. Er hoffe, dass vor der Sommerpause 2014 die Vorweggenehmigungsreife für den Bebauungsplan vorliegt. Das bedeutet, dass dann die Grundlage für erste Bauanträge geschaffen wäre. Er weist jedoch darauf hin, dass vor 2016 voraussichtlich nicht gebaut wird.

Eine Bürgerin fragt, wie lange die Mietpreisbindung andauert.

Herr Boltres antwortet, dass die Mietpreisbindung in der Regel für 15 Jahre festgelegt wird.

Eine Bürgerin weist auf das Bürgerbegehren hin und fragt nach, wie es sein kann, dass ein Bürgerbegehren auf Senatsebene abgelehnt werden kann.

Herr Dr. Freitag erinnert daran, dass es heute um eine Plandiskussion geht und nicht um eine rechtliche Diskussion. Herr Boltres erläutert, dass ein rechtsstaatliches Verfahren läuft und man darauf warten muss wie es ausgeht.

Ein Bürger führt zum Thema Bürgerbegehren aus, dass die Initiative „Eden für Jeden“ in drei Sitzungen mit dem Bezirk Hamburg-Nord die Fragen eines möglichen Bürgerbegehrens abgestimmt habe. Die Senatskommission habe daraufhin die Anweisung gegeben, dass der Bezirk zügig und mit Priorität das Bebauungsplanverfahren durchführen soll und das Bürgerbegehren daraufhin abzulehnen ist. Die Initiative „Eden für Jeden“ hat daraufhin Einspruch erhoben. Das Ergebnis liegt zurzeit noch nicht vor.

Ein Bürger fragt, ob es ein Grundwassergutachten gibt und ob die Lärmschutzmaßnahmen in die Kalkulation der Baukosten eingeflossen sind.

Herr Jorga antwortet, dass das Grundwasser noch nicht untersucht wurde und er diesen Hinweis als Anregung aufnehmen kann. Herr Eckebrecht merkt an, dass im Zuge des Rahmenplanes ein Entwässerungsgutachten gemacht wurde.

Ein Bürger ergänzt, dass der Boden im Kleingartengebiet relativ undurchlässig sei (Flächen versiegelt) und die Kleingärtner die Forderung nach einem Grundwassergutachten bereits eingebracht haben.

Ein Bürger fragt nach, wer den Bebauungsplan genehmigen muss.

Ein Bürger fragt danach, wer die Kosten für weitere Untersuchungen tragen muss.

Herr Boltres weist darauf hin, dass der Bauherr die Kosten zu tragen hat und dass dies eine gesamtstädtische Vorgehensweise ist. Er führt des Weiteren aus, dass der Bebauungsplan von der BSU genehmigt und vom Bezirksamtsleiter festgestellt wird.

Ein Bürger fragt ob es bereits Investoren und Interessenten gibt, bzw. ob es schon Verhandlungen gibt und wenn ja, welche.

Herr Boltres erläutert, dass es ein sehr großes Interesse der Genossenschaften und der Wohnungswirtschaft an dem Projekt gibt, es jedoch noch keine Verhandlungen geben kann, da noch kein Planungsrecht vorhanden ist. Die Vergabe der Grundstücke wird über Konzeptausschreibungen erfolgen.

Ein Bürger spricht den Quadratmeterpreis an und regt, an die Höhe der Nebenkosten offen zu legen.

Ein Bürger erkundigt sich nach dem Stand der Entwicklungen bezüglich der Kleingärten.

Herr Dr. Bigdon verweist dazu noch einmal auf das Kleingartenforum.

Herr Freitag bedankt sich für die Teilnahme und die rege Diskussion. Er gibt noch einmal den Hinweis auf weitere Veranstaltungen am 09. April 2013 (3.Kleingartenforum) und die 7. Sitzung des Planungsbeirats am 29.Mai 2013.

Veranstaltungsende: 21.30 Uhr

Protokoll: Kristian Dahlgaard, konsalt GmbH