



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksversammlung Altona

Niederschrift

über die Sitzung des Planungsausschusses

Termin:	Mittwoch, 04.12.2013
Beginn:	17:30 Uhr
Ende:	21:20 Uhr
Ort:	Raum 124 (Rathaus Altona), Platz der Republik 1, 22765 Hamburg

Vorsitz

Herr Classen	SPD-Fraktion	Vorsitzendes Mitglied
--------------	--------------	-----------------------

Stellvertretender Vorsitz

Herr Hielscher	CDU-Fraktion	Stellvert. Vorsitz
----------------	--------------	--------------------

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Adrian	SPD-Fraktion	Ausschussmitglied
Herr Hund	SPD-Fraktion	Ausschussmitglied
Herr Kaeser	SPD-Fraktion	Ausschussmitglied
Herr Strate	SPD-Fraktion	Ausschussmitglied
Herr Werner	SPD-Fraktion	Ausschussmitglied
Herr Schmuckall	CDU-Fraktion	Ausschussmitglied
Frau Grunwaldt	CDU-Fraktion	Ständige Vertretung
Frau Boehlich	GRÜNE-Fraktion	Ausschussmitglied
Herr Trede	GRÜNE-Fraktion	Ausschussmitglied
Herr Jarowoy	Fraktion DIE LINKE	Ausschussmitglied
Herr Flemming	FDP-Fraktion	Ausschussmitglied

Ständige Vertretung

Herr Dr. Jütting	SPD-Fraktion	Ständige Vertretung
Frau Lehmann-Reupert	SPD-Fraktion	Ständige Vertretung
Herr Andersen	GRÜNE-Fraktion	Ständige Vertretung
Herr Bielfeldt	Fraktion DIE LINKE	Ständige Vertretung

Verwaltung

Herr Conrad	Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
-------------	---------------------------------------

Frau Frauenlob		Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Frau Freitag		Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Herr Landgraf		Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Herr Niss		Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Frau Dr. von Kuick		Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Protokollführung

Frau Harden		Geschäftsstelle der Bezirksversammlung
-------------	--	--

Referent/in

Herr Gerdemann		Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Herr Hühn		Petersen Pörksen Partner
Herr Jennrich		PPL Architektur und Stadtplanung
Frau Langmaack		BCS Stadt und Region
Herr Schmitz		steg Hamburg mbh

Gäste

Herr Hauschild		Bezirksseniorenbeirat
Herr Scharlach	FDP-Fraktion	Bezirksversammlungsmitglied

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Öffentliche Fragestunde
2. Wohnungsbauprogramms Altona 2014 - Perspektiven 2015
Beschlussempfehlung des Amtes
Drucksache: XIX-3496
3. Bebauungsplan-Entwurf Altona-Nord 26 (Mitte Altona)
Öffentliche Auslegung - Änderungen im Entwurf der Auslegfassung
Beschlussempfehlung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Drucksache: XIX-3525
4. Tucholsky-Quartier - Städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenplanung
Hier: Leitlinien für die Entwicklung
Beschlussempfehlung des Amtes
Drucksache: XIX-3497
5. Übernahme von Honorar- und Reisekosten
Empfehlung der Arbeitsgruppe Bürgerbeteiligung
Drucksache: XIX-3501
6. Hauptkirche St. Trinitatis in Hamburg-Altona
Planungsrechtliche Bewertung der aktuellen kirchlichen Konzeptplanung auf der Basis der "fortgeschriebenen kleinen Variante"
Mitteilungsdrucksache des Amtes
Drucksache: XIX-3480
7. Beabsichtigte Aufstellung einer Erhaltungsverordnung Ohnsorgweg 20-34
Beschlussempfehlung des Amtes
Drucksache: XIX-3523
8. Bebauungsplan Bahrenfeld 68 (Leverkusenstraße)
Sachstandsbericht des Amtes
- 8.1. Bebauungsplan-Entwurf Bahrenfeld 68
Beschlussvorlage des Amtes
Drucksache: XIX-3542
9. Planungsrecht für die Baumärkte Max Bahr und Praktiker
- 9.1. Planungsrechtliche Situation der drei Baumarktstandorte Max Bahr und Praktiker im Bezirk Altona
Mitteilungsdrucksache des Amtes
Drucksache: XIX-3543
10. Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt
Ergebnisse der Repräsentativuntersuchung

11. Bebauungsplan-Entwurf Lurup 62 / Bahrenfeld 67
Sachstandsbericht des Amtes
12. Mitteilung(en)
13. Verschiedenes

Nicht-öffentlicher Teil:

14. Bebauungsplan Othmarschen 12, Ohnsorgweg
Vorbescheidsantrag nach § 63 HBauO
Beschlussempfehlung des Amtes
Drucksache: XIX-3529
15. Bebauungsplan-Entwurf Bahrenfeld 65, Ruhrstraße
Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Beschlussempfehlung des Amtes
Drucksache: XIX-3544
16. Bebauungsplan Lurup 10, Fangdieckstraße
Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Drucksache: XIX-3545
17. Mitteilung(en)
- 17.1. LIG-Ausschreibungsverfahren Röbbek
Mitteilungsdrucksache des Amtes
Drucksache: XIX-3524
18. Verschiedenes

Öffentlicher Teil:

19. Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60
Öffentliche Plandiskussion

Niederschrift:

Öffentlicher Teil:

zu 1 Öffentliche Fragestunde

Es liegen Fragen von Herrn Schmitz zum **Wohnungsbauprogramm** und dem **Tucholsky-Quartier** vor (siehe Anlage).

Der Ausschuss verständigt sich darauf, die Frage zum Tucholsky-Quartier gemeinsam mit TOP 4 zu behandeln. Die Frage zum Wohnungsbauprogramm (TOP 2) wird gleich beantwortet.

Herr Niss teilt mit, dass die Behördenstellungen nicht-öffentlich seien, da diese sich teilweise widersprüchen und die Konflikte zunächst politisch bewertet werden sollten.

Frau Boehlich weist darauf hin, dass das Wohnungsbauprogramm in öffentlicher Sitzung diskutiert werde.

Herr Adrian erklärt, das Wohnungsbauprogramm werde öffentlich diskutiert. Es sei aber verständlich, dass einiges nicht-öffentlich sei, bis eine gewisse Klarheit vorliege. Die Fraktionen sollten festlegen, ab wann der Entwurf des Wohnungsbauprogramms öffentlich behandelt werde.

Herr Hielscher weist ebenfalls darauf hin, dass das Wohnungsbauprogramm öffentlich diskutiert werde. Das Wohnungsbauprogramm 2014 kopiere größtenteils die Inhalte der vorherigen Programme. Es müsse dargestellt werden, was sich im Vergleich zu den Vorjahren verändert habe.

Herr Jarowoy kritisiert, dass die Stellungnahmen der Fachbehörden und Kammern nicht-öffentlich seien. Diese seien auch für die öffentliche Meinungsbildung wichtig.

Herr Flemming führt aus, dass es hilfreich sei, zu wissen, wie die anderen Bezirke ihr Wohnungsbauprogramm aufstellten. Es solle hamburgweit einheitlich verfahren werden.

Herr Conrad erklärt, dass die Anlagen auch für öffentlich erklärt werden könnten, wenn der Ausschuss dies wünsche.

**zu 2 Wohnungsbauprogramms Altona 2014 - Perspektiven 2015
 Beschlussempfehlung des Amtes
 Drucksache: XIX-3496**

Auf Nachfragen berichtet Herr Conrad, dass die Fläche C58 Kleiberweg in Zusammenhang mit dem Technologie-Park und der Zusammenlegung der Stadtteilschule Lurup zu sehen sei. Die Sportfläche könne zu Teilen bebaut werden, wobei der genaue Anteil noch zu prüfen sei. Eine Bebauung sei mit dem SV Lurup abgestimmt. Bei der Fläche A05 Ottensen 60 werde das in der öffentlichen Anhörung abgelehnte Bebauungskonzept entfernt. Flächen des Vorbehaltsgebiets seien nicht im Wohnungsbauprogramm aufgeführt, da die Planungshoheit nicht beim Bezirk liege. Dort genehmigte Wohneinheiten würden aber dem Bezirk zugerechnet.

Herr Hielscher erklärt, da es sehr viele Prüfflächen im Wohnungsbauprogramm gebe, sei es für die Beratung wichtig zu wissen, wie der Prüfstand der Flächen sei. Er bitte das Amt, eine

Matrix zu erstellen, die für jede Fläche zeige, ob eine Prüfung erfolgt sei.

Herr Conrad teilt mit, dass in der Kürze der Zeit eine solche Übersicht nicht erstellt werden könne. Es sei aber vorgesehen, dass im Wohnungsbauprogramm 2015 der Erfolg der bisherigen Programme gemessen werde und ggf. Verbesserungsvorschläge unterbreiten würden.

Herr Adrian schließt sich der Forderung von Herrn Hielscher an und kritisiert die Aufnahme der Prüffläche C57 Flurstraße. Dies widerspreche den Absprachen mit dem SV Lurup. Der Sportplatz solle für den Jugendfußball erhalten bleiben.

Der Ausschuss legt einvernehmlich fest, dass die Anlagen der Drucksache XIX-3496 öffentlich sind. Die Drucksache XIX-3496 wird auf die Sitzung am 18.12.2013 vertagt.

**zu 3 Bebauungsplan-Entwurf Altona-Nord 26 (Mitte Altona)
Öffentliche Auslegung - Änderungen im Entwurf der Auslegungsfassung
Beschlussempfehlung der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Drucksache: XIX-3525**

Auf verschiedene Nachfragen teilt Herr Gerdemann (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt) mit, dass in Bezug auf Dachbegrünung gerade eine Strategie entwickelt werde, die weniger auf Festsetzungen in Bebauungsplänen, sondern mehr auf Förderung und Freiwilligkeit setze.

Die Abwendungsvereinbarungen seien noch nicht abgeschlossen und daher werde es eine entsprechende Öffentlichkeitsveranstaltung auch nicht mehr in diesem Jahr geben. Ziel sei es, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Altona-Altstadt 26 und die Diskussion über die Abwendungsvereinbarungen gleichzeitig durchzuführen. Die öffentliche Auslegung könne organisatorisch gar nicht vor Januar 2014 realisiert werden, eine Verschiebung nach hinten sei aber möglich.

Zum Bahnviadukt oder der Verlagerung des Fernbahnhofs gebe es noch keine neuen Informationen.

Der Ausschuss stimmt der Drucksache XIX-3525 mehrheitlich gegen die Stimme der Fraktion DIE LINKE sowie Enthaltung der FDP-Fraktion zu.

**zu 4 Tucholsky-Quartier - Städtebaulich-landschaftsplanerische Rahmenplanung
Hier: Leitlinien für die Entwicklung
Beschlussempfehlung des Amtes
Drucksache: XIX-3497**

Frau Langmaack (BCS Stadt und Region) und Herr Hühn (Petersen Pörksen Partner) stellen anhand einer Präsentation (siehe Anlage) die Ergebnisse der Werkstattveranstaltung, das Leitbild und die Leitthesen vor.

Herr Hühn erklärt in Bezug auf die Frage von Herrn Schmitz (siehe TOP 1), dass die Verbindung zwischen Düppelstraße und Mennonitenkirche als quartiersbezogene Grünverbindung dargestellt werden könne.

Herr Trede kritisiert, dass die Leitthesen teilweise sehr schlank formuliert seien und deren Rangfolge diskussionswürdig sei.

Herr Andersen bemängelt, dass in den Leitthesen autofreies Wohnen nicht aufgeführt werde, obwohl dieses im Leitbild erwähnt werde.

Herr Hühn teilt mit, dass die Leitthesen nicht geordnet seien. Die Nummerierung könne entfernt werden. Die Forderung nach autofreiem Wohnen sei indirekt in der Formulierung enthalten, dass der Verkehr nur in den Randbereichen stattfinden solle.

Herr Trede weist darauf hin, dass zu autofreiem Wohnen auch das Anbieten von anderen Mobilitätskonzepten gehöre. Er beantrage eine Aufnahme von autofreiem Wohnen im Sinne des Mobilitätskonzeptes von Mitte Altona in die Leitthesen.

Herr Conrad macht deutlich, dass es sich um eine Berichterstattung aus der Bürgerbeteiligung handle und noch nicht um eine konkrete Planung.

Herr Adrian weist Herrn Trede darauf hin, dass die planungsrechtlichen Ziele erst im Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren definiert würden und das Bebauungsplanverfahren für das Tucholsky-Quartier werde erst betrieben, wenn die Mitte Altona fertiggestellt sei.

Herr Hielscher erklärt, dass das Leitbild in Ordnung sei. Interessant werde später die Umsetzung im Bebauungsplanverfahren.

Die GRÜNE-Fraktion meldet Beratungsbedarf zur Drucksache XIX-3497 an.

**zu 5 Übernahme von Honorar- und Reisekosten
Empfehlung der Arbeitsgruppe Bürgerbeteiligung
Drucksache: XIX-3501**

Fortsetzung der Beratung vom 20.11.2013, Beratungsbedarf der GRÜNE-Fraktion

Herr Trede teilt mit, dass nach Rücksprache mit der AG Beteiligung 3.000 Euro ausreichend seien.

Herr Adrian regt an, Reisekosten wie bei der öffentlichen Hand zu erstatten.

Herr Jarowoy erklärt, dass die Veranstaltung überflüssig sei. Es gebe genügend Initiativen mit Sachverstand, die sich im „Altonaer Manifest“ zusammengeschlossen hätten.

Der Ausschuss stimmt der auf 3.000 Euro geänderten Drucksache XIX-3501 mehrheitlich gegen die Stimme der Fraktion DIE LINKE zu und spricht somit eine entsprechende Beschlussempfehlung an die Bezirksversammlung über den Haushalts- und Vergabeausschuss aus.

[Nachtrag:

Mit Zustimmung des Vorsitzenden der Bezirksversammlung werden die Honorar- und Reisekosten aus Mitteln der Öffentlichkeitsarbeit der Bezirksversammlung gezahlt.]

**zu 6 Hauptkirche St. Trinitatis in Hamburg-Altona
Planungsrechtliche Bewertung der aktuellen kirchlichen Konzeptplanung auf
der Basis der "fortgeschriebenen kleinen Variante"
Mitteilungsdrucksache des Amtes
Drucksache: XIX-3480**

Fortsetzung der Beratung vom 20.11.2013

Herr Niss teilt mit, dass es noch keinen neuen Sachstand in Bezug auf die rechtliche Bewertung der Wohnprojekte gebe. Für eine Wohnnutzung, die nicht im direkten Zusammenhang mit der Kirche stehe, müsse eine Befreiung erteilt werden. Falls eine Befreiung erteilt werde und die geplanten kirchlichen Wohnprojekte eines Tages aufgegeben würden, sei es denkbar, dass die Wohnungen verkauft würden.

Herr Conrad berichtet, dass das Bezirksamt ein Interesse daran habe, das Vorhaben gangbar zu machen. Es seien Varianten für die Häuser der Wohnprojekte geprüft worden.

Herr Lindner (EvaBau West) ergänzt, der einzige Dissens liege mittlerweile bei der Art des Wettbewerbs. Es sei vorgesehen, die Wohnprojekte (Aidsseelsorge und Clearinghouse) dauerhaft zu betreiben. Die BGF der Wohnprojekte liege bei ca. 600 qm. Eine genaue Anzahl der Wohneinheiten könne nicht genannt werden, es würden ca. 20 Wohneinheiten.

Der Ausschuss nimmt die Drucksache XIX-3480 zur Kenntnis.

**zu 7 Beabsichtigte Aufstellung einer Erhaltungsverordnung Ohnsorgweg 20-34
 Beschlussempfehlung des Amtes
 Drucksache: XIX-3523**

Der Ausschuss stimmt der Drucksache XIX-3523 einstimmig bei Enthaltung der CDU-Fraktion zu und fasst somit den Einleitungsbeschluss.

**zu 8 Bebauungsplan Bahrenfeld 68 (Leverkusenstraße)
 Sachstandsbericht des Amtes**

Angemeldet von der SPD-Fraktion

Siehe TOP 8.1

**zu 8.1 Bebauungsplan-Entwurf Bahrenfeld 68
 Beschlussvorlage des Amtes
 Drucksache: XIX-3542**

Die Drucksache XIX-3542 (siehe Anlage) wird vor Eintritt in die Tagesordnung neu aufgenommen.

Frau Boehlich erklärt, dass der Bebauungsplan-Entwurf im Sinne des Bauantrags des Vorhabenträgers zügig weiterbetrieben werden solle.

Herr Jarowoy weist darauf hin, die öffentliche Anhörung zum Bebauungsplan-Entwurf Ottensen 60 habe gezeigt, dass die Bürger einer Blockinnenbebauung nicht positiv gegenüberstünden.

Frau Boehlich entgegnet, dass es in diesem Fall vorab ein langes Beteiligungsverfahren gegeben habe. Es gebe einen gültigen Vorbescheid und dieser sei von den Anwohnern nicht akzeptiert worden. Daher habe der Vorhabenträger seine Planung überarbeitet.

Der Ausschuss stimmt der Drucksache XIX-3542 mehrheitlich gegen die Stimme der Fraktion DIE LINKE zu und somit der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens auf

Basis des vorliegenden Entwurfs.

zu 9 Planungsrecht für die Baumärkte Max Bahr und Praktiker

Angemeldet von der SPD-Fraktion

Siehe 9.1

zu 9.1 Planungsrechtliche Situation der drei Baumarktstandorte Max Bahr und Praktiker im Bezirk Altona Mitteilungsdrucksache des Amtes Drucksache: XIX-3543

Die Drucksache XIX-3543 (siehe Anlage) wird vor Eintritt in die Tagesordnung neu aufgenommen.

Herr Adrian schlägt vor, dass die Bezirksamtsleiterin aufgefordert werden solle, die Grundstückseigentümer schriftlich auf das geltende Planrecht hinzuweisen.

Herr Conrad berichtet, dass das Amt die Standorte Rugenbarg 242 und 103 als unproblematisch einschätze, da es einen gültigen Aufstellungsbeschluss bzw. einen festgestellten Bebauungsplan gebe. Der Standort Jessenstraße sei hingegen problematisch. Hier müsse festgelegt werden, was planungsrechtlich gewollt sei.

Herr Jarowoy teilt mit, er habe gehört, dass der Standort Jessenstraße von Hagebau übernommen werde.

Herr Flemming und Frau Boehlich sprechen sich für den Vorschlag von Herrn Adrian aus, während Herr Hielscher abwarten möchte, bis die Grundeigentümer ggf. auf das Bezirksamt zukämen.

Herr Adrian befürchtet in Hinblick auf die Standorte am Rugenbarg, dass dort noch mehr Einzelhandel angesiedelt werde. Daher sollten die Grundeigentümer auf das geltende Planrecht hingewiesen werden. Es könne auch auf ein Schreiben verzichtet werden, aber sobald sich die Grundstückseigentümer beim Amt meldeten, müsse die Politik informiert werden.

Herr Conrad sagt zu, dass der Planungsausschuss informiert werde, wenn etwas vorliege.

Der Ausschuss nimmt die Drucksache XIX-3543 zur Kenntnis.

zu 10 Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt Ergebnisse der Repräsentativuntersuchung

Der TOP wird auf die Sitzung am 18.12.2013 verschoben.

zu 11 Bebauungsplan-Entwurf Lurup 62 / Bahrenfeld 67
Sachstandsbericht des Amtes

Frau Frauenlob und Herr Landgraf berichten, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange laufe und der Arbeitskreis I finde am 13.12.2013 statt. Dem Planungsausschuss solle am 18.12.2013 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung empfohlen werden.

Es seien kleine Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf (siehe Anlage) geplant. Das Plangebiet werde in Richtung Friedhof erweitert und die Wegeverbindung zum Wendehammer werde auf 7 m verbreitert sowie als Grünfläche (Parkanlage) ausgewiesen. Bäume mit einem Stammdurchmesser von 60 cm würden nach Möglichkeit erhalten, es erfolge hierzu noch eine Feinplanung. In dem Gebiet werde mit dem Vorkommen zahlreicher streng geschützter Vogel- und Fledermausarten gerechnet. Es gebe zwei neue Ausgleichsflächen. Insgesamt würden 11 ha benötigt. Die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) fordere mehrere Monate Zeit für eine Prüfung. Daher werde es ein Nachgespräch zum Arbeitskreis I mit der BWVI geben.

Herr Hielscher, Herr Trede und Herr Scharlach sprechen sich für eine höhere Geschossigkeit im Gewerbegebiet an der Luruper Hauptstraße aus.

Herr Adrian weist auf den Beschluss der Bezirksversammlung zum Eckgrundstück Luruper Hauptstraße / Elbgaustraße hin.

Herr Andersen bittet für die Entscheidung zum Auslegungsbeschluss um Vorlage der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Gutachten.

Herr Conrad kündigt an, dass die Drucksache zum Auslegungsbeschluss als Tischvorlage in die Sitzung am 18.12.2013 eingebracht werde.

zu 12 Mitteilung(en)

Es gibt keine Wortmeldungen.

zu 13 Verschiedenes

Es gibt keine Wortmeldungen.

zu 19 Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60
Öffentliche Plandiskussion

Herr Classen begrüßt die Anwesenden, stellt das Podium kurz vor und schildert den Ablauf der öffentlichen Plandiskussion.

Herr Jennrich stellt anhand einer Präsentation (siehe Anlage) das Bebauungsplanverfahren und den Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 vor (siehe anliegendes Informationsblatt).

FRAGEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Bauvorhaben „Bergspitze“

Anmerkungen und Fragen von verschiedenen Bürgerinnen und Bürgern:

- Dies sei eine Alibiveranstaltung, da der Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 Rücksicht auf die erteilte Baugenehmigung zur Bergspitze nehmen müsse. Wenn der Zukunftsplan Altona beachtet worden wäre, hätte schon vor Jahren der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 geändert werden müssen. Die Baugenehmigung sei auf politischen Druck überstürzt erteilt worden, ohne dass ein städtebaulicher Vertrag zum geförderten Wohnungsbau abgeschlossen worden sei. Warum sei dies geschehen?
- Wie sei es rechtlich möglich, so eine Baugenehmigung zu erteilen?
- In welcher Form könne noch Einfluss auf das Gebäude der Bergspitze genommen werden?

Herr Conrad teilt mit, dass die Bezirksversammlung am 26.04.2012 das Bezirksamt aufgefordert habe, unverzüglich den Vorbescheid zu erteilen. Als die Kommission für Stadtentwicklung festgelegt habe, dass der Bezirk abschließend über das Bauvorhaben entscheide, sei das Bezirksamt an den Beschluss der Bezirksversammlung gebunden gewesen und habe der Vorbescheid erteilt werden müssen.

Herr Classen führt ergänzend aus, die Kommission für Stadtentwicklung sei beteiligt gewesen, da es einen Dissens zwischen dem Bezirksamt und dem Oberbaudirektor zum Bauvorhaben gegeben habe. Der damalige Bezirksamtsleiter habe am Tag der Entscheidung der Senatskommission den Vorbescheid per Boten zustellen lassen.

Sobald ein rechtsgültiger Vorbescheid erteilt worden sei, bestehe ein Baurecht und im Fall der Bergspitze sei auf Grundlage des Vorbescheids eine Baugenehmigung erteilt worden. Das genehmigte Bauvorhaben könne weder durch den Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 noch eine andere Maßnahme zurückgenommen werden. Selbst wenn der Bebauungsplan-Entwurf an dieser Stelle eine Grünfläche ausweisen würde, gebe es das Baurecht. Die Anwesenden könnten aber Anregungen zur weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplan-Entwurfs machen, die von der Politik aufgenommen werden könnten.

Geförderter und weiterer Wohnungsbau

Anmerkungen und Fragen von verschiedenen Bürgerinnen und Bürgern:

- Es könne nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB im Bebauungsplan der Bau von Sozialwohnungen vorgeschrieben werden. Ein Anteil von mindestens 50 % sei notwendig.
- Geförderter Wohnungsbau sei für dieses Gebiet notwendig. Warum werde bei dem Bauvorhaben Bergspitze keiner realisiert?
- Wer komme dafür auf, dass keine Sozialwohnungen gebaut würden?
- Sei der Bau weiterer Wohnungen geplant und wenn ja, werde es dort Sozialwohnungen geben?
- Gebe es Pläne für einen Neubau oder eine Aufstockung von Nachbargebäuden der Bergspitze?

Herr Classen teilt mit, dass die politischen Vertreter am Ende der Veranstaltung etwas zum geförderten Wohnungsbau sagen würden.

Die Auseinandersetzung mit dem Oberbaudirektor zur Bergspitze habe dazu geführt, dass im Eifer des Gefechtes der Senatsbeschluss zum Drittel-Mix nicht beachtet worden sei. Bei weiteren Bauvorhaben müsse dieser Beschluss beachtet werden.

Herr Conrad bestätigt, dass es die Möglichkeit gebe nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB eine solche Vorgabe zu machen. Der Paragraph müsse aber in Verhältnis zu anderen gesetzlichen Regelungen gesehen werden. So gebe der derzeit gültige Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegen eine solche Festsetzung im Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 (vermutlich erfolgreich) zu klagen, da in ihr

Grundrecht nach § 14 Grundgesetz eingegriffen werde. In einem Bebauungsplanverfahren müssten alle Belange gegeneinander abgewogen werden.

In der Regel werde geförderter Wohnungsbau über städtebauliche Verträge abgesichert. Im Fall der Bergspitze sei kein Vertrag abgeschlossen worden.

Herr Schmitz (steg Hamburg) berichtet, dass für das Nachbargebäude mit dem Casino auf Grundlage des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 ein Vorbescheid für eine sechsgeschossige Bebauung ohne Staffelgeschoss mit einer Traufhöhe von max. 22 m erteilt worden sei. Der Vorbescheid gelte vorbehaltlich der Ergebnisse der für den Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 noch ausstehenden Gutachten. Es sei aber unklar, wann gebaut werde.

Bei der Festlegung von gefördertem Wohnungsbau sei zu bedenken, dass der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 ein Kerngebiet ausgewiesen habe, mit der Maßgabe, dass Wohnen oberhalb des 1. OG möglich sei. Hingegen weise der Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 im Westen ein Kerngebiet und im Osten ein Mischgebiet aus, in dem Wohnen oberhalb des 1. OG möglich sei. Wenn es dort noch die weitere Maßgabe gebe, dass beim Wohnungsbau Sozialwohnungen realisiert werden müssten, dann werde es unwahrscheinlich, dass ein Grundeigentümer dort überhaupt Wohnungsbau planen werde.

Herr Conrad ergänzt, dass bei der Ausweisung eines Mischgebietes ungefähr je zur Hälfte eine Wohn- und gewerbliche Nutzung vorgesehen sei. Im Allgemeinen werde beim Bebauungsplan-Entwurf geförderter Wohnungsbau schwierig durchzusetzen sein, da das bisherige Planrecht den Grundstückseigentümern bereits jetzt ein Baurecht einräume.

Herr Classen fügt hinzu, dass der Drittel-Mix nur bei Befreiungen, also Abweichungen vom geltenden Baurecht, gelte. Nur dann befänden sich Verwaltung und Politik in der Position, als Gegenleistung für die Befreiung einen städtebaulichen Vertrag auszuhandeln, der für das Allgemeinwohl ein Anteil von gefördertem Wohnungsbau fordere.

Erneuerungskonzept Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S5

Ein Bürger berichtet, dass der Sanierungsbeirat seit Monaten das Erneuerungskonzept überarbeite. Daher stelle sich die Frage, ob mit dem Bebauungsplanverfahren so lange gewartet werde, bis diese Überarbeitung fertig sei.

Herr Conrad bestätigt, dass die Inhalte der Sanierungsziele in den Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 aufgenommen werden sollten. Es müsse aber beachtet werden, dass das Erneuerungskonzept detaillierter als ein Bebauungsplan sei und daher keine absolute Übernahme möglich sei. Außerdem sei ein Erneuerungskonzept leichter zu ändern (fortzuschreiben) als ein Bebauungsplan.

Das Bebauungsplanverfahren Altona-Altstadt 60 laufe bereits seit einiger Zeit und werde auch noch dauern. Es sei aber sinnvoll mittelfristig, den Bebauungsplan-Entwurf zu beschließen, damit nicht die Situation eintrete, dass bei ungewünschten Bauanträgen die Steuerungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht mehr greifen könnten und ein Bauantrag nach dem Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 genehmigt werden müsse. Derzeit gebe es keine Veränderungssperre und diese wäre auch nur zeitlich begrenzt gültig.

Herr Schmitz führt aus, innerhalb des Erneuerungskonzeptes könnten die Sanierungsziele für einzelne Baublöcke oder Grundstücke fortgeschrieben werden. Dies sei an verschiedenen Stellen bereits geschehen, z.B. beim Ikea-Grundstück und an der nördlichen Großen Bergstraße. In dem Sanierungsgebiet sei neben einer baurechtlichen auch eine sanierungsrechtliche Genehmigung notwendig. Nach Erteilung einer Genehmigung werde die Baukörperausweisung in das Erneuerungskonzept aufgenommen.

Für den östlichen Baublock mit der Bergspitze sehe das Erneuerungskonzept überwiegend Wohnen vor.

Wochenmarkt und Parkplätze

Der Obmann des Wochenmarkts Neue Große Bergstraße erkundigt sich, ob die Parkplätze unter der Bergspitze öffentlich seien oder nur den Bewohnern der Bergspitze zur Verfügung stünden.

Herr Conrad erklärt, dass es sich um private Parkplätze handle, diese also nicht öffentlich verfügbar seien.

Verkauf öffentlicher Flächen

Ein Bürger fragt, ob die Stadt den Verkauf der 3.700 qm großen öffentlichen Fläche plane, die nach dem Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 bebaut werden könne.

Herr Conrad teilt mit, dass das Bezirksamt keinen Verkauf angedacht habe. Allerdings sei für den Verkauf städtischer Flächen die Finanzbehörde zuständig. Er gehe nicht davon aus, dass die Finanzbehörde verkaufen wolle, da der Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 die Baurechte des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 deutlich zurücknehme. Potentielle Interessenten würden eine Fußgängerzone kaufen, wenn der Bebauungsplan-Entwurf beschlossen sei.

Kreativwirtschaft

Ein Bürger möchte wissen, was unter Kreativwirtschaft zu verstehen sei und ob die derzeit dort Ansässigen bleiben könnten.

Herr Conrad berichtet, dass das ehemalige Finanzamt in städtischen Besitz sei und bleiben werde. Das Grundstück werde als Sondergebiet Kultur- und Kreativwirtschaft ausgewiesen. Dieser weite Begriff solle im weiteren Bebauungsplanverfahren genauer definiert werden. Angedacht sei eine Eingrenzung im Rahmen der § 2-Festsetzung auf darstellende und angewandte Kunst, Betriebe für Kinder-, Jugend- und Stadtteilkulturarbeit sowie Musik-, Film- oder Rundfunkbetriebe. Werbefirmen stünden derzeit nicht im Fokus.

Gebäudehöhen

Ein Bürger schlägt vor, dass für das gesamte Gebiet des Bebauungsplan-Entwurfs eine Traufhöhe von 20 m festgesetzt werde, damit es einheitlicher wirke. Die Traufhöhe der Bergspitze liege bei 22 m und die Gesamthöhe bei 27 m.

Herr Conrad stellt dar, dass die Bestandsgebäude im westlichen Teil des Plangebiets eine Höhe von 22 m aufwiesen. Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 sehe eine zwingend sechsgeschossige Bauweise vor. Dies entspreche ungefähr einer Höhe von 22 m. Die Festlegung einer Traufhöhe von 20 m bedeute für die Bestandsbebauung eine Zurückzonung von 22 m auf 20 m und somit einen Eingriff in das Grundrecht Eigentum. Das Amt müsse bei der Abwägung aller Rechtsgüter einen solchen Eingriff begründen können. Dies sei sehr schwierig und die Grundeigentümer würden mit einer Klage wahrscheinlich erfolgreich sein. Daher orientiere sich der Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 am Bestand und der bisherigen Festsetzung.

Gutachten

Anmerkungen und Fragen verschiedener Bürger:

- Warum werde eine Luftschadstoffuntersuchung vorgenommen? Für die Genehmigung von Ikea sei dies nicht erfolgt. Komme es durch die Ikea-Verkehre zu einer erhöhten

Luftverschmutzung?

- Eine durchgehende Baulinie, wie sie der Bebauungsplan-Entwurf vorsehe, werde einen Windtrichter entstehen lassen und Fallwinde erzeugen.
- Das Thema Fallwinde werde schon lange im Sanierungsbeirat thematisiert und müsse berücksichtigt werden.

Herr Conrad erklärt, dass das Luftschadstoffgutachten mit der Ausweisung als Mischgebiet zusammenhänge. Die Auswirkungen der Verkehre der Max-Brauer-Allee und der Großen Bergstraße auf gesunde Wohnverhältnisse müssten untersucht werden. Diese Untersuchung liege noch nicht abschließend vor. Nach seinem Dafürhalten werde an der Max-Brauer-Allee ein Wohnen nur eingeschränkt möglich sein, während es in der Großen Bergstraße vermutlich keine Einschränkungen geben werde. Die Ikea-Verkehre würden natürlich berücksichtigt.

Herr Jennrich teilt mit, dass er in Bezug auf Winde keine Auskünfte geben könne. Die derzeit verschachtelte Bausituation mit den vielen Vor- und Rücksprüngen solle durch die zwingend einzuhaltende Baulinie geändert werden.

Herr Conrad sagt zu, dass das Thema Wind geprüft werde.

STELLUNGNAHMEN DER FRAKTIONEN

Herr Werner (SPD-Fraktion) macht deutlich, dass der Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 für die SPD-Fraktion eine Verbesserung zum bisher gültigen Planrecht darstelle, da der Wochenmarkt nun in Umfang und Ort gesichert sei. Ebenso sei die dauerhafte Sicherung der Kreativ- und Kulturwirtschaft im ehemaligen Finanzamt wichtig, wobei noch genau definiert werden müsse, was Kreativ- und Kulturwirtschaft genau bedeute.

Für das Bauvorhaben Bergspitze gebe es eine gültige Baugenehmigung. Der Vorhabenträger habe auf Grundlage des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 einen Bauantrag gestellt und daher habe eine Baugenehmigung erteilt werden müssen. Die fehlende Festlegung von Sozialwohnungen sei sehr unglücklich verlaufen. Es habe bereits zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung den Senatsbeschluss zum Drittel-Mix gegeben. Warum dieser nicht umgesetzt worden sei, erschließe sich ihm nicht.

Außerdem nehme er aus dieser Veranstaltung mit, dass die Themen Winde, Verschattungsstudie sowie Umweltbelastung noch genauer betrachtet werden müssten.

Herr Hielscher (CDU-Fraktion) führt die Entwicklung bei der Bergspitze auf zwei Hauptfehler zurück. Eine Ursache sei das alte Planrecht. Zwar habe der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 erst 2004 Rechtskraft bekommen, aber er sei bereits in den 1990er Jahren begonnen worden. Zu der Zeit habe es für den Bebauungsplan eine andere stadtplanerische Motivation gegeben, da über eine Vitalisierung der Neuen Großen Bergstraße diskutiert worden und eine Ansiedlung von Ikea nicht in Sicht gewesen sei.

Der Legende, dass die Politik die Baugenehmigung für die Bergspitze ganz schnell durchgesetzt habe, wolle er die Grundlage entziehen: Der Vorhabenträger sei bereits 2007/2008 mit seiner Bauabsicht gemäß des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 an das Bezirksamt herangetreten. Nach langer Verhandlung sei ein Kompromiss gefunden worden. Der Vorhabenträger habe viel mehr bauen wollen und hätte dafür nach altem Planrecht auch eine Baugenehmigung erhalten.

Der Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 habe nur eine Zukunftswirkung. Diese sei aber wichtig, da es neben der Bergspitze noch weitere Grundeigentümer gebe, die bei einer Beibehaltung des bestehenden Planrechts weitreichende Baurechte hätten.

Der zweite Fehler sei das Versäumnis, sozialen Wohnungsbau festzuschreiben. Es gebe drei Möglichkeiten sozialen Wohnungsbau rechtlich durchzusetzen: Die erste Möglichkeit sei, dies im Bebauungsplan festzuschreiben. Im Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 sei eine solche Festlegung nicht gegeben. Die zweite Möglichkeit sei, dass bei der Beantragung von umfangreichen Befreiungen deren Genehmigung mit dem sozialen Wohnungsbau verknüpft

werde. Für die Bergspitze seien keine umfangreichen Befreiungen beantragt worden. Die dritte Möglichkeit biete der Verkauf eines öffentlichen Grundstücks durch die Liegenschaft. Für das Bauvorhaben Bergspitze seien öffentliche Flächen verkauft worden. Hier habe es die Finanzbehörde versäumt, im Rahmen des Kaufvertrags die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau zu fordern. Auf bezirklicher Ebene habe es gar keine Möglichkeit gegeben, sozialen Wohnungsbau zu fordern. Im Übrigen habe der Senatsbeschluss zum Drittel-Mix keinen Gesetzescharakter.

Frau Boehlich (GRÜNE-Fraktion) führt aus, der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 sei auf Basis eines umfangreichen Wettbewerbs entstanden. In Bezug auf den Verkauf der öffentlichen Flächen sei zu sagen, dass die Finanzbehörde an der Abstimmung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 beteiligt gewesen sei und keinerlei Bedenken geäußert habe.

Der Vorhabenträger habe für die Bergspitze einen Bauantrag nach geltendem Planrecht gestellt und keine Befreiungen beantragt. Normalerweise wäre der Bauantrag nicht einmal im Bauausschuss beraten worden, da dort nur Bauanträge mit Befreiungen beraten würden. Allerdings sei der Vorhabenträger an die Politik herangetreten. Bei einer Umsetzung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 hätte der Wochenmarkt in der Neuen Großen Bergstraße nicht erhalten bleiben können. Daher sei auf politischer Ebene überlegt worden, wie man den Interessen des Wochenmarkts, der Marktbesucher und der Grundeigentümer gerecht werden könne. Es sei für die Bergspitze ein Kompromiss gefunden worden, der allerdings nicht mehr dem Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 entsprochen habe und die Baugenehmigung somit doch Befreiungen beinhalte. Bei den Verhandlungen hätten sich Vorhabenträger und Politik darauf verständigt, den Kompromiss mitzutragen, aber dafür auf geförderten Wohnungsbau zu verzichten. Das schlimmste Alternativszenario wäre gewesen, dass der Vorhabenträger sich eine Genehmigung für seine ursprüngliche Planung vor Gericht erstritten hätte, da dann alle Beteiligten verloren hätten.

In Bezug auf Herrn Hielscher sei zu sagen, dass auch der Finanzbehörde diese Situation bekannt gewesen sei.

Die Kritik der Bürger an dem Hereinragen der Bergspitze in den Goetheplatz sei nachvollziehbar, aber es habe einen gültigen Bauvorbescheid gegeben. Für die restlichen Grundstücke biete der Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 hingegen gewisse Spielräume. Als der Bauantrag 2007/2008 eingegangen sei, sei politisch nicht über ein neues Planrecht diskutiert worden, da der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 gerade erst 2004 festgestellt worden sei.

Die werde aus dieser Veranstaltung die Anregungen der Bürger in das weitere Verfahren mitnehmen.

Herr Jarowoy (Fraktion DIE LINKE) erinnert daran, dass sich 850 Anwohner gegen den Verkauf der öffentlichen Fläche auf dem Goetheplatz ausgesprochen hätten. Der Verkauf mache den Goetheplatz zu einem Platz, der keiner mehr sei. Zumindest hätte mit dem Kaufvertrag der Bau von Sozialwohnungen abgesichert werden müssen.

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 sei von den damals in der Bezirksversammlung vertretenden Parteien einstimmig beschlossen worden. Es dürfe nicht so getan werden, als wenn die Umplanung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 eine Wohltat für die Bevölkerung sei, wenn dieser für eine Situation ohne Ikea geplant worden sei. Man befinde sich nicht am Anfang sondern am Ende eines Verfahrens – es handle sich nicht um ein Bebauungsplanverfahren, sondern eine nachträgliche Legitimierung. Die Empörung der Bürger über diese Farceveranstaltung sei nachvollziehbar.

Herr Flemming (FDP-Fraktion) erklärt, er nehme etwas völlig anderes als Herr Jarowoy aus dieser Veranstaltung mit. Es gebe so gut wie keine Kritik an der Veränderung des bisherigen Bebauungsplans Altona-Altstadt 46. Es sei fast nur über das Vorhaben Bergspitze gesprochen worden. Alles andere, wie die deutliche Zurücknahme der Baugrenzen und die Breite der Neuen Großen Bergstraße, scheine im Sinne der Anwesenden zu sein, obwohl der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 unter großer Bürgerbeteiligung aufgestellt worden sei. Ein Vorhaben Bergspitze, das gemäß der Vorgaben des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 gebaut worden wäre, hätte eine deutliche Verengung der Neuen Großen Bergstraße

bedeutet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 sei im damaligen Wettbewerb oder Bebauungsplanverfahren weder von der Politik noch der Bevölkerung sozialer Wohnungsbau gefordert worden. Auch in der Senatskommission für Bodenordnung habe es keine Forderung nach sozialem Wohnungsbau gegeben, als dort nun über den Verkauf der Goetheplatz-Flächen entschieden worden sei.

Er nehme mit, dass die Anwesenden, wie die FDP-Fraktion, der Meinung seien, dass es richtig sei, die Marktflächen zu sichern und die Breite der Neuen Großen Bergstraße beizubehalten.

Herr Classen bedankt sich bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und weist auf die Auswertung der öffentlichen Plandiskussion in einer der nächsten Sitzungen des Planungsausschusses hin.

Kollegiensaal des Altonaer Rathauses, 19.40 Uhr bis 21.20 Uhr, ca. 50-60 Personen

gez.
Classen

Harden

**Geschäftsstelle der Bezirksversammlung Altona
Platz der Republik 1, 22765 Hamburg - Tel: 42811-2340, Fax: 4279-02100
bezirksversammlung@altona.hamburg.de
www.bezirksversammlung-altona.hamburg.de**