



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

An die Mitglieder
und Vertreterinnen / Vertreter
der Kommission für Stadtentwicklung

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

Hamburg, 20. Juni 2018

Protokoll über die 46. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 28. Mai 2018 im Sitzungssaal 1 im 3. Obergeschoss in der Schmiedestraße 2 in öffentlicher Sitzung

Teilnehmerinnen / Teilnehmer:

Staatsrat Matthias Kock (Vorsitz),
Olaf Duge (Bürgerschaft, Mitglied),
Detlef Ehlebracht (Bürgerschaft, Mitglied),
Philipp Heißner (Bürgerschaft, Mitglied),
Martina Koeppen (Bürgerschaft, Mitglied),
Uwe Lohmann (Bürgerschaft, Mitglied),
Dr. Christel Oldenburg (Bürgerschaft, Mitglied),
Heike Sudmann (Bürgerschaft, Mitglied),
Dorothee Martin (Bürgerschaft, Vertreterin für Herrn Dirk Kienscherf),
Lars Pochnicht (Bürgerschaft, Vertreter für Frau Anne Krischok),
Dr. Gunter Böttcher (Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, Mitglied),
Klaus Lübke (Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, Vertreter für Herrn Dirk Sielmann),
Susanne Metz (Verwaltung, Mitglied),
Barbara Ehlers (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
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 46. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung im Sitzungssaal 1 im 3. Obergeschoss in der Schmiedestraße 2. 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 ist ein Zuhörer erschienen.

Herr Kock weist auf das Protokoll über die 45. Sitzung am 19. März 2018 (Zustimmung zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs HafenCity 9 – östlich Magdeburger Hafen) vom 27. April 2018 hin. Zu diesem Protokoll, das am 27. April 2018 verschickt wurde, gibt es keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

2. Bebauungsplan-Entwurf HafenCity 16 (Elbtower)

**- Unterrichtung über die öffentliche Plandiskussion und Erörterung des Ergebnisses -
Drucksache Nr. 2018/03**

Frau Ehlers berichtet über das Ergebnis der am 3. April 2018 zum Bebauungsplan-Entwurf HafenCity 16 durchgeführten öffentlichen Plandiskussion. Die Kommissionsmitglieder und die Vertreterinnen bzw. Vertreter wurden schriftlich auf die öffentliche Plandiskussion am 14. März 2018 hingewiesen.

Herr Polkowski aus dem Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung hat in die öffentliche Plandiskussion eingeführt und der Oberbaudirektor, Herr Höing, hat den städtebaulichen Kontext und die Planungsgeschichte des Ortes vorgetragen. Zu der Prozess- und Vertragsgestaltung hat Herr Prof. Bruns-Berentelg von der HafenCity Hamburg GmbH berichtet, Herr Felger von Architekturbüro David Chipperfield hat den Architekturentwurf vorgestellt und zum Abschluss hat Frau Ehlers auf das Bebauungsplanverfahren sowie die weiteren Schritte hingewiesen. Das Plangebiet liegt im Zentrum der umliegenden Entwicklungsgebiete Billebogen, Rothenburgsort, Veddel-Nord und Grasbrook am Eingang zur inneren Stadt zwischen den beiden Elbbrücken.

Schon die ersten Planungen für die HafenCity von Volkwin Marg von 1997 sahen an dieser Stelle Hochhäuser vor, ebenso wie der Masterplan für die HafenCity von 2000. Herr Höing hat in seinem Vortrag darauf hingewiesen, dass der Masterplan HafenCity die Eckpositionen der HafenCity als Standorte besonderer Bedeutung definiert hat. An diesen Standorten wurden bereits die Elbphilharmonie im Westen und das Spiegel-Gebäude im Norden realisiert. Der Masterplan für die östliche HafenCity aus dem Jahre 2010 sieht ebenfalls eine Hochhausbebauung zwischen den Elbbrücken vor.

Frau Ehlers erläutert zum Vergabeverfahren für den Elbtower, dass hier keine Investorenausschreibung mit einem anschließenden architektonischen Wettbewerb durchgeführt wurde, wie es ansonsten in der HafenCity üblich ist, sondern die Investoren sich zusammen mit einem Entwurf eines namhaften Architekturbüros und einem Finanzierungskonzept beworben hatten. Die Koppelung von Investor und Entwurf sollte sicherstellen, dass eine hohe Identifikation und Bindung des Investors an den Architekten von vornherein vorhanden ist. Der architektonische Entwurf und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wurden bei der Vergabe gleichrangig betrachtet. Wie bei dem südlichen Überseequartier, muss der Grundstückskaufvertrag von der Hamburgischen Bürgerschaft beschlossen werden. Die entsprechende Senats- und die Bürgerschaftsdrucksache der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen werden derzeit mit den anderen Fachbehörden abgestimmt. Die Senatsbefassung ist im Juni 2018 und die Befassung der Hamburgischen Bürgerschaft nach der Sommerpause vorgesehen. Der Bauantrag muss spätestens 20 Monate nach dem Bürgerschaftsbeschluss gestellt sein.

Bei der Auswahl wurden die städtebauliche Qualität und die Realisierungssicherheit gleichrangig bewertet. Im Detail sind als Kriterien die ästhetischen Qualität mit der Gestaltung und der Einbindung in den Ort und die technisch-funktionalen Qualität mit der Nachhaltigkeit sowie bezogen auf die Realisierungssicherheit das Finanzierungskonzept, die Wirtschaftlichkeit, die Nutzungsmischung, die Projektmanagementqualität des Investors, die Akzeptanz der vorgegebenen Kaufvertragsbedingungen und das Angebot für den Kaufpreis zu nennen. Die Vorgaben aus städteplanerischer Sicht waren ein definierter Abschluss des Gebäudes mit einer Gebäudespitze, die sich in die Stadtsilhouette einfügt, ein interessanter Mittelteil mit skulpturaler Ausformung mit Verjüngung des Baukörpers nach oben und einem gegliederten Volumen sowie eine Sockelzone mit Anschluss an die Umgebung. Im Gebäude sollen öffentlichkeitswirksame Nutzungen untergebracht werden.

Eine Jury aus Architekten und Immobiliensachverständigen hatte aus dem Bewerberfeld die drei Bewerber ausgewählt, die den Kriterien am besten gerecht wurden. Mit allen drei Bewerbern wurde ein Vertrag ausgehandelt. Aufgrund der Tatsache, dass im Plangebiet sowohl Tag- als auch Nachtlärmwerte im gesundheitsgefährdenden Bereich vorliegen, ist es sehr schwierig, an dieser Stelle Wohnungsbau zu realisieren. Dementsprechend hatte nur einer der drei ausgewählten Bieter Wohnen angeboten, konnte aber kein schlüssiges Konzept vorlegen, wie die Wohnungen vor dem Lärm geschützt werden könnten. Ende Januar 2018 hat sich die Jury einstimmig für den österreichischen Investor SIGNA Prime Selection AG mit dem Architekturentwurf des Architekturbüros David Chipperfield entschieden. Eine Verschattungsstudie zeigte, dass der Schattenwurf des sehr schmalen Gebäudekörpers unproblematisch für die Umgebung sein werde.

Frau Ehlers führt zum Nutzungskonzept aus, dass die Büronutzung mit rund 70.000 m² den Nutzungsschwerpunkt bilden wird. Weiter sind ein Hotel mit rund 16.000 m², vorgegebene nutzungsoffene Publikumsflächen mit rund 11.000 bis 13.000 m² sowie sonstige Publikumsflächen, wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Fitnesscenter, Gastronomieflächen und eine Außenterrasse mit rund 3.000 m² geplant. Es ist vorgesehen, im Plangebiet rund 2.700 bis 3.000 Arbeitsplätze zu schaffen und rund 560 Stellplätze einzurichten. Für die publikumswirksamen Nutzungen im Sockelbereich wird derzeit u.a. die Einrichtung eines Science Centers geplant. Die Nutzung ist aber noch nicht abschließend definiert. Insgesamt wird die Nutzfläche oberirdisch rund 105.000 m² und zusammen mit den drei Untergeschossen rund 140.000 m² betragen. Das Bebauungs- und Nutzungskonzept als Bestandteil des Kaufvertrages wird weiter fortgeschrieben werden.

Frau Ehlers weist auf die Weiterführung des Wander- und Radwegs über eine Brücke nach Entenwerder im Osten sowie auf die Anbindung an den Billhafen über eine Brücke nach Norden hin. Für das Plangebiet wurde eine ökologische Bestandserfassung durchgeführt. Zur Aufwertung des ökologisch wertvollen Südufers werden Maßnahmenflächen festgesetzt. Die Anbindung des Elbtowers an den öffentlichen Personennahverkehr ist mit dem Knotenpunkt der S-Bahn- und U-Bahn-Haltestellen Elbbrücken als sehr gut zu bezeichnen. Die technischen Rahmenbedingungen für eine Aussichtsplattform, z.B. durch den Einbau entsprechender Aufzüge, werden geschaffen. Der Bebauungsplan-Entwurf umfasst große Verkehrsflächen, die allerdings nicht der Erschließung des Elbtowers, sondern der HafenCity und der gesamten inneren Stadt dienen.

Frau Ehlers berichtet über die Themen, die in der öffentlichen Plandiskussion angesprochen wurden. Die öffentliche Plandiskussion wurde von rund 120 Bürgerinnen und Bürgern besucht. Der Kaufpreis von rund 122 Millionen Euro wurde allgemein begrüßt. Es wurde nach Risiken für die Freie und Hansestadt Hamburg, z.B. durch Leerstände bei den Büroflächen, gefragt. Es gibt keine Verpflichtung der Freien und Hansestadt Hamburg hinsichtlich nicht vermieteter Büroflächen. Ein Weiterverkauf ist erst nach der Fertigstellung des Elbtowers möglich. Für den Baustellenverkehr wird ein Konzept erarbeitet werden, sodass die zusätzliche Belastung für die westliche HafenCity während der Bauphase gering gehalten werden können. Die Verlängerung der U 4 zum Grasbrook werde befürwortet, der Zeitpunkt der Realisierung stehe aber noch nicht fest. Das Verkehrsaufkommen auf der Billhorner Brückenstraße wird durch 560 Stellplätze im Plangebiet nur marginal erhöht werden.

Die Brückenverbindungen für Fußgänger und Radfahrer zum Billhafen und nach Entenwerder wurden begrüßt. Eine Festsetzung der Brücken im Bebauungsplan ist rechtlich nicht möglich; dazu wird ein wasserrechtliches Verfahren benötigt. Eine attraktive Ausgestaltung der vierspurigen Zweibrückenstraße einschließlich der Unterführung für Fußgänger und Radfahrer wird unterstützt, unterliegt aber noch der weiteren Planung.

Frau Ehlers berichtet weiter, dass nach der Möglichkeit der Wohnnutzung im Elbtower gefragt wurde; diese ist aber aufgrund der hohen Lärmwerte rechtlich kaum möglich. Für den Elbtower ist ein Lichtkonzept geplant, sodass das Erscheinungsbild auch nachts attraktiv sein wird. Die Verschattung vom Billebogen und von Rothenburgsort ist als gering anzusehen. Es ist nicht davon auszugehen, dass der Elbtower Einfluss auf das Mietniveau in Rothenburgsort nehmen wird. Mit dem Bau des Elbtowers dürfe kein Anfang für eine Entwicklung zum Bau neuer Hochhäuser in Hamburg gesehen werden, wie schon der Oberbaudirektor in seinem Eingangsvortrag in der öffentlichen Plandiskussion betonte.

Ferner wurde nach der Höhe des Elbtowers gefragt, die mit rund 230 Meter als stadtverträglich anzusehen sei und keinen Einfluss auf die Höhenfestsetzungen in der HafenCity haben werde. Die technischen Rahmenbedingungen für eine Aussichtsplattform, z.B. durch den Einbau entsprechender Aufzüge, werden geschaffen. Ob eine Aussichtsplattform tatsächlich realisiert werden kann, wird vom Sicherheitsbedürfnis eines eventuellen Gesamtbüronutzers abhängen. Die Fassadenreinigung wird über Balkone möglich sein. Die oberen acht Etagen des Elbtowers werden der Unterbringung von Haustechnik dienen.

Frau Ehlers führt abschließend aus, dass der Elbtower an das Energieversorgungsnetz der HafenCity angeschlossen werden wird. Die den Elbtower umgebenden Promenaden und öffentlichen Wege sind wichtig für eine öffentliche Benutzbarkeit, auch wenn sie zu einem gewissen Versiegelungsgrad im Plangebiet führen. Ferner wurde gefragt, ob das dreigeschossige Backsteingebäude des Zolls erhalten werden könnte.

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

Herr Dr. Böttcher greift fünf Punkte auf, die von Bürgerinnen und Bürgern in der öffentlichen Plandiskussion angesprochen wurden. Er schätzt die Akzeptanz für den Elbtower von den Anwohnerinnen und Anwohner in Rothenburgsort als sehr hoch ein. Er gibt zu bedenken, dass mit der hohen Akzeptanz eine hohe Erwartungshaltung einhergehe.

Erstens erwarten die Bürgerinnen und Bürger eine signifikante Verbesserung der Anbindung von Rothenburgsort an die HafenCity. Zudem müsse die Anbindung von Rothenburgsort an den öffentlichen Personennahverkehr attraktiv gestaltet werden.

Zweitens spricht er sich für die Realisierung einer Aussichtsplattform aus. Überall auf der Welt sind Aussichtsplattformen auch in Hochhäusern mit sicherheitsrelevanten Nutzungen zu finden.

Drittens sollte geprüft werden, ob die Wohnnutzung im Elbtower ermöglicht werden könnte. Es gab von Investoren Vorschläge, die auch die Wohnnutzung im Elbtower einbezogen hätten. Wohnungen mit geschlossenen Fenstern seien zumindest denkbar. Im Bereich der Veddel-Nord wird im Rahmen des bezirklichen Wohnungsbauprogramms die Fläche mit der früheren Zollabfertigungsstation für die Wohnnutzung vorgesehen. Dort wird allerdings an den lärmzugewandten Seiten eine Blockrandbebauung geplant.

Viertens empfiehlt Herr Dr. Böttcher für den Elbtower ein Beleuchtungskonzept.

Als fünften und letzten Punkt sollte bei der Planung des Elbtowers die Wirkung aus verschiedenen Sichtachsen beachtet werden. Wie der rund 280 Meter hohe Heinrich-Hertz-Turm wird der rund 230 Meter hohe Elbtower die Silhouette der Stadt aus verschiedenen Perspektiven prägen.

Frau Ehlers macht auf das von der Investoren- und Architektenseite vorgeschlagene Kunstprojekt vom isländischen Künstler Ólafur Elíasson aufmerksam, bei dem nachts der Elbtower durch eine LED-Beleuchtung illuminiert werden könnte, die durch die Windanströmung gesteuert werden würde.

Frau Sudmann hält die Eingangsvorträge der öffentlichen Plandiskussion für zu lang. Sie empfiehlt, die Vorträge kurzer zu fassen, und zwischen den Impulsvorträgen Fragerunden zu legen. Die Kritik am Hochhaus müsse differenzierter gesehen werden. Sie fragt, ob die Nutzung als Boardinghaus nicht als Wohnnutzung anzusehen sei. Sie macht darauf aufmerksam, dass der Oberbaudirektor in seinem Vortrag auf Seite 3 der Niederschrift über die öffentliche Plandiskussion die Entscheidung, nur ein Hochhaus zu planen, mit der dichten Bebauung begründet, während Herr Prof. Bruns-Berentelg auf Seite 19 ausführt, dass ein Hochhaus weniger Verkehrsbelastung als drei Hochhäuser generieren würde.

Frau Sudmann macht darauf aufmerksam, dass sich Herr Höing auf Seite 4 dafür ausspricht, dass die Höhe von etwa 235 Meter auf keinen Fall deutlich überschritten werden solle. Auf Seite 21 hält er eine geringfügige Änderung der Höhe für denkbar. Sie fragt, in welchem Maßstab eine Änderung noch als geringfügig anzusehen sei. Auf Seite 7 nennt Herr Prof. Bruns-Berentelg Instandhaltungsqualitäten von 50, 70 oder 90 Jahren. Sie fragt ferner, welche Instandhaltungsqualität im Kaufvertrag festgelegt wurde. Abschließend möchte Sie wissen, wie der aktuelle Stand hinsichtlich der Realisierung der Großmarktbrücke ist.

Frau Ehlers antwortet, dass momentan von einer Realisierung der Großmarktbrücke auszugehen sei. Ein Boardinghaus wird planungsrechtlich wie ein Hotel als gewerbliche Nutzung und somit nicht als Wohnnutzung bewertet. Drei Hochhäuser hätten mehr Bruttogeschossfläche als ein Hochhaus; somit wäre die Dichte bei drei Hochhäusern im Plangebiet größer. Das Hochhaus werde an diesem exponierten Standort nicht aus Dichteaspekten, sondern als Landmarke geplant.

Frau Ehlers gibt zu Protokoll, dass die Zeiträume von 50, 70 oder 90 Jahren, die von Herrn Prof. Bruns-Berentelg genannt wurden, die Langfristigkeit des städtischen Interesses darstellen. Sie beziehen sich nicht auf konkrete Vertragsregelungen.

Frau Ehlers erklärt ferner zu Protokoll, dass zur Sicherung der hergestellten Qualität während des gesamten Zeitraums der Nutzung und des Betriebes der Käufer einer Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht für das Bauvorhaben sowie des Kaufgrundstücks (einschließlich Außenanlagen) zugestimmt hat. Beginnend zehn Jahre nach der Fertigstellung des Bauvorhabens hat der Käufer dabei einen Mindestbetrag von 6,25 Millionen Euro (ohne Fassade) pro Fünf-Jahres-Investitionszyklus aufzuwenden und einen entsprechenden Investitionsplan zu übergeben, in dem der Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen beschrieben und eine Übersicht über die geplanten Investitionen aufgestellt werden.

Zudem ist der Käufer verpflichtet, das Bauvorhaben zum frühestmöglichen Zeitpunkt mit dem vollen Wert durch eine Gebäudeversicherung zu versichern. Im Falle einer Beschädigung oder teilweisen Zerstörung des Bauvorhabens hat der Käufer das Bauvorhaben wieder herzustellen, es sei denn, es sind bereits mehr als 40 Jahre ab Fertigstellung vergangen oder es wurden mehr als 30 % der Bruttogeschossfläche zerstört.

Darüber hinaus gilt ein dauerhaftes Änderungsverbot für die publikumsbezogenen Nutzungen sowie ein dauerhaftes Verbot für Spielhallen und ähnliche Unternehmen, für Videotheken und auf sexuelle Inhalte ausgerichtete Nutzungen und eine dauerhafte Berechtigung der Freien und Hansestadt Hamburg zur Installation einer StadtRad-Station. Für andere Nutzungstypen gilt die Nutzungsbindung bis zehn Jahre nach der Fertigstellung des Bauvorhabens.

Für die Sicherung der Qualität ist zudem festgelegt, dass eine Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz dem Käufer auch nach der Fertigstellung dauerhaft untersagt ist.

Herr Duge fragt nach den Hauptlärmquellen, die im Plangebiet zum Ausschluss der Wohnnutzung führen. Außerdem fragt er, wo und bis zu welcher Höhe im Elbtower öffentlich zugängliche Bereiche geplant werden. Abschließend interessiert ihn, wie im Elbtower die Zugänglichkeit für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen (Seh- und Bewegungsbehinderungen) ermöglicht wird.

Frau Ehlers erläutert, dass bereits 2015 die Lärmsituation im Plangebiet untersucht wurde. Die Hauptproblematik eines Hochhauses liegt darin, dass es keine lärmabgewandte Seite wie bei einer Blockrandbebauung gibt. Als sehr große Lärmquellen sind die Straße im Osten und die Bahnlinien im Westen zu nennen. Die Lärmwerte liegen mit über 70 dB(A) im gesundheitsgefährdenden Bereich. Die Elbbrücken haben die höchste Schallzuschlagsklasse. Überall in der HafenCity, wo aufgrund der Lärmsituation die Wohnnutzung noch zulässig war, wurden auch Wohnungen realisiert. Im Plangebiet ist aber die Wohnnutzung aufgrund der Lärmsituation nicht vertretbar.

Herr Kock fragt, ob es planungsrechtlich möglich wäre, bei Veränderung der Lärmquellen und Einhaltung der rechtlichen Grenzwerte, z.B. durch Elektromobilität und leise Eisenbahnzüge, die Wohnnutzung zuzulassen.

Frau Ehlers erläutert, dass der momentane Bebauungsplan-Entwurf die Wohnnutzung ausschließen wird. Bei Einhaltung der rechtlichen Grenzwerte wäre in einem Kerngebiet die anteilige Wohnnutzung zulässig, allerdings müsste dann ein neuer Bebauungsplan-Entwurf aufgestellt werden.

Frau Sudmann sieht die Lärmproblematik insbesondere in den Rollgeräuschen der Fahrzeuge unabhängig von der Antriebsart und in der alten Brückenkonstruktion, die auch ein Hindernis für die Fortführung der städtebaulichen Entwicklung in Richtung des Kleinen Grasbrooks sein könnte.

Frau Ehlers führt zum barrierefreien Zugang des Elbtowers aus, dass alle Bereiche, die nicht niveaugleich angeordnet werden können, für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen über Aufzüge problemlos zu erreichen sein werden. Eine öffentliche Zugänglichkeit auch höherliegender Bereiche ist technisch prinzipiell möglich, sodass alle Optionen offen gehalten werden. Teilöffentlich zugänglich werden die Ebenen mit dem Science Center, dem Fitnesscenter und dem Kindergarten sein. Über die konkrete Ausgestaltung wird gesprochen werden sobald ein Hauptmieter gefunden sein wird.

Frau Koeppen fragt, ob mit dem Investor flexible Grundrisse vereinbart worden sind, die gegebenenfalls auch die Wohnnutzung ermöglichen würden.

Frau Ehlers erläutert, dass die Grundrissgestaltung im Elbtower unterschiedliche Bürokonzepte zulassen werden, sodass eine flexible Nutzung ermöglicht werde und ein Umbau zu Wohnungen ebenfalls möglich wäre.

Frau Martin befürwortet die Realisierung einer Aussichtsplattform. Sie fragt nach der attraktiven Gestaltung der Außenflächen um den Elbtower, die die Akzeptanz für den Elbtower erhöhen würden.

Frau Ehlers gibt zu Protokoll, dass der Drucksachenentwurf Elbtower mittlerweile die Formulierung „Planerisch sind eine separate Lobby und ein Aufzugszugang zur Einrichtung einer späteren Aussichtsplattform vorgesehen“ enthält. Der Vertrag enthält jedoch keine Verpflichtung zum tatsächlichen Betrieb einer Aussichtsplattform, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Sicherheitsbedürfnis zukünftiger Mieter eine öffentliche Aussichtsplattform ausschließt. Die HafenCity Hamburg GmbH wird in Ergänzung des Vertrages von den Investoren ein Sicherheitskonzept abfordern, das eine Anmietung mit sehr hohen Sicherheitsanforderungen in Kombination mit einem öffentlich zugänglichen Aussichtsbereich gewährleistet.

Frau Ehlers weist auf die Frage zur Freiflächenplanung auf die begrünten Terrassen- und Parkflächen hin. Das Gebäude wird mit einem wetterunabhängigen Innenhof öffentlich durchwegbar gestaltet.

Herr Pochnicht fragt nach dem Erhalt des Zollgebäudes.

Frau Ehlers antwortet, dass ursprünglich der Abriss des Zollgebäudes geplant war, um eine möglichst große zusammenhängende Grünfläche anlegen zu können. Inzwischen wird geprüft, ob nicht zumindest ein Teil des Gebäudes erhalten werden kann. Das Zollgebäude ist nicht denkmalgeschützt.

Frau Ehlers gibt zu Protokoll, dass die Prüfung ergeben hat, dass das Gebäude in die Nebenfläche der Zweibrückenstraße einschneidet und in erdbautechnischer Wechselwirkung zu der geplanten Erhöhung / Umgestaltung der Straße steht. Ein Erhalt des Gebäudes ist auch aufgrund der nicht darstellbaren wirtschaftlichen Mehrbelastungen nicht sinnvoll.

Herr Duge fragt nach den Regelungen zum Weiterverkauf durch den Investor.

Frau Ehlers führt aus, dass der Kaufvertrag ein Recht der Freien und Hansestadt Hamburg vorsieht, einen neuen Investor nach Rückkauf suchen zu können, falls die SIGNA Prime Selection AG das Projekt nicht realisieren kann. Der Investor muss der Freien und Hansestadt Hamburg die Kosten für die Bauinvestitionen nachweisen. Wesentliche Änderungen des Bauvorhabens können nur mit Zustimmung der Freien und Hansestadt Hamburg vorgenommen werden. Die SIGNA Prime Selection AG muss mindestens 6,5 Millionen Euro innerhalb von fünf Jahre nach Fertigstellung für die Instandhaltung aufwenden. Der Investor muss Sicherheiten in Höhe von 35 Millionen Euro mit der Angebotsabgabe und 250 Millionen Euro nach dem Kaufzuschlag hinterlegen. Der Eigen- und Fremdkapitalnachweis muss innerhalb von vier Wochen nach der Erteilung der Baugenehmigung erbracht werden.

Frau Ehlers erklärt zu Protokoll, dass der Freien und Hansestadt Hamburg als Verkäuferin in folgenden Fällen nach dem Eigentumsübergang ein Wiederkaufsrecht zusteht:

- Fehlende oder nicht fristgerechte Beantragung aller Genehmigungen innerhalb eines bestimmten Zeitraums nach Bürgerschaftszustimmung;
- Fehlender oder nicht fristgerechter Baubeginn;
- Fehlende oder nicht fristgerechte Fertigstellung des Rohbaus;
- Fehlende oder nicht fristgerechte Fertigstellung des Bauvorhabens;
- Verstoß gegen Verfügungsbeschränkungen (insbesondere unzulässige Veräußerung ohne Zustimmung der Verkäuferin) oder Eintreten eines unzulässigen Kontrollwechsels;
- Realisierung eines von den Genehmigungen mehr als nur unwesentlich abweichenden Vorhabens;
- Eintritt einer wirtschaftlichen Verschlechterung (insbesondere Insolvenz) des Käufers innerhalb eines bestimmten Zeitraums nach Fertigstellung.

Darüber hinaus gibt es auch ein allgemeines Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 2 keine weiteren Wortbeiträge gibt.

Die Kommission für Stadtentwicklung nimmt die Drucksache Nr. 2018/03 zur Kenntnis.

- 3. Bebauungsplan-Entwurf Alsterdorf 24 (Pflegen & Wohnen Alsterberg),
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)
Sicherung von Alten- und Pflegeeinrichtungen
- Unterrichtung über die öffentliche Plandiskussion und Erörterung des
Ergebnisses -
Drucksache Nrn. 2018/04 und 2018/05**

Herr Kock schlägt vor, die Punkte 3 und 4 der mit der Einladung versandten Tagesordnung gebündelt zu behandeln. In beiden Tagesordnungspunkten geht es um Sicherung von Alten- und Pflegeeinrichtungen. Er bittet Herrn Schröder von beiden öffentlichen Plandiskussionen zu berichten. Nach dem Bericht schließt sich die Diskussion zu allen vier Bebauungsplan-Entwürfen an. Alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer stimmen dem Vorschlag zu.

Herr Schröder weist einleitend auf einen Fehler in der Kommissionsvorlage zum ursprünglichen Tagesordnungspunkt 4 (Drucksache Nr. 2018/05) hin. Dort wird im ersten Absatz unter dem Punkt I. Anlass „das Bebauungsplanverfahren Alsterdorf 24“ genannt. Richtig muss es „die Bebauungsplanverfahren Marienthal 35, Jenfeld 25 (Änderung) und Farmsen-Berne 36 (Änderung)“ heißen.

Herr Schröder erklärt zum Planungsanlass, dass die Pflegen & Wohnen GmbH 2017 vom deutschen Eigentümer Vitana GmbH & Co. KGaA an die deutsche Tochtergesellschaft Oaktree GmbH des amerikanischen Unternehmens Oaktree Capital Management, L.P. (Limited Partnership) verkauft wurde. 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 die sechs Bebauungsplanverfahren vom Senat evoziert. Gleichzeitig wurden die betroffenen Bezirksamter vom Senat angewiesen, gegebenenfalls eingehende Bauanträge zurückzustellen. Der Senat hat im Juli 2017 für alle Plangebiete Veränderungssperren erlassen.

Herr Schröder weist darauf hin, dass das Bebauungsplanverfahren Jenfeld 26 (Pflegen & Wohnen Öjendorf) bereits eingestellt worden ist, da nach eingehender Prüfung festgestellt wurde, dass das Bebauungsplanverfahren zur Sicherung des Standorts 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 Schröder berichtet von der öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplan-Entwurf Alsterdorf 24, die am 20. März 2018 mit vier Bürgerinnen und Bürgern stattfand. Das bestehende Planrecht des Baustufenplanes weist eine Kasernenfläche aus. 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 und bestandskonforme Baugrenzen mit einem geringfügigen Spielraum für energetische Sanierungen aus.

In der öffentlichen Plandiskussion wurde nach der Notwendigkeit der Fünfgeschossigkeit gefragt. Eine mögliche Aufstockung ergibt sich aus der Bedarfsentwicklung nach der Rahmenplanung 2020 und würde sich in die umliegende Wohnbebauung einpassen.

Außerdem wurde der Wunsch nach der Einbeziehung von umliegenden Flächen in das Plangebiet geäußert. Konkret gefragt wurde für das angrenzende Tankstellengrundstück, für welches bereits ein Vorbescheid zugunsten von Wohnungsbau gestellt worden ist. Für die Überplanung umliegender Flächen im Senatsbebauungsplanverfahren Alsterdorf 24 wäre eine Evokation dieser Flächen notwendig. Eine Ausdehnung des Planverfahrens ist aufgrund des Planungsanlasses (Sicherung von Alten- und Pflegeeinrichtungen) sowie der bezirklichen Zuständigkeit für die umliegenden Flächen nicht beabsichtigt. Die Frage wurde daher an das zuständige Bezirksamt Hamburg-Nord weitergegeben, das allerdings keinen Bedarf für die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans sieht. Insgesamt wurde die Sicherung des Alten- und Pflegestandortes begrüßt.

Für die drei Bebauungsplanverfahren zur Sicherung von Alten- und Pflegeeinrichtungen im Bezirksamtsbereich Wandsbek fand am 10. April 2018 die öffentliche Plandiskussion statt, die von 15 Bürgerinnen und Bürgern besucht wurde.

Zunächst berichtet Herr Schröder zum Bebauungsplan-Entwurf Marienthal 35. Für das Plangebiet des Bebauungsplans Marienthal 35 gilt der Bebauungsplan Marienthal 1, 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.

Herr Schröder erläutert, dass der Bebauungsplan-Entwurf die Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ als Flächenausweisung mit großzügigen Baufenstern vorsieht, in welchen eine viergeschossige Bebauung im westlichen Bereich und eine dreigeschossige Bebauung im östlichen Bereich möglich sind. Der Erhalt von vorhandenen Bäumen und Sträuchern wird in Teilbereichen festgesetzt.

In der öffentlichen Plandiskussion wurde nach Umnutzungs- oder Neubauplänen gefragt. Im Gespräch mit dem Grundeigentümer und dem Betreiber haben sich keine Anhaltspunkte auf derartige Planungen ergeben. Weiter wurde gefragt, ob Grün- und Gehölzflächen wegfallen könnten und der Verdichtungsgrad zunehmen könnte. Durch die neue Planung mittels großzügiger Baufenster für eine flexible Ausnutzung des Grundstücks könnte durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 der derzeitige Versiegelungsgrad (einschließlich Nebenanlagen) leicht erhöht werden. Demgegenüber wurde die maximal zulässige Geschossigkeit reduziert werden. Bei der Bebauung des Grundstücks sind allerdings Abstandsflächenregelungen sowie der Schutz von vorhandenen Bäumen und Sträuchern zu beachten.

Herr Schröder fährt mit der Darstellung der Verkehrssituation der Straße Am Husarendenkmal fort, die in der öffentlichen Plandiskussion als problematisch angesehen wurde. Aktuell ist das Parken auf der Straßenverkehrsfläche zulässig, zusätzlich wird teilweise mittelachsig auf dem Gehweg geparkt. Aufgrund von parkenden Fahrzeugen haben Reinigungsfahrzeuge Schwierigkeiten zu passieren und Anwohnerinnen und Anwohner finden nur schwer einen Parkplatz. Ein Ausbau der Straße im Bereich der öffentlichen Flächen ist nicht möglich.

Aufgrund der Anregungen der öffentlichen Plandiskussion haben sich Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf ergeben. Es wird der Erhalt weiterer Bäume nach einer inzwischen erfolgten Baumkartierung festgesetzt. Das Artenschutzgutachten ist noch nicht abgeschlossen. Außerdem soll auf dem Grundstück der Alten- und Pflegeeinrichtung ein Streifen von 3,50 Meter Breite als Straßenerweiterungsfläche für die Straße Am Husarendenkmal festgesetzt werden.

Herr Schröder berichtet sodann über den Bebauungsplan-Entwurf Jenfeld 25 (Änderung). Es handelt sich um eine Textplanänderung. Der Bebauungsplan Jenfeld 25 von 2013 bleibt mit seinen Festsetzungen bestehen. Lediglich die Art der baulichen Nutzung soll geändert werden. Neben der Alten- und Pflegeeinrichtung soll eine bestehende Kindertagesstätte langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Daher soll die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet in Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung sowie Kindertagesstätte“ umgewandelt werden.

Herr Schröder führt aus, dass in der öffentlichen Plandiskussion zum Bebauungsplan-Entwurf Jenfeld 25 gefragt wurde, ob dort auch betreutes Wohnen zulässig ist. Betreutes Wohnen zählt planungsrechtlich zur Wohnnutzung und ist auf einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ nicht möglich. Im Übrigen soll an dieser Stelle die stationäre Pflege und nicht die Wohnnutzung planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden. Ferner wurde die Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets angesprochen. Das zuständige Bezirksamt Wandsbek hat die Anregungen zur Verbesserung der Verkehrssituation im Umfeld des Bebauungsplan-Entwurfs Jenfeld 25 (Änderung) aufgenommen. Aufgrund der öffentlichen Plandiskussion haben sich keine Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf Jenfeld 25 (Änderung) ergeben.

Herr Schröder berichtet abschließend über den Bebauungsplan-Entwurf Farmsen-Berne 36 (Änderung). Das Plangebiet liegt an der August-Krogmann-Straße auf dem Gelände der ehemaligen Pflegeeinrichtung. Entsprechend des Bebauungsplan-Entwurfs Jenfeld 25 (Änderung) handelt es sich um eine Textplanänderung. Auch in diesem Plangebiet soll zusätzlich zur Alten- und Pflegeeinrichtung eine bestehende Kindertagesstätte langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Die Art der baulichen Nutzung soll von der derzeit geltenden Festsetzung Allgemeines Wohngebiet in die Festsetzung Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung sowie Kindertagesstätte“ umgewandelt werden. Darüber hinaus muss eine Lärmschutzfestsetzung getroffen werden, damit die gegenüber der bislang ausgewiesenen Wohnnutzung strengeren Lärmschutzwerte für Alten- und Pflegeeinrichtungen eingehalten werden. Der Bebauungsplan-Entwurf Farmsen-Berne 36 (Änderung) wurde von den Bürgerinnen und Bürgern in der öffentlichen Plandiskussion begrüßt. Durch die öffentliche Plandiskussion haben sich keine Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf Farmsen-Berne 36 (Änderung) ergeben.

Herr Schröder macht abschließend auf die nächsten Schritte für alle vier Bebauungsplanverfahren aufmerksam. Alle vier Bebauungsplanverfahren werden im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt. Im Juni / Juli 2018 findet die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt. Im August 2018 ist der Arbeitskreis I vorgesehen und im November 2018 ist die Zustimmung zur öffentlichen Auslegung durch die Kommission für Stadtentwicklung mit einem anschließenden Auslegungszeitraum noch vor Weihnachten 2018 geplant. Im I. Quartal 2019 schließt sich der Arbeitskreis II an, um den Zeitplan in Hinblick auf das Auslaufen der Veränderungssperren einhalten zu können.

Herr Kock dankt Herrn Schröder für seinen Bericht und bittet um Diskussionsbeiträge zum Tagesordnungspunkt 3.

Frau Sudmann fragt nach bereits eingereichten Bauanträgen im Bereich der vier vorgestellten Plangebiete.

Herr Schröder antwortet, dass bisher keine Bauanträge gestellt worden sind. Aufgrund der Gespräche mit dem Grundeigentümer und dem Pflegeheimbetreiber werden auch keine Hinweise auf Änderungs- oder Umnutzungswünsche gesehen.

Herr Duge fragt, ob sich während der beiden öffentlichen Plandiskussionen Vertreterinnen oder Vertreter von der Investorensseite zu Wort gemeldet haben.

Herr Schröder macht darauf aufmerksam, dass der Investor auf die beiden öffentlichen Diskussionen hingewiesen wurde. Von Investorensseite gab es keine Beteiligung an den beiden öffentlichen Plandiskussionen.

Frau Martin teilt die allgemeine Einschätzung, dass der Investor die Pflegeeinrichtungen wirtschaftlich betreiben möchte und kein Interesse an einer Umnutzung habe. Sie hält es für richtig, dass schnell nach dem Verkauf an den neuen Investor Veränderungssperren erlassen und die vier Bebauungsplanverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung der Pflegeeinrichtungen aufgestellt worden sind.

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 3 keine weiteren Wortbeiträge gibt.

Die Kommission für Stadtentwicklung nimmt die Drucksachen Nr. 2018/04 und Nr. 2018/05 zur Kenntnis.

4. Verschiedenes

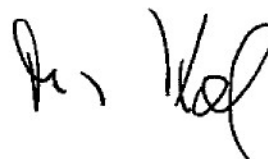
Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 4 keine weiteren Wortbeiträge gibt. Er macht darauf aufmerksam, dass der nächste Sitzungstermin am 25. Juni 2018 vorgesehen ist.

Herr Kock sagt zu, den Sitzungstermin am 25. Juni 2018 zu überprüfen. Er nimmt den Vorschlag auf, die Sitzung am 25. Juni 2018 aufgrund der Fraktionssitzungen eine halbe Stunde später um 19.30 Uhr beginnen zu lassen.

Herr Kock verabschiedet alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer und schließt um 20.45 Uhr die Sitzung.



Klaus Haberlandt
(Protokoll)



Matthias Kock
(Vorsitzender)