

702.29-01-2018

760.02-14

760.06-11

25.09.2018

Niederschrift über die Senatssitzung

(1.5)

Frau Senatorin Dr. Stapelfeldt trägt den Inhalt der Drucksache Nr. 2018/2265,  
betreffend

Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 86,

vor.

Der Senat beschließt die mit der Drucksache vorgelegte „Verordnung über den  
Bebauungsplan Schnelsen 86“.

Gr. Verteiler

Für die Richtigkeit

  
Cornelia Schmidt-Hoffmann



Berichterstattung:  
Senatorin Dr. Stapelfeldt  
Staatsrat Kock

Vorblatt zur  
Senatsdrucksache  
Nr. 2018/02265  
vom: 12.09.2018

TOP I.5  
VO

## Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 86

### A. Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnungsbau geschaffen werden. Ziel ist es, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. Dafür ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich, da die planerische Zielsetzung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden kann.

Ziel des Bebauungsplans ist es, den bisher unbebauten und mit Gehölzen bestandenen Blockinnenbereich für eine Wohnnutzung zugänglich zu machen. Zudem sollen vorhandene Wohnbauflächen und Arbeitsstättennutzungen in den Blockrandbereichen an der Pinneberger Straße und der Holsteiner Chaussee durch geeignete Festsetzungen Entwicklungsoptionen erhalten. Hierzu wurde in Teilbereichen die Ausweisung eines urbanen Gebietes vorgenommen.

Aufgrund der Nachbarschaft zum Krankenhaus sind im Südwesten des Plangebiets zudem in einem Wohngebiet verträgliche kliniknahe Nutzungen geplant, wie zum Beispiel betreutes Wohnen, seniorengerechte Wohnungen, Mitarbeiterwohnen sowie evtl. ein Gesundheitszentrum.

### B. Lösung

Insgesamt wird im Blockinnenbereich derzeit die Errichtung von ca. 250 bis 280 Wohnungen in drei- bis viergeschossigen Gebäuden angestrebt. Weitere ca. 150 Wohnungen können mittel- bis langfristig auf den privaten Flächen im nördlichen und östlichen Blockrand entstehen. Die Planung trägt damit zur Umsetzung der Zielsetzungen von Senat und Bürgerschaft bei, die den Wohnungsbau aktivieren und stärken möchten, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. So ist es Ziel des Senats und der Bezirke, die Genehmigung von jährlich 10.000 neuen Wohnungen, davon 30 % im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau planungsrechtlich zu ermöglichen. Durch Regelungen im Kaufvertrag wurde dies für Teile der Flächen sichergestellt.

**C. Auswirkungen auf den Haushalt**

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg möglicherweise Kosten für die Erschließung. Dies ergibt sich aus den Regelungen im Kaufvertrag.

**D. Auswirkungen auf die Vermögenslage**

Durch den Bebauungsplan Schnelsen 86 konnten städtische Flächen in einer Größe von ca. 1,75 ha als Wohnbaufläche veräußert werden. Die Verkaufserlöse übersteigen die Buchwerte. Sie stehen in der Höhe allerdings noch nicht endgültig fest, zumal bei der Verwirklichung des Plans der Freien und Hansestadt Hamburg möglicherweise Kosten für die Erschließung entstehen. Die Kosten für die Erschließung, die öffentliche Wegeverbindung und die Signalisierung am neuen Kreuzungspunkt Holsteiner Chaussee / Hogenfelder Kamp sowie die Planungskosten werden vom Vorhabenträger nur bis zu einer im Kaufvertrag festgelegten Höhe übernommen. Darüber hinausgehende Kosten werden vom Verkäufer getragen. In einem öffentlich-rechtlichen Vertrag werden die konkreten Regelungen zur Übernahme der Kosten für die Herstellung und Unterhaltung durch den Vorhabenträger getroffen. Dies ergibt sich aus den Regelungen im Kaufvertrag.

**E. Sonstige finanzielle Auswirkungen**

Keine.

**F. Auswirkungen auf:** Familienpolitik

Durch den Bebauungsplan werden vorrangig Wohneinheiten für Familien geschaffen.

 Klimaschutz

In dem Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Dachbegrünung, zu Pflanz- und Erhaltungsgeboten von Bäumen und Sträuchern mit einheimischen Gehölzen sowie zur Begrenzung der Versiegelung aufgenommen.

 Bürokratieabbau Inklusion

Durch die entstehenden Wohnungen erweitert sich grundsätzlich auch das Angebot für Menschen mit Behinderung.

 Gleichstellung

Durch den Bebauungsplan werden in stadtnaher Lage Wohneinheiten geschaffen. Diese haben insofern Auswirkungen auf die Gleichstellung, da sich daraus verbesserte Betreuungsmöglichkeiten ergeben, die wiederum die Berufstätigkeiten von Frauen verbessern können.

**G. Alternativen**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann aufgrund des bestehenden Planrechts kein Wohnungsbau auf den innenliegenden Grundstücken realisiert werden.

**H. Anlagen**

- Planzeichnung Bebauungsplan Schnelsen 86
- Verordnungstext Bebauungsplan Schnelsen 86
- Begründung Bebauungsplan Schnelsen 86
- Abwägung der nicht bzw. teilweise berücksichtigten Stellungnahmen
- Umwelterklärung