



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, 26. Oktober 2017

Protokoll über die 42. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 18. September 2017 im Rathaus, Raum 151, in öffentlicher Sitzung

Teilnehmerinnen / Teilnehmer:

Staatsrat Matthias Kock (Vorsitz),
Olaf Duge (Bürgerschaft, Mitglied),
Martina Koeppen (Bürgerschaft, Mitglied),
Anne Krischok (Bürgerschaft, Mitglied),
Uwe Lohmann (Bürgerschaft, Mitglied),
Jens Meyer (Bürgerschaft, Mitglied),
Dr. Christel Oldenburg (Bürgerschaft, Mitglied),
Heike Sudmann (Bürgerschaft, Mitglied),
Markus Schreiber (Bürgerschaft, Vertreter für Herrn Dirk Kienscherf),
Christine Harff (Bezirksversammlung Eimsbüttel, Mitglied),
Rüdiger Rust (Bezirksversammlung Eimsbüttel, Mitglied),
Stefanie Czechl (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Holger Djürken-Karnatz (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Diana Domke (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Johanna Simon (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 42. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung im Rathaus, Raum 151. 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 sind keine Zuhörerinnen und Zuhörer erschienen.

Herr Kock weist auf das Protokoll über die 41. Sitzung am 10. April 2017 (Bebauungsplan-Entwurf HafenCity 13 – Elbbrücken West) hin, das am 30. August 2017 verschickt wurde. Zu diesem Protokoll bestehen keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

2. Entwurf einer Änderung des Baustufenplans Harvestehude-Rothenbaum

- Zustimmung zur öffentlichen Auslegung -

Drucksache Nr. 2017/04

Frau Czechl stellt den aktuellen Stand zur Änderung des Baustufenplans Harvestehude-Rothenbaum vor. Über das Ergebnis der öffentlichen Plandiskussion vom 14. September 2016 wurde in der 39. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 14. November 2016 berichtet. Die Besonderheit bei dieser Baustufenplanänderung ist darin zu sehen, dass die Gebietskategorie „besonders geschütztes Wohngebiet“ nach § 10 der Baupolizeiverordnung (BPVO) von 1938 nicht komplett auf „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990, sondern für bestimmte Teilbereiche auf „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO umgestellt werden soll.

Am 24. Oktober 2016 wurde im Arbeitskreis I mit dem Bezirksamt Eimsbüttel beschlossen, für Teile des Änderungsgebietes die WA-Ausweisung zu prüfen. Die beauftragte Erhebung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet hat gezeigt, welche Bereiche im Plangebiet nicht als WR-, sondern als WA-Gebiet ausgewiesen werden sollten. Das betrifft Bereiche am Mittelweg, wo sich an der Alsterchaussee gewerbliche Nutzungen etabliert haben und an der Sophienterrasse im Gebäude der ehemaligen Standortkommandantur der Bundeswehr, die übergangsweise als Flüchtlingseinrichtung genutzt wird. An der Rothenbaumchaussee und an der HansasträÙe haben sich ebenfalls Nutzungen entwickelt, die in einem WA-Gebiet zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind. So haben sich in der HansasträÙe ein Boardinghaus, ein Sprachinstitut und ein Ärztehaus etabliert, während sich an der Rothenbaumchaussee neben einem Restaurant, einer Kindertagesstätte, einem Raumausstatter und einem Hotel die Büro- und Praxisnutzung etabliert haben.

In den WA-Gebieten wird das Wohnen als Hauptnutzung ergänzt durch zusätzliche Nutzungen, die wohngebietsverträglich sind, wie kulturelle, soziale und gewerbliche Nutzungen, die bereits im Bestand zu finden sind. Das Ergebnis der Untersuchung wurde am 1. September 2017 in einem Nachgespräch zum Arbeitskreis I mit dem Bezirksamt Eimsbüttel erörtert und abgestimmt.

Der Entwurf zur Änderung Baustufenplans wurde gegenüber der mit der Einladung zur 42. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung verschickten Fassung redaktionell überarbeitet. Im Übersichtsplan ist die Umrandung der Bereiche, die als WA-Gebiete ausgewiesen werden sollen, nun nicht mehr blau, sondern schwarz dargestellt und mit einem „A“ versehen, worauf in der Verordnung Bezug genommen wird. Der Begründungstext wurde ebenfalls redaktionell angepasst.

Es wird um Zustimmung zur öffentlichen Auslegung gebeten, die im Oktober 2017 vorgesehen ist. Die Planreife nach § 33 Baugesetzbuch (BauGB) wird im Februar / März 2018 angestrebt.

Herr Kock dankt Frau Czechl für ihren Bericht und eröffnet die Erörterung.

Frau Sudmann bittet wegen der zweiwöchigen Schulferien im Oktober 2017 um die Verlängerung der Auslegungszeit um zwei Wochen auf sechs Wochen. Zudem sind der 3. Oktober 2017 und der 31. Oktober 2017 Feiertage mit jeweils einem Brückentag davor.

Frau Czechl hält die Verlängerung der Auslegungszeit um eine Woche für möglich.

Frau Hensel erinnert an die Regel im Rahmen der Beschleunigung von Bebauungsplanverfahren, eine Auslegung nur dann zu verlängern, wenn eine Auslegungszeit mindestens zwei Wochen in die Schulferien fällt.

Herr Kock stimmt der Bitte von Frau Sudmann zu und stellt eine Verlängerung der Auslegungszeit um zwei Wochen auf sechs Wochen in Aussicht.

Herr Meyer fragt nach den Kriterien für die Auswahl der Bereiche, die nicht in WR-Gebiete, sondern in WA-Gebiete ausgewiesen werden sollen. Die Kriterien müssen deutlich gemacht und erläutert werden, zumal die Ausweisung, beispielsweise für die ehemalige Bundeswehrliegenschaft an der Sophienterrasse, nicht ohne Brisanz zu sehen sei. Die Nutzung dieser Liegenschaft als Flüchtlingseinrichtung sei schließlich nur als Provisorium vorgesehen. Er fragt konkret nach den Gründen für die Nutzungsausweisungen für den Bereich an der Ecke Mittelweg / Alsterchaussee, wo eine alte, freistehende Villa auf einem großen Flurstück zu finden ist, sowie für die Bereiche an der Hansastrasse und an der Rothenbaumchaussee. Er fragt ferner, warum der Bereich an der Rothenbaumchaussee zwischen der Innocentiastraße und dem Klosterstern nicht als WA-Gebiet ausgewiesen werden soll.

Frau Czechl erläutert, dass die WA-Ausweisungen sich aufgrund der ermittelten Nutzungen, die in einem WR-Gebiet nicht mehr zulässig wären, ergeben haben. Hinsichtlich der Flüchtlingseinrichtung in der Sophienterrasse führt sie aus, dass diese Nutzung in dieser Größe in einem WR-Gebiet nicht zulässig wäre. Das bedeute aber nicht, dass diese Nutzung durch die WA-Ausweisung dauerhaft bestehen soll, zumal das Ende vertraglich gesichert ist. Die Hauptnutzung in einem WA-Gebiet ist die Wohnnutzung, die ergänzt werden kann durch andere Nutzungen.

Herr Meyer fragt, ob für die momentane Nutzung als Flüchtlingseinrichtung in einem WR-Gebiet Bestandsschutz gelten würde.

Herr Kock nimmt den Hinweis von Herrn Meyer auf und sagt zu, dass die Nutzungsausweisung für den Bereich mit der Flüchtlingseinrichtung an der Sophienterrasse vor der öffentlichen Auslegung überprüft werde. Der Senat stehe zu seiner Zusage einer befristeten Nutzung der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft als Flüchtlingseinrichtung.

Frau Czechl und Frau Hensel führen aus, dass die vorgesehene WA-Ausweisung die planerische Ausweisung aus umliegenden Baustufenplan Bereichen fortsetzt, in denen kein besonders geschütztes, sondern „normales“ Wohngebiet ausgewiesen wird. Es handelt sich um planerische Fortführung der entstandenen Nutzungsentwicklung vom südlichen Bereich des Stadtteiles ausgehend nach Norden. In manchen Bereichen weist der Baustufenplan schon jetzt „normales“ Wohngebiet aus, sodass dort keine Änderung der Nutzungsausweisung erforderlich ist. Lediglich das besonders geschützte Wohngebiet wird in reines oder allgemeines Wohngebiet geändert. Im nördlichen Teil der Rothenbaumchaussee hat die Untersuchung ergeben, dass dort neben der Wohnnutzung lediglich vereinzelte freiberufliche Nutzungen, die auch in reinen Wohngebieten zulässig sind, zu finden sind.

Herr Schreiber stellt fest, dass die Umwandlung von besonders geschützten in reines Wohngebiet unstrittig ist. In der Diskussion geht es nun um die Ausweisung in reines oder allgemeines Wohngebiet. Er hält das gewählte Vorgehen, sich an den vorgefundenen Nutzungen zu orientieren, für richtig. Er spricht sich dafür aus, dass in Bereichen mit Nutzungen, die nicht dem reinen Wohngebiet entsprechen, das allgemeine Wohngebiet ausgewiesen wird. Dafür wurde untersucht, was im reinen Wohngebiet nicht zulässig, aber vorhanden ist. Die SPD-Fraktion wird der öffentlichen Auslegung zustimmen.

Herr Duge begrüßt, dass die Änderung des Baustufenplans Harvestehude-Rotherbaum losgelöst von den anderen Baustufenplanänderungen behandelt wird. Er findet es nachvollziehbar, dass zur Ausweisung von reinem oder allgemeinem Wohngebiet die Nutzungen im Plangebiet untersucht worden sind. Durch die Änderung des Baustufenplans werden die gewerbliche Nutzungen an der Rothenbaumchaussee und am Mittelweg ihre planrechtliche Legalisierung erhalten. In Bereichen, in denen nur vereinzelnd gewerbliche Nutzungen zu finden sind, ist die WR-Ausweisung noch zu rechtfertigen. Der Übergang zur WA-Ausweisung ist fließend und bedarf der Erläuterung.

Frau Czechl macht deutlich, dass es für die Auswahl der Nutzungskategorie auf die Häufigkeit von gewerblichen Nutzungen ankomme. Räume für freiberufliche Nutzungen sind in einem WR-Gebiet zulässig solange die Wohnnutzung weit überwiegt. Ärztehäuser ohne Wohnanteil wären z.B. nicht zulässig. Das gilt auch für die Hotelnutzung.

Herr Duge findet die gewählte Vorgehensweise nachvollziehbar und wird für die Grüne Fraktion der öffentlichen Auslegung zustimmen.

Herr Meyer spricht sich für eine sechswöchige Auslegungszeit aus. Er plädiert dafür, die Nutzung festzuschreiben, die an der jeweiligen Stelle in Zukunft gewünscht ist, und nicht die, die momentan zu finden ist. Er fragt, was unter einer Nutzungshäufung zu verstehen ist.

Herr Schreiber weist darauf hin, dass die vorgefundenen Nutzung anzuerkennen und planrechtlich korrekt zu sichern sind. Es werden für die Zukunft Festlegungen getroffen, wobei die gegenwärtigen Nutzungen akzeptiert werden. Auch in einem WA-Gebiet sind nicht alle gewerblichen Nutzungen in beliebiger Häufigkeit zulässig.

Frau Czechl erklärt, dass die Durchmischung der Wohnnutzung mit der gewerblichen Nutzung entlang der Straßen Rothenbaumchaussee und HansasträÙe planerisch gewollt und an diesen Straßen als richtig angesiedelt anzusehen seien.

Herr Rust weist auf die Einbindung des Bezirksamtes Eimsbüttel hin, welches keine Einwände gegen die Ausweisung von WA-Gebieten für bestimmte Bereiche vorgebracht hat. Der Anlass und das Ziel dieser Ausweisung sind eindeutig begründet und nicht zu beanstanden.

Herr Duge sieht die derzeitigen gewerblichen Nutzungen vor Ort akzeptiert. Mit der Ausweisung werde deutlich, welche Nutzungen vorhanden und auch in Zukunft gewollt sind.

Herr Meyer bedankt sich für die Erläuterung der Systematik, die den Ausweisungen zugrunde liegt. Er teilt die damit verbundene Zielsetzung, an bestimmten Stellen gewerbliche Nutzungen zuzulassen und wird für die FDP-Fraktion der öffentlichen Auslegung zustimmen.

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 2 keine weiteren Wortbeiträge gibt und lässt sodann über die Drucksache Nr. 2017/04 abstimmen. Er stellt fest, dass der öffentlichen Auslegung der Änderung des Baustufenplans Harvestehude-Rothenbaum einstimmig zugestimmt wird. Die Auslegungszeit wird sechs Wochen betragen. Vor der öffentlichen Auslegung wird geprüft, ob der Bereich der ehemaligen Bundeswehrliegenschaft mit der Flüchtlingseinrichtung an der Sophienterrasse eine WA-Gebietsausweisung erhalten soll.

Anmerkungen zu Protokoll:

Planungsrechtliche Ausweisung Sophienterrasse

Nach Rücksprache mit dem Rechtsamt der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen stellt sich der Sachverhalt wie folgt dar:

- Die FHH (vertreten durch den Bezirk Eimsbüttel) hat sich in einem außergerichtlichen Vergleich gegenüber den vor Gericht erfolgreichen Anwohnern der Sophienterrasse verpflichtet, das Gebäude nur bis maximal 2024 als Flüchtlingsunterkunft zu nutzen und es danach dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung zu stellen. Konsequenterweise ist auch die aktuelle Baugenehmigung für die Flüchtlingsunterkunft bis 2024 befristet.
- An diesen Vertrag ist die FHH gebunden. Auch wenn sich das Bauplanungsrecht ändert und der Bezirk nach dem neuen Bebauungsplan in der Lage wäre, eine neue oder verlängerte Baugenehmigung für die Unterkunft zu erteilen, ist dies nicht möglich, ohne vertragsbrüchig zu werden.
- Für den Fortbestand der Flüchtlingsunterkunft ist es unerheblich, ob das Grundstück als WR oder WA ausgewiesen wird – eine Flüchtlingsunterkunft wird es dort nach 2024 nicht mehr geben. Eine Ausweisung als WR würde eine Flüchtlingsunterkunft auch nicht ausschließen sie wäre nach § 3 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO als „sonstige Anlagen für soziale Zwecke“ ausnahmsweise zulässig.
- Im Konflikt zu der derzeitigen Nutzung würden weder eine WA- noch WR-Ausweisungen stehen – die Flüchtlingsunterkunft hat für die Dauer der Gültigkeit ihrer Baugenehmigung Bestandsschutz, selbst wenn der Bebauungsplan Anlagen für soziale Zwecke komplett ausschließen würde.

Fazit: Beibehaltung der vorgeschlagenen Ausweisung als WA-Gebiet

Auch in einem allgemeinen Wohngebiet ist Wohnen die Hauptnutzung. Durch die WA-Ausweisung ist aber die Möglichkeit gegeben, im späteren Nutzungsverlauf des Gebäudes andere Nutzungen (gewerbliche oder soziale) z. B. in den Erdgeschossbereichen zuzulassen. Diese Ausweisung hätte auch den Vorteil, dass eine spätere Verwertung des Grundstücks einfacher wird, da der zukünftige Eigentümer in einem WA-Gebiet mehr Verwertungsmöglichkeiten hätte. Sollten Anwohner bei einer WA-Ausweisung befürchten, dass dadurch die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft verlängert würde, kann auf die vom Planungsrecht unabhängige vertragliche Bindung hingewiesen werden.

Zeitraum Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Änderung des Baustufenplans Harvestehude-Rotherbaum wird sich aufgrund einer rechtlichen Überprüfung der geplanten Ausweisung entlang des Harvestehuder Weges (Festsetzungen zu gewerblichen Nutzungen (Bürobauten) im Baustufenplan) verzögern; die Kommission für Stadtentwicklung wird vor der öffentlichen Auslegung erneut befasst.

**2. Bebauungsplan-Entwurf Othmarschen 44 (Trenknerweg)
- Zustimmung zur öffentlichen Auslegung -
Drucksache Nr. 2017/05**

Frau Domke berichtet über den aktuellen Stand zum Bebauungsplan-Entwurf Othmarschen 44 (Trenknerweg). Die öffentliche Plandiskussion hat am 7. Dezember 2016 stattgefunden. Auf die Durchführung der öffentlichen Plandiskussion wurden die Mitglieder sowie Vertreterinnen und Vertreter der Kommission für Stadtentwicklung schriftlich am 23. November 2016 hingewiesen. Über das Ergebnis der öffentlichen Plandiskussion wurde die Kommission für Stadtentwicklung in der 40. Sitzung am 20. Februar 2017 unterrichtet. Im Rahmen des kooperativen Verfahrens hat der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona die Fassung des Bebauungsplan-Entwurfs für die öffentliche Auslegung in seiner Sitzung am 6. September 2017 behandelt. Nun wird um die Zustimmung zur öffentlichen Auslegung gebeten, die im November / Dezember 2017 vorgesehen ist. Der bereits in der 40. Kommissionssitzung am 20. Februar 2017 gezeigte Funktionsplan wurde inzwischen zu einem Bebauungsplan-Entwurf konkretisiert.

Es werden 51 Wohneinheiten geplant, davon 29 in Form von Reihen- und Kettenhäusern sowie 22 in Stadtvillen. Das zweigeschossige „Reine Wohngebiet“ mit einem Staffelgeschoss und einer Gebäudehöhe von rund 11 m wird vom Trenknerweg aus über eine neue öffentliche Straße mit öffentlichen Stellplätzen und einem Quartiersplatz erschlossen. Alle privaten Stellplätze werden in zwei Tiefgaragen untergebracht. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird bei 0,5 und somit etwas höher als in einem reinen Wohngebiet üblich liegen. Die geringe Überschreitung der GRZ ist bedingt durch die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in den beiden Tiefgaragen. Die privaten Grünflächen werden nicht in Berechnung der GRZ einbezogen. Das Gebiet wird umrahmt von einem bestehenden Baumbestand, der zu erhalten und durch Anpflanzgebote zu ergänzen ist.

Nach der öffentlichen Auslegung wird im I. Quartal 2018 die Durchführung des Arbeitskreises II und im II. Quartal 2018 die Planreife gemäß § 33 BauGB angestrebt.

Herr Kock dankt Frau Domke für ihren Bericht und eröffnet die Erörterung.

Frau Krischok fragt nach Fledermausvorkommen im Plangebiet.

Frau Domke erläutert, dass aus dem zum Planverfahren erstellten Artenschutzgutachten hervor geht, dass im Plangebiet keine Fledermausquartiere zu finden sind. Im nördlichen Abschnitt des Plangebiets sind fliegende Fledermäuse gesehen worden. Auch aus diesem Grund ist vorgesehen, den bestehenden Baumbestand mit dem Bebauungsplan zu schützen.

Herr Kock stellt fest, dass es zum Tagesordnungspunkt 3 keine weiteren Wortbeiträge gibt und lässt sodann über die Drucksache Nr. 2017/05 abstimmen. Er stellt fest, dass der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Othmarschen 44 (Trenknerweg) einstimmig zugestimmt wird.

3. Verschiedenes

Herr Kock macht auf den vorgehaltenen Sitzungstermin am 30. Oktober 2017 aufmerksam.

Das Plenum spricht sich gegen eine Sitzung am 30. Oktober 2017 aus und empfiehlt, den nächsten Sitzungstermin auf den 13. November 2017 zu legen. Falls ein früherer Sitzungstermin gewünscht werde, könnte dieser auf den 9. Oktober 2017 von 16.00 bis 17.00 Uhr gelegt werden, wobei die dreiwöchige Einladungsfrist nicht mehr einzuhalten wäre.

Anmerkung zu Protokoll: Eine Sitzung vor dem nächsten regelmäßigen Termin am 13. November 2017 ist nicht erforderlich.

Frau Sudmann spricht sich dafür aus, alle Auslegungszeiten, die in die Zeit von Schulferien fallen, grundsätzlich um den Zeitraum zu verlängern, in denen eine öffentliche Auslegung in eine Schulferienzeit fällt.

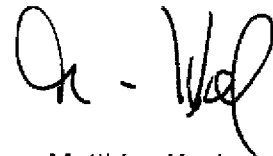
Herr Kock bestätigt, dass die öffentliche Auslegung der Änderung des Baustufenplans Harvestehude-Rotherbaum auf sechs Wochen verlängert wird.

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

Herr Kock verabschiedet alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer und schließt um 19.55 Uhr die Sitzung.



Klaus Haberlandt
(Protokoll)



Matthias Kock
(Vorsitzender)