



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 16.10.2013

Öffentlich

zu 17. Bebauungsplan-Entwurf Ottensen 60 Neuer Wohnungsbau im nördlichen Blockinnenbereich Öffentliche Anhörung

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

Herr Niss stellt das bestehende Planrecht nach dem Baustufenplan Ottensen und den Bebauungsplan-Entwurf Ottensen 60 mit Stand vom 26.07.2010 vor (siehe Anlagen). Der Bebauungsplan-Entwurf basiere auf einem Konzept, das sich mittlerweile zerschlagen habe.

Herr Halbach (Blauraum Architekten) führt aus, dass das Grundstück jetzt fast vollständig versiegelt sei. Die Planung sehe viel Grün und eine Dachbegrünung vor.

- Es seien fünf Gebäude in Süd-West-Ausrichtung und offener Bauweise geplant. Die Gebäude seien nicht parallel sondern schräg zu den Bestandsgebäuden ausgerichtet, so dass unterschiedlich große Abstände zum Bestand entstünden. Die Mindestabstände lägen zwischen 12 m und 30 m.
- Das Bauvolumen sei das gleiche wie bei einer dreigeschossigen Bebauung. Es werde aber umverteilt, d.h. es gebe nicht durchgängig dreigeschossige Gebäude mit einer Höhe von ca. 12,75 m, sondern die Gebäude hätten zwei bis fünf Geschosse und eine Gebäudehöhe zwischen 6,65 m bis 15,80 m. Durch diese unterschiedlichen Höhen entstünden bessere Blickbeziehungen.
- Insgesamt seien 120 Wohneinheiten (BGF ca. 12.000 qm) geplant, davon 35 Wohneinheiten (BGF ca. 3.000 qm) im geförderten Wohnungsbau und 85 Wohneinheiten (BGF ca. 9.000 qm) freifinanziert.
- In der Tiefgarage werde es ca. 130 Stellplätze geben, 100 für die Wohnbebauung und 30 Quartiers-Stellplätze. Die Einfahrt der Tiefgarage erfolge über den Hohenzollernring, die Ausfahrt über die Große Brunnenstraße.
- Alle Abstandsflächen würden auf dem eigenen Grundstück eingehalten.
- Alle Vorgaben der Feuerwehr würden eingehalten.
- Es sei eine Verschattungsstudie erstellt worden. Alle Vorgaben der DIN-Norm an den Stichtagen 24.11./17.01., 21.03./21.09. und 21.06. würden eingehalten. Der Bestand verschatte eher die Neubebauung.
- Es werde eine öffentliche Durchwegung, zwei Quartiersplätze und mind. 1.200 qm Kinderspielfläche geben.
- Die Bestandsbäume blieben erhalten und es würden ca. 20 Bäume neugepflanzt. Zusätzlich gebe es eine Dachbegrünung.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 16.10.2013

FRAGEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER

Verkehr, Tiefgarage

Anmerkungen und Fragen von verschiedenen Bürgern (Hohenzollernring, Daimlerstraße):

- Die Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage sollten wegen des Verkehrslärms und der Abgase eingehaust werden, da sie im Innenhof lägen oder wie bei der vorherigen Planung bereits in den Torbögen beginnen würden.
- Wenn die Einfahrt zur Tiefgarage schon im Torbogen beginne, wo könnten die Fußgänger entlang gehen?
- Ein autofreies Wohnen sei an dieser Stelle vorstellbar.
- Die jetzige Verkehrssituation sei bereits belastend und durch die zusätzlichen Verkehre gebe es noch mehr Lärm.
- Bislang sei der Hohenzollernring recht verkehrsrühig gewesen. Dies werde sich ändern.
- Könne aufgrund der diskutierten Reform der Stellplatzverordnung auf Stellplätze verzichtet werden?
- Was passiere mit den Mietern der Garagen im Innenhof?

Herr Halbach erläutert, aus Lärmschutzgründen seien die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage an verschiedenen Orten vorgesehen. Es gebe bereits Überlegungen, die Zufahrt einzuhausen. Neben den erforderlichen Stellplätzen solle es weitere, zusätzliche Stellplätze für das Quartier geben.

Herr Classen teilt mit, dass rein rechnerisch von vier Fahrten am Tag pro Wohneinheit ausgegangen werde. Die Stellplatzverordnung regle wie viele Stellplätze es mindestens pro Wohneinheit geben müsse. Die Bezirksversammlung könne in einem Bebauungsplan festsetzen, wie viele Stellplätze es geben solle.

Herr Niss berichtet, dass es derzeit im Innenhof auf dem betroffenen Grundstück ca. 80 Stellplätze gebe. Diese seien aber nicht an eine Wohnnutzung gebunden. Das Amt habe daher keine rechtliche Handhabe, einen Abriss der Garagen zu verbieten.

Geschossigkeit, Belichtung, Anzahl der Wohneinheiten

Anmerkungen und Fragen von verschiedenen Bürgern (Hohenzollernring, Friedensallee):

- Es sei nicht verständlich, warum die fünfgeschossigen Gebäude in dem Bereich seien, der am dichtesten an den Bestandsbauten liege und am wenigsten Grün habe.
- Die Planung sehe insgesamt sehr dicht aus. Fünf Geschosse und die Anzahl der Wohneinheiten seien zu hoch.
- Die vorherige Planung habe nur drei Geschosse und 70 Wohneinheiten vorgesehen. Wie sei es zu der Erhöhung der Geschosse und der Wohneinheiten gekommen?



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 16.10.2013

- Es spreche nichts gegen das Vorhaben selbst, aber es solle wegen Lärm, Verkehr und Belichtung nicht in diesem Umfang realisiert werden.
- Durch die fünfgeschossigen Gebäude am Rand würden die Bestandsgebäude zu wenig belichtet.
- Könne die Verschattungsstudie nicht nur für eine bestimmte Uhrzeit an einem bestimmten Stichtag sondern für den kompletten Tag erstellt werden?
- Der Bestand werde weniger Sonne haben als die Neubauten.
- Es sei fraglich, ob der mittlere Gebäuderiegel der Neubauplanung ausreichend belichtet werde.
- Die Architektur passe zur Hafencity, nicht aber in diese gewachsene Struktur.
- Werde die Anzahl der Wohneinheiten in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben?
- Würden die rechtlichen Vorgaben zu den Abstandsflächen eingehalten?
- Eine Nachverdichtung mitten in der Stadt sei normal. Das Vorhaben realisiere benötigten Wohnungsbau.
- Es sehe so aus, als ob das Maximale aus dem Grundstück herausgeholt werden solle. Besser wäre es, weniger und niedriger zu bauen, damit es mehr Grün und Licht gebe.
- Beim Hundertwasser-Café werde der Baublock bereits nachverdichtet. Grundsätzlich spreche nichts gegen eine Nachverdichtung, aber in diesem Fall passiere sie schon.

Herr Halbach teilt mit, die Verschattungsstudie zeige, dass die Nachbarhäuser nicht durch den Neubau verschattet würden. Es könne aber für die Hochpunkte noch einmal geprüft werden. Die Verschattungsstudie sei nicht von Blauraum Architekten, sondern einem anderen Büro erstellt worden. Es könne für jede Stunde eines Tages die Belichtung dargestellt werden.

Frau Frauenlob und Herr Koschützke führen aus, dass in einem Bebauungsplanverfahren die Einhaltung der rechtlichen Vorgaben immer geprüft werde. Es werde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem u.a. der geförderte Wohnungsbau, die Gestaltung der Gebäude, der Freiflächen etc. geregelt werde.

Herr Classen weist in Bezug auf die Änderungen zur bisherigen Planung darauf hin, dass es einen neuen Investor und somit eine neue Planung gebe.

Wohnungen

Anmerkungen und Fragen von verschiedenen Bürgern (Friedensallee, Eulenstraße, Daimlerstraße, Große Brunnenstraße, Arbeitsplatz in Altona):

- Wohnungssuchende, die sowohl neu nach Ottensen ziehen wollten als auch schon dort lebten, begrüßen den Entwurf, da neuer Wohnraum geschaffen werde, der auch für Familien geeignet sei.
- Es sei zwar 30% geförderter Wohnungsbau geplant, aber die anderen 70% seien vermutlich Luxuswohnungen.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 16.10.2013

- Das Konzept sei nicht ausgewogen und unterstütze den sozialen Verdrängungsdruck in Ottensen.
- Es müsse in Anbetracht der Gentrifizierung in Ottensen mehr als 30% geförderten Wohnungsbau geben und weniger dicht gebaut werden.
- Gebe es die Möglichkeit, sich als Baugemeinschaft an den Vorhaben zu beteiligen?
- Der Wunsch nach einer Wohnung in Ottensen sei nachvollziehbar, aber es könnten nicht alle nach Ottensen ziehen.

Herr Halbach erklärt, dass in Altona die Vorgaben des Drittel-Mix gelten würden, also jeweils ein Drittel geförderter Wohnungsbau, freifinanzierter Wohnungsbau und Eigentumswohnungen.

Herr Classen führt aus, die Grundstücke befänden sich in Privatbesitz. Daher könnten nicht wie bei städtischen Grundstücken Vorgaben in Bezug auf Baugemeinschaften und Genossenschaften gemacht werden.

Herr Gloe (Grundstückseigentümer) teilt mit, dass er eine Beteiligung von Baugemeinschaften in Betracht ziehen werde, aber jetzt weder eine Zu- noch Absage geben könne.

Innenhofnutzung im Bestand und Grünflächen bei der Neubebauung

Anmerkungen und Fragen von verschiedenen Bürgern (Hohenzollernring, Friedensallee):

- Die bestehenden Gärten im Innenhof würden durch die Neubauten verschattet. Das Flair, das die Gärten böten, gehe dadurch verloren.
- Der Innenhof sei schön und biete Kindern Freiräume.
- Die Garagen im Innenhof würden teilweise als Lagerraum genutzt, wenn eine Wohnung keinen Kellerraum habe.
- Der Innenhof sei sehr ruhig und könne durch die Neubauten und neuen Bewohner nur wesentlich lauter werden.
- Die Privatsphäre der Gärten gehe verloren, wenn dort die Zuwegungen zu den Neubauten entlang geführt würden.
- Die Quartiersplätze sähen sehr klein aus. Unklar sei, wo die Spielflächen seien und ob diese gut nutzbar seien.

Ein Gewerbetreibender weist darauf hin, dass ihm und seinem Vater ein Grundstück im Innenhof gehöre. Ihr Baubetrieb sei dort mit Büroräumen ansässig und sie würden nicht beabsichtigen, dort wegzuziehen.

Herr Gloe weist darauf hin, dass die Ruhe im Innenhof auf den jahrelangen Leerstand vieler Gebäude zurückzuführen sei. Rechtlich könne er nach derzeitigen Baurecht produzierendes Gewerbe mit entsprechenden Lärmimmissionen ansiedeln.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 16.10.2013

Naturschutz

Ein Vertreter der NABU-Gruppe Altona schlägt vor, dass mehr in die Tiefe und weniger in die Höhe gebaut werden solle, damit es mehr Grünflächen gebe. Die Dachflächen könnten für Kleingärten genutzt werden.

Insgesamt sei bei dem Vorhaben der Artenschutz zu beachten, insbesondere bei den Kleinvogelarten. Es müsse sich lange vor Baubeginn um Ersatzquartiere bemüht werden. Ebenso müsse für den Erhalt der Bäume bzw. Schutz der Baumwurzeln während der Bauarbeiten gesorgt werden.

Herr Classen teilt mit, dass Natur- und Artenschutzbelange im Laufe des Verfahrens genau geprüft würden. So gebe es bereits ein Baum- und Artenschutzgutachten.

Verfügbarkeit der Pläne, Zeitschiene

Fragen von verschiedenen Bürgern:

- Seien die Pläne und die Verschattungsstudie im Internet abrufbar?
- Wie sehe die Zeitschiene für die Planung aus?

Frau Frauenlob führt aus, dass der bisherige, alte Stand des Bebauungsplan-Entwurfs erst grob abgestimmt sei. Nach einer Entscheidung des Planungsausschusses zu dem Vorhaben werde der Bebauungsplan-Entwurf detaillierter ausgearbeitet. Es erfolge dann die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs. Mit der öffentlichen Auslegung sei nicht vor dem zweiten Quartal 2014 zu rechnen. Eine Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplans sei dann im dritten oder vierten Quartal 2014 denkbar.

Frau Remmert-Stuckmann (Vorhabenträgerin) teilt mit, dass die Realisierung des Vorhabens erfolge, wenn das Baurecht vorliege.

Eine Veröffentlichung der Pläne könne sie noch nicht zusagen, dies müsse noch abgestimmt werden.

[Nachtrag:

*Die Pläne (siehe Anlage) sind im Internet unter
<http://www.hamburg.de/altona/bebauungsplaene/1117836/ottensen60.html>
einsehbar.]*

Herr Gloe ergänzt, es sei mit einer Bauzeit von ein bis eineinhalb Jahren zu rechnen. Das Grundstück gehöre ihm seit ca. zehn Jahren. Das Grundstück habe er leerstehen lassen, obwohl eine gewerbliche Vermietung problemlos möglich sei. Die Stadt Hamburg habe Grundstücke auf eine potentielle Wohnbebauung geprüft und ihn diesbezüglich



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 16.10.2013

angesprochen. Es solle etwas gebaut werden, dass sich in die Umgebung einpasse. Viele der genannten Punkte werde er in seine Überlegungen einbeziehen. Die als ruhig beschriebene Situation sei teilweise auch durch den freiwilligen Leerstand entstanden.

Ottensen im Allgemeinen

Anmerkungen und Fragen von verschiedenen Bürgern:

- Nicht nur in diesem Block werde Ottensen nachverdichtet. Gebe es ein allgemeines Verdichtungskonzept für Ottensen?
- Es sei zwar ehrenwert, dass der Grundstückseigentümer nicht auf Spekulation aus sei, aber in Ottensen seien die Grundstückswerte im Laufe der Zeit sehr gestiegen, auch für dieses brachliegende Grundstück.

STELLUNGNAHMEN DER FRAKTIONEN

Frau Nitsche-Martens (SPD-Fraktion) bedankt sich für den Vortrag und die Wortmeldungen. Die Diskussion sei trotz nachvollziehbarer Kritik sehr sachlich verlaufen. In Hamburg und Ottensen würden Wohnungen benötigt. Es müsse aber natürlich Rücksicht auf die bestehende Bebauung genommen werden. Ein städtebauliches Gesamtkonzept für Altona bzw. Ottensen gebe es nicht. Es müsse bei jedem Vorhaben geprüft werden, wie verträglich es sei.

In die Fraktionsdiskussion werde sie die Themen Verschattung, Hochpunkte, Geschossigkeit, Abstandsflächen, Blickbeziehungen, Gärten, Baumasse, Anzahl der Wohneinheiten, Anteil des geförderten Wohnungsbaus, Baugemeinschaften, Naturschutz und Baumbestand nehmen.

Eine Veröffentlichung der Planungsunterlagen sei wünschenswert.

Herr Hielscher (CDU-Fraktion) führt aus, es solle einen Bebauungsplan mit Wohnungsbau im Blockinnenbereich geben, auch in Hinblick auf die Wohnqualität. Derzeit gebe es für den Innenbereich eine gewerbliche Ausweisung, die genutzt werden könne, auch wenn dies jetzt nicht der Fall sei. Auch die Ansiedlung von störendem Gewerbe sei planungsrechtlich möglich. Er spreche sich klar für eine Wohnnutzung aus, halte aber eine Kombination von produzierendem Gewerbe und Wohnnutzung für problematisch.

In Bezug auf die Baudichte und Abstandsflächen sei zu sagen, dass eine abwechslungsreiche Dachlandschaft gut sei. Im Einzelfall seien vier oder fünf Geschosse verträglich. Diese müssten aber nicht unbedingt am Rand liegen.

Beim Zeitplan sei er nicht so optimistisch, da ein Grundstück noch nicht Eigentum der Vorhabenträger sei und der dortige Eigentümer anscheinend nicht verkaufen wolle. Wenn der Ankauf nicht zustande komme, falle das vorgestellte Gesamtkonzept zusammen. Für den Gewerbebetrieb müsse es zwingend einen Ersatzstandort geben.

Die Grünbelange seien wichtig. Die Planung bringe viel Grün in den Innenhof und biete Potenzial für mehr Ökologie.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 16.10.2013

Herr Trede (GRÜNE-Fraktion) bedankt sich bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und Anmerkungen.

Der Baublock sei im Verhältnis zu seiner Gesamtgröße untergenutzt. Es sei besser eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand vorzunehmen als Grünflächen wie die Feldmarken zu bebauen. Es sei hier eine Wohnbebauung gewollt, aber die Qualität müsse stimmen.

Er habe erst in dieser Veranstaltung von dem weiteren, dort ansässigen Gewerbebetrieb erfahren.

Die GRÜNE-Fraktion habe noch keine Fraktionsmeinung gebildet. Im Kern stelle die Planung eine Verbesserung dar, aber die Randbereiche und die Baumasse seien bedenklich, insbesondere der südliche Riegel. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage müsse noch genauer betrachtet werden. Auch solle gutachterlich geprüft werden, ob diese vielleicht umgedreht werden könnten. In Bezug auf den geförderten Wohnungsbau sei zu sagen, dass der Drittel-Mix von Senatsebene gefordert werde. Der Umgang mit den vorhandenen Garagen müsse noch geprüft werden. Die neue Stellplatzverordnung biete natürlich Ansatzpunkte für ein autofreies Wohnen. Die Naturbelange seien zu beachten und ggf. Nisthilfen aufzustellen.

Zwar gebe es das jährliche Wohnungsbauprogramm, aber eine städtebauliche Gesamtbetrachtung Altonas gebe es bislang nicht. Vor kurzem sei aber die Aufstellung eines Bezirksentwicklungsplans beschlossen worden.

Herr Jarowoy (Fraktion DIE LINKE) teilt mit, dass er seit 35 Jahren in Ottensen lebe und bereits persönlich Erfahrungen mit Nachverdichtung gemacht habe.

Er sei nicht für eine hohe Geschossigkeit in einem engen Gebiet und lehne daher eine fünfgeschossige Planung ab. Als der Baublock gebaut worden sei, sei der große Innenhof auch aufgrund der hohen Geschossigkeit entstanden. Er halte eine zwei- bis dreigeschossige Neubebauung für das Äußerste, was verträglich sei. Außerdem sei eine Festlegung wichtig, dass es nicht zusätzlich zu den Vollgeschossen noch Staffelgeschosse geben dürfe.

Die Planung habe keinen dörflichen Charakter, vielmehr werde es Luxuswohnungen geben. Angesichts der vielen Eigentumswohnungen, die in Ottensen entstanden seien, sei der Drittel-Mix nicht ausreichend. Es müsse nicht nur das als Minimum geforderte Drittel geförderten Wohnungsbau gebaut werden, sondern mehr.

Die letzten produzierenden Gewerbebetriebe in den Ottenser Innenhöfe sollten nicht vertrieben werden, zumal es in Altona kaum freie Gewerbeflächen gebe. Er habe den Eindruck, dass das ansässige Gewerbe als nicht störend oder weniger störend als eine hohe Bebauung empfunden werde.

Die Situation an der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage sei schwierig. Daher sei die Idee von autofreiem Wohnen gut.

Herr Scharlach (FDP-Fraktion) führt aus, dass in einem Bebauungsplanverfahren die Art und Maß der Bebauung festgelegt werde. Noch befinde man sich in einem sehr frühen Planungsstadium und die Diskussion habe einige Kritikpunkte aufgezeigt.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 16.10.2013

Die Idee der Staffelung der Geschosse sei gut, auch wenn über die Frage, ob und wo es fünf Geschosse geben solle, noch gesprochen werden müsse. Der Grundstückseigentümer sei anscheinend in Bezug auf Baugemeinschaften offen. Erstaunt habe ihn, dass es offensichtlich weiteres Gewerbe im Innenhof gebe. Dieser Punkt müsse vordringlich geklärt werden. Über die Freiraumgestaltung könne noch gesprochen werden, vielleicht sei ein Wettbewerb sinnvoll. Natürlich sei an dieser Stelle autofreies Wohnen denkbar, aber die Parksituation am Hohenzollernring zeige, dass es im Gebiet durchaus Parkdruck gebe. Insofern seien weitere Stellplätze sinnvoll. Eine Einhausung der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage könne das dortige Lärmproblem lösen.

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

Aula der Max-Brauer-Schule, 19.35 Uhr bis 21.50 Uhr, ca. 120 Personen