4. Sitzung des Begleitgremiums Haferblöcken am 22.01.2018

Hamburg. Deine Perlen.
Integrierte Stadtteilentwicklung

Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

4. Sitzung des Begleitgremiums Haferblöcken am 22.01.2018

Tagesordnung

TOP 1 **Begrüßung und Einführung**

TOP 2 **Aktuelle Sachstände zur Bebauungsplanung und Quartiersentwicklung**
anschließend Rückfragen / Diskussion / Gedankenaustausch / Abgabe von Hinweisen und Empfehlungen

... Pause (10 min) ...

TOP 3 **Zwischenstand soziale Infrastruktur**
- Grüne Mitte
- Haus der Begegnung
- Quartiersmanagement

anschließend Rückfragen / Diskussion / Gedankenaustausch / Abgabe von Hinweisen und Empfehlungen

TOP 4 **Zusammenfassung | Weiteres Vorgehen | Verabschiedung**

Hamburg. Deine Perlen. Integrierte Stadtteilentwicklung
Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

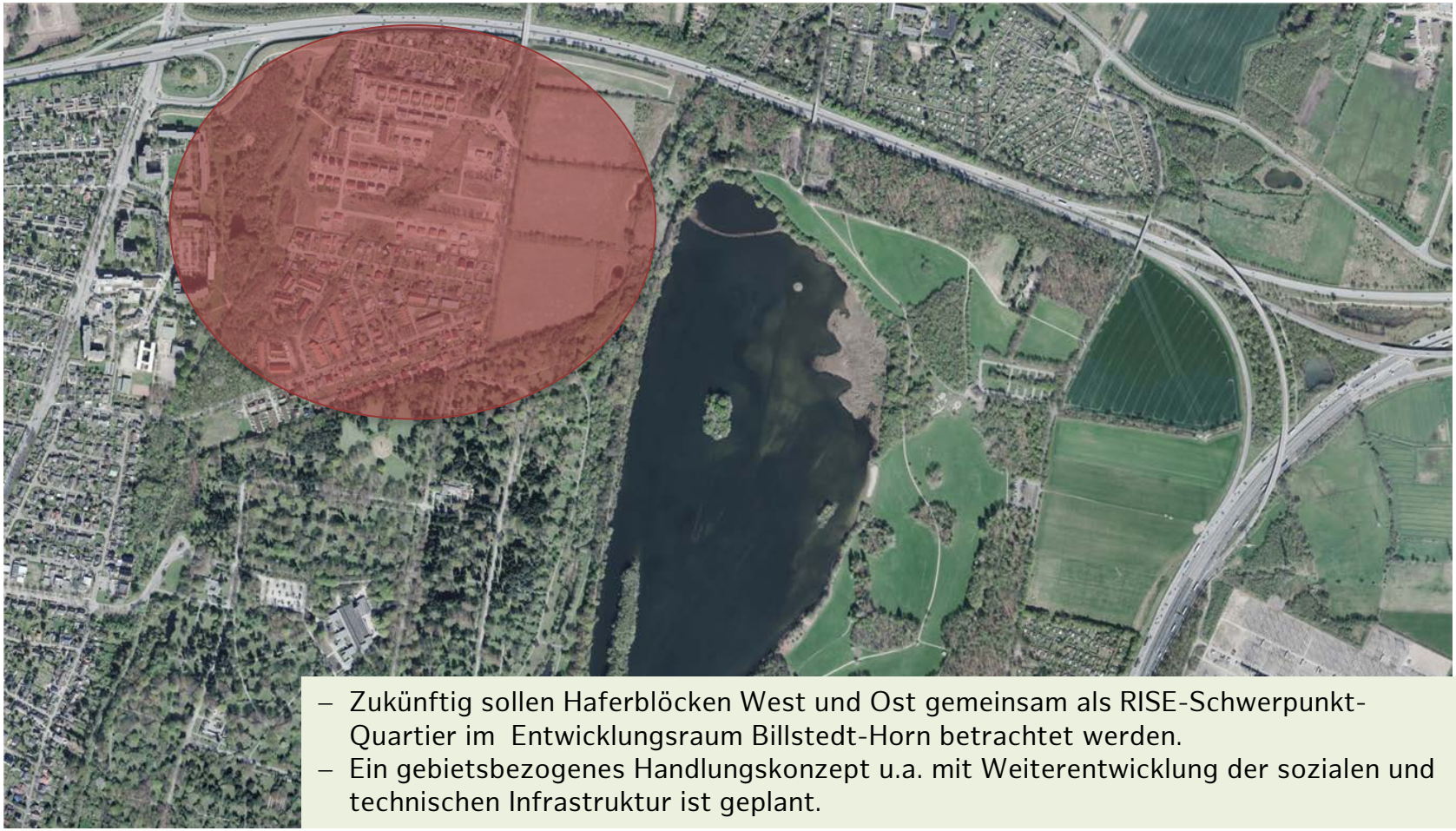
Billstedt.Horn gemeinsam vorn

TOP 2

Aktuelle Sachstände zur Bebauungsplanung und Quartiersentwicklung

Michael Mathe. Leiter Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Haferblöcken Ost und West als Betrachtungsrahmen für die Quartiersentwicklung



- Zukünftig sollen Haferblöcken West und Ost gemeinsam als RISE-Schwerpunkt-Quartier im Entwicklungsraum Billstedt-Horn betrachtet werden.
- Ein gebietsbezogenes Handlungskonzept u.a. mit Weiterentwicklung der sozialen und technischen Infrastruktur ist geplant.

Bebauungsplanung

Baugenehmigungsverfahren

- Die im Dezember 2016 erteilten Baugenehmigungen (für 112 Duplexhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser) sind rechtens: Die Entscheidung des Verwaltungsgerichts vom 26.06.2017 lehnt die aufschiebende Wirkung der Widersprüche ab, die Beschwerde des BUND beim Oberverwaltungsgericht (OVG) wurde durch OVG-Beschluss vom 09.10.2017 zurückgewiesen.
- Damit ist die korrekte Anwendung des § 246 Abs. 14 BauGB und des Natur- und Artenschutzrechts gerichtlich bestätigt. Das Eilverfahren ist zugunsten der FHH beendet.
- Auf dieser Basis erfolgte der Baustart (Erdarbeiten) im Oktober 2017.
- Bei den Geschosswohnungsbauten sind zwischenzeitlich die Erdgeschosse (inklusive Kellergeschosse) erreicht.

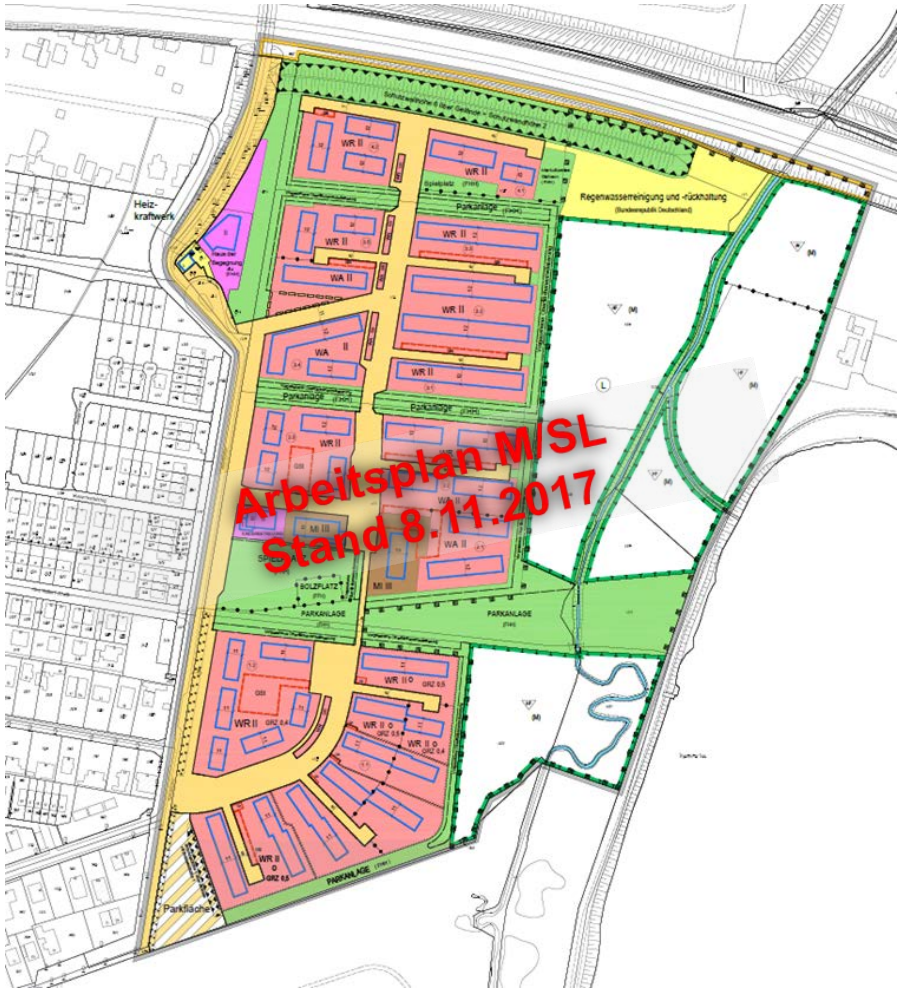
Aktuelle Baustellensituation

Quelle: von Lieberman/HIG

Aktuelle Baustellensituation

Quelle: von Lieberman/HIG

B-Plan-Entwurf Billstedt 113



Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- Baugrenze
- Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsfläche
- Fläche für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Grünfläche
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen

- Festgestellte Bundesfernstraße
- Wasserfläche

Kennzeichnungen

- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorhandene Gebäude

Hamburg. Deine Perlen.
Integrierte Stadtteilentwicklung
Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Bebauungsplanung

Grundstücksverhandlungen und lfd. Überarbeitung Funktionsplan

- Seit Sommer 2017 steht die gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille (GBBB) als neue Bauherrin im Projekt in Nachfolge der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG (BGFG) bereit.
- Konkrete Überlegungen der Bauherren für den **2. Bauabschnitt** wurden erstmals im Dezember 2017 dem Fachamt SL zur Abstimmung vorgelegt.
- Derzeit erfolgt die Prüfung der von den Bauherren vorgelegten Bebauungsvorschläge für den 2. Bauabschnitt.
- Eine erste Verschickung der Erschließung durch das Fachamt Management des öffentlichen Raums (MR) ist erfolgt. Auf Grund der o.g. neuen Überlegungen werden auch hier Änderungen erforderlich sein.
- Die **Grundstücksverhandlungen** für die Reihenhausbebauung sind inzwischen vorabgestimmt; die Befassung in der Kommission für Bodenordnung soll am 25.01.2018 erfolgen.

Bebauungsplanung

Natur-und Artenschutz

- Für den Ausgleich auf Grund der **naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung** werden Flächen in Bergedorf zugeordnet (Wiesenextensivierung).
- Für **Artenschutz** (Sumpfrohrsänger, Feldschwirl und Kuckuck) werden in Neuengamme etwa 1 ha Ausgleichsflächen entwickelt (für gesamtes B-Plan- Gebiet).

Bebauungsplanung

Natur-und Artenschutz

- Die **Knickstrukturen** im gesamten B-Plangebiet bleiben erhalten.
- Der Knickausgleich im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren (UPW) ist geregelt (Wohldorf und Kirchsteinbek).
- Die für den weitergehenden Knickersatz im B-Plan-Verfahren erforderlichen Flächennachweise (lineare Strukturen) von ca. 1.100 lfm. sind noch nicht konkret verortet.
- Eine behördenübergreifende Lösungsfindung seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung gemeinsam mit Behörde für Umwelt und Energie, Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation und dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen wird aktiv vorangetrieben.

Zeitschiene Bebauungsplanung

<u>Voraussichtlicher weiterer Ablauf des B-Plan-Verfahrens (fortgeschriebene aktuelle Zeitschiene):</u>

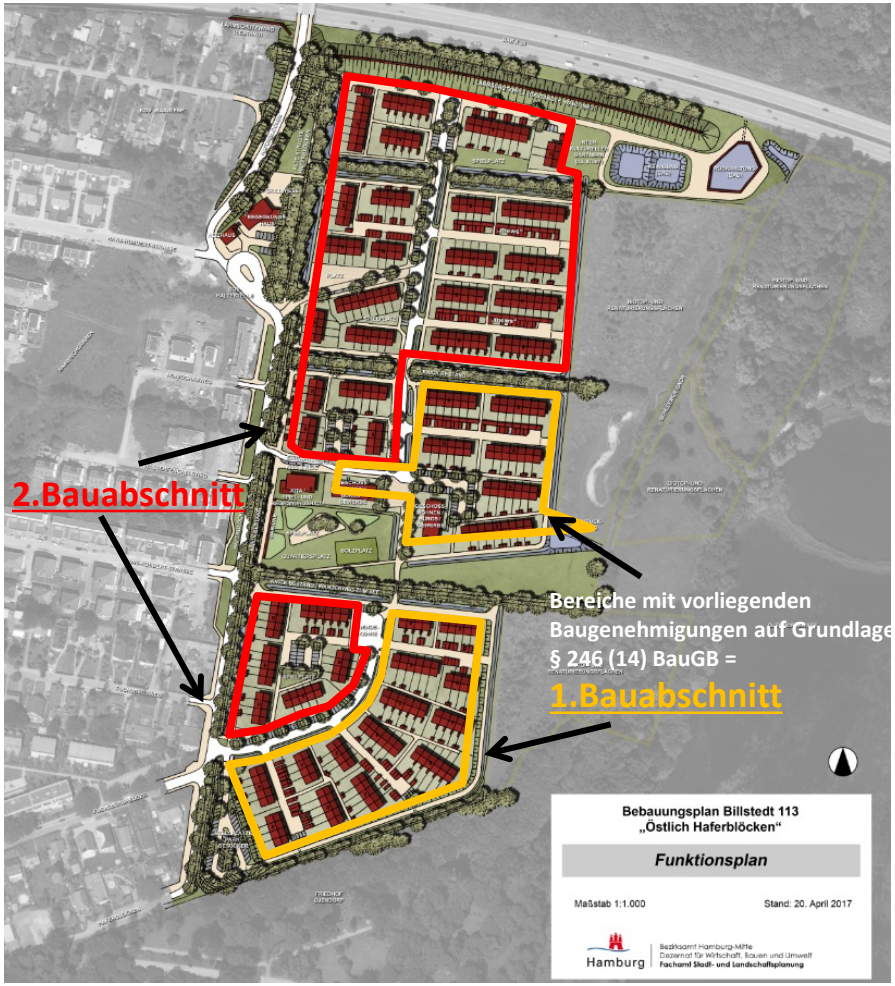
- Arbeitskreis (AK) I II. Quartal 2018
- Öffentliche Auslegung III. Quartal 2018
- Beschluss der Bezirksversammlung (Vorweggenehmigungsreife nach § 33 BauGB) I. Quartal 2019

Billstedt.Horn gemeinsam vorn

Funktionsplanung

4. SITZUNG BEGLEITGREMIUM 22.01.2018

Aktuelle Funktionsplanung (StaPla-Sitzung 12/17)



Wohneinheiten **insgesamt (Stand 12.12.17)**
(erstmals Angabe exakter Zahlen möglich*)

1. BA (bereits genehmigt):

112 Duplex-Häuser je 2 WE =	224 WE
14 Geschosswohnungen	14 WE
	238 WE

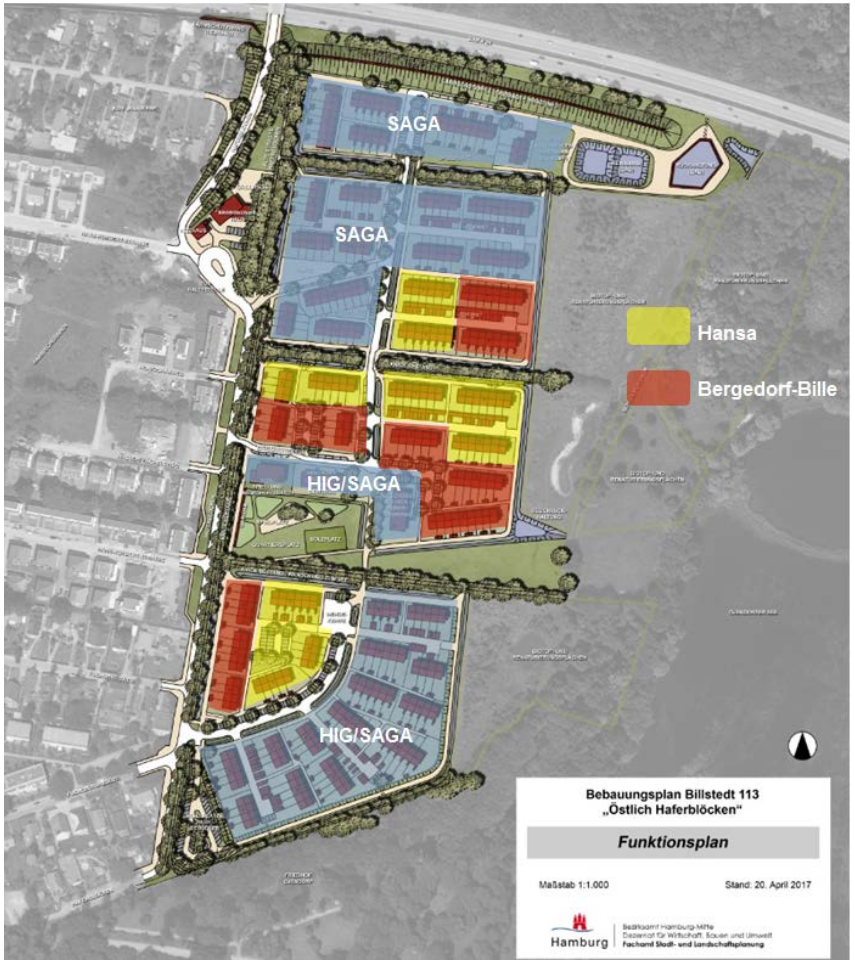
2. BA (erster Stand 12.12.2017):

45 Duplex-Häuser je 2 WE =	90 WE
138 Reihenhäuser	138 WE
	228 WE

Gesamt 466 WE

* je nach Aufteilung RH-/Duplex-Typen zwischen 400 und 570 WE möglich, daher bislang mittlere Zahl von 500 WE angenommen, die auch in der ÖPD am 08.12.2016 kommuniziert worden ist

Aktuelle Funktionsplanung (StaPla-Sitzung 12/17)



<u>Wohneinheiten insgesamt - Aufteilung nach Bauherren</u>

<u>(Stand 12.12.2017)</u>

1. BA (überwiegend Duplex-Häuser):

SAGA (inkl.14 Geschosswohnungen)	152 WE
Hansa	42 WE
Bergedorf-Bille (GBBB)	44 WE
	238 WE

2. BA (Stand 12.12.2017):

SAGA	104 WE
Hansa	54 WE
Bergedorf-Bille (GBBB)	70 WE
	228 WE

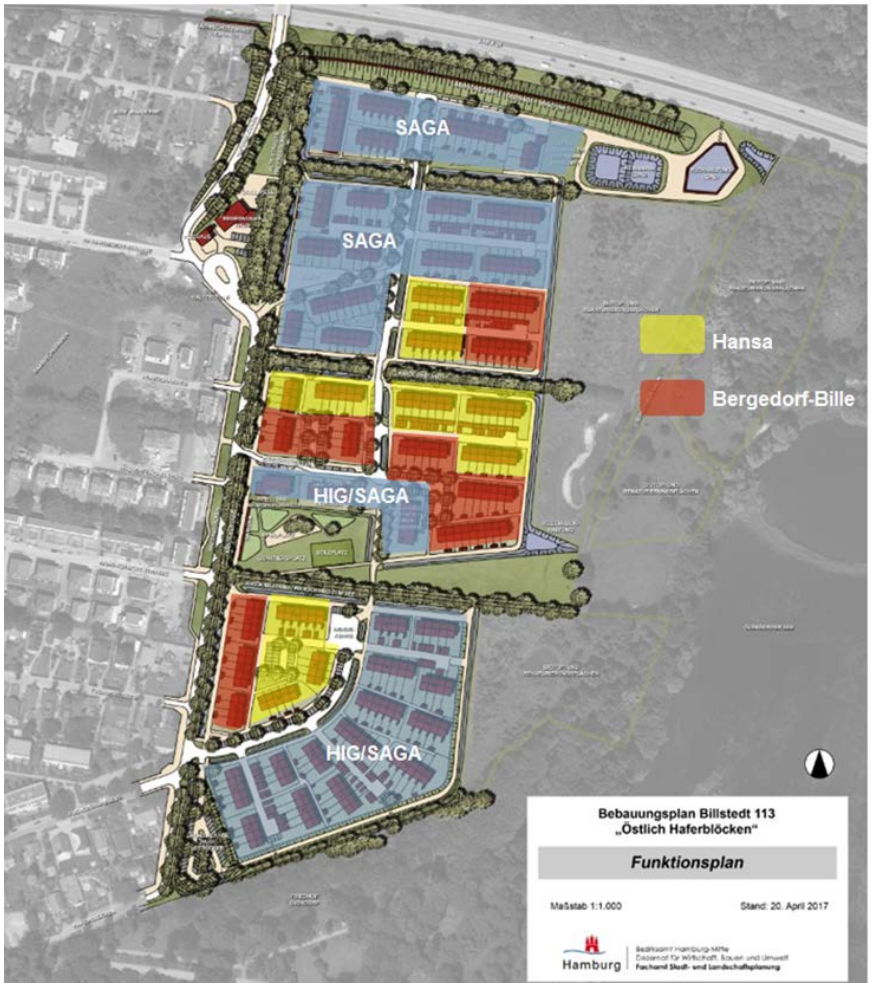
SAGA 256 WE (55 %)

Hansa 96 WE (20,5 %)

GBBB 114 WE (24,5 %)

(langfristig ggf. weniger WE durch Umbau von Duplex-Häusern im 1. BA zu Reihenhäusern)

Aktuelle Sachstände: Funktionsplanung (StaPla-Sitzung 12/17)



Eigentumsbildung

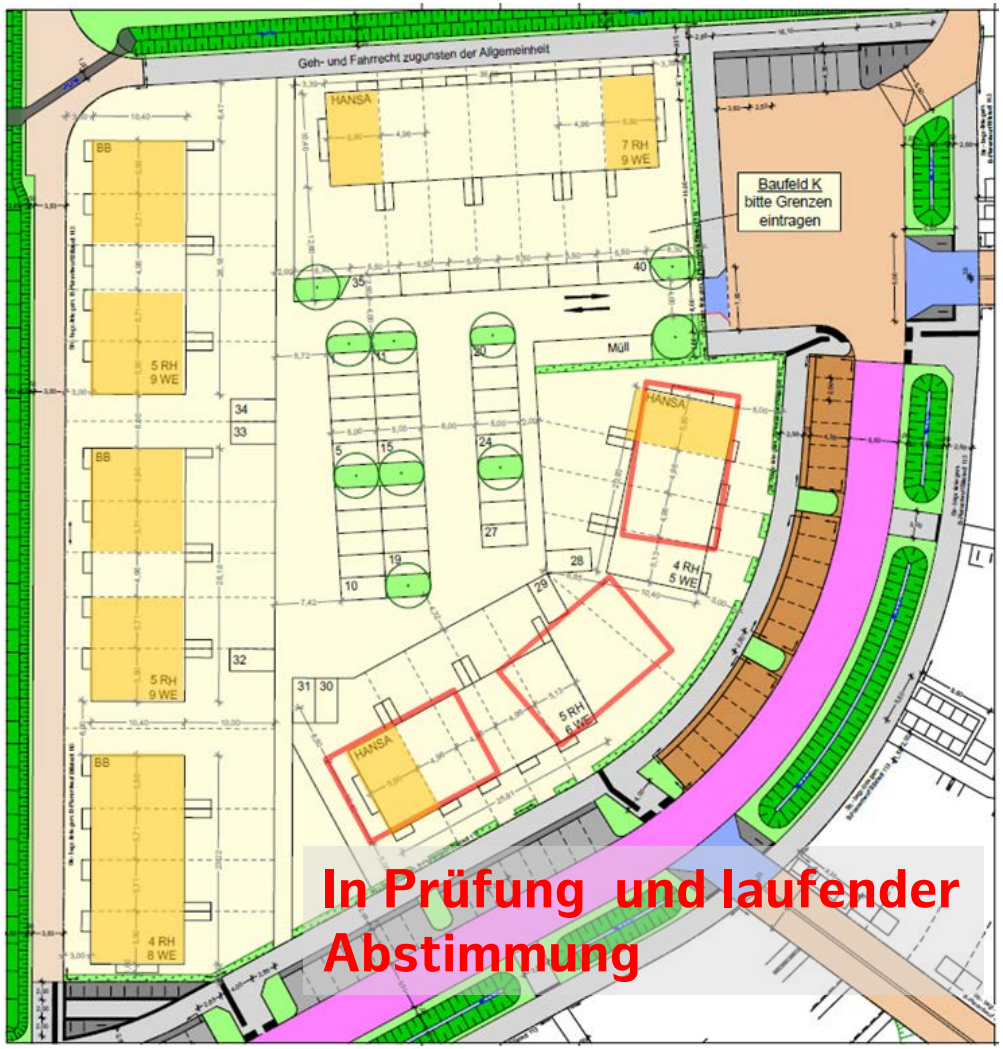
Derzeit Planungen seitens der Bauherren zur Nachnutzung der UPW-Gebäude (1. BA) nach längstens 15 Jahren:

Überwiegend Nachnutzung als „klassisches" RH (nur z.T. Beibehaltung Duplex-Lösung)

Klärung der zukünftigen Eigentumsbildung auf den Baufeldern 1 bis 4:

- Bei den Genossenschaften nicht möglich (satzungsbedingt); dauerhaft Mietwohnungen
- SAGA: Nach 5 Jahren durch Verkauf des RH an den bisherigen Mieter möglich

Betrachtung einzelner Baufelder



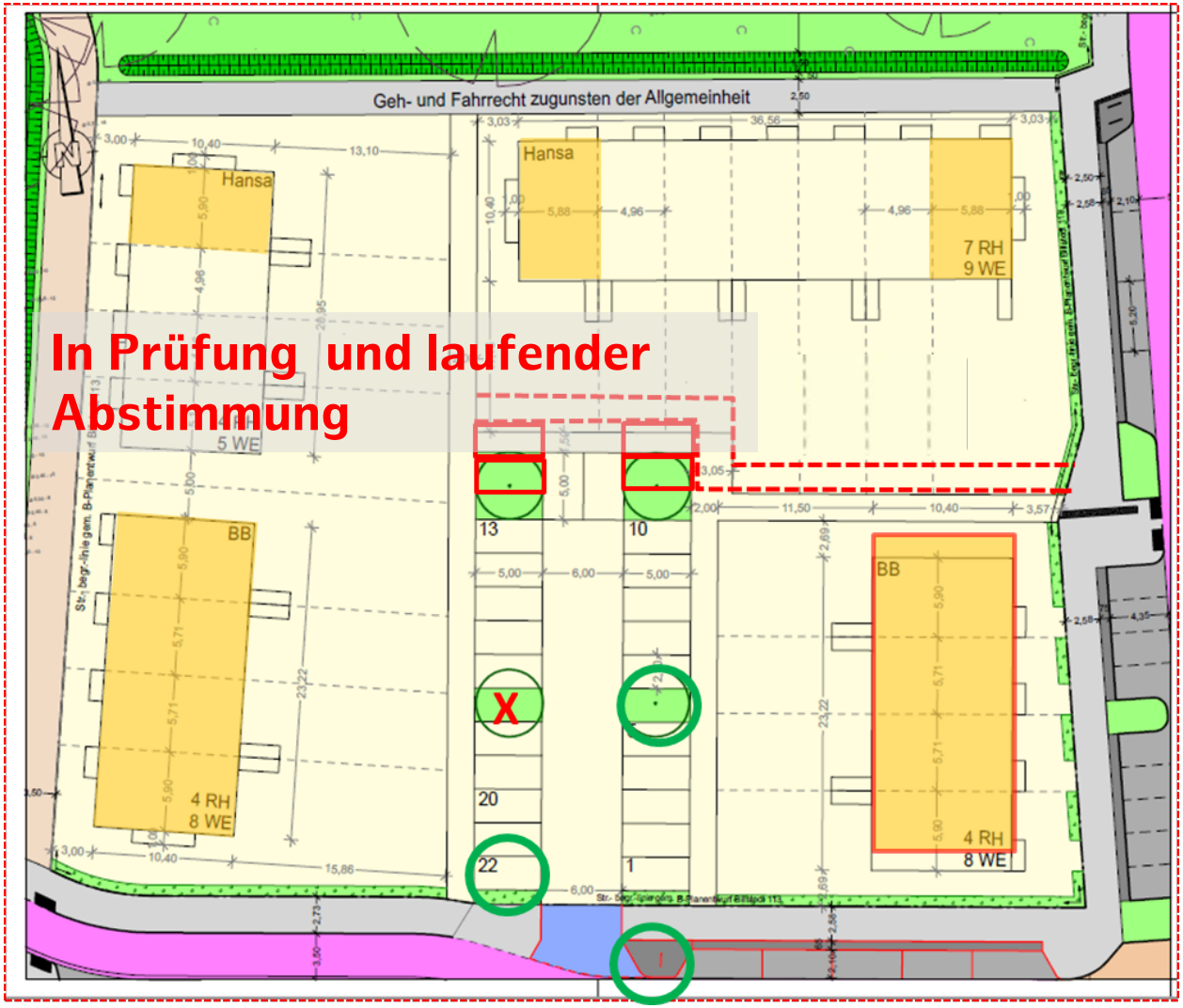
Baufeld 1-West

HANSA / Bergedorf-Bille

- Je RH-Zeile mind. 1 Duplex-Haus
- 30 RH mit 46 WE und 40 Stellplätzen
- Stellplatzschlüssel z. Zt. 0,87
- Ggf. Optimierung Stp. möglich durch Carports / Stellplätze in den Gärten (abzuwägen mit Freiraumqualität)
- 15 Duplex-Häuser / 15 Reihenhäuser

= Duplex-Haus mit 2 WE

Betrachtung einzelner Baufelder



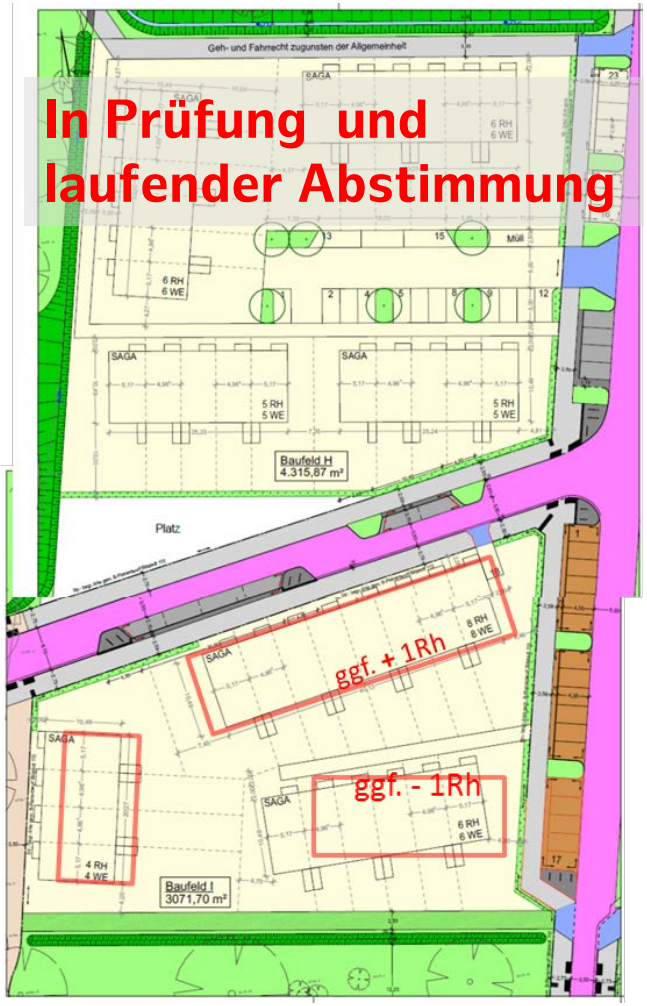
Baufeld 2-West

HANSA / Bergedorf-Bille

- 19 RH mit 30 WE und 22 Stellplätzen
- 11 Duplex-Häuser/ 8 RH
- Stellplatzschlüssel derzeit 0,73
- ggf. + 2 weitere Stp. = 0,8 (s. Abbildung links)

= *Duplex-Haus m. 2 WE*

Betrachtung einzelner Baufelder

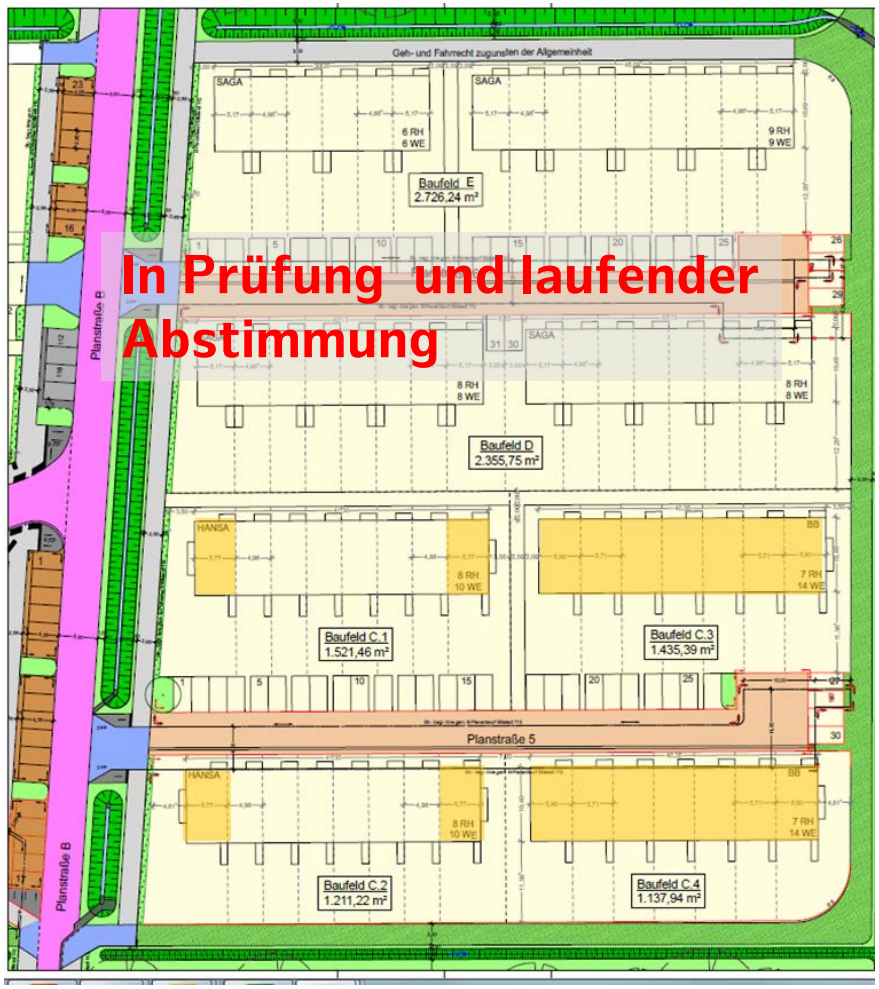


Baufeld 3-West

SAGA

- Stellplatzschlüssel derzeit rd.1,0
- 40 R mit 40 WE und 41 Stellplätzen
- Bei Änderung wie links dargestellt = ggf. 1 Stp. weniger

Betrachtung einzelner Baufelder



Baufeld 3-Ost

- SAGA 31 RH mit 31 WE und 31 Stp.
- HANSA 16 RH mit 20 WE
- GBBB 14 RH mit 28 WE
- **Gesamt: 61 RH mit 79 WE / 61 Stp.**
- 18 Duplex-Häuser / 43 Reihenhäuser
- südl. Baufeld: 30 Stp. für 48 WE (Stellplatzschlüssel z. Zt. **0,63**)
- Abstimmung bezgl. weiterer Baumstandorte erforderlich / evtl. Zuordnung weiterer Stp. (zu prüfen)

= Duplex-Haus m. 2 WE

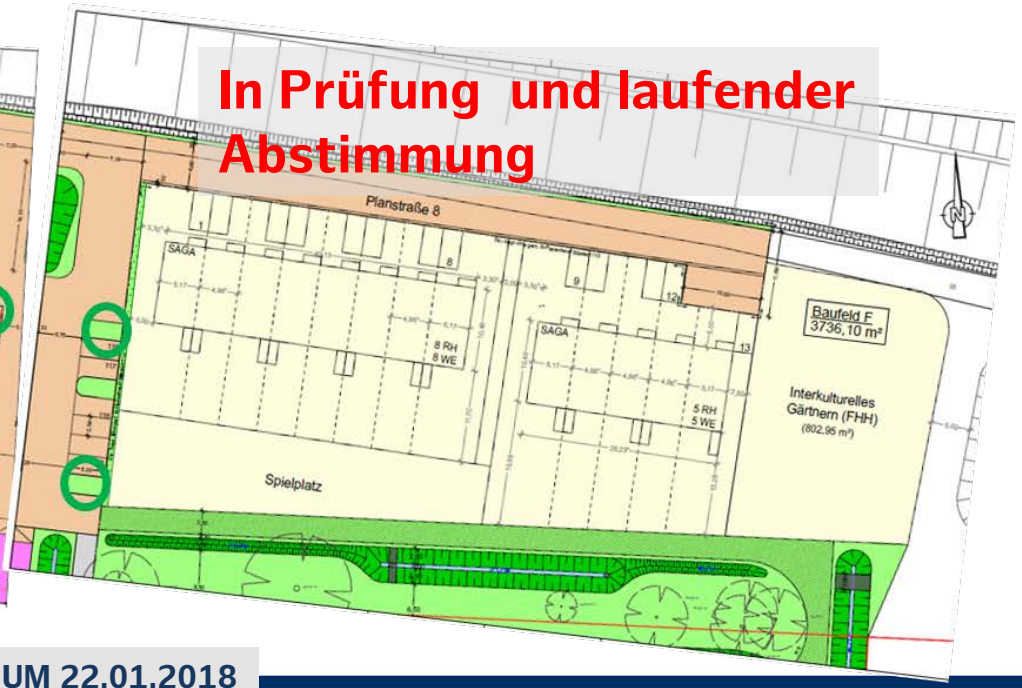
Hamburg. Deine Perlen.
Integrierte Stadtteilentwicklung
Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Betrachtung einzelner Baufelder

Baufeld 4

SAGA
- Stellplatzschlüssel 1,0 (jedoch sind noch Baumstandorte abzustimmen)
- 4 RH mehr (Stp.-Nachweis schwierig)
- West: 20 RH = 20 WE (20 Stellplätze)
- Ost: 13 RH = 13 WE (13 Stellplätze)

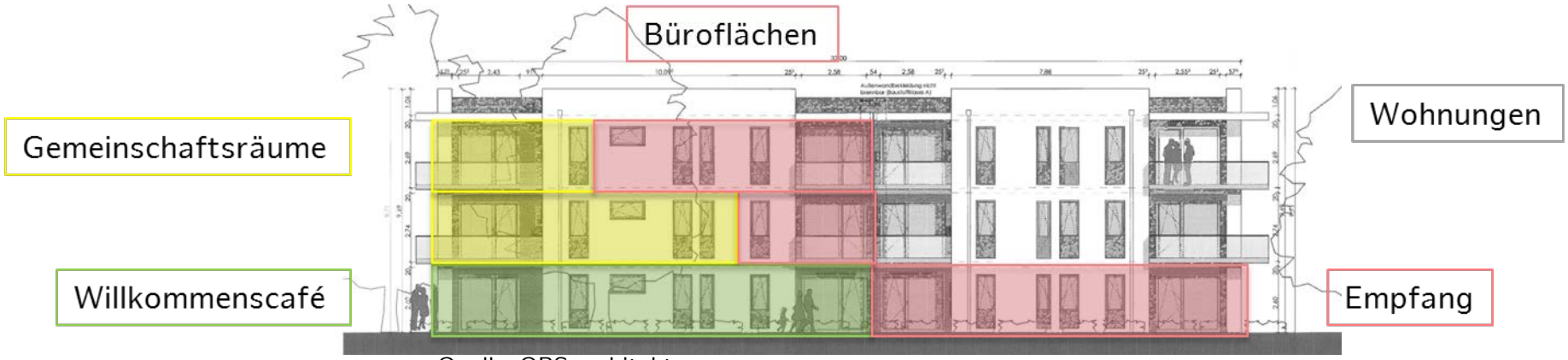
Zum Vergleich: Funktionsplan Stand 4/2017



In Prüfung und laufender Abstimmung

Nutzungskonzept zentrale Gebäude an der grünen Mitte (1. Bauabschnitt)

Nutzungen nördliches Gebäude



Quelle: QRS architekten

Nutzungen östliches Gebäude

Quelle: QRS architekten

Hamburg. Deine Perlen.
Integrierte Stadtteilentwicklung
Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Billstedt.Horn gemeinsam vorn

TOP 3

Zwischenstand Soziale Infrastruktur

Ursula Groß, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Abteilungsleiterin Integrierte Stadtteilentwicklung

Billstedt.Horn gemeinsam vorn

Übersicht Infrastruktur aktuell

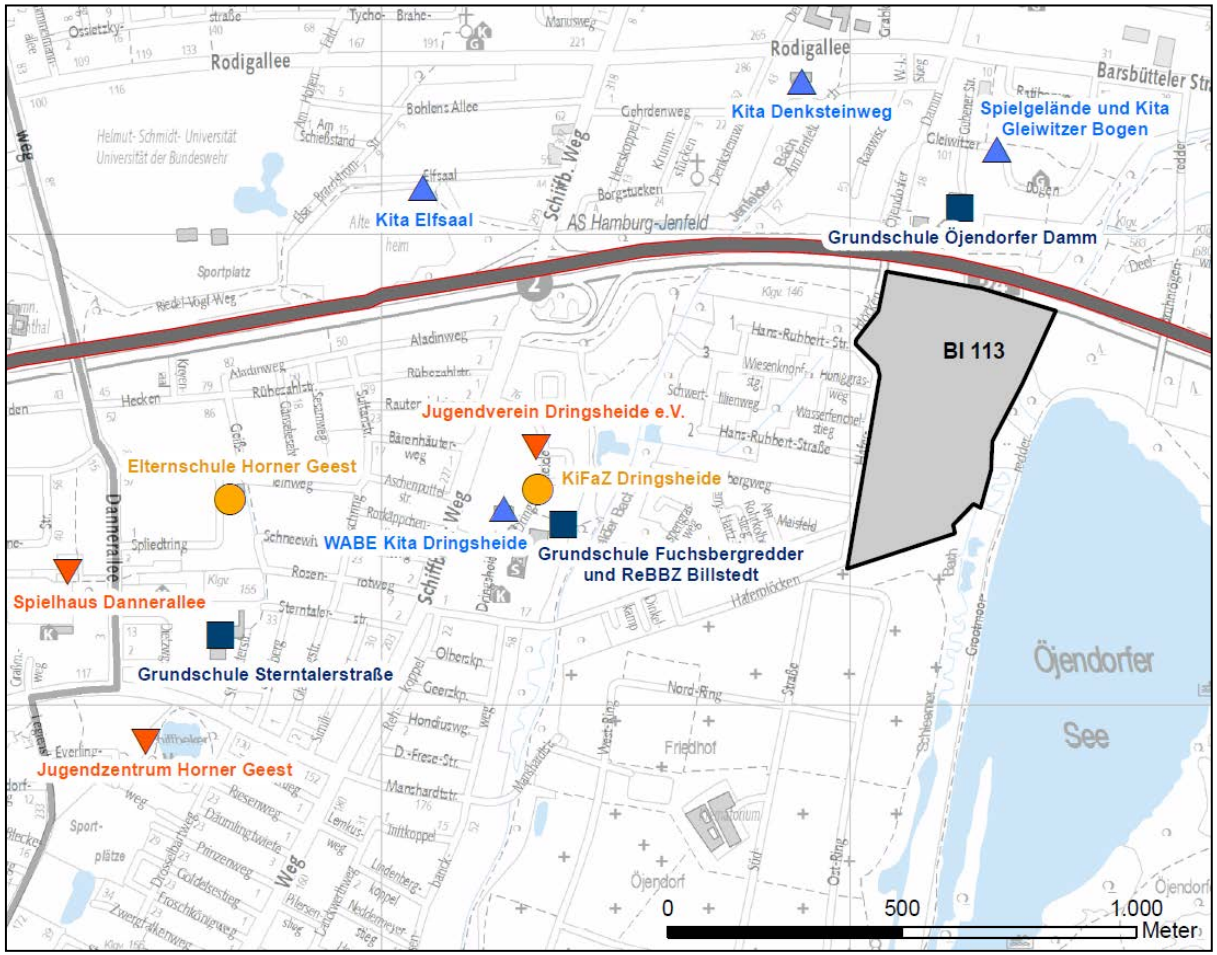
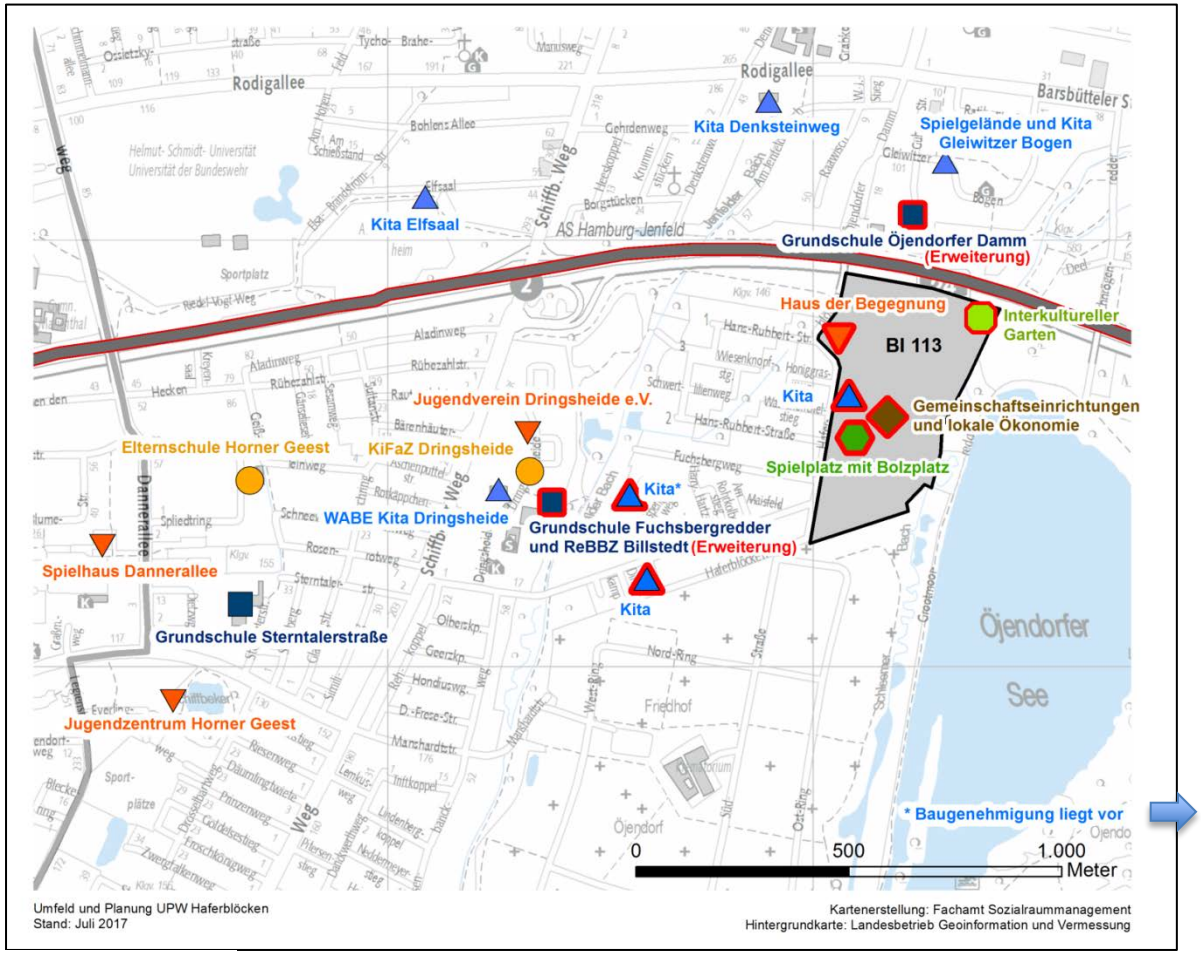


Abbildung Fachamt SR

Übersicht Infrastruktur in Planung



Gepl. Kita Sterni Park e.V. am Rispengrasweg mit 120-140 Plätzen; Bauvorbereitende Maßnahmen ab Oktober 2017

Abbildung Fachamt SR

Grüne Mitte

Entwurf: Hunck + Lorenz Landschaftsarchitekten

Projektstand
Grüne Mitte

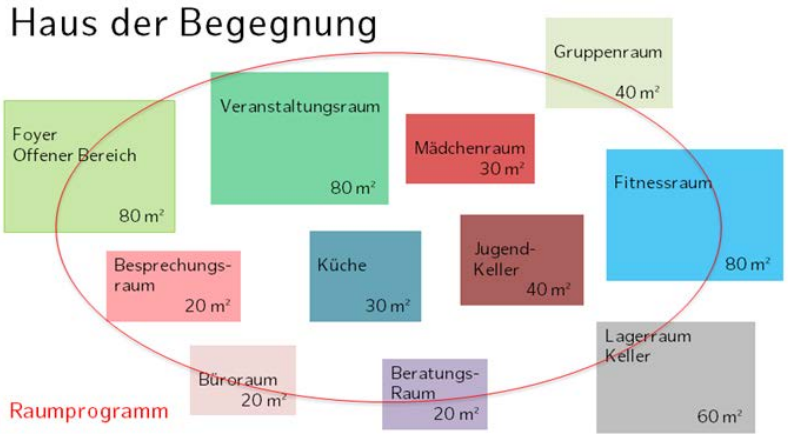
- Die Projektförderung für den Bau der Grünen Mitte ist durchgeprüft und wird seitens des Fachamtes SL noch im Januar 2018 ausgesprochen.
- Die dafür erforderlichen Genehmigungen (u. a. für die Gabionenwand) wurden seitens des Fachamtes Bauprüfung erteilt.
- Die Ausschreibung für die einzelnen Leistungen läuft.
- Baubeginn ist im Frühjahr 2018.
  Die Fertigstellung ist für Herbst/Winter 2018 geplant.
- Das Fachamt SL plant, als Einstieg in die Nutzung betreute Spiel- und Bewegungsangebote und Aktionen auf den Flächen anzubieten.

Farbkonzept

Quelle (rechte Seite): fallschutzbelag.ch

EPDM Bodenbelag für Bolzplatz, Streetball und Rutschenhügel

Projektstand
Haus der Begegnung



Ein Haus für die Menschen im Quartier – ca. 625 m²

- für Kinder, Jugendliche , Familien und auch Erwachsene
- für Veranstaltungen und Kurse am Vormittag
- für Schulkinder am Nachmittag
- als Treffpunkt
- zum gegenseitigen Kennenlernen
- zum Feiern in der Nachbarschaft

Projektstand:
Haus der Begegnung

Ziele

- Angebote für das Quartier als Ganzes schaffen (siehe Betrachtungsrahmen Haferblöcken Ost-West).
- Einen Ort etablieren, an dem Neuzugezogene und jetzige Bewohnerinnen und Bewohner in Kontakt kommen, gleichzeitig dem Bedarf nach Angeboten im Stadtteil gerecht werden.
- Infrastruktur an Bedarf ausrichten, dabei neue und bestehende Angebote verschränken.
- Hier: Haus der Begegnung, Gemeinschaftseinrichtungen z. B. an der Grünen Mitte und bereits vorhandene Angebote.

Stand

- Die Entwurfsfassung der Konzeptausschreibung wird bis Mitte Februar 2018 innerhalb der Fachämter (Stadt- und Landschaftsplanung, Sozialraummanagement, Jugendamt) abgestimmt.
- Vorstellung des Konzeptentwurfs erfolgt am 28.02.2018 im Jugendhilfeausschuss.
- Baukosten werden anteilig über RISE getragen zzgl. Eigenmittel des künftigen Trägers für den Bau und den Betrieb sowie ggf. zzgl. einer weiteren Förderung (Die Daten werden konkret aus dem vorzulegenden Betriebskonzept abgeleitet).

Soziale Infrastruktur: Quartiersmanagement

Vorgehen

- Zeitnahe Ausschreibung eines „erweiterten“ Gebietsmanagements durch das Fachamt SL zur Unterstützung der RISE-Gebietsentwicklung und als Ansprechpartner vor Ort.
- Der Ansprechpartner soll nach Möglichkeit schon während der Bauphase nachhaltig ein aktives, nachbarschaftliches Zusammenleben unterstützen und zukünftig Sprechstunden im Quartier anbieten → Bestehendes und neues Wohngebiet miteinander verzahnen, Bewohnerinnen und Bewohner und neu Zugezogene miteinander in Kontakt bringen.
- Erste Abstimmungstermine des Fachamtes SL mit den Wohnungsunternehmen zum „Quartiersmanagement“ haben im Sommer 2017, konkretisiert im Dezember 2017 stattgefunden.
- Im I. Quartal ist ein erneuter Austausch zur Leistungsbeschreibung geplant.

Soziale Infrastruktur: Quartiersmanagement

Leistungsbausteine

- Vor-Ort-Präsenz: Lokalisiert an der Grünen Mitte, zunächst als mobiler Standort (z. B. Bauwagen), dann angedockt an die Räumlichkeiten von fördern und wohnen (f&w).
- Kommunikator/ Schnittstellenfunktion: Stadtteil mit Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Initiativen und Einrichtungen, Bezirksamt mit seinen jeweiligen Fachämtern, Wohnungsunternehmen, f&w
- Zukünftiges Beteiligungsgremium begleiten (Geschäftsführung Beirat).
- Öffentlichkeitsarbeit
- Netzwerkarbeit mit Einrichtungen im Stadtteil
- Projekte initiieren: Anschub und Unterstützung lokaler Aktionen und Nachbarschaftsprojekte (Fokus zu Beginn: Grüne Mitte bespielen und beleben)

Billstedt.Horn gemeinsam vorn

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Billstedt.Horn gemeinsam vorn

Zusatzfolien

Funktionsplanung: Ruhender Verkehr, Stellplatz-Schlüssel (Wohnen) Stand 12.12.2017

HBauO (ab Febr. 2014)	=	**0,0**
Werkstattverfahren Bi 113	=	**0,5**
Mietwohnungsbau (bis Änd. HBauO)	=	**0,8**
Eigenheime (bis Änd. HBauO)	=	**1,0**

Billstedt 113, Stand 12.12.2017:

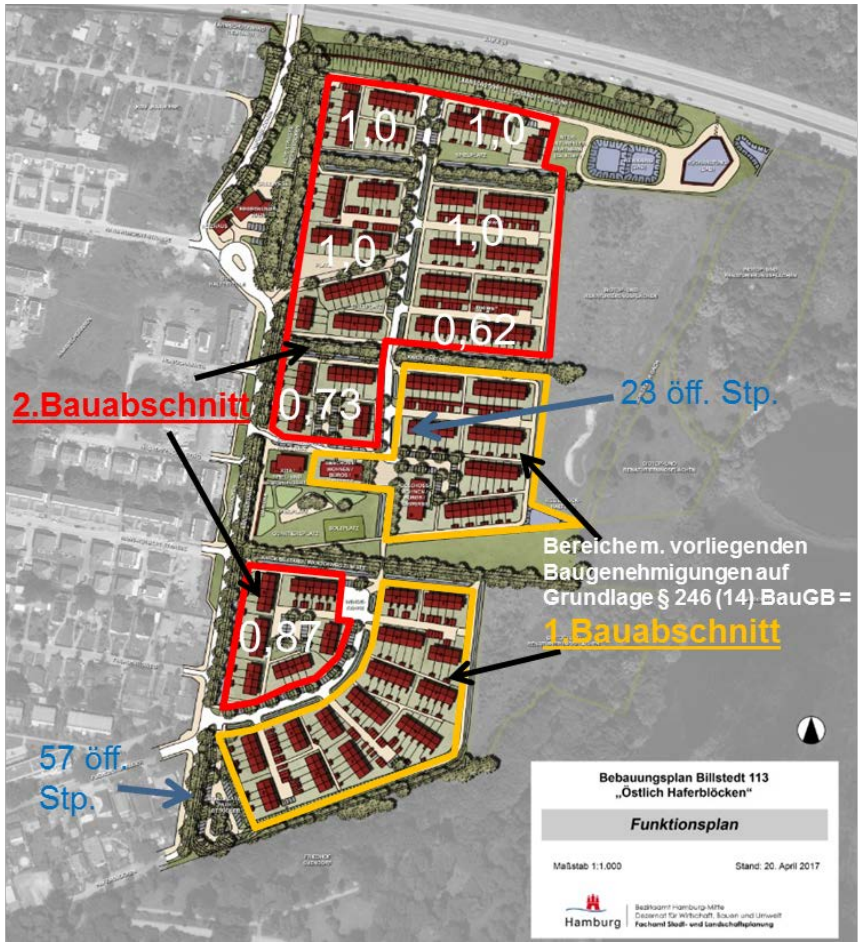
(Miet-)Reihenhäuser	=	**1,0**
Bereiche überwieg. mit Duplex	=	**0,6 - 0,7**

(Mietwohnungen, d.h. vergleichbar Geschosswohnungsbau)

2. BA Billstedt 113 durchschnittlich	=	**0,86**

(1. BA nach 15 Jahren vergleichbare Zahlen)

Funktionsplanung:
Ruhender Verkehr, Zahlen Stand 12.12.2017



(zum 2. BA erstmals Angabe exakter Zahlen möglich*, im weiteren Verfahren Veränderungen wahrscheinlich)

1. BA (bereits objektbezogen genehmigt):

Je 10 Betten 1 Pkw-Stp. =	96 Stp.
Büronutzungen (Verw./Betr.) =	15 Stp.
Pkw-Stellplätze insgesamt =	**111 Stp.**
Fahrrad-Stp. insgesamt	201 Stp.

2. BA (Stand 12.12.2017):

Insgesamt	**196 Stp.**

Besucher-Parkplätze (Pkw/Rad) gesamt:

- 118 Pkw = 25,3 % bezogen auf 466 WE, davon 3 barrierefrei
- davon 57 im südlichen Bereich (Baufeld 1) und 23 im zentralen Bereich (Baufeld 2)
- Insgesamt 98 für Fahrräder

* aufgrund der für den 2. BA nun vorliegenden Anzahl der WE

Architektur 1. Bauabschnitt
Visualisierung Stand 2017

Duplexhäuser
Baufelder 1-Ost und 2-Ost:

Klinkerriemchen cremefarben

Visualisierung: BDS Bechtloff Steffen Architekten BDA

Architektur 1. Bauabschnitt
Visualisierung Stand 2017

Duplexhäuser
Baufelder 1-Ost und 2-Ost:

Heller Putz und anteilig Riemchen

Visualisierung: BDS Bechtloff Steffen Architekten BDA

Architektur 1. Bauabschnitt
Visualisierung Stand 2017

Hamburg. Deine Perlen.
Integrierte Stadtteilentwicklung
Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Nutzungskonzept zentrale Gebäude an der grünen Mitte (1. Bauabschnitt)

Quelle: QRS architekten

Quelle: Hunck + Lorenz Landschaftsarchitekten

Die zentralen Gebäude an der Grünen Mitte werden zuerst errichtet .

Nördliches Gebäude
- EG: Treffpunkt ("Willkommenscafé"), Büro mit Empfang und Wartezone
- 1.OG: Gemeinschaftsräume (später Büros), Büros/Aufenthalt/Besprechung, 2 Wohnungen
- 2.OG: Gemeinschaftsraum, Büros, 2 Wohnungen

Östliches Gebäude:
- EG: Techn. Dienst, Reinigung, Multifunktionsflächen, Waschmaschinen und Trocknerraum
- 1.OG: 5 Wohnungen
- 2.OG: 5 Wohnungen

Hamburg. Deine Perlen. Integrierte Stadtteilentwicklung
Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung