



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksversammlung

Tel.: 040 - 428 91 - 2093
29.11.2011

Einladung

zur 10. Sitzung des Gremiums

Stadtplanungsausschuss

am Mittwoch, 07.12.2011, Großer Sitzungssaal, 1.Stock,

Wentorfer Straße 38, 21029 Hamburg

Sitzungsbeginn: 17:30 Uhr

Tagesordnung

Öffentlicher Teil :

- 1 **Gewerbeflächenkonzept Bergedorf**

Der Fachausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Verbraucherschutz ist nachrichtlich hinzugeladen, Unterlagen liegen bereits vor.

- 2 **XIX/0410**
Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Wohnungsbaukonferenz

- 3 **XIX/0219**
Aktualisierung des Wohnungsbauprogramms Bergedorf (Antrag Die Linke)
Unterlagen liegen bereits vor
- 4 **XIX/0382**
Erweiterung des Wohnungsbauprogramms Bergedorf (FDP/Piraten)

- 5 XIX/0406
Bebauung nördlich Reinbeker Redder, Beschluss der Bezirksversammlung vom 27.10.2011 (Drs. XIX/313)

- 6 **XIX/0384**
Aufstellung B-Plan Moosberg (FDP/Piraten)

- 7 XIX/0408
Teilräumliche Entwicklungsplanung Mittlerer Landweg - Sachstand und weiteres Vorgehen
- 8 XIX/0411
Bebauungsplanverfahren Bergedorf 110, entsprechende Änderungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms sowie städtebaulicher Vertrag
Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- 9 XIX/0329
Bebauungsplanverfahren Bergedorf 111 - Abgrenzung des Plangebietes
Unterlagen liegen bereits vor.
- 10 XIX/0381
Grünen Logistikpark endgültig stoppen (FDP/Piraten)
- 11 XIX/0397
Städtebauliche Verträge (Die Linke)
- 12 **Verschiedenes**



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

611.00-04

Drucksachen-Nr. XIX/0410
25.11.2011

Mitteilung des Bezirksamtes - öffentlich -

Beratungsfolge	am	TOP
Stadtplanungsausschuss	07.12.2011	3

Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Wohnungsbaukonferenz

Sachverhalt

In der Zeit vom 17.10.2011 bis zum 09.11.2011 wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Wohnungsbauprogramm gebeten. Es wurden Stellungnahmen von fünf Fachbehörden sowie von Handwerkskammer und Handelskammer abgegeben. Die geäußerten Anregungen sowie die entsprechende Stellungnahme der Verwaltung sind in der Übersichtstabelle als Anhang zu dieser Vorlage zusammengefasst.

Am 25.10.2011 hat die 2. Bergedorfer Wohnungsbaukonferenz im Lichtwarkhaus mit großem Erfolg stattgefunden. Etwa 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Wohnungswirtschaft, Fachbehörden, Politik sowie Bürgerinnen und Bürger haben sich über die Fortschreibung des Wohnungsbauprogramms und die Wohnungsbauflächen in Bergedorf informiert. Die Hinweise und Anregungen sind ebenfalls in der Tabelle im Anhang dargestellt.

Nachdem der SPA am 02.11.2011 dem Städtebaulichen Vertrag zu den Glasbläserhöfen zugestimmt hat, muss die Übersichtstabelle zum öffentlich geförderten Wohnungsbau (S. 37) entsprechend angepasst werden. Bei einem Anteil von 20 % öffentlich geförderten Wohnungen am Geschosswohnungsbau (absolut 100 von 500 Wohnungen) ergibt sich für Bergedorf ein Anteil von insgesamt 33 % öffentlich geförderten Wohnungen am Geschosswohnungsbau.

Die in Ziffer 23.3 der Anlage vorgeschlagene Reduzierung der Zahl der Wohnungen auf der Fläche A 37, Walter-Rudolphi-Weg westlich von 150 auf 100 Wohnungen bei gleich bleibendem Anteil von 30 % öffentlich geförderten Wohnungen würde den Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen in Bergedorf auf insgesamt 32 % am Geschosswohnungsbau senken.

Beschlussvorschlag

Der Stadtplanungsausschuss wird um Zustimmung zu dem Wohnungsbauprogramm (Drucksache XIX/0338) mit den durch diese Vorlage vorgeschlagenen Änderungen gebeten.

Anlage/n:

Übersichtstabelle Stellungnahmen



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksversammlung

Az. 611.00-04

Drucksachen-Nr. XIX/0219
17.08.2011

Antrag

- öffentlich -

des BAbg. Jersch und Fraktion Die Linke

Beratungsfolge	am	TOP
Bezirksversammlung Bergedorf	25.08.2011	14.8
Stadtplanungsausschuss	07.09.2011	8.1
Stadtplanungsausschuss	05.10.2011	3.2
Stadtplanungsausschuss	02.11.2011	2.2
Stadtplanungsausschuss	07.12.2011	3

Aktualisierung des Wohnungsbauprogramms Bergedorf (Antrag Die Linke)

Sachverhalt:

Der Bezirk Bergedorf hat nach eingehender Diskussion in Gremien und in Workshops 2010 als erster Bezirk Hamburgs ein eigenes Wohnungsbauprogramm verabschiedet. Damit hat der Bezirk schon früh die Bedeutung eines koordinierten politischen und verwaltungstechnischen Handelns angesichts der sich zuspitzenden Wohnungslage anerkannt und beispielhaft gehandelt.

Seit der Beschlussfassung über das Wohnungsbauprogramm Bergedorf durch die Bezirksversammlung im Dezember 2010 (DS XVIII/1461) haben sich mehrere Rahmenbedingungen geändert. So wurde u.a. im „Vertrag für Hamburg“ vereinbart, dass ein Drittel des neu zu schaffenden Wohnraums in Form von öffentlich gefördertem Wohnungsbaus zu erstellen sei, während im Wohnungsbauprogramm noch unverbindlich von 1/6 die Rede ist. Gleichzeitig wurde die Zahl zu errichtender Wohnungen gegenüber dem Wohnungsbauprogramm um 50 Prozent gesteigert, so dass jetzt jährlich 600 Wohnungen erstellt werden sollen. Aktuell kommen nun auch die Anforderungen der Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) für die Unterbringung von Flüchtlingen und Obdachlosen noch hinzu. Nach der vorliegenden Drucksache (DS XIX/0204) geht die BASFI von einer zu schaffenden Platzkapazität von 200 ‚Plätzen‘ für den Bezirk Bergedorf aus.

Im Rahmen der Ausweisung des östlichen Schleusengrabens und der nunmehr kurzfristig geplanten Bebauung sollte das Wohnungsbauprogramm noch vorher entsprechend den aktuellen Erfordernissen ertüchtigt werden.

Die Bezirksversammlung beschließt:

Beschlussvorschlag:

1. Wohnungsbauprojekte in als ‚WA‘ oder ‚WR‘ ausgewiesenen Gebieten müssen mit mindestens einem Drittel öffentlich gefördertem Wohnraum erstellt werden.
2. Über alle Wohnungsbauprojekte im Bezirk Bergedorf wird die im „Vertrag für Hamburg“ vereinbarte Zielzahl von einem Drittel öffentlich gefördertem Wohnraum nicht unterschritten.

3. Die beiden Punkte (1. und 2.) werden in das „Wohnungsbauprogramm Bergedorf“ aufgenommen und ersetzen die Angabe zum Anteil von 1/6 öffentlich gefördertem Wohnraum für neue Wohnungen (S. 44). Der entsprechende Absatz ist inhaltlich anzupassen.
4. Das „Wohnungsbauprogramm Bergedorf“ wird um die besondere Situation öffentlicher Unterbringungsmöglichkeiten ergänzt. Dazu wird der Stadtplanungsausschuss zusammen mit dem Fachausschuss für Soziales, Gesundheit und Integration Vorschläge erarbeiten.

Anlage/n:

ohne Anlagen



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksversammlung

Az. 611.00-04

Drucksachen-Nr. XIX/0382
15.11.2011

Antrag

- öffentlich -

der BAbg. Penz, Mohnike und Eichner und Fraktion der FDP/Piraten

Beratungsfolge	am	TOP
Bezirksversammlung Bergedorf	24.11.2011	16.12
Stadtplanungsausschuss	07.12.2011	4

Erweiterung des Wohnungsbauprogramms Bergedorf (FDP/Piraten)

Sachverhalt:

In der Bezirksversammlung vom 26.10.2011 wurde beschlossen, das Pavillondorf zur Unterbringung von Wohnungslosen, Zuwanderern und Familien am Curslacke Neuen Deich, um weitere 100 Plätze zu erweitern. Im Jahr 2015, so sichert es die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration (BASFI) angeblich zu, sollen die dann insgesamt dort geschaffenen 600 Plätze vollständig aufgelöst werden. Nicht zuletzt, weil die ursprünglich festgelegte Genehmigung dieser Platzkapazitäten mehr als ausgeschöpft ist, sondern auch, weil die errichteten Gebäude für eine derartig lange Nutzung niemals geeignet waren und schon jetzt nur schwer wirtschaftlich betrieben werden können.

Die mit der Drucksache XIX/0225 „Ausweitung der Platzkapazitäten in der öffentlichen Unterbringung“ beschlossene Erweiterung um 100 Plätze in Form von Wohncontainern am Curslacke Neuen Deich und die mit der BASFI vereinbarte Auflösung 2015 bedingen aber schon heute entsprechende Maßnahmen, um dem Wegfall der 600 Plätze entgegen zu wirken.

Darum sehen wir es als erforderlich und notwendig an, umgehend die regelmäßige Suche und Erweiterung nach Unterbringungsmöglichkeiten für Wohnungslose im Rahmen des Bergedorfer Wohnungsbauprogramms festzuschreiben. Die Zielsetzung soll hier auf vielen kleinen Einheiten liegen und nicht auf Großsiedlungen wie wir sie in Bergedorf von der Rothenhausschaussee oder dem Curslacke Neuen Deich kennen.

Nach Ablauf einer Frist von 10 Jahren, sollen die jeweils geschaffenen Plätze, sofern möglich, in private Vermietung überführt werden, um dauerhaft günstigen Wohnraum in Bergedorf zu schaffen.

Durch die Festschreibung und den Beschluss eines solchen Bearbeitungsprozesses ist gesichert, dass immer neue Plätze geschaffen werden und geschaffene Plätze in ihrer Laufzeit von Beginn an transparent für die Bergedorfer Bevölkerung ersichtlich sind. Weiterhin sichern wir die Verfügbarkeit von günstigem Wohnraum in Bergedorf und wirken der Bildung sozialer Brennpunkte durch die Schaffung vieler kleiner Unterbringungsmöglichkeiten entgegen, indem wir einzelne soziale Gruppen nicht isolieren.

Darum beantragen wir, die Bezirksversammlung möge beschließen:

...

Beschlussvorschlag:

1. Das Wohnungsbauprogramm für Bergedorf um die fortlaufende Betrachtung und Untersuchung nach Unterbringungsmöglichkeiten für Wohnungslose zu erweitern.
2. Die Verwaltung wird beauftragt im Rahmen des Bergedorfer Wohnungsbauprogramms, alle derzeit geplanten und künftigen Flächen für die Bebauung von Unterbringungsmöglichkeiten für Wohnungslose zu untersuchen und diese der Bezirksversammlung vorzustellen.

Anlage/n:

ohne Anlagen



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf

611.00-04

Drucksachen-Nr. XIX/0406
23.11.2011

Mitteilung
des Bezirksamtes
- öffentlich -

Beratungsfolge	am	TOP
Stadtplanungsausschuss	07.12.2011	2

**Bebauung nördlich Reinbeker Redder, Beschluss der Bezirksversammlung vom 27.10.2011
(Drs. XIX/313)**

Sachverhalt

Die Bezirksversammlung hat am 27.10.2011 den Antrag der FDP/Piraten zur Bebauung nördlich Reinbeker Redder mehrheitlich beschlossen und die Verwaltung damit beauftragt, das Gespräch mit der Oststeinbeker Verwaltung zu suchen. Ziel dieses Gesprächs sollte es sein, doch noch eine ländergrenzenübergreifende Planung - wie ursprünglich beabsichtigt - zu ermöglichen.

Die Gemeinde Oststeinbek hat die Thematik der ländergrenzenübergreifenden Planung ausführlich in ihren Ausschüssen (tlw. unter Beteiligung des Bezirksamtes Bergedorf) beraten. Mit Schreiben vom 25.10.11 wurde dem Bezirksamt nun offiziell mitgeteilt, dass die gemeinsamen Wohnbauplanungen seitens der Gemeinde Oststeinbek nicht fortgeführt werden. Die entsprechenden Beschlüsse werden dem Stadtplanungsausschuss hiermit zur Kenntnis gegeben.

Angesichts der Beschlusslage in Oststeinbek sieht die Bezirksverwaltung keine Möglichkeit, im Sinne des BV-Beschlusses noch auf die Gemeinde Oststeinbek einzuwirken.

Beschlussvorschlag

Der Stadtplanungsausschuss nimmt Kenntnis.

Anlage/n:

Schreiben Gemeinde Oststeinbek



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksversammlung

Az. 611.00-08

Drucksachen-Nr. XIX/0384
15.11.2011

Antrag

- öffentlich -

der BAbg. Penz, Eichner und Fraktion der FDP/Piraten

Beratungsfolge	am	TOP
Bezirksversammlung Bergedorf	24.11.2011	16.14
Stadtplanungsausschuss	07.12.2011	6

Aufstellung B-Plan Moosberg (FDP/Piraten)

Sachverhalt:

In der Bezirksversammlung vom 26.10.2011 wurde im Rahmen der Diskussion über die Erweiterung der Platzkapazitäten zur Unterbringung von Wohnungslosen und Zuwanderern deutlich, dass die Herrichtung der Flächen am Moosberg (Lohbrügge 42 / Bergedorf 52) mittelfristig möglich und sinnvoll ist. Die Ausrichtung der zu schaffenden Kapazitäten soll sich dabei an Familien und Alleinerziehende richten.

Der derzeitige Bebauungsplan für diese Fläche, würde bereits heute die öffentliche Unterbringung ermöglichen und könnte kurzfristig umgesetzt werden. Für eine Wohnnutzung wie sie angestrebt ist, muss jedoch der Bebauungsplan angepasst werden. Damit wird unter anderem dem Wegfall der rund 600 Plätze am Curslackner Neuen Deich ab 2015 (siehe Drucksache XIX/0225 „Ausweitung der Platzkapazitäten in der öffentlichen Unterbringung“) entgegengewirkt.

Nach Ablauf von 10 Jahren, sollen die in Geschossbauweise zu errichtenden rund 100 Plätze am Moosberg in private Vermietung überführt werden, um günstigen Wohnraum zu schaffen.

Darum beantragen wir, die Bezirksversammlung möge beschließen:

Beschlussvorschlag:

Im Zuge des Wohnungsbauprogramms wird für die Fläche Moosberg ein B-Plan aufgestellt mit dem Ziel, rund 100 Plätze für Familien und Alleinerziehende in Geschossbauweise zu errichten. Nach Ablauf von 10 Jahren sollen die errichteten Wohnungen in privat rechtliche Vermietung überführt werden. Die Verwaltung wird hiermit beauftragt, die nötigen Schritte einzuleiten.

Anlage/n:

ohne Anlagen



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

611.70-02

Drucksachen-Nr. XIX/0408
24.11.2011

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Beratungsfolge	am	TOP
Stadtplanungsausschuss	07.12.2011	7

Teilräumliche Entwicklungsplanung Mittlerer Landweg - Sachstand und weiteres Vorgehen

Sachverhalt

Der Senat hat am 01. Juni 2010 beschlossen, dass für den Planungsraum beiderseits des Mittleren Landweges eine Teilräumliche Entwicklungsplanung (TEP) durch das Bezirksamt Bergedorf (federführend) durchgeführt werden soll. Es sollte ein breites mehrstufiges Beteiligungsverfahren (betroffene Bevölkerung, weitere Interessensgruppen, Behörden, Politik usw.) ohne konkrete planerische Vorgaben, welches zu einem möglichst großen Konsens im Hinblick auf die räumliche Entwicklung führen sollte, durchgeführt werden. Einzige Vorgabe war, dass im Rahmen der Entwicklungsplanung ein relevanter Flächenanteil für Gewerbe vorzusehen war. Nach Abschluss der TEP soll dem Senat erneut berichtet werden.

Das Bezirksamt hat unter Beteiligung von Fachplanern und eines Moderators im November 2010 mit der TEP in Form einer 1. Planungswerkstatt in der Kirche Allermöhe begonnen. Bis November 2011 wurden insgesamt vier Planungswerkstätten und weitere kleinere Beteiligungsrunden und Gespräche mit den Akteuren vor Ort durchgeführt. Dazu haben parallel vier Behördenarbeitskreise stattgefunden. Der Stadtplanungsausschuss wurde regelmäßig, zuletzt am 05.10.2011, über die Zwischenergebnisse der TEP informiert.

Am 04.11.2011 hat im Gymnasium Allermöhe die abschließende Veranstaltung zu der TEP stattgefunden. Auf dieser Veranstaltung wurde das anhängende Konzept als das Ergebnis der TEP präsentiert. Das Konzept berücksichtigt die drei wesentlichen Grundzüge der Planung, die in dem Planungsprozess von besonderer Bedeutung gewesen sind:

- Die großen zusammenhängenden Landschaftsräume Billwerder und die Verbindung zwischen der Boberger Niederung und Die Reit werden von Bebauung freigehalten.
- Im nordwestlichen Teil des Planungsraumes, in Ergänzung zum Gewerbegebiet Allermöhe, wird eine Gewerbefläche mit einem ‚relevanten Flächenanteil‘ berücksichtigt.
- Es werden Wohnbauflächen im Einzugsbereich des S-Bahnhofes und in Ergänzung zur bestehenden Bebauung in einer Größenordnung vorgesehen, die den Wohnstandort Mittlerer Landweg stärken.

Zudem ist in dem Konzept vorgesehen, dass der Durchgangsverkehr auf dem Mittleren Landweg reduziert und die ‚Ortsmitte‘ beruhigt werden soll; die vorhandenen Kleingärten bleiben erhalten.

Die örtlichen Initiativen und Betroffenen sowie die Behörden haben die wesentlichen Aussagen unwidersprochen zur Kenntnis genommen. Konfliktträchtig ist die Wohnbaufläche im sog. Gleisdreieck, auf der bis zu 150 Wohneinheiten im Einfamilienhausbau möglich sind. Hier

bestehen insbesondere Bedenken seitens der Vertreter der angrenzenden Kleingärten dahingehend, dass der großräumige Landschaftskorridor Boberger Niederung – Die Reit beeinträchtigt wird und dass die Wohnbaufläche der Beginn einer großräumigeren Inanspruchnahme von Kleingartenflächen für den Wohnungsbau sein könnte. Zudem werden Entwässerungsprobleme für die Kleingärten und Lärmprobleme seitens der Bahnstrecke für das neue Wohngebiet befürchtet. Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie eine lärmtechnische Untersuchung, die das Bezirksamt in der Zwischenzeit vergeben hat, haben allerdings ergeben, dass eine Realisierung des Wohngebietes, allerdings mit erhöhten Aufwendungen, grundsätzlich möglich ist.

Das Bezirksamt beabsichtigt nun, dem Senat über das Ergebnis der TEP zu berichten. In der entsprechenden Drucksache sollte dargestellt werden, dass das am 04.11.2011 öffentlich vorgestellte Konzept den größtmöglichen Konsens darstellt. Es ist entsprechend obiger Ausführungen darauf hinzuweisen, dass es allerdings nicht in allen Punkten von den Betroffenen vor Ort mitgetragen wird

Beschlussvorschlag

Der Stadtplanungsausschuss wird um Kenntnisnahme gebeten, dass das anhängende Konzept dem Senat als Ergebnis der TEP Mittlerer Landweg vorgestellt wird.

Anlage/n:

Konzept TEP



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

611.70-03

Drucksachen-Nr. XIX/0411
25.11.2011

Mitteilung des Bezirksamtes - öffentlich -

Beratungsfolge	am	TOP
Stadtplanungsausschuss	07.12.2011	5

Bebauungsplanverfahren Bergedorf 110, entsprechende Änderungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms sowie städtebaulicher Vertrag

Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Sachverhalt

Planverfahren

Nach Zustimmung des Stadtplanungsausschusses haben die o.g. Planentwürfe vom 04.10.11 bis 11.11.11 öffentlich ausgelegen. In diesem Zeitraum gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

Verwaltungsseitig erneut geprüft wurde allerdings eine Festsetzung, die auf dem Flurstück 5628 im Gewerbegebiet Einzelhandel für Autos, Boote, Möbel und andere flächenbeanspruchende Artikel zulässt. Die Prüfung hat ergeben, dass diese Fläche in Anlehnung an das Einzelhandelskonzept nicht für Einzelhandel vorgesehen werden sollte, um Einzelhandelsstandorte auf das Zentrum Bergedorf/Lohbrügge, die Stadtteilzentren und die Fachfachagglomeration am Curslacke Neuer Deich zu konzentrieren. Entsprechend soll der Bebauungsplan geändert werden, Einzelhandel ist dann nur noch als untergeordneter Bestandteil von produzierenden oder handwerklichen Betrieben zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Mit der Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird erreicht, dass z.B. Möbelhäuser und Baustoffhandel sich nicht ansiedeln können.

Da der Verkauf von Autos, Booten und Brennstoffen nach dem Einzelhandelskonzept nicht als Einzelhandel angesehen wird, der das Zentrenkonzept berührt, ist das auf dem Flurstück vorhandene Autohaus von dieser Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Für die Änderung des Bebauungsplanentwurfs soll eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt werden. Da die Änderung keine Auswirkungen auf die übrigen Teile des Bebauungsplangebiets hat, wird die Auslegung auf dieses Flurstück begrenzt. Die Auslegung ist im Sinne von § 4a Absatz 3 des Baugesetzbuchs vom 09.01. – 23.01.12 vorgesehen.

Städtebaulicher Vertrag

Gemäß der Bitte des Stadtplanungsausschusses vom 02.11.11 wurde § 8 Absatz 5 des Vertrags wie folgt geändert:

„Die Verpflichtung nach Absatz 2 (öffentlich geförderter Wohnungsbau) kann auch erfüllt werden, wenn ohne Inanspruchnahme der öffentlichen Förderung das gleiche Mietniveau wie im öffentlich geförderten Wohnungsbau für eine Dauer von 15 Jahren nachgewiesen wird.“

Der Vertrag wurde zwischenzeitlich unterzeichnet.

Vorweggenehmigungsreife

Für die von der erneuten Auslegung nicht betroffenen Flurstücke können unter Beachtung von § 33 des Baugesetzbuchs Vorhaben bereits genehmigt werden. Somit können Bauvorhaben für das Projekt „Glasbläserhöfe“ schon zur Ausführung gelangen, sobald ihre Erschließung gesichert ist.

Es sei darauf hingewiesen, dass der Zeitraum seit dem Einleitungsgespräch für das Bebauungsplanverfahren bis zur Vorweggenehmigungsreife für die „Glasbläserhöfe“ nur 9 bis 10 Monate betragen hat.

Beschlussvorschlag

Der Stadtplanungsausschuss stimmt der räumlich begrenzten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs zu.

Anlage/n:

Bebauungsplanentwurf Begründung

Bebauungsplanentwurf (mit Planzeichnung in der Auslegungsfassung)

Bebauungsplanentwurf Verordnung



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

611.70-03

Drucksachen-Nr. XIX/0329
20.10.2011

Mitteilung des Bezirksamtes **- nicht öffentlich -**

Beratungsfolge	am	TOP
Stadtplanungsausschuss	02.11.2011	6

Bebauungsplanverfahren Bergedorf 111 - Abgrenzung des Plangebietes

Sachverhalt

Mit den Drucksachen Nr. XIX/0171 und Nr. 0232 hat die Verwaltung dem Stadtplanungsausschuss im Juli bzw. September die Planungsüberlegungen für die im Wohnungsbauprogramm für Bergedorf mit der Nr. B 22 bezeichnete Fläche südlich der Straße Brookdeich, östlich Neuer Weg vorgestellt. Seitens der Politik wurde der Wunsch geäußert, das Plangebiet nach Osten zu vergrößern, um dort zumindest straßenparallel weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Die Verwaltung hatte in der Sitzung am 07.09.11 ihre Bedenken gegen eine Erweiterung dargestellt. Vereinbart wurde, dass zumindest die Einbeziehung des direkt östlich angrenzenden Grundstückes noch einmal von der Verwaltung geprüft wird. Das Ergebnis der Prüfung stellt sich wie folgt dar:

Darstellung Bestandssituation

Der überwiegende Teil der straßenbegleitenden Bebauung, der direkt östlich an das zukünftige Bebauungsplangebiet Bergedorf 111 angrenzt, ist bereits heute durch eine Wohnnutzung im ausgewiesenen Gewerbegebiet geprägt. Die rückwärtigen Bereiche werden nahezu ausschließlich von gewerblichen Betrieben, einige davon sind stärker emittierende Betriebe, genutzt. Besonders hervorzuheben ist hier der Schrottplatz im westlichen Teilbereich. Der überwiegend kleinteilige Gewerbebestand hält einen hohen Teil auch niedrigschwelliger gewerblicher Arbeitsplätze vor, die für den Gewerbebestand Bergedorf nicht unbedeutend sind.

Die gewachsene Struktur mit einer Mischung aus straßenbegleitender Wohnnutzung und Gewerbebetrieben in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet hat in der Vergangenheit nicht zu nennenswerten Problemlagen geführt, die einen Eingriff in die heutige planungsrechtliche Situation erforderlich machen würden.

Stellungnahme des Bezirksamtes zur Erweiterung des Plangebietes

1. Die Erweiterung des Plangebietes um ein Grundstück nach Osten, die eine neue Wohnbebauung direkt südlich der Straße ermöglichen soll, muss rechtlich sicher begründbar sein, d.h. es müsste gerichtsfest begründet werden, warum nur dieses Grundstück einbezogen wird und keine weiteren. Andernfalls würde der Tatbestand der Ungleichbehandlung vorliegen.

Das Bezirksamt kommt zu der Einschätzung, dass sich die Situation auf dem betreffenden Grundstück nicht grundsätzlich von der auf den östlich benachbarten Grundstücken unterscheidet und es nicht begründbar ist, dass dieses Grundstück eine besondere Behandlung erfährt. Es fehlt die städtebauliche Besonderheit bzw. Einmaligkeit des Grundstückes, auch bestehen keine topographischen oder städtebaulichen Grenzen in Richtung der östlich angrenzenden Grundstücke. Zudem können die Konflikte, die durch das

Eindringen der Wohnnutzung in die gewerbliche Nutzung bzw. die erstmalige Festsetzung einer wohnbaulichen Nutzung entstehen, nicht allein auf diesem Grundstück gelöst werden.

2. Eine planungsrechtlich festgesetzte Wohnnutzung führt in so enger Nachbarschaft zu gewerblichen Betrieben erfahrungsgemäß zu Konflikten und zu einer Verschlechterung der Situation für die bereits ansässigen Gewerbebetriebe. Für das Bebauungsplanverfahren würde dies bedeuten, dass jeder einzelne Betrieb genau untersucht werden müsste im Hinblick auf die möglichen Auswirkungen auf die Wohnnutzung, ggfs. müssen auch entsprechende Einschränkungen für die Betriebe festgesetzt werden. Hierzu wird eine Prognose der zukünftigen Unternehmenspolitik und Unternehmensinvestitionen erforderlich. Dies würde einen sehr großen Aufwand bedeuten und das Gesamtverfahren belasten. Bei dem Schrottplatz muss von einer hohen Wahrscheinlichkeit ausgegangen werden, dass es dort zu Einschränkungen kommen müsste, die den Betrieb in seiner Existenz gefährden würden. Die Finanzierung der Schutzmaßnahmen an den Betrieben bzw. die Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen stehen voraussichtlich in keinem Verhältnis zu der eher geringen Anzahl von Wohnungen, die geschaffen werden könnten.
3. Zudem führt die räumliche Lage der Gewerbenutzungen auf den Südseiten der Grundstücke dazu, dass die neue Wohnbebauung mit Lärmschutzmaßnahmen an der südlichen Gebäudeseite, also an der Hauptwohnseite, ausgestattet werden müsste. Dies würde zu aufwendigen baulichen Maßnahmen und zu erheblichen Einbußen in der Wohnqualität führen. Auch die Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) müssten geschützt werden. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen muss davon ausgegangen werden, dass der Lärmschutz nicht sicher hergestellt werden kann. Hinzu kommt, dass auf der Nordseite eine relativ stark befahrene Straße verläuft, so dass eine Wohnbebauung von Lärmquellen umgeben wäre und sich keine ruhige bzw. qualifizierte Wohnseite ergeben würde. Für eine ausreichend tiefe „Pufferzone“ zwischen Wohnnutzungen und Gewerbe wäre kein Platz.
4. Bei dem künftigen Bebauungsplan Bergdorf 111 wird es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handeln, bei dem wegen des zu erwartenden Planungsgewinns die Grundeigentümer die Kosten des Verfahrens und der notwendigen Gutachten übernehmen müssen. In den bisher mit den Grundstückseigentümern geführten Gesprächen ist deutlich geworden, dass die äußerst schwierigen Eigentumsverhältnisse bereits jetzt einen erhöhten Verhandlungs- und Koordinierungsbedarf erfordern, um das Verfahren zu einem guten Ende zu bringen. Dieser Aufwand würde durch die Einbeziehung weiterer Grundstücke nochmals deutlich erhöht werden.

Hinzu kommt, dass die Kosten für die betriebswirtschaftlichen Erhebungen in den Gewerbebetrieben sowie die gesonderten lärmtechnischen Untersuchungen nicht dem vorgesehenen Neubaugebiet angelastet werden könnten, sondern allein zu Lasten des einzigen kleinen Baugrundstücks in der Plangebietserweiterung gehen würde. Ob allerdings letztlich überhaupt eine Wohnnutzung festgesetzt werden kann, wird auf Grund der o.g. Ausführungen skeptisch beurteilt.

Von einer weiteren Belastung des Verfahrens durch die Einbeziehung der Nachbargrundstücke mit ebenfalls komplexen Problemlagen rät die Verwaltung deshalb dringend ab. Auf eine Plangebietserweiterung sollte zu Gunsten der Sicherung von innenstadt- und wohnstandortnahen Flächen für Arbeitsstätten verzichtet werden.

Beschlussvorschlag

Der Stadtplanungsausschuss nimmt zustimmend Kenntnis.

Anlage/n:

ohne Anlagen



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksversammlung

Az. 700.00-30

Drucksachen-Nr. XIX/0381
15.11.2011

Antrag

- öffentlich -

der BAbg. Penz, Eichner und Fraktion der FDP/Piraten

Beratungsfolge	am	TOP
Bezirksversammlung Bergedorf	24.11.2011	16.4
Stadtplanungsausschuss	07.12.2011	10

Grünen Logistikpark endgültig stoppen (FDP/Piraten)

Sachverhalt:

Das Gewerbeflächenkonzept des Bezirks Bergedorf sieht vor, auf einer ca. 20 Hektar großen Bruttofläche einen „Grünen Logistikpark“ südlich des Brookdeichs an der BAB 25/Curslackener Neuer Deich (Bergedorf 99/Curslack 18) zu errichten. Auf dem derzeit noch vollkommen unerschlossenen Plangebiet befindet sich derzeit eine Kleingartenanlage. Außerdem ist dort eine unberührte etwa 800 Jahre alte Brachfläche direkt neben dem künftigen Logistik Areal gelegen. Des Weiteren wurde vor kurzem eine sehr seltene Schneckenart gefunden.

Für die Herrichtung der Gewerbefläche ist neben einer aufwendigen und teuren Erschließung auch die Aufschüttung des Geländes um bis zu zwei Meter erforderlich, da eine Kleieschicht geschützt werden muss und nicht durchdrungen werden darf. Logistikfirmen, die sich dort ansiedeln, unterliegen besonderen ökologischen, dem „grünen Gedanken“ folgenden Restriktionen. So sind beispielsweise die Gebäudehöhen begrenzt und der Handel mit Gefahrgut untersagt. Weiterhin ist die Energiegewinnung durch erneuerbare Energieformen seitens der Logistikfirmen zu realisieren.

Die kürzlich auf dem Plangebiet gefundene „zierliche Tellerschnecke“ ist extrem selten und ihr Lebensraum so gut wie gar nicht erforscht. Die Umsiedelung soll untersucht werden. Ergebnisse werden aber erst in einigen Jahren erwartet.

Es erscheint uns äußerst fragwürdig, dass der Betrieb eines Logistikunternehmens, das heute einem extremen Preis- und Zeitdruck unterliegt, auf einer mit derart hohen Auflagen und Einschränkungen belasteten Fläche wirtschaftlich möglich ist. Es ist zudem sehr fragwürdig, dass sich Unternehmen den gestellten Auflagen unterwerfen, vielmehr ist zu befürchten, dass sie versuchen, diese zu umgehen. Eine fortwährende behördliche Überprüfung, zum Beispiel der nicht erlaubten Gefahrguttransporte, erscheint zudem nicht durchführbar. Nicht grundlos ist ein derartiges Konzept Europaweit noch nicht realisiert.

Aber auch für den Bezirk und die Stadt Hamburg sind erhebliche, niemals refinanzierbare Kosten zu befürchten. Die Erschließung und Aufschüttung des Geländes sowie die Entschädigungsforderungen der vielen Kleingärtner und die Kosten für Umsiedelung der zierlichen Tellerschnecke werden die Einnahmen durch den Grundstücksverkauf deutlich übersteigen. Auch über Steuereinnahmen der Logistikbetriebe ist keine langfristige Finanzierung

...

ersichtlich, da die Unternehmen durch die beschriebenen Auflagen Steuerbegünstigungen einfordern werden. Dass Arbeitsplätze zudem nur in Bergedorf entstehen, ist ein Wunschgedanke.

Die Sicherstellung des Schutzes der Brachfläche durch eine 80m breite Schneise erscheint durch die Anhebung des Geländes mehr als fraglich. Durch Regen und Oberflächenwasser werden zwangsläufig Schadstoffe in das erhaltenswerte Areal gespült. Dass sich die Schneckenart umsiedeln lässt, erscheint aufgrund der bisherigen Erkenntnisse nicht möglich und würde zudem Jahre dauern, bis dies sicher ausgesagt werden kann.

Der LKW Verkehr hat trotz einer maximalen Geschwindigkeit von 80Kmh, erwiesenermaßen eine deutlich höhere Lärmemission zur Folge als der PKW Verkehr. Die durch die ca. 3500 zusätzlichen LKW Bewegungen pro Tag im Ortskern Bergedorfs entstehende Lärmbelästigung, würde die Bergedorfer daher extrem zusätzlich belasten –auch nachts und am Wochenende, denn Logistik ist ein 24/7 Geschäft.

Für die Kleingärtner ist zudem keine sichere Option in Aussicht. Viele können sich einen Neuanfang auf Ausweichflächen nicht leisten. Zumal die Aussicht auf gleichwertige und gleichgroße Kleingärten nicht gegeben ist. Wie schon beschrieben ist eine Welle von Schadensersatzforderungen mit hohen Folgekosten für den Steuerzahler die Folge.

Mit Blickrichtung auf die extrem schwierige und kostenintensive Herrichtung der Logistikfläche und der auch für sich ansiedelnde Firmen um mehr als 100% höheren Betriebskosten, ist ein wirtschaftlicher Betrieb des Logistikparks oder anderer Gewerbeansiedlungen nicht sinnvoll gegeben. Der ökologische Schaden ist nicht durch Ausgleichsflächen zu umgehen.

Darum beantragen wir, die Bezirksversammlung möge beschließen:

Beschlussvorschlag:

1. Der Gedanke eines „Grünen Logistikparks“ ist ein Beispiel für innovative, wegweisende Planung und kann gerade deshalb ein herausragendes Beispiel länderübergreifender Planung werden, wenn Verhandlungen mit der Stadt Geesthacht aufgenommen werden, um diesen Gedanken dort zu realisieren. Verkehrstechnisch liegt Geesthacht ohnehin auf der gleichen Achse; dem Hamburger Großraumplanungen zugrunde liegenden Achsenkonzept würde damit voll Genüge getan werden.
2. Die Ausweisung als Gewerbefläche südlich des Brookdeichs an der BAB 25/Curslacke Neuer Deich (Planverfahren Bergedorf 99/Curslack 18) wird aufgehoben. Sowohl die Kleingärten als auch die Brachfläche bleiben unberührt. Das Gelände soll mit Hinblick auf den erhaltenswerten Lebensraum für die Tellerschnecke und die unberührte Brachfläche unter Naturdenkmalschutz gestellt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Schritte einzuleiten.
3. Streichung der Fläche aus dem Entwurf des Gewerbeflächenkonzeptes Bergedorf (Seite 60: Planung: Südlich Bergedorf)

Anlage/n:

ohne Anlagen



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Bezirksversammlung

Az. 611.00-04

Drucksachen-Nr. XIX/0397
17.11.2011

Antrag

- öffentlich -

der BAbg. Jersch, Jobs und Heilmann, Fraktion DIE LINKE

Beratungsfolge	am	TOP
Bezirksversammlung Bergedorf	24.11.2011	16.3
Stadtplanungsausschuss	07.12.2011	11

Städtebauliche Verträge (Die Linke)

Sachverhalt:

Städtebauliche Verträge sind ein Mittel, das auch in Bergedorf bei größeren Bauprojekten regelmäßig zur Anwendung kommt. Unter anderem legt der „Pakt für das Wohnen“ in Hamburg fest, dass der verbindliche Anteil an gefördertem Wohnungsbau in einem Städtebaulichen Vertrag festgeschrieben wird.

Die Bezirke ihrerseits haben bei der Formulierung des Ziels von 30 Prozent öffentlich geförderten Wohnungsbaus als Anteil beim „Mietwohnungsbau“ Probleme gesehen. Insbesondere, dass bei Beibehaltung der Formulierung Wohnraum in Form von Eigentumswohnungen erstellt wird. Deshalb soll im Städtebaulichen Vertrag die Errichtung von Mietwohnungen vereinbart werden und -um zumindest eine nachträgliche Umgehung des Ziels „Mietwohnungsbau“ zu verhindern- soll eine Präzisierung im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksversammlung beschließt:

Städtebauliche Verträge sind für alle im Wohnungsbauprogramm Bergedorf vorgesehenen Bebauungen abzuschließen.

Sofern Geschosswohnungsbau projektiert wird, ist im Städtebaulichen Vertrag eine Umwandlungssperre von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen für den Zeitraum von 10 Jahren festzuschreiben. Gleichzeitig ist die Errichtung von Mietwohnungen, neben der Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum, als Ziel zu vereinbaren.

Städtebauliche Verträge werden vollständig veröffentlicht. Sie sind so zu formulieren, dass ihnen keine Bestandteile zu eigen sind, die dies verhindern. Bei Sachverhalten, die der Veröffentlichung dennoch entgegenstehen, ist darüber in nichtöffentlicher Sitzung des Stadtplanungsausschusses zu beraten und zu befinden.

Der Stadtplanungsausschuss diskutiert vor Formulierung eines Städtebaulichen Vertrages über dessen Eckpunkte.

Anlage/n:

ohne Anlagen