



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die
Sitzung des Planungsausschusses vom 06.11.2019

Öffentlich

zu 11. **Bebauungsplan-Entwurf Altona-Nord 28 (Holsten-Quartier)** **Öffentliche Plandiskussion**

Es sind rund 150 Personen anwesend.

Herr Strate begrüßt die Anwesenden und stellt das Podium sowie den Ablauf des Abends vor. Er weist darauf hin, dass im Saal Bild- und Tonaufnahmen aufgezeichnet würden.

Städtebaulich-freiraumplanerischer Entwurf (Masterplan)

Herr Gerdemann stellt den Entwurf des Bebauungsplanes anhand einer Präsentation (siehe Anlage) vor. Der Masterplan Mitte Altona (siehe Folie 6) zeige, dass das gesamte Gebiet die ehemaligen Bahnflächen beinhalte, an die sich nun die Holstenfläche anschließe. Es werde gelingen, von der Elbe über den Platz der Republik, den zweiten Bauabschnitt der Mitte Altona und die große Grünfläche der Mitte Altona bis zu den Freiflächen des Holstenareals eine grüne Freiraumverbindung im Kern Altonas zu schaffen. Die Planungen zur Fläche des Bebauungsplanes Altona-Nord 28 seien in diesem Gesamtzusammenhang zu sehen. Nach Durchführung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbes zum Holsten-Quartier sei der Entwurf von Poitiers Architekten und arbos Freiraumplanung als Sieger geehrt worden, die bereits die Mitte Altona entworfen hätten. Die grüne Wegeverbindung und die Typologie der Gebäudeblöcke aus der Mitte Altona würden im Holsten-Quartier weiterentwickelt (siehe Folie 7).

Anlass der Planung sei die Standortverlagerung der Holsten-Brauerei (siehe Folie 8). Die Produktionsstätte sei bereits in den Bezirk Harburg verlegt worden. Auch die Verwaltung der Brauerei werde die Fläche im ersten Quartal 2020 verlassen. Das schaffe die Möglichkeit, ein gemischt genutztes Quartier mit einem Schwerpunkt Wohnen zu realisieren. Neben der Wohnnutzung solle es ergänzend gewerbliche, soziale und kulturelle Nutzungen, eine Erweiterung der Theodor-Haubach-Schule sowie öffentlichen Grün- und Freiflächen geben. Dort, wo deutlich dichter gebaut werde, sei die Notwendigkeit, qualitätsvolle Freiräume zu entwickeln, von hoher Bedeutung. Einzelne identitätsstiftende, ehemals gewerblich genutzte Altbauten auf dem Brauereigelände sollten erhalten und in die Planung integriert werden.

2016 habe es zwischen der Brauerei Carlsberg und der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) einen Letter of Intent (LoI) gegeben (siehe Folie 9). Dieser besage u.a., dass in Anlehnung an die Planung der Mitte Altona die Realisierung von ca. 160.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) angemessen sei. In Abhängigkeit von der Qualität des Gesamtkonzeptes, sei eine höhere Dichte bis zu 180.000 m² BGF möglich.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 06.11.2019

Nach Abschluss des Lol seien gemeinsam mit der Bezirksversammlung Anforderungen formuliert worden, die eine hinreichende Konzeptqualität sicherstellten (siehe Folie 10). Dabei solle u.a. der Drittmix aus Eigentums-, frei finanzierten Miet- und geförderten Mietwohnungen (wie in der Mitte Altona) langfristig über mindestens 20 Jahre gesichert und möglichst für jeden Baublock umgesetzt werden. Darüber hinaus solle eine wettkampftaugliche Doppel-DIN-Zweifelhalle realisiert werden. Der Investor werde sich an den Kosten der Schulerweiterung beteiligen. Die Neuplanungen für das gesamte Schulgelände erforderten den teilweisen Rückbau bestehender Schulgebäude. Der endgültige Ausbau der Theodor-Haubach-Schule sehe eine 6 (+1) zügige Schule vor (siehe Folie 18). In den zu erhaltenen Altbauten (Malzsilo und Sudhaus) sei die Errichtung eines Quartierszentrums vorgesehen. Hier werde es unter einem Dach Kultur-, Bildungs- und Sportangebote unterschiedlicher Träger geben.

Der aktuelle Entwurf umfasse ca.180.000 m² BGF für Neubauten. Blöcke mit überwiegender Wohnnutzung seien in der Regel fünf bis siebengeschossig ausgebildet. Durch die geschlossene Blockrandbebauung entstünden ruhige Blockinnenbereiche. Für die Erdgeschosszonen der Wohngebäude sollten nach Möglichkeit auch Flächen für andere Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen etc.) vorgesehen werden (siehe Folie 13). Dadurch solle die Aufenthalts- und Erlebnisqualität im öffentlichen Raum verbessert werden. Die unterschiedlichen Wohnformen (Eigentumswohnungen, frei finanzierte Miet- und geförderte Mietwohnungen) sollten, soweit es die Größen der einzelnen Baublöcke erlaubten, über alle Wohnungsbaublöcke im gesamten Wohnquartier verteilt werden. Im Lol werde ein Anteil von 20 Prozent der Wohnflächen für Baugemeinschaften gefordert. Nach einem Zwischenerwerb durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen werde die Agentur für Baugemeinschaften der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die Grundstücke vergeben und gemeinsam mit den Baugemeinschaften entwickeln (siehe Folie 16).

Der Baublock Holstenstraße / Bahntrasse stehe ausschließlich gewerblichen Nutzungen zur Verfügung. Ca. 45.000 m² BGF für Gewerbe schlossen einen Handwerkerhof (mind. 3.000 m² BGF), Dienstleistungs-, Büro- und Einzelhandelsflächen ein. Für Handwerksbetriebe (siehe Folie 19) würden günstige Mietkonditionen von zehn Euro für mindestens zehn Jahre festgesetzt. Neben den Schulerweiterungsflächen entstünden drei neue Kindertagesstätten. Diese verfügten sämtlich über eigene, direkt an die Kitastandorte angegliederte Freiflächen.

Die Haubachstraße werde als eine nicht für den Autoverkehr durchlässige Fahrradstraße ausgebildet. Die Straße, die das Quartier im nördlichen Bereich durchziehe, werde die Haupteinfahrtsstraße sein. Im Gegensatz dazu sollten die Straßen und Wege im restlichen Quartier frei vom motorisierten Individualverkehr und nur für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge nutzbar sein.

Folie 15 zeige eine mögliche Ansicht des Sudhauses und des Malzsilos aus der Haubachstraße. Das hier entstehende Quartierszentrum solle einen innovativen und attraktiven Nutzungsmix beinhalten und orientiere sich an erfolgreichen Beispielen aus



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 06.11.2019

Skandinavien. Teile der Gebäude sollten von den verschiedenen Nutzern alleine, andere gemeinschaftlich genutzt werden. Es seien bereits Partner (sogenannte Ankermieter) gefunden worden, mit denen zurzeit gemeinsam Nutzungskonzepte erarbeitet würden. Dazu zählten der Altonaer Turnverband von 1845 e.V. (in Kooperation mit Teutonia 10 und SV Polizei), die Stiftung Hamburger öffentliche Bücherhallen und sowie das Künstlerhaus „Die Villa“. Für viele andere Einrichtungen könne das Quartierszentrum ebenso ein attraktiver Anlaufpunkt darstellen wie für die Bewohner insgesamt. Kurzfristig solle ein Nutzungs- und Finanzierungskonzept aufgestellt werden.

Der Quartierspark falle mit 11,5 Prozent der Gesamtfläche etwas größer als im Lol gefordert aus (siehe Folie 17). Die Qualität des öffentlichen Raums solle so sein, dass sich die Menschen in diesem dichten Quartier trotzdem wohlfühlten. Auch die 4.000 m² öffentliche Plätze seien qualitätsvolle Aufenthaltsräume. Neben diesen öffentlich zugänglichen Freiflächen stünden ca. 1.600 m² Kita-Außenflächen den Kindergartenkindern zur Verfügung. Die kostenfreie Übernahme der Grün- und Erschließungsflächen durch die FHH sei vergleichbar zum Modell der Mitte Altona. Der Investor finanziere 75 Prozent und die FHH 25 Prozent der Planung und des Baus des Parks.

Das Mobilitätskonzept (siehe Folie 20) sehe ein vereinsgetragenes Mobilitäts- und Quartiersmanagement vor, in dem alle Eigentümer des Quartiers Mitglied seien und anteilig einen geringen Beitrag zahlten. Das Mobilitäts- und Quartiersmanagement sei somit (anders als in der Mitte Altona) dauerhaft gesichert. Mit dem Quartiers-Logistik-Konzept (MicroHub) werde versucht, Standorte zu finden, die einmalig von den Paketdiensten angefahren würden. Die Auslieferung der Waren erfolge anschließend von diesen Standorten. Das mindere umfangreichen Anlieferverkehr. Es sei sinnvoll, dass alle Tiefgaragenstellplätze mit einer E-Ladeinfrastruktur vorgerüstet würden. Bewohnerparken und Parkraumbewirtschaftung seien von hoher Bedeutung und würden im Holsten-Quartier und im benachbarten Gerichtsviertel angestrebt.

Beim Thema Inklusion werde sich an der Mitte Altona orientiert (siehe Folie 21). Das dort entwickelte Wege- und Leitsystem werde weiterentwickelt. In den Wohnungen würden unterschiedliche (bauliche) Vorkehrungen getroffen, um Menschen mit Handicap ein problemloses Wohnen zu ermöglichen. Dazu zählten zum Beispiel die stufenlose Erreichbarkeit der Wohnungen, der Terrassen und Balkone sowie der Blockinnenhöfe. Erste Bemühungen für inklusive Projekte mit Trägern gebe es bereits. Die Erfahrungen und das Expertenwissen vom Team Inklusives Holsten-Quartier von Q8 sollten bei den Planungen berücksichtigt werden.

Anhand einer Konzeptskizze wird das erarbeitete Energiekonzept vorgestellt (siehe Folie 22).

Die vor kurzem unter Denkmalschutz gestellte Schwankhalle sei gut in die Planung integriert worden (siehe Folie 23) und gebe dem Gebiet eine eigene bauliche Charakteristik. Die Schwankhalle werde möglicherweise Teil eines neu geplanten Hotels. Bei der gezeigten



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 06.11.2019

Zeichnung handle es sich um eine erste Skizze. In Zusammenarbeit mit dem Oberbaudirektor, der Behörde für Kultur und Medien und dem Investor sei das Thema zu einer guten Lösung geführt worden.

Bebauungsplan-Entwurf

Herr Gerdemann stellt den bisherigen Bebauungsplan-Entwurf vor (siehe Folie 26) und erklärt, welche Aspekte und Inhalte durch einen Bebauungsplan festgesetzt werden könnten. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages könnten weitere inhaltliche Aspekte über den Bebauungsplan hinaus festgelegt werden. Daneben gebe es verschiedene Gutachten, die sich noch Bearbeitung befänden bzw. schon fertiggestellt seien (siehe Folie 27).

Der Bebauungsplan müsse sich in die übergeordnete Planung der Stadt Hamburg einfügen (siehe Folie 28). Der Flächennutzungsplan bilde die Gesamtfläche von Hamburg ab. Die hier abgebildeten Nutzungsunterteilungen seien jedoch viel gröber und machten aber trotzdem deutlich, welche Nutzungen in welchem Umfang festgesetzt werden sollten. Auch der Flächennutzungsplan müsse entsprechend neuen Planungen angepasst werden. Das dazugehörige Landschaftsprogramm (siehe Folie 29) müsse ebenfalls angepasst werden.

Abschließend erläutert Herr Gerdemann anhand einer Übersicht den weiteren Ablauf im Bebauungsplanverfahren unter Beteiligung der politischen Gremien, der Verwaltung und der Öffentlichkeit (siehe Folie 31).

Wortbeiträge zum Thema Begrünung, Bäume und Parkanlagen:

- Das aktuelle Konzept des Kemal-Altun-Platzes sei hinsichtlich öffentlicher Spiel- und Sportplätze sowie des Bauspielplatzes sehr gelungen. Ein solches Konzept werde bei der vorliegenden Planung vermisst.
- Ein Anwohner aus der Helenenstraße spricht als Sprecher des Pomologen-Vereins, der sich für mehr Obstgehölze in der Stadt einsetze. Es sei richtig, dass sich die Stadt verdichte. Aber die Grünflächen bedürften dringend einer Aufwertung und müssten für die Anwohner sehr viel nutzbarer sein. Er regt an, den zentralen öffentlichen Platz als Streuobstwiese mit unterschiedlichen Hochstämmen auszubilden oder mindestens 30 Prozent Obstbäume anzupflanzen.
- Ein Anwohner begrüßt, dass am Park auch Restaurants eingerichtet und somit ein Abendleben stattfinden könne.
- Es gebe im Plan mehrere Dachterrassen, die in Abstufungen begrünt seien. Es werde die Frage gestellt, ob der Rest auch begrünt sei. Wenn nicht, warum?
- Wenn man die Harkortstraße von Süden nach Norden entlanggehe und sich den Bestandshäusern nähere, dann sehe man, mit wie viel Liebe und Bezug zur Umwelt früher gebaut worden sei. Dort stünden große Bäume und wunderbare Vorgärten. In der Mitte Altona herrsche Betonödnis. Es wäre gut, sich an die alte Bebauung zu halten und nicht nur kleine, pflegeleichte Bäume zu pflanzen, die auch noch in zwanzig Jahren nicht



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 06.11.2019

viel größer seien. Es müsse dafür gesorgt werden, dass dieses Quartier deutlich grüner werde als die Mitte Altona. Die Harkortstraße sei auf der Seite der Mitte Altona im Moment nicht einladend, kahl und kein städtebauliches Vorzeigeobjekt. Es stünden gerade in der Harkortstraße bis auf den alten Bestand kaum Bäume. Der Teilnehmer wünsche sich, die Harkortstraße insgesamt und auch die anderen Erschließungsstraßen entsprechend dem alten Bestand der Harkortstraße zu gestalten.

Herr Gerdemann erläutert, für die öffentlichen Frei- und Grünflächen werde das Bezirksamt eine öffentliche Beteiligung durchführen. Innerhalb dieser könnten auch konkrete Vorschläge, wie Aspekte des Kemal-Altun-Platzes aufzunehmen, beraten werden.

Die Anregung des Sprechers des Pomologen-Vereins werde aufgenommen und geprüft.

Der Funktionsplan sei ein erster noch nicht perfekter Entwurf. Im weiteren Verfahren werde für das Gebiet eine ganze Reihe an Hochbauwettbewerben durchgeführt, zu denen auch über Gestaltung und Nutzung der Dachflächen beraten werde. Es sei wichtig, dieses Thema in den weiteren Beratungen verstärkt in den Fokus zu nehmen und auch über entsprechende Festsetzungen zur Dachbegrünung im Bebauungsplan nachzudenken.

Die Harkortstraße leide im Moment darunter, dass sie noch nicht endgültig fertiggestellt sei. Wenn dies erfolgt sei, würden dort wieder neue, vitale und große Bäume gepflanzt und es werde auch ein Straßen- und Straßenbaumbild geben, das deutlich vom jetzigen unterscheidbar sei. Es sei qualitativ, Grünräume und Baumstandorte in die Planung zu integrieren.

Wortbeiträge aus dem Publikum zum Thema Theodor-Haubach-Schule (THS):

- Ein Anwohner mit Kindern, die die THS besuchten, erklärt, er habe gehört, dass diese deutlich erweitert werden solle. Es werde großflächig um- und neugebaut. Die Umsetzung werde von den Eltern kritisch begleitet, biete aber auch Chancen. Es stelle sich die Frage, ob nicht weitere Alternativen etwa im 2. Bauabschnitt zur Mitte Altona geschaffen werden könnten, damit die THS entlastet werde.
- Es sei gehört worden, dass während des Umbaus die Schüler auf das Holsten-Areal ausgelagert werden sollten, wo ebenfalls gebaut werde. Die Verwaltung und die Politik würden gebeten, vernünftig zu planen und andere Standorte in Betracht zu ziehen.
- Die THS werde nach dem Umbau einmal doppelt so viele Schüler haben. Es sei zu kritisieren, dass der Schulhof aber nahezu gleich groß bleiben solle.
- Eine Anwohnerin erklärt, es werde künftig zwei Schulen geben: eine in der Mitte Altona und die THS. Problematisch sei, dass Eltern dazu neigten, ihre Kinder mit dem Auto zur Schule zu bringen. Bei den zu erwartenden Schülerzahlen sei von einer extremen Verkehrsbelastung im Quartier auszugehen.

Herr Gerdemann erläutert, es sei grundsätzlich richtig, die THS für die zu erwartenden Bedarfe zu ertüchtigen. Generell gebe es beim Thema Schulbedarf derzeit viel Dynamik.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 06.11.2019

Sofern sich mehr Bedarfe ergäben als derzeit prognostiziert würden, müssten Gespräche mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der Behörde für Schule und Berufsbildung geführt werden – auch hinsichtlich Möglichkeiten im 2. Bauabschnitt Mitte Altona.

Derzeit könne nicht ausgeschlossen werden, dass während der Baumaßnahmen Containernutzungen übergangsmäßig notwendig würden. Dies stehe zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht fest. Grundsätzlich werde bei den Planungen ein enger Austausch mit den Schulen gesucht.

Elterntaxis könnten mit den Möglichkeiten eines Bebauungsplanes nicht verhindert werden. Auch die Schulen und die Eltern seien in der Pflicht, auf dieses Thema einzuwirken und für eine entsprechende Reduzierung des Autobringverkehrs zu werben.

Wortbeiträge aus dem Publikum zum Thema Verkehr und Baustellenphase:

- Derzeit würden Fußgänger oftmals von fahrradfahrenden Eltern, die mit ihren Kindern auf dem Fußweg führen, beschimpft. Grund hierfür sei letztlich der Zustand der Harkortstraße. Diese Situation müsse künftig unbedingt verbessert werden. Eine Möglichkeit wäre, den Durchgangsverkehr in der Harkortstraße zu unterbinden und den Zugang von der Stresemannstraße her zu schließen.
- Eine Fahrradfahrerin, die täglich durch die Harkortstraße fahre, erklärt, es gebe seit Jahren eine katastrophale Parksituation in der Straße, weil auch die Fußgängerwege zugeparkt würden. Sie habe das Gefühl, dass alle am Bau Beteiligten mit eigenen Autos in die Straße führen. Sie bittet darum, für die nächste Bauphase diesbezüglich Maßnahmen zur Verbesserung etwa durch ein Parkkonzept zu ergreifen.
- Ein Gewerbeanlieger aus der Goetheallee erklärt, wie wichtig eine Planung für die Baustellen-, Bauarbeiter- und Baufahrzeuge-Abstellflächen während der Bauphase sei. Aktuell sei die Verkehrssituation aufgrund der Sperrung der Julius-Leber-Straße und weiterer Maßnahmen sehr angespannt. Er stelle sich die Frage, inwieweit das Konzept für das Holsten-Areal Anpassungen der Verkehrsführung für den Bereich südlich des Plangebiets beinhalte.
- Es bestehe die Gefahr, dass die angedachte neue Straße im nördlichen Bereich des Holsten-Quartiers als Schleichweg zwischen der Stresemannstraße und der Holstenstraße genutzt werde. Gebe es planerische Möglichkeiten dort einen Durchgangsverkehr zu verhindern und ein Durchkommen nur für Busse und Müllfahrzeuge zu ermöglichen?
- Bei der Planung zum Holsten-Quartier solle darauf geachtet werden, anders als in der Mitte Altona den Autoverkehr möglichst aus den Fußgängerzonen heraus zu halten.
- Gebe es überhaupt ein Mobilitätskonzept? Werde zumindest versucht, den Fahrradverkehr zu priorisieren? Es müsse klar sein, dass nicht das Auto das primäre Verkehrsmittel für das Quartier werde.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 06.11.2019

- Ein Bürger spricht sich für eine mutigere Verkehrsplanung aus. So solle nicht allein auf die Belange der Autofahrer geachtet werden, sondern vermehrt und möglichst umfassend auf die Bedürfnisse von Radfahrern und Fußgängern eingegangen werden.
- Die aktuelle Situation der parallel verlaufenden Haubach- und Eggerstedtstraße sei unglücklich. An der Kreuzung (Haubachstraße / Neue Erschließungsstraße) sei ein Kreisverkehr geplant. Inwieweit werde sich die Situation der Eggerstedtstraße verändern – auch bezüglich des Wendehammers?
- Eine Bewohnerin der Eggerstedtstraße erklärt, sie parke meistens in der Haubachstraße. Mittlerweile sei die Haubachstraße meistens zugeparkt. Gebe es Möglichkeiten, Anwohnerparken in das Konzept zu integrieren? Gleichzeitig seien die Fußwege der Haubachstraße nur schwer nutzbar, da dort die Fahrradfahrer führen, was schon oft zu Unfällen geführt habe. Beinhaltete das Konzept Fahrradstraße ausschließlich den Aspekt Radfahren?

Herr Gerdemann weist auf die aktuellen Erschließungserfordernisse hin. Eine Verknüpfung zwischen Harkortstraße und Haubachstraße werde benötigt. Es sei Teil eines klugen Verkehrskonzeptes, ein geschichtetes, hierarchisches Verkehrssystem zu haben. Ein solches ermögliche, an vielen anderen Stellen, möglichst wenig bis gar keinen Verkehr zu haben. Die geplante Straße im nördlichen Bereich des Holsten-Quartiers sei für die Erschließung derzeit notwendig. Wenn sich die Verkehrssituation mittel- oder langfristig ändere, seien Modellierungen denkbar.

Das Mobilitäts-Konzept beinhalte viele attraktive und qualitativ hochwertige Angebote für den Radverkehr und versuche, diesen zu fördern.

Bei der Planung solle deutlicher als in der Mitte Altona werden, an welchen Stellen kein Autoverkehr erlaubt sei. Gleichzeitig müssten aber immer die Mindestanforderungen beispielsweise für Müll- und Versorgungsfahrzeuge eingehalten werden. Berücksichtigt werden müsse für die Verkehrsplanungen der Umgebung, dass sich das Verkehrsaufkommen nicht von einem auf den anderen Tag abrupt reduzieren werde. Maßnahmen, die an einer Stelle Autoverkehr reduzierten, könnten entgegenwirkende Auswirkungen auf andere Straßenbereiche haben. Gleichzeitig müsse die steigende Anwohnerzahl berücksichtigt werden. Aufgrund dessen müssten entsprechende Maßnahmen und Planungen behutsam sein und sich in den Gesamtkontext einfügen. Eine generelle Reduzierung des Autoverkehrs könne möglicherweise Schritt für Schritt erfolgen.

Herr Gerdemann stimmt zu, dass die verkehrliche Situation der Harkortstraße sehr unglücklich sei. Den Vorschlag, ein Parkkonzept für die Bauphase in der Planung zu entwickeln, werde als wichtiger Hinweis mitgenommen. Soweit möglich sollten die Bauflächen untereinander abgestimmt werden. Auch die Anregungen des Gewerbeanlegers aus der Goetheallee zu den Baustellen-Abstellflächen würden mitgenommen. Grundsätzlich parkten Baustellenfahrzeuge bei den Baustelleneinrichtungsf lächen.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 06.11.2019

Herr Marx ergänzt, es gebe jetzt pro Bezirksamt einen Baustellenkoordinator, der sich vor allem um das Thema Koordination von Straßenbaustellen kümmere. Das Bezirksamt sei bemüht alle Baustellen und Baustellenverkehre, die mit dem Holsten-Areal in Verbindung stünden, mit den vielen Baustellen, die im umliegenden Straßennetz in den nächsten Jahren anstünden, abzustimmen. So könne die Belastung für die Anwohner minimiert werden.

Die Überlegung bezüglich der Eggerstedtstraße sei, diese an dem Wendehammer enden zu lassen. Es gebe im Moment planerische Überlegungen, wie dieser Teil so umgestaltet werden könne, dass unabhängig vom Höhenunterschied ein zusammenhängender Fußwegeraum geschaffen werden könne, um eine attraktive Fußgängerbeziehung zu schaffen, die über die Haubachstraße in das Quartier hinein bzw. in Richtung S-Bahnhof Holstenstraße hinaus führe.

Die geplante Straße im nördlichen Bereich des Holsten-Quartiers habe auch eine Erschließungsfunktion für die Mitte Altona und müsse beidseitig befahrbar sein. Überlegt werde die Umsetzung von Tempo-30, um Schleichverkehre zu vermeiden.

Die Priorisierung von Radverkehr werde insbesondere für die Haubachstraße angestrebt. Es sei beabsichtigt, diese Straße zu einer Fahrradstraße umzugestalten und im Bereich der THS die Straße für den motorisierten Individualverkehr zu schließen. Die Konflikte in der Haubachstraße hätten vor allem etwas mit dem Straßenbelag zu tun. Die Radfahrer mieden das Kopfsteinpflaster und führen daher auf dem Gehweg. Das wolle das Bezirksamt kurzfristig lösen, indem in der Haubachstraße ein Bereich mit Asphalt-Belag versehen werden solle, sodass der Radverkehr tatsächlich auf die Straße geführt werde. Mittelfristig, wenn die Straße zu einer Veloroute und Fahrradstraße umgebaut werde, hätte man auch diesen Konflikt entschärft. Der Gehweg wäre dann ausschließlich den Fußgängern vorbehalten. Durch die Veloroutenplanung sei tendenziell mit einer Reduzierung der Stellplätze in der Haubachstraße zu rechnen. Der Bedarf an Stellplätzen werde durch die neuen Bewohner vermutlich eher zunehmen. Aktuell werde geprüft, ob im Holsten-Quartier und im angrenzenden Gerichtsviertel Anwohnerparken umgesetzt werden könne.

Wortbeiträge aus dem Publikum zu den allgemeinen Planungen:

- Warum werde kein 50/50-Mix bei der Wohnungsverteilung umgesetzt? Angesichts der hohen Dichte, der hohen Mietpreise und den vielen Vorteilen für den Grundeigentümer wäre es gut, über 50 Prozent geförderten Wohnungsbau nachzudenken. Bei den anderen 50 Prozent könne gegebenenfalls über einen Verzicht auf Eigentumswohnungen nachgedacht werden.
- Bei den Baugemeinschaften sei das Stichwort „Zwischenerwerb durch die Stadt Hamburg“ gefallen. Was sei das für ein Verfahren? Werde die Stadt Hamburg anschließend das Gebiet wieder zurückverkaufen? Wie sei das gedacht?
- Warum würden für die Baugemeinschaften gerade im unattraktiven Teil zwischen den Bahnschienen und der Hauptverkehrsstraße umgesetzt?



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 06.11.2019

- Es sei ein Fehler, dass das Planungskonzept, das Thema Klimaneutralität nicht beinhalte. Seien diesbezüglich gegebenenfalls Vorgaben für den öffentlichen Personennahverkehr sowie für die Handwerksbetriebe vorgesehen?
- Ein wichtiges Thema seien die Bodenpreise. Welche Maßnahmen seien angedacht, um die Preise günstig zu halten?
- Das Quartierszentrum werde wegen seiner räumlichen Lage nicht als Zentrum wahrgenommen. Das sei bei der Kleiderkasse ein bisschen günstiger, weil dieses eher ein Zentrum sei als das Quartierszentrum.
- Gebe es eine Planung für ein ärztliches Versorgungszentrum oder für Ärzte? Sei das gegebenenfalls im Gebäudeblock, der für Gewerbe vorgesehen sei, angesiedelt?
- Ein Bürger wünsche sich, dass auch wegen der bisherigen Nutzung eine Brauerei mit Bewirtung vorgesehen werde.
- Es fehle ein Jugendkonzept für die Altersgruppe zwischen 10 und 17 Jahren. Das tauche bisher nicht auf. Bisher sei lediglich Vereinssport vorgesehen. In dem Alter gebe es jedoch auch andere Bedürfnisse als nur Sport. Gegebenenfalls könnten Gewerbebetriebe, die sich im Plangebiet ansiedelten, in die Pflicht genommen werden, Ausbildungsplätze für Jugendliche bereitzustellen.
- Für normal verdienende Bewohner Hamburgs werde es wahrscheinlich schwer möglich sein, diesen Luxuswohnraum zu bezahlen. Es stelle sich die Frage, welche Angebote es für diejenigen gebe, die keinen Anspruch auf geförderten Wohnraum hätten, sich aber gleichzeitig keine teure Eigentumswohnung leisten könnten.

Herr Gerdemann erläutert, Grundlage für die Planung sei entsprechend dem Lol und dem Vertrag für Hamburg bisher der Drittmix. Anpassungen diesbezüglich setzten einen politischen Beschluss voraus.

Die Flächen für die Baugemeinschaften würden von der Agentur für Baugemeinschaften vergeben. In der Regel sei es so, dass die Stadt die Flächen erwerbe und dann an die Baugemeinschaften weitergebe, die dann oftmals Eigentümer der Flächen würden.

In mehreren Gesprächen mit dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen als Zwischenerwerber und mit der Agentur für Baugemeinschaften sei entschieden worden, die Baugemeinschaften organisatorisch in einem Block unterzubringen. Daraus ergäben sich u.a. Vorteile, die einerseits mit den Bauabläufen zusammenhängen, andererseits auch mit Umsetzungskosten zu tun hätten. Hierzu gibt es keine Alternativen. Mit der Lage zur Bahn gehöre der Block tatsächlich nicht zu den attraktivsten. Aber dadurch, dass es einen großen Innenhof gebe, könne er sein Potenzial nach innen entfalten.

Im Rahmen eines Bebauungsplanes seien nur bestimmte Festsetzungen möglich. Genaue Vorgaben beispielsweise für die Art des öffentlichen Personennahverkehrs seien hier noch nicht möglich. Unabhängig davon sei es richtig, möglichst viele Klimaaspekte in den weiteren Planungsverlauf einzubringen – entsprechend dem integrierten Klimaschutzkonzept für Altona.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 06.11.2019

Es sei nicht möglich, im Rahmen eines Bebauungsplanes direkt Bodenpreise festzulegen. Zwar hätten die Planungen Einfluss auf die Bodenpreise, aber grundlegende Regelungen und Änderungswünsche müssten letztlich auf gesamtstädtischer oder bundesrechtlicher Ebene behandelt werden.

Der Aussage, dass das Quartierszentrum nicht im Zentrum liege, könne Herr Gerdemann nicht zustimmen. Zwar liege die Kleiderkasse mitten im Park und wirke zentraler, aber das Angebot des Quartierszentrums, solle über das Holsten-Areal hinaus auch auf die Mitte Altona, das Gerichtsviertel und angrenzende Stadtteile wirken. Die Gebäude für das Quartierszentrum seien sehr prägnant und auch von der S-Bahn gut erreichbar.

Die Ärzteversorgung sei kein Regelungsgegenstand eines Bebauungsplan-Verfahrens. Wo welche Ärzte benötigt würden, entscheide letztlich die kassenärztliche Vereinigung. Denkbar sei es, im Quartierszentrum Gesundheitsberatungsangebote umzusetzen.

Eine kleine Brauerei im Bereich um das Quartierszentrum sei vorgesehen.

Im Wettbewerbsverfahren zu den Freiraumflächen werde auch mit der Gruppe der 10 bis 17-Jährigen gesprochen, um deren Bedürfnisse zu ermitteln. Je weniger regelhaft das Angebot werden solle, desto schwieriger sei es, dieses vorab zu erstellen. Herr Gerdemann wolle das Thema mitnehmen und für die weitere Planung im Blick behalten.

Wortbeiträge aus dem Publikum zu den Bestandswohngebäuden und deren Mietern:

- Ein Bewohner der Holtenustraße erklärt, in dieser gebe es Bestandsgebäude, die durch die hinten im Hof von den Mietern teilweise mitgenutzten Gärten stark mit der Holsten-Brauerei verwachsen seien. Was sei für die Anwohner der Holtenustraße durch die Planungen zu erwarten?
- Ein Vertreter der Bestandshäuser führt aus, dass dieses Jahr glücklicherweise die Soziale Erhaltungsverordnung in Kraft getreten sei, die für die Mieter einen gewissen Schutz schaffe.
- Es habe einen Vorfall in zwei Miethäusern gegeben, die sich im Besitz der Consus befänden. Allen Mietern sei gekündigt worden. Danach seien die Kündigungen zurückgenommen worden, doch die Mieter hätten nun entsprechende Sorgen und Ängste, dass es doch noch zu Entmietungen kommen werde. Er bittet darum, dass Amt und Politik sich vehement für die Mieter einsetzen. Diesbezüglich bittet er darum, einen möglichen Ankauf der Gebäude, die sich im Besitz der Consus befinden, zu prüfen. Der Bestandsschutz und die Soziale Erhaltungsverordnung müssten insgesamt sehr ernst genommen werden.

Herr Gerdemann erklärt, bei den Gartenflächen bei der Holtenustraße müsse im Einzelnen geschaut werden, welche Fläche zu welchem Eigentümer gehöre.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 06.11.2019

Herr Marx ergänzt, der eingezeichnete Keil im Hofbereich der Holtenustraße sei eine bereits bestehende und genehmigte gewerbliche Hinterhofbebauung.

Ein Vertreter der Consus Real Estate AG berichtet, dass viele der befristeten Mietverträge, die zum Jahresende ausgelaufen wären, befristet bis zur Jahresmitte 2020 verlängert worden seien. Zum geschilderten Vorgang der zurückgenommenen Kündigungen führt er aus, dass Consus auf die betroffenen Mieter zukommen werde und Mietvertragsverlängerungen bis 2021 anbiete. So hätten die Mieter 24 Monate Planungssicherheit. Er macht deutlich, dass die Consus bezüglich eines möglichen Ankaufes der Gebäude durch die Stadt offen gegenüber stehe.

- Der Sprecher der Bestandshäuser erwidert, es handle sich um insgesamt elf Miethäuser. Die Ausführungen und Angebote, die Consus für ihre Bestandsgebäude abgegeben habe, seien insgesamt nicht ausreichend. Es müssten Perspektiven geschaffen werden, damit nicht nur wohlhabende Personen die Wohnungen nutzen könnten.

Herr Gerdemann erklärt, eines der erwähnten elf Häuser gehöre dem Vorhabenträger. Die anderen Häuser hätten andere Eigentümer. Für alle gälten die Regularien des Rechtsinstrumentes der Sozialen Erhaltungsverordnung.

Stellungnahmen der Politik:

Herr Trede (GRÜNE) erklärt, die auch dank Q8 Altona entwickelte inklusive Stadtentwicklung solle auch im Holsten-Quartier fortgeführt. Die GRÜNEN hätten sich in der Vergangenheit für den Ankauf des gesamten Geländes durch die FHH eingesetzt, was mehr Einflussmöglichkeiten auf das Gebiet bedeutet hätte. Trotz der schwierigen Vorgeschichte seien viele gute Dinge erreicht worden. Die 180.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) aus dem Letter of Intent (LoI) seien eingehalten und die Gebäudeblöcke größer als in der Mitte Altona gestaltet worden. Er betont, es gebe neben dem Drittel geförderten Wohnungsbau auch einen kleinen Teil an Wohnungen mit WA-Bindung für vordringlich Wohnungssuchende. Hinsichtlich der Wohnungen für die Baugemeinschaften sei auf neue Modelle (etwa aus Zürich) hinzuweisen, die auch für dieses Areal interessant seien.

Hinweisen wolle er auf die Belastungen durch die anstehenden Baustellen, auch im Umfeld des Holsten-Quartiers, wenngleich versucht werde, diese (etwa mit dem erwähnten Parkraumkonzept) so gering wie möglich zu halten. In der Harkortstraße sei in Teilen Tempo 30 eingeführt worden. Ganz besonders nehme er das Anliegen des Ankaufs der Bestandsgebäude durch die FHH mit. Dafür werde er sich einsetzen. Außerdem wolle er, dass die Eggerstedtstraße auch für Radfahrer besser durchfahrbar sei.

Herr Werner (SPD) sieht das große Projekt Holsten-Areal als eine städtebauliche Chance, ein sehr modernes und zukunftsweisendes Quartier zu schaffen. Die Fehler aus der Mitte Altona sollten im neuen Quartier nicht wiederholt werden. Die Baustellenphase in der



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 06.11.2019

Harkortstraße sei während der Baumaßnahmen zur Mitte Altona nicht gut gelöst worden. Für die Bauphase im Holsten-Areal müssten kreative Lösungsansätze gefunden werden.

Zum Thema Mobilität und Mobilitätskonzept hebt er die Frage nach der Durchgangsstraße hervor. Einerseits müsse eine Querung durch das Quartier möglich sein. Andererseits sollten keine Neuverkehre hineingezogen werden. Ebenfalls wichtig seien das Verhältnis zwischen Auto- und Fahrradverkehr und Fußgängern sowie die Gestaltung der Straßenräume, damit es nicht zu leeren, unwirtschaftlichen Räumen komme. So seien Vorgärten geplant und bestimmte Grünräume rückten stärker in den Fokus.

Er hebt hervor, dass es in der Mitte Altona einen Anteil von 30 Prozent an Grünanlagen und es im Holsten-Quartier immerhin einen Anteil von 11,5 Prozent geben werde. Für die öffentlichen Grün- und Freiflächen werde es einen Wettbewerb unter Beteiligung der Bevölkerung geben. Die Politik müsse entscheiden, wie sie mit unterschiedlichen Interessengruppen und den heute angesprochenen Anliegen umgehe. Besonders wichtig sei der Schutz der Bevölkerung, die jetzt schon dort bzw. in den benachbarten Wohnquartieren lebe. Die Bezirksversammlung habe für weite Teilbereiche in Altona-Nord eine Soziale Erhaltungsverordnung beschlossen. Es sei wichtig, Konflikte und eine Konkurrenzsituation zwischen den neuen Bewohnern und der bestehenden Bevölkerung zu vermeiden.

Er unterstreicht die Bedeutung des Denkmalschutzes. Der Erhalt etwa der denkmalgeschützten Schwankhalle biete die Chance, die Identität, die dieses Gebäude ausstrahle, in die Zukunft mitzunehmen. Das Quartierszentrum sei wichtig, weil es dort für viele Menschen interessante Nutzungsmöglichkeiten gebe.

Herr Hielscher (CDU) erklärt, die Stadt sei nicht Eigentümer der Fläche und habe im Vorfeld mit relativ viel Zeit und Aufwand mit dem Grundeigentümer verhandeln müssen. Noch sei nicht alles abgeschlossen, da es noch keinen unterschriebenen Vertrag gebe. Das Grundstück sei vom Investor nicht günstig gekauft worden. Vor diesem Hintergrund sei es nicht üblich, dass bestimmte Flächen für eine Schule, für einen Park, für ein Quartierszentrum oder für andere Dinge kostenlos zur Verfügung gestellt würden, was hier aber der Fall sei.

Es sei schon angedeutet worden, dass alle Gebäude im Nachgang noch einem Fassaden-Wettbewerb unterlägen. Er betont das Thema Wohnfolgeeinrichtungen. Viele verschiedene Nutzungen, wie etwa die Gesundheitsversorgung und -beratung, seien sowohl im Gewerbeblock als auch in den Wohnblöcken planungsrechtlich möglich.

Die Nachfrage nach Schulkapazitäten sei rasant angestiegen und werde auch durch das Holsten-Quartier noch einmal ansteigen. Alternative Standorte gebe es kaum. Deswegen sei es für die Mitte Altona II zwingend notwendig, einen der vorgesehenen Wohnblöcke für eine erweiterte Schule vorzusehen.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 06.11.2019

Wenn die Stadt die Flächen für die Baugemeinschaften ankaufe, erfolge die Vergabe der Baugemeinschaftsgrundstücke oder -häuser nicht im Höchstgebotsverfahren, sondern nach bestimmten Konzeptkriterien.

Einen Park mit einer Ruhefunktion werde es nicht geben, weil die neuen Parkanlagen unter einem gewaltigen Nutzungsdruck stehen werden. Deshalb wäre es schöner, wenn die Grünachse etwas breiter wäre.

Er habe viele Anliegen mitgenommen, die u.a. im städtebaulichen Vertrag endgültig geregelt würden. Dort, wo es um die inhaltliche Gestaltung gehe, werde es vermutlich Nachberatungen geben

Herr Jarowoy (DIE LINKE) stellt fest, in der Mitte Altona, dem Holsten-Quartier und dem angrenzenden Gerichtsviertel gebe es eine erhebliche Unterversorgung an Grün. Die Vorgaben des Hamburger Landschaftsprogramms würden nicht eingehalten. In der Sternschanze, die als ziemlich dicht besiedelt angesehen werde, lebten 140 Einwohner pro Hektar. In der Mitte Altona seien es mindestens 300. Der Lol schreibe 160.000 m² BGF und im besonderen Fall maximal 180.000 m² BGF vor. Darin seien die Bestandsgebäude eingerechnet worden. In der Neuplanung fielen die Bestandsgebäude aus der Berechnung heraus. Die 180.000 m² BGF würden daher zusätzlich durch den Altbestand erhöht, sodass man auf etwa 200.000 m² BGF komme. Ob der Ausbau der Theodor-Haubach-Schule und die aufgestockte Turnhalle ausreichen, um die Bedarfe zu decken, sei in Zweifel zu ziehen.

Die gesamte verkehrliche Erschließung mit der Harkortstraße sei ungenügend und werde auch zukünftig keine gute Regelung sein. Es sei unklar, warum Tempo-30 in der gesamten Straße wegen des Busverkehrs, den es auch in anderen Tempo-30 Zonen gebe, abgelehnt worden sei. Es sei zu befürchten, dass die Harkortstraße viel zu überfüllt und die Quartiersgarage mit 100 Stellplätzen zu klein sein würden, was zu wild parkenden Autos führen könne.

Insgesamt sei die Planung des Holsten-Quartiers besser als die der Mitte Altona. Denn dort werde es bei den großen und dicht bebauten Blöcken mit den engen Innenhöfen Belichtungsprobleme geben. Im Holsten-Quartier sei dieser Fehler nicht wiederholt worden. Jedoch hätte die FHH ihr Vorkaufsrecht wahrnehmen, die Anwohner mehr miteinbeziehen und hinsichtlich der Grünflächenversorgung, der Miethöhen und der Dichte der Bebauung etwas Besseres gestalten können. Diese wesentlichen Dinge stünden nun bereits fest. Jetzt könne noch über die Fassadengestaltung geredet werden, was nicht viel sei und auch der Grund, warum viele sich nicht genügend beteiligt fühlten.

Frau Blume (FDP) führt aus, die Theodor-Haubach-Schule werde mehrgeschossig und siebenzügig ausgebaut. Das Problem der Freiflächen und des Schulhofes sei bereits erwähnt worden. Die doppelstöckige Sporthalle sei nicht optimal. Da müsse definitiv nochmal nachverhandelt werden.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 06.11.2019

Die FDP-Fraktion werde sich dafür einsetzen, dass dieses Quartier inklusiv und auch individuell für die unterschiedlichen Bedürfnisse gestaltet werde. Es müsse berücksichtigt werden, dass nicht alle Menschen mit besonderen Bedürfnissen dieselben Lebensmodelle lebten. Es müsse ebenfalls möglich sein, dass Menschen mit Einschränkungen Gewerbe betreiben und auch dort beschäftigt sein könnten. Denn nur wenn das Quartier konsequent inklusiv gestaltet werde, sei es für Menschen mit Behinderung wirklich attraktiv. Das gleiche gelte auch für die soziale Infrastruktur.

Sie begrüße, dass sich die Fraktion GRÜNE für den Kauf der Bestandsgebäude durch die FHH einsetze. Die öffentlichen Spielplätze würden noch einmal im Ausschuss für Grün, Naturschutz und Sport behandelt werden. Skateboard e.V. Hamburg suche dringend Flächen für kleine Skate-Anlagen.

Das erwähnte Parkkonzept während der Bauphase sei ein guter Ansatz. Sie teile die Kritik zu der Fassadengestaltung, die schon in der Mitte Altona sehr bedauerlich aussehe. Ein Fassadenwettbewerb sei sehr begrüßenswert. Das Quartierszentrum sei eine große Chance für dieses Quartier. Auf die Elterntaxis und das respektvolle Miteinander von Fußgängern, Fahrrad- und Autofahrern habe die Bezirksversammlung wenig Einfluss.

Herr Dr. Schülke (AfD) unterstreicht die Bedeutung der Lebensqualität. Es müsse im Vordergrund stehen, das Umland besser zu erschließen, statt die Landflucht voranzutreiben. Die jetzigen Anwohner seien vor unangemessener Verdichtung zu schützen.

Bei der vorliegenden Planung handle es sich um die Konversion von Industrieflächen, die die AfD befürworte. Gleichzeitig bleibe der Produktionsstandort der Brauerei an anderer Stelle in der Stadt erhalten. PKWs seien etwa von Wohnung zur Tiefgarage fußläufig zu erreichen, was ein fast idealer Zustand sei. Der Wohnungsmix entspreche dem üblichen Drittelmix. Allerdings werde kaum eine der Eigentumswohnungen von den Eigentümern selbst genutzt. Diese würden sich vermutlich zu Mietwohnungen mit entsprechender Preisentwicklung entwickeln.

Die Verdichtung sei leider nicht angesprochen worden. Es werde zu dicht und zu hoch gebaut. Ein Stockwerk weniger und etwas breitere „Canyons“ zwischen den Gebäuden wären besser gewesen. Mit den bald erscheinenden 3D-Modellen könne jeder selbst überprüfen, wie die Dichte der Bebauung wirke. Insgesamt halte die AfD trotz der vielen Mängel, die systemimmanent und zum Teil selbstgemacht seien, den Plan für gelungen.

Herr Strate erklärt abschließend, im übernächsten Planungsausschuss werde eine Auswertung der Öffentlichen Plandiskussion erfolgen. Hierzu werde ein Protokoll vorliegen, das auch im Internet veröffentlicht werde. Die Ausschusssitzungen fänden üblicherweise im Sitzungssaal des Technischen Rathauses, Jessenstraße 1 – 3 statt und seien öffentlich.