



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksversammlung Altona

### A U S Z U G

aus der Niederschrift über die  
Sitzung des Planungsausschusses vom 18.05.2022

Öffentlich

---

#### zu 8. **Öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplan-Entwurf Bahrenfeld 75 (Bahrenfelder Kirchenweg)**

---

Es sind circa 20 Personen anwesend. Der Livestream hat 187 Aufrufe und 95 einzelne Zuschauer:innen (vom Videoportal YouTube geschätzte Anzahl an Nutzer:innen, die sich den Stream angesehen haben.) Die vor, während und nach der Öffentlichen Plandiskussion (ÖPD) eingereichten Fragen und Stellungnahmen liegen als Anlage bei.

Das südöstlichste Gebäude ist in der gezeigten Präsentation der ÖPD vom 18.05.2022 auf den Folien 21, 27, 28, 29 und 31 fälschlich als fünfgeschossig angezeigt worden. In der angehängten Präsentation ist es als viergeschossig richtig dargestellt.

Herr Strate begrüßt die Anwesenden und stellt das Podium sowie den Ablauf des Abends vor. Innerhalb des gesetzlich festgelegten Verfahrens zur Entwicklung eines Bebauungsplanes befinde man sich derzeit in der Phase der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der heute stattfindenden ÖPD. Im Rahmen dieser Veranstaltung erhalte die Bevölkerung erstmals die Möglichkeit, Anregungen, Vorschläge und Kritikpunkte zu dem Entwurf zu äußern. Zusammen mit den Vorschlägen der zu beteiligenden Behörden würden diese in die weitere Ausarbeitung des Entwurfs einfließen. Im weiteren Verlauf werde die Bevölkerung mit der Öffentlichen Auslegung erneut die Gelegenheit erhalten, Ideen und Kritiken zu dem dann vorliegenden Entwurf zu äußern, die dann wiederum abgewogen würden.

Herr Evers (Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH) und Herr Schneider (APB. Schneider Andresen Architekten und Stadtplaner PartG mbB (APB.)) stellen den Entwurf des Bebauungsplanes Bahrenfeld 75 vor. Das Plangebiet liege verkehrsgünstig an der Magistrale Von-Sauer-Straße, nahe der S-Bahn-Station Bahrenfeld und einer Zufahrt zur Autobahn A7. Städtebaulich befinde sich das Plangebiet in einer Übergangszone zwischen Einzelhausbebauung im Westen und urbaner Bebauung im Osten gelegen, wobei es aber vorwiegend von einer urbanen Bebauung geprägt sei. Derzeit seien zwei Nahversorgungsbetriebe und acht Wohnungen im Plangebiet vorhanden. Die Umgebung sei von Wohnbebauung geprägt. Die vorhandene Infrastruktur sei gut, Kitas und eine Grundschule seien fußläufig erreichbar. Nördlich auf der gegenüberliegenden Seite der Von-Sauer-Straße entstehe derzeit ein bis zu achtgeschossiges Wohngebäude (Bahrenfelder Carrée). Südlich des Plangebiets gebe es vor allem dreigeschossige Gebäude. Abgesehen von einer Baumreihe als grüner Rand sei die Fläche des Plangebiets, anders als die Umgebung von wenig Grün und durch viel Versiegelung geprägt.



## Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

### **A U S Z U G** aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 18.05.2022

Die Verkaufsflächen der Nahversorgungsbetriebe seien zu klein und nicht mehr zeitgemäß. Außerdem sei die Nutzung des Plangebiets städtebaulich nicht zufriedenstellend und ein großes Nachverdichtungspotenzial vorhanden. Von ihrer Lage her sei die Fläche untergenutzt und monostrukturiert. Ziel sei es, den Nahversorgungstandort zukunftsfähig zu machen, eine Wohnnutzung zu ergänzen und Wohnfolgeeinrichtungen, insbesondere eine Kita und Gewerbe, zu ermöglichen.

In dem Siegerentwurf des Architekturbüros APB. des vorangegangenen hochbaulich-freiraumplanerischen Werkstattverfahrens werde als Lärmschutz von der Von-Sauer-Straße ein Gebäudeblock vorgesehen. Es sei wichtig, die Typologie der Bebauung in der Umgebung weiterzuentwickeln und die denkmalgeschützten Gebäude im Süden zu berücksichtigen. Außerdem sollten die geplanten Gebäude als prägnante Einzelgebäude und nicht als ein langer Gebäuderiegel wahrnehmbar sein. Aus dem Juryprotokoll vom 12.04.2021 hätten sich Änderungsaufträge zum Siegerentwurf ergeben, die zum Teil bereits in den heute vorliegenden Entwurf eingeflossen seien.

An der Von-Sauer-Straße sei eine sechsgeschossige Bebauung mit einem siebengeschossigen Eckgebäude im Bereich Von-Sauer-Straße/ Bahrenfelder Kirchenweg vorgesehen. Am Bahrenfelder Kirchenweg solle die Bebauung zu einer fünfgeschossigen Bebauung reduziert werden. Nach Süden hin werde mit einer viergeschossigen Bebauung an die denkmalgeschützten Gebäude in gleicher Dachhöhe angeschlossen. Im Vergleich zum Siegerentwurf sei der Gebäudekörper in der Mitte des Plangebiets um ein Geschoss reduziert und eine Kita in das nordöstliche Gebäude integriert worden. Im selben Gebäude sollten in den Geschossen darüber Wohnungen für Senior:innen entstehen. Dieses Gebäude solle aus Blickrichtung der Von-Sauer-Straße einen möglichst grünen und freundlichen Charakter erhalten. Gewerbe sei in den südlichen Gebäuden untergebracht und die Gebäudekörper des Siegerentwurfs dafür angepasst worden. So erhielten die Gewerbetreibenden dann einen ebenerdigen Zugang zu den Gebäuden, der etwa für das Handwerk sinnvoll sei. Der südliche Hof sei ebenfalls ebenerdig durchgängig.

In der Sockelzone im Erdgeschoss im nördlichen Teil des Plangebiets würden die Nahversorgungsbetriebe und Stellplätze untergebracht. Darüber entstehe im ersten Stock ein begrünter Innenhof. So könne eine schallgeschützte Anlieferung der Nahversorgungsbetriebe erfolgen. Für ihre Marktfähigkeit erhielten diese größere Flächen als derzeit im Bestand. Die Anlieferzufahrt erfolge über die Von-Sauer-Straße. Die Ab- und Anfahrt für Kund:innen und Bewohner:innen zu den Stellplätzen sei vom Bahrenfelder Kirchenweg geplant. Um Parken in den Straßen der Umgebung zu vermeiden, seien Stellplätze für die Bewohner:innen ausschließlich in einer Tiefgarage vorgesehen.

Für die geplanten 260 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen sei der Drittmix vorgesehen, wobei ein Anteil von mindestens 35 Prozent geförderten Wohnungen vereinbart werde. 105 geförderte Mietwohnungen, die auch die bereits erwähnten Senior:innenwohnungen beinhalteten, und 80 freifinanzierte Mietwohnungen sollten am Bahrenfelder Kirchenweg und an der Von-Sauer-Straße entstehen. Die 75



## Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

### **A U S Z U G** aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 18.05.2022

Eigentumswohnungen seien im südöstlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Die Bauphase solle in zwei Abschnitten verlaufen. Der bestehende REWE-Markt werde während der ersten Bauphase interimweise im südlichen Teil des Plangebiets untergebracht.

Die gemäß Hamburger Bauordnung nötige Kinderspiel- und Freizeitfläche von 10m<sup>2</sup> je Wohneinheit werde eingehalten und verteilt auf drei Stellen im Plangebiet errichtet. Zusätzlich dazu werde es auch eine eigene Spielfläche der Kita geben. Mit den Kinderspiel- und Freizeitflächen könne ein Begegnungsraum für neue Bewohner:innen und Anwohner:innen geschaffen werden, der auch für ältere Menschen nutzbar sein solle. Weiter dienen diese Flächen der Regenwasserretention, der Versorgung der Pflanzen mit Wasser und der Abkühlung der Fläche. Der Baumbestand solle möglichst erhalten bleiben. Im Einzelfall seien aber Baumfällungen für die Zu- und Abfahrten nötig. Darüber hinaus sollten die Dächer begrünt werden. Auch für den Straßenraum und in den beiden Innenhöfen solle es neue Begrünung mit hohem Substrataufbau zur Zurückhaltung des Regenwassers und zur Abkühlung der Flächen geben. Die geplante Fassadenbegrünung solle vor allem erdgebunden im Sockelgeschoss erfolgen. Insgesamt werde ein Ensemble mit grünem Charakter entstehen.

Mit dem bestehenden Baustufenplan Bahrenfeld könne das vorgestellte Vorhaben nicht umgesetzt werden, weshalb ein neuer Bebauungsplan nötig sei. Dabei handle es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) sowie um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Der Trend, im Erdgeschoss einen großen Nahversorgungsbetrieb und in den Geschossen darüber Wohnungen anzusiedeln, sei in der alten Baunutzungsverordnung noch nicht vorgesehen. Deshalb solle der Großteil des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ ausgewiesen werden. Es werde festgelegt, welche Nutzungen wie zum Beispiel „Wohnen“ im Plangebiet zulässig seien. Der vorgestellte städtebauliche Entwurf sei in den Bebauungsplan-Entwurf übernommen worden. Die Baugrenzen zeigten auf, wo die Gebäudegrenzen verliefen und auch die geplanten Geschossigkeiten seien angegeben. Außerdem solle die Straßenverkehrsfläche des Bahrenfelder Kirchenwegs und der Von-Sauer-Straße für größere Rad- und Fußwege in Teilen verbreitert werden. Verschiedene Gutachten und fachtechnische Untersuchungen seien beauftragt. Die Ergebnisse fließen anschließend in die Planung mit ein und könnten von der Öffentlichkeit im Rahmen der späteren Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs eingesehen werden. Klimapolitische Maßnahmen wie die Aufstellung von Photovoltaikanlagen würden in einem Durchführungsvertrag geregelt. Die übergeordnete Planung aus Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm und Arten- und Biotopschutzkartierung müsse nicht geändert werden.



## Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

### A U S Z U G

aus der Niederschrift über die  
Sitzung des Planungsausschusses vom 18.05.2022

#### Fragen der Bürger:innen zur Bebauung, Verschattung und Wind

- Die geplanten Gebäude seien zu hoch. Die Höhe müsse auf vier Geschosse plus Erdgeschoss begrenzt werden. Von Anwohner:innen des südlichen Denkmalensembles werde angemerkt, dass die Gebäude der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) nur zweigeschossig seien und die geplanten Hochhäuser nicht in die direkte Nachbarschaft passten. Diese sollten niedriggeschossig geplant werden.
- Von Bewohner:innen des südlichen Denkmalensembles „Bahrenfelder Dreieck“ werde befürchtet, dass die Wohnqualität hinsichtlich der Erholung leiden werde. Die Verdichtung führe zu mehr Autoverkehr, Verschattung der Umgebung, weniger Grünanteil im Quartier und Lärm. Welche Auswirkungen habe die Bebauung auf den südlichen Innenhof der altoba?
- Anwohner:innen befürchteten eine Verschattung ihrer Wohnungen. Dies verursache u.a. auch Mehrkosten für Beleuchtungsenergie. Gebe es ein Verschattungsgutachten?
- Warum gebe es keine schrittweise Erhöhung der Geschossigkeit von drei, auf vier, auf fünf, auf sechs und auf sieben Geschosse? Daraus ergebe sich ein schöneres Bild im Bahrenfelder Kirchenweg und es entstünden dennoch viele Wohnungen. Überwiegend schöne alte Häuser prägten das Stadtbild und machten den Bahrenfelder Kirchenweg interessant. Neue Bebauung wie das Bahrenfelder Carrée hätten dieses Stadtbild aber bereits verändert. Wie sehe der zu erwartende Wind in der Von-Sauer-Straße mit Belastungen wie Staub für den gesamten Bereich aus?
- Obwohl eine der Aufgaben aus dem Protokoll der Jurysitzung gewesen sei, die Geschossigkeit des siebengeschossigen Gebäudes zu reduzieren, habe sich daran nichts geändert, obwohl dieses für das geplante Ensemble entscheidend sei. In einer Großstadt könnten temporäre Bauaktivitäten akzeptiert werden, wenngleich diese dennoch für die Anwohner:innen eine Belastung darstellten. Negative Aspekte wie Wind und Fahrzeugbelastung könnten durch flacheres Bauen abgemildert werden. Das führe zu weniger Bewohner:innen und Verkehr. Das Bahrenfelder Carrée sei schon zu hoch und verändere das Bild des Stadtteils maßgeblich. Die nun geplanten sieben Geschosse mit der Höhe des Bahrenfelder Carrées zu begründen, sei kritisch. Durch das Bauvorhaben entstehe an der Von-Sauer-Straße ein unattraktiver Gebäudecanyon. Eine maximal vier- oder fünfgeschossige Bauweise füge sich viel harmonischer in das Stadtbild ein. Abgesehen von den dadurch mehr entstehenden Wohnungen sei die stadtplanerische Begründung für die starke Änderung des Stadtbilds von einem Geschoss auf sieben Geschosse unklar. Im Osten schließe das Bauvorhaben sechsgeschossig an eine viergeschossige Bebauung an und werde für eine deutlich stärkere abendliche Verschattung sorgen. Es brauche Erläuterungen, wie das zusammenpasse.



## Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

### A U S Z U G

#### aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 18.05.2022

- Die geplante Bauhöhe sei ein sehr großer Fehler. Das hohe Bahrenfelder Carrée sei nur wegen seiner Singularität im Quartier akzeptabel. Die Umgebung sei durch vier- und fünfgeschossige Bebauung geprägt. Das geplante hohe Bauvorhaben funktioniere so nicht. Durch die hohe Bebauung werde die Verschattung zunehmen und dadurch würden die Straßenbäume absterben. Bei der Von-Sauer-Straße handele es sich um eine Einfallstraße mit viel Verkehr, dessen Abgase nach oben hin abfließen müssten. Das Bauvorhaben zerstöre das Stadtbild. Der Entwurf müsse überarbeitet werden.
- Die geplante Bebauung sei deutlich zu hoch. Das Bahrenfelder Carrée sei früher nur vier- bis fünfgeschossig geplant gewesen, werde jetzt aber achtgeschossig. Die gesamte Nachverdichtung im Norden mit nur noch fünf- oder mehrgeschossigen Gebäuden sei deutlich zu hoch. Es sei zwar verständlich, dass neue Wohnungen geschaffen werden müssten, das Quartier werde aber unter dem vorgestellten hohen Bauvorhaben sehr leiden. Außerdem würden durch den Autobahn A7-Deckel noch weitere Bebauungen in der Umgebung entstehen – auch auf Flächen, die jetzt noch als Grünflächen ausgewiesen seien. In dem Gebiet entstehe zu viel Wohnnutzung und das mache das Quartier kaputt. Es müsse flacher gebaut werden.
- Das geplante Sockelgeschoss sei deutlich höher als die Erdgeschosse der umgebenden Bestandsbebauung. Inklusive der Geschosse darüber sei das Bauvorhaben deutlich höher als die Nachbargebäude. Die Architektur sei nicht gelungen, erinnere an das West End in Ottensen und wirke wie ein Fremdkörper im Stadtteil. Es wäre schade, den Bahrenfelder Kirchenweg damit kaputtzumachen. Die Architektur sei vermutlich noch nicht abgeschlossen und könne noch verbessert werden. Der Geschmack aller Bürger:innen werde aber vermutlich nie getroffen werden. Das Grundstück sei außerdem kleiner als dargestellt. Es sei unklar, wo die Gebäude entstünden und ob dies zulasten von Grünflächen gehe.
- Es werde befürchtet, dass der Wind im Quartier durch das Bauvorhaben stärker und staubiger werde. Auch am ehemaligen Euler-Hermes-Gebäude sei es sehr windig gewesen. Die Probleme des Winds, der Verschattung und des Verkehrs könnten graduell abgemildert werden, indem nur fünfgeschossig gebaut werde.

Herr Evers erklärt, im östlichen Teil des Plangebiets sei unmittelbar angrenzend an die Nachbarschaft eine viergeschossige Bebauung geplant. Damit werde an den neueren viergeschossigen Teil der Bebauung der Altona angengrenzt. Der denkmalgeschützte Teil der Bebauung sei überwiegend dreigeschossig. Die Von-Sauer-Straße sei eine Magistrale und die geplante sieben- bzw. sechsgeschossige Bebauung spiegle lediglich die Höhe des gegenüberliegenden Gebäudes und fungiere als Lärmschutz für die übrige, niedrigere Bebauung südlich davon. Es gebe im Entwurf eine Anpassung der Geschossigkeit von Süden nach Norden. Die Nachbarbebauung sei im Entwurf berücksichtigt worden. Dennoch handle es sich bei dem Vorhaben um einen neuen Bebauungsmaßstab für das Quartier. Bei der geplanten Dichte und Geschossigkeit stehe die Politik vor einem stadtplanerischen Dilemma. Einerseits gebe es einen dringenden Wohnraumbedarf und andererseits eine Flächenknappheit in der Stadt. Grünflächen und unversiegelte Bereiche sollten nicht zusätzlich bebaut werden. Deshalb gebe es das Bestreben, bereits versiegelte Flächen



## Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

### **A U S Z U G**

#### aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 18.05.2022

möglichst effizient und bodenschonend nachzuverdichten. Es sei nachvollziehbar, dass Anwohner:innen eine höhere Bebauungsdichte auf bislang wenig verdichteter Fläche kritisierten. Da das Dilemma zwischen möglichst wenig Überformung der Umgebung und bodenschonender Siedlungspolitik nicht aufgelöst werden könne, müsse die Politik abwägen und eine Entscheidung treffen. Ob hier überhaupt eine Überformung des Stadtteils oder nicht vielmehr eine Stadtreparatur stattfinde, sei ebenfalls eine politische Bewertung.

Es werde nur das vorliegende Grundstück bebaut, keine Grünflächen von Nachbargrundstücken. Unmittelbare Auswirkungen auf den Innenhof des Gebäudes der altoba gebe es keine, da diesem keine Flächen entnommen würden. Für die denkmalgeschützten Gebäude der altoba ergäben sich kaum Veränderungen der Verschattung, weil sich das Plangebiet nördlich davon befinde. Vor allem das Bahrenfelder Carrée werde von der Verschattung betroffen sein. Bei der Prüfung der Verschattung zu allen benachbarten Gebäuden werde die Einhaltung der geltenden DIN-Norm überprüft. Dies werde mit einer Verschattungssimulation untersucht und auch die Änderung der Verschattung für die Bestandsgebäude werde dargestellt. Im Winter müsse eine ausreichende Besonnung sichergestellt sein. Das östlich benachbarte Wohnhaus werde voraussichtlich weniger Abendsonne erhalten. Es hätte aber auch nie davon ausgegangen werden können, dass die Bebauung im vorliegenden Plangebiet dauerhaft eingeschossig bleibe. Hier entstehe ein Zielkonflikt, denn je höher gebaut werde, desto mehr Schatten werde geworfen. Es sei aber nicht mit dramatischen Engpässen der Besonnung für die umliegende Bebauung zu rechnen, da relativ große Abstände bestünden und die Ausrichtung der geplanten Baukörper günstig sei. Außerdem handele es sich bei der Von-Sauer-Straße und dem Bahrenfelder Kirchenweg um breite Straßen. Vermutlich gebe es eher zu wenig Besonnung innerhalb des neuen Quartiers. Auch die Ergebnisse der Verschattungsstudie müssten von der Politik bewertet werden.

Der Wind könne von der Von-Sauer-Straße über die Hauptwindrichtung von Westen nach Osten abtransportiert und daher von einer guten Durchströmung ausgegangen werden. Deshalb werde im Rahmen des Schadstoffgutachtens trotz der hohen Verkehrsbelastung voraussichtlich keine hohe Schadstoffbelastung festgestellt werden. Bei den deutlich höheren Tanzenden Türmen am Ende der Reeperbahn habe ein Windstromgutachten ergeben, dass es nur sehr nah am Gebäude Änderungen des Windstroms gebe. Hier sei ähnliches zu erwarten. Für eine sichere Einschätzung fehle ihm aber die fachliche Sicherheit. Ein Windstromgutachten sei im weiteren Verfahren nicht vorgesehen. Das Bezirksamt könne jedoch zu dem Ergebnis kommen, dieses zu fordern. Zu berücksichtigen sei jedoch, dass eine sechsgeschossige Bebauung an Magistralen Hamburgs üblich und der Windstrom dort nicht auffällig sei.



## Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

### **A U S Z U G** aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 18.05.2022

#### **Fragen der Bürger:innen zur Baustellenphase, Verkehr und sonstigem**

- Es werde von Anwohner:innen jahrelange Lärm- und Staubbelastung befürchtet. Durch den Abriss des ehemaligen Euler-Hermes-Hochhauses hätte im Bahrenfelder Kirchenweg bereits 1,5 Jahre Lärm durch LKWs und Bauschutt ertragen werden müssen. Welche Auswirkungen hätten die Bauausführungen auf die angrenzenden Häuser? Für Bohrungen und Ausschachtungen werde von Erschütterungen ausgegangen und befürchtet, dass die Gebäude der Altona dem baulich nicht standhielten. Mauerrisse wären die Folge. Was werde dagegen getan? Welche Voruntersuchungen seien schon unternommen? Wann starteten die Bauarbeiten und wie lange dauerten diese? Werde auch am Wochenende gebaut? Wo führen die Baufahrzeuge?
- Das Zurücksetzen der Gebäude für eine Verbreiterung der Wege für den Rad- und Fußverkehr werde befürwortet, da die Wege sehr schmal seien. Es werde hoffentlich verhindert, dass sich der/die Eigentümer:in von der Pflicht freikaufe, geförderte Wohnungen zu schaffen. Insbesondere junge Familien bräuchten bezahlbaren Wohnraum und fänden derzeit keine passenden Wohnungen im „Bahrenfelder Dreieck“. Auf die vielen Eigentumswohnungen könne verzichtet werden, wobei diese vermutlich zur Finanzierung des Bauvorhabens nötig seien. Das Thema Erschütterung durch die Bauarbeiten dürfe nicht einfach an die Altona abgeschoben werden. Schon bei kleinen Straßenbauarbeiten sei es zu Rissen in den Wänden der Bestandsgebäude gekommen. Es sei wichtig, dies vorab abzusichern.
- Die Bebauung nördlich des Plangebiets auf der gegenüberliegenden Seite der Von-Sauer-Straße sei höher, als früher gedacht. Dessen Baustelle habe die Anwohner:innen durch Baustaub sowie aufgestelltes Flutlicht auch sonntags sehr belastet. Weiter gebe es extreme Belastungen durch Bauarbeiten am Autobahn A7-Deckel. Der Verkehr in dem Gebiet sei katastrophal und Autofahrer:innen müssten immer viel Zeit einplanen. Wie würden die verschiedenen Baustellen koordiniert?
- Von Anwohner:innen am Bahrenfelder Kirchenweg werde befürchtet, dass der Verkehr durch den Neubau stark belastet würde und Stau entstehe. Der Fußgänger:innenüberweg Bahrenfelder Kirchenweg/ Mendelssohnstraße sei ein Gefahrenpunkt, die 30er-Zone werde nicht eingehalten. Es werde daher die Installation einer Ampel insbesondere für Grundschulkinder gefordert.
- Es werde befürchtet, dass Senior:innen zum Einkaufen die breite Von-Sauer-Straße überqueren müssten. Wo stünden zukünftig die Wertstoffcontainer für Glas und Papier?
- Wo solle die Haltestelle „Von-Sauer-Straße“ der geplanten S-Bahnlinie S32 entstehen. Werde diese im baulichen Zusammenhang des „Emils-Quartiers“ mitgedacht? Wo könne sich über den Fortgang der S-Bahn-Planung informiert werden.
- Die 50 vorgesehenen Stellplätze für die Einzelhändler seien deutlich zu wenig. Es sei unklar, wo die Anwohner:innen parkten. Deren große Pkws passten nicht in die Tiefgarage und würden dann in den Nebenstraßen abgestellt.



## Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

### **A U S Z U G** aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 18.05.2022

- Es werde befürchtet, dass, wie auch auf der gegenüberliegenden Seite der Von-Sauer-Straße, Mikro-Appartements entstünden.
- Warum sei das Grundstück nicht an die altoba verkauft worden, um bezahlbare Mietwohnungen zu errichten?
- Gebe es die Möglichkeit, die Eigentumswohnungen zu erwerben? Was wäre zum jetzigen Zeitpunkt der geschätzte Preis pro Quadratmeter?
- Es werde bemängelt, dass die angedachte Dachbegrünung nicht ausreichend sei. Durch die geschlossene Bebauung würde eine zu große Fläche versiegelt, was unter anderem zu einer Aufheizung der Stadt führe. Würden Solarmodule, Zisternen und ökologische Baustoffe verwendet?
- Ein Entwurf des Bauvorhabens aus 2020 habe noch einen Dachgarten mit öffentlichem Café beinhaltet. Diese charmante Idee sei im aktuellen Entwurf nicht mehr enthalten. Es sei unklar, warum das verworfen worden sei. Wie sei die fußläufige Vernetzung des Plangebiets mit der Umgebung geplant? Werde der Innenhof offen sein bzw. werde es Überwege geben?

Frau Freitag stellt fest, die Schaffung geförderter Mietwohnungen werde sichergestellt.

Herr Strate erklärt, die Trassenführung der S-Bahnlinie S32 sei noch in Planung und heute könne noch niemand sagen, wo einzelne Haltestellen entstünden.

Das sich derzeit im Abriss befindliche ehemalige Euler-Hermes-Gebäude sei deutlich größer als die hier geplanten Gebäude. Aufgrund der Nähe zur Autobahn A7 sei daher während der Bauphase des „Emils Quartiers“ davon auszugehen, dass die LKWs nicht durch den Bahrenfelder Kirchenweg führen. Die infrage stehenden Erschütterungen durch Bauarbeiten werde die altoba vermutlich schon aus Eigeninteresse selbst vorab prüfen.

Herr Evers erklärt, der Abriss der Bestandsgebäude sei für den Sommer 2024 und die Fertigstellung des ersten Bauabschnitts für das Jahresende 2027 geplant. Wie die dann stattfindende Baustellenkoordinierung aussehen werde, könne heute noch nicht prognostiziert werden. Es werde gebaut werden können, ohne die Nachbargebäude zu beschädigen. Während der Bauphase müssten die Anwohner:innen ihre Wohnungen nicht verlassen. Erschütterungen würden vielleicht spürbar, aber nicht unzumutbar sein. Am Wochenende werde nicht gebaut. Baustellen in der Nachbarschaft seien eine Belastung, das müsse in einer wachsenden Stadt aber gelegentlich hingenommen werden.





## Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

### **A U S Z U G** aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 18.05.2022

Die Dachbegrünung werde im Bebauungsplan festgesetzt. Sowohl die Dächer der Gebäude als auch die der Tiefgaragen würden begrünt. Es stehe noch nicht fest, wie viel Dachbegrünung entstehe. Es solle aber jede Dachfläche begrünt werden, die nicht für eine andere Funktion dringend benötigt werde. Gerechnet werden könne mit einer Begrünung der überwiegenden Dachflächen – etwa 70 bis 80 Prozent. Außerdem seien Fassadenbegrünungselemente geplant. Insgesamt solle in dem Plangebiet mehr Grünvolumen entstehen, als derzeit vorhanden sei. Auf den Dächern der Gebäude seien 12 cm Substrat extensive und auf dem Tiefgaragendach 80 cm Substrat intensive Begrünung geplant. Auch Photovoltaikanlagen seien vorgesehen.

Der Grundstücksmarkt sei marktwirtschaftlich organisiert. Auch die Altona hätte mit denselben Grundstücks- und Baupreisen umgehen müssen. Die Aufstellung der Wertstoffcontainer sei noch ein ungelöstes Problem und es werde noch nach einer Lösung gesucht. Es seien keine Mikro-Appartements, sondern eine Mischung aus Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen und damit auch familiengerechte Wohnungen geplant. Dies könne dazu beitragen, den Wohnungsdruck Hamburgs zu senken. Einen Wohnungsmix zu schaffen, sei auch eine politische Vorgabe. Durch den Drittmix werde sichergestellt, dass kein segregiertes Viertel entstehe und Menschen verschiedener Einkommenschichten im Plangebiet leben könnten. Die geplanten Eigentumswohnungen könnten Bestandteil einer Altersvorsorge sein. Eine Verdrängung der bisherigen Bewohner:innen des Plangebiets finde nicht statt, da acht Ersatzwohnungen gemäß der Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld Süd geschaffen würden.

Für den Einzelhandel seien 150 Stellplätze, 50 in der Garage im Erdgeschoss und 100 in der Tiefgarage im Untergeschoss geplant. Hinzukämen 100 Tiefgaragenstellplätze für die Wohnnutzung. Daher sei kein großer Parkdruck durch das Vorhaben zu befürchten. Es sei vorgesehen, abseits des Verkehrslärms eine Fußwegebeziehung von Südwesten des Plangebiets über den südlichen Platz nach Nordosten zu schaffen. Eine Nachverdichtung gehe stets mit der Erhöhung des Verkehrsaufkommens einher und werde noch gutachterlich untersucht. Die Politik müsse bewerten, ob das Verkehrsaufkommen gesunde Wohnverhältnisse beeinträchtige. Eine gänzlich andere Situation als jetzt sei aber nicht zu erwarten.

Ein Vertreter von ARGUS Stadt und Verkehr ergänzt, schon heute würden 2.000 Fahrten pro Tag und 200 pro Stunde gezählt. Ausgelöst durch das Bauvorhaben kämen 500 bis 550 zusätzliche Fahrten hinzu. In den Spitzenstunden seien das 50 Fahrten pro Stunde mehr. Davon würden nur zum Teil Fahrten über den Bahrenfelder Kirchenweg führen. Die Veränderung für den Bahrenfelder Kirchenweg werde daher relativ klein sein. Ob Signalanlagen nötig würden, müsse außerhalb des Projekts entschieden werden. Durch das Bauvorhaben werde kein neuer Bedarf dafür ausgelöst.



## Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

### **A U S Z U G** aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 18.05.2022

Die Situation des Fuß- und Radverkehrs werde sich verbessern, da im Bebauungsplan-Entwurf sowohl im Bahrenfelder Kirchenweg als auch in der Von-Sauer-Straße dafür mehr Straßenverkehrsfläche berücksichtigt worden sei. Darüber hinaus plane der Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer östlich des Knotenpunkts eine zusätzliche Fußgänger:innenfurt über die Von-Sauer-Straße.

Herr Conrad erklärt, es sei zu früh, über Erwerbsmöglichkeiten der Eigentumswohnungen und deren Quadratmeterpreise Angaben zu machen. Die Idee ein Dachcafé zu eröffnen, sei früher diskutiert worden. An dieser Stelle werde nun Wohnraum für ältere Menschen geschaffen. An der gläsernen Anmutung am nordöstlichen Eckgebäude müsse noch gearbeitet werden. Ob dort ein Café möglich und dann auch öffentlich zugänglich sei, könne noch nicht abgeschätzt werden. Noch gebe es zu der Idee weder ein Zu- noch eine Absage.

#### **Stellungnahmen der Politik**

Herr Werner betont, die SPD-Fraktion sei grundsätzlich froh darüber, dass das Grundstück vernünftig entwickelt werden könne und hier ein Stück Stadtreparatur stattfinde. Noch befinde sich das Bebauungsplanverfahren am Anfang. Das Ergebnis des vorangegangenen Wettbewerbsverfahrens, an dem hochkarätige Architekturbüros teilgenommen hätten, werde befürwortet. Vor dem Baubeginn 2024 hätten sich aus der ÖPD aber noch Aufgaben ergeben. Das Verschattungsgutachten, die Wind- bzw. Belüftungssituation und die Baustellenkoordination müssten genau angesehen werden. Zu Schäden an der Nachbarbebauung dürfe es nicht kommen. Die beauftragten Gutachten würden publik gemacht und sämtliche Beratungen des Planungsausschusses zu dem Bebauungsplan-Entwurf seien öffentlich. Die Höhe des Bauvorhabens werde sich noch einmal angesehen, wobei die SPD-Fraktion diese aber für städtebaulich vertretbar halte. Mit einem namenhaften sozialen Träger entstünden hier viele geförderte Wohnungen. So könne zur Problemlösung für Wohnungssuchende in der Stadt beigetragen werden. Insgesamt sei die Planung ein wichtiger Baustein für eine vernünftige städtebauliche Entwicklung.



## Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

### **A U S Z U G** aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 18.05.2022

Herr Hielscher stellt fest, dass Bahrenfeld durch viele Bauvorhaben im Zuge der Magistralenbebauung, des A7-Deckels und der Veränderungen des DESY einen großen Transformationsprozess durchlaufen werde, was für langjährige Bewohner:innen ein harter Weg werde. Eine durch das Bauvorhaben bedrängte Nachbarschaft gebe es in der Von-Sauer-Straße nicht. Im Süden sei die Bebauung nur ein Geschoss höher geplant als der Bestand, was dem großen Wohnungsmangel geschuldet sei. Je weniger Geschosse gebaut würden, desto teurer würden die Wohnungen für die späteren Bewohner:innen. Die derzeitigen Baukostenexplosionen seien gewaltig. Daher müsse ein Äquivalent geschaffen und Grundstücke effizient und kompakt bebaut werden. An der Von-Sauer-Straße gebe es keine Aufenthaltsqualität, in den Bereichen südlich dahinter durch das Bauvorhaben abgeschirmt und mit vernünftiger Aufenthalts- und Ruhequalität aber schon. In den geplanten Gebäuden an der Von-Sauer-Straße würden nach Norden zur Straße hin keine Wohnräume entstehen. In Hamburg gebe es keine freien Flächen. Es sei zu befürworten, dass mit der Martha Stiftung ein Träger für Senioren:innenwohnungen gefunden worden sei.

Frau Benkert legt dar, entscheidende Kritik der Bürger:innen sei die geplante bauliche Dichte und Höhe. Gleichzeitig gebe es Verständnis für den immensen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und die Bebauung, die nicht grundsätzlich abgelehnt werde. Allerdings liege der Bedarf an gefördertem Wohnraum in Altona über dem Drittmix bei 50 Prozent. Das werde hier nicht erreicht. Es werde befürchtet, dass die Bebauung nicht harmonisch in das Stadtbild passe. Eine Reduzierung von sieben auf fünf Geschosse sei von Bürger:innen vorgeschlagen und in diesem Zusammenhang die Sorge um ungesunde Wohnverhältnisse, Verschattung, Wind und Schadstoffausstoß angesprochen worden. Die entsprechenden Gutachten müssten im Planungsausschuss genau geprüft und besprochen werden. Bei der Auswertung der ÖPD müsse außerdem über die Reduzierung der geplanten Höhen der Gebäude beraten werden – insbesondere über das siebengeschossige Eckgebäude und die Bebauung am Bahrenfelder Kirchenweg. Die Belastung der Anwohner:innen durch die Bauphase sei ebenfalls thematisiert worden. Die Konzepte der Baustellenkoordination, die es bei vergleichbaren Vorhaben gebe, sollten öffentlich vorgestellt werden, damit die Anwohner:innen informiert seien und dazu Anregungen machen könnten.

Frau Blume unterstreicht, die neuen 260 Wohneinheiten würden dringend benötigt. 105 geförderte Wohnungen seien eine gute Quote. Die Eigentumswohnungen würden vermutlich ebenfalls vermietet. Je höher gebaut werde, desto günstiger seien später die Mieten. Die FDP-Fraktion befürworte die geplante Nutzungsvielfalt und das Bauen auf bereits versiegelter Fläche. Senioren:innenwohnungen und weitere Kitaplätze brauche Hamburg ebenfalls dringend. Insgesamt finde hier eine qualitative Aufwertung der Fläche statt. Die Sorgen der Bürger:innen bezüglich der Gebäudehöhen und der Baustellenphase nehme sie mit. Auch nach der ÖPD seien die Fraktionen immer ansprechbar. Grundsätzlich befürworte die FDP-Fraktion die Planung, die eine mögliche Vorlage für die weitere Magistralenentwicklung sein könne.



## Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

### **A U S Z U G**

#### aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 18.05.2022

Herr Reining bekräftigt, das Projekt zeige als Pionier für die Magistralenbebauung, was damit gemeint sei: Binnenentwicklung für Hamburg. Verkehr, der nicht mehr von außerhalb der Stadt hereinfließe, könne gespart werden. Die zukünftigen Bewohner:innen bräuchten kein Auto, um einzukaufen. Die Nachbarschaft werde froh darüber sein, wenn der jetzige Parkplatz verschwinde, durch den Gestank und Lärm entstehe. Durch die Bebauung werde Lärmschutz von der Von-Sauer-Straße gewährleistet, da die geplante geschlossene Front gut abschirme. Die Wohnqualität werde in einem neuen noch gewöhnungsbedürftigen Maßstab erhöht. Bäume könnten den Wind bremsen, der in Hamburg für gute Luft Sorge. Insofern sei die geplante Bauhöhe auch kein großer Fehler. Die Baustellenphase werde für die Anwohner:innen eine Belastung sein. Dem:der Investor:in werde empfohlen, die Anwohner:innen konkret anzusprechen, Baustellenbesuche anzubieten und über besondere Lärmbelastung aufzuklären. Bezüglich Erschütterungen an der Nachbarbebauung werde eine Beweissicherung vor und nach der Baustellenphase stattfinden. Mögliche Schäden müssten von dem:der Investor:in behoben werden. Auch große Autos würden in die Tiefgarage passen.

Herr Strate bedankt sich abschließend bei allen Beteiligten und weist auf die Auswertung der heutigen ÖPD hin, die in der Sitzung des Planungsausschusses am 15.06.2022 erfolge.