

N i e d e r s c h r i f t

über die Öffentliche Plandiskussion
zum Bebauungsplan-Entwurf Hamm 2
„Wohnen und Arbeiten am Präbenweg“
am Mittwoch, den 11. September 2019 um 19:30
in der Kantine der Beruflichen Schule Burgstraße (BS 12),
Burgstraße 33, 20535 Hamburg

Auf dem Podium anwesend:

- **Herr Willenbrock**, Grüne, stellvertretender Vorsitzender Bezirksversammlung
- **Herr Mathe**, Leiter Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
- **Herr Humburg**, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilungsleiter
Bebauungsplanung
- **Frau Tauschke**, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Sachbearbeiterin
Abteilung Bebauungsplanung

Anwesende Ausschussmitglieder bzw. Vertreter der Bezirksfraktionen Hamburg-Mitte:

- **Herr Sediqi**, Grüne 2
- **Herr Dassow**, Grüne 2
- **Herr Karismaz**, Grüne 2
- **Herr Sträter**, SPD
- **Herr Götz**, Die Linke
- **Herr Dr. Böttcher**, CDU

Besucher: ca. 40 Besucherinnen und Besucher

Beginn 19:30 Uhr

Die interessierte Öffentlichkeit hat ab 19:00 Uhr Gelegenheit, in der Kantine der Beruflichen Schule Burgstraße Anschauungsmaterial zu dem in Rede stehenden Bebauungsverfahren in Form von aufgehängten Plänen des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung einzusehen. Zudem wurden seitens des Fachamtes Informationsblätter mit dem Funktionsplanentwurf und dem Bebauungsplan-Entwurf sowie Erläuterungen der Planungen und der Rahmenbedingungen für alle Anwesenden ausgelegt.

Herr Willenbrock eröffnet um 19:30 Uhr die Sitzung und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Er stellt die auf dem Podium befindlichen Vertreter des Bezirksamtes, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung vor und erläutert anschließend die verschiedenen Mitwirkungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit (Öffentliche Plandiskussion, Öffentliche Auslegung) im Bebauungsverfahren sowie die Ziele der heutigen Öffentlichen Plandiskussion. Er weist darauf hin, dass es sich bei der Öffentlichen Plandiskussion grundsätzlich um eine nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) vorgeschriebene frühzeitige Information der Öffentlichkeit handele und betont, dass in der vorgestellten Planung noch nichts festgeschrieben sei. Der vorgestellte Planungsstand werde im weiteren Verfahren unter Würdigung der heute geäußerten Hinweise seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung konkretisiert und ausgearbeitet. Anschließend führe das Fachamt SL die Abstimmung mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange durch. Die heutige Veranstaltung werde protokolliert und die geäußerten Hinweise würden anschließend im Stadtplanungsausschuss diskutiert und gewürdigt. Abschließend übergibt er das Wort an **Herrn Mathe**.

Herr Mathe begrüßt im Namen des Bezirksamtes Hamburg-Mitte die Anwesenden zur heutigen Plandiskussion. Zunächst informiert er, dass auch die Geschäftsführung des Vorhabenträgers vertreten sei. Von dieser wird das Unternehmen kurz vorgestellt.

Herr Mathe weist einleitend darauf hin, dass zur Realisierung der Gesamtplanung neues Planungsrecht erforderlich sei. Daher werde heute zu einem frühen Zeitpunkt der Entwurf des Bebauungsplans Hamm 2 vorgestellt.

Anschließend stellt er den Ablauf der Veranstaltung vor: Zunächst seien ca. 40 Minuten für die Erläuterung des Planungsanlasses, der Bestandssituation des Werkstattverfahrens (Entwurfsfindung) der Inhalte des Funktions- und Bebauungsplanentwurfs sowie des weiteren Verfahrens vorgesehen. Danach haben die Bürgerinnen und Bürger weitere 80 Minuten Zeit, ihre Fragen, Vorstellungen und Kritik zu äußern. **Herr Mathe** weist daraufhin, dass die Veranstaltung protokolliert und vom zuständigen Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ausgewertet werde. In einer der nächsten Sitzungen werde der Stadtplanungsausschuss damit befasst.

Herr Mathe beginnt seinen Vortrag anhand einer Power-Point-Präsentation (Anm.: Diese wurde zwischenzeitlich auf der Internetseite des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung unter: <https://www.hamburg.de/mitte/beteiligung/12938970/hamm2-oepd/>) eingestellt.

Er stellt eingangs den räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets im Stadtteil Hamm-Mitte südlich der Hammer Landstraße vor. Begrenzt werde es im Süden durch den Präbenweg und im Westen durch den Luisenweg. Im Norden verlaufe die Abgrenzung mittig durch den betreffenden Baublock und im Osten parallel zur Straße Kentzlerdamm rückwärtig zur straßenseitigen Bebauung. Insgesamt umfasse das Plangebiet eine Fläche von etwa 11.600 m². In der Folge geht **Herr Mathe** auf die heutige Bestandsituation im Plangebiet ein. So wird der Standort derzeit durch Handwerksbetriebe sowie Büro- und Großhandelsbetriebe ausschließlich gewerblich genutzt und durch ein- bis zweigeschossige Bebauung geprägt. Hinzu kommen aktuell als Garagenhof und für Lagerzwecke genutzte Flächen. Die unbebauten Flächen des Plangebiets sind heute durch notwendige Gebäudenebenflächen nahezu vollständig versiegelt. Zudem verweist **Herr Mathe** auf die Baumbestände entlang der östlichen, der nördlichen sowie der westlichen Plangebietsgrenze. Im Umfeld des Plangebiets prägt eine heterogene Bebauungsstruktur der Wiederaufbaujahre und späteren Jahrzehnte das Stadtbild mit Wohnbebauung in Zeilenbauweise mit 4-6 Geschossen und offener

Ausrichtung zu den Straßenräumen sowie teilweise auch geschlossenen Blockstrukturen und Solitärebauten. Im Süden grenzen eine öffentliche Parkanlage und eine Schulanlage an.

Anschließend geht **Herr Mathe** auf das bestehende Planrecht aus dem Jahr 1958 ein und verdeutlicht, dass aktuell keine Wohnnutzungen im Plangebiet zulässig seien. Vor dem Hintergrund der Eigentümerüberlegungen und im Kontext des bezirklichen Wohnungsbauprogramms und seiner Fachziele für den Stadtteil Hamm sei das Bezirksamt/ Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung frühzeitig in Gespräche mit den Eigentümern eingetreten und habe dann im weiteren Verlauf mit den Gewerbetreibenden, der Wirtschaftsbehörde und der Handwerkskammer die Situation erörtert, um Möglichkeiten einer Nachverdichtung und einer gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe an dem Standort zu vereinbaren. Zentrales Ziel der Planung ist es, ein gemischt genutztes Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzungen in verträglicher Nachbarschaft zueinander zu entwickeln.

Diese Entwicklungen sollen zunächst auf den Flächen, die sich im Eigentum eines Vorhabenträgers befinden, starten. Teilweise seien hier Betriebe bereits verlagert worden und ein Gewerbetreibender habe seinen Betrieb aus privaten Gründen aufgegeben. Anschließend soll zu einem noch nicht bestimmbareren Zeitpunkt die Planung auf zwei privaten Grundstücken im Nordwesten sowie im Südosten von den jeweiligen Grundeigentümern realisiert werden.

Im Folgenden hebt **Herr Mathe** die Qualitäten und Potentiale des Standortes, wie die in der Umgebung vorhandene soziale Infrastruktur und die gute Anbindung an den ÖPNV hervor, welche den Standort als Wohnstandort qualifizieren. In diesem Zusammenhang erwähnt er insbesondere die südlich des Plangebiets gelegene Schule Pröbenweg, die perspektivisch zu einer Grund- und Stadtteilschule entwickelt und in diesem Zuge auch baulich ertüchtigt werden soll. Weiterhin verweist er auf die vorhandenen Einzelhandels- und Gastronomieangebote im Nahbereich und den fußläufig erreichbaren Hammer Park.

Im Anschluss geht **Herr Mathe** auf die Planungsschritte ein, die dem Bebauungsplanverfahren vorangegangen sind. Die Planung knüpft an die wohnungspolitischen Ziele des Bezirks Hamburg Mitte, welche im Bezirklichen Wohnungsbauprogramm 2018 konkretisiert werden an und an das übergeordnete Konzept der Leitplanung „Stromaufwärts an Elbe und Bille“ an. Zur Qualifizierung des Vorhabens wurde im Januar 2018 ein kooperatives städtebauliches Werkstattverfahren in enger Abstimmung zwischen dem Bezirksamt Hamburg-Mitte, der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) durchgeführt. Der erste Preis ging an den Beitrag des Hamburger Architekturbüros coido architects. Das aus der Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses zwischen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung sowie den Eigentümern und den Architekten entwickelte städtebauliche Konzept bildet mit den wesentlichen Grundzügen wie der integrierten Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbenutzungen und dem differenzierte Aufgreifen der Zeilenbauweise der Umgebung die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren. Auf dieser Basis wurde der Funktionsplan unter Federführung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung konkretisiert.

Das aktuelle Bebauungsplankonzept sieht im westlichen Teil des Plangebiets eine gewerbliche Nutzung mit insgesamt ca. 12.265 m² Bruttogeschossfläche (BGF), bestehend aus einem Gewerbehof am nördlichen Luisenweg (ca. 2.630 m² BGF) sowie einem Hotelkomplex (ca. 7.725 m² BGF) und kleineren erdgeschossigen Gewerbeeinheiten (ca. 1.910 m² BGF) entlang des westlichen Pröbenwegs vor. Im zentralen und östlichen Teil des Plangebiets sollen insgesamt ca. 267 Wohneinheiten (insgesamt ca. 21.700 m² BGF) sowie eine neue KITA mit circa 40 Plätzen entstehen. Davon befinden sich ca. 190 Wohneinheiten, die KITA, der Hotelkomplex und die angrenzenden Gewerbeeinheiten im ersten Bauabschnitt, welcher zeitnah durch einen Vorhabenträger realisiert werden soll. Die Realisierung des zweiten Bauabschnittes, welcher den Gewerbehof sowie ca. 77 weitere Wohneinheiten im Südosten des Plangebiets beinhaltet, soll durch die anderen beiden Grundeigentümer folgen.

Anschließend geht **Herr Mathe** genauer auf die geplanten Nutzungen ein. Er erläutert dass entlang des Pröbenwegs insgesamt sechs kompakte Gewerbemodule mit einer Galerieebene

und eingehausten Anlieferungszone mit einer Dimensionierung von ca. 190-250 m² Nutzfläche vorgesehen sind, welche sich unter anderem für die Ansiedelung handwerklicher Betriebe anbieten würden. Die westlich gelegenen Gewerbenutzungen sollen eine eigene Tiefgarage mit Zufahrt vom Luisenweg und integrierter Anlieferungszone erhalten. Im Hotel sollen etwa 140-180 Zimmer mit einem Drei-Sterne-Standard entstehen.

Entsprechend dem *Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau* soll ein Drittel der im ersten Bauabschnitt geplanten ca. 190 Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen gemäß den Richtlinien der Investitions- und Förderbank realisiert werden. Es sollen nach derzeitigem Stand ca. je ein Drittel 1-1,5 Zimmer-, 2-2,5-Zimmer- sowie 3-3,5-Zimmer-Wohnungen entstehen. Die Erschließung der Wohneinheiten ist über die beiden Innenhöfe geplant. Darüber hinaus sei eine Querung in Form einer öffentlich zugänglichen Wegeverbindung von der Hammer Landstraße im Norden zum Präbenweg im Süden vorgesehen, die planungsrechtlich zu sichern sei. Die Höfe selbst sollen jedoch primär durch die Mieterinnen und Mieter genutzt werden. Zum Schutz vor nächtlicher Lärmbelästigung bestünde zudem die Option einer späteren Einschränkung dieser Querung zu Nachtzeiten, beispielsweise durch ein gesichertes Tor. Für die Wohnnutzung ist derzeit eine Tiefgarage mit 41 Stellplätzen (Zufahrt vom Präbenweg) geplant. Zudem bieten die beiden Bestandstiefgaragen der benachbarten, im Besitz des gleichen Vorhabenträgers befindlichen Liegenschaften Hammer Landstraße 76 und 84 noch weitere Kapazitäten. Die nach § 10 Hamburgische Bauordnung (HBauO) nachzuweisenden Kinderspiel- und Bewegungsflächen können mit den geplanten Flächen ausreichend abgebildet werden.

Herr Mathe erläutert den aktuellen Stand des Bebauungsplan-Entwurfs. Vorab zeigt er als Planungsgrundlage kurz die Instrumente der vorbereitenden Bauleitplanung, den Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm. Änderungen seien hier nicht erforderlich. Das neue Planrecht sieht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Westen ein ca. 3.500m² großes Gewerbegebiet (GE) sowie ein ca. 8.100 m² großes allgemeines Wohngebiet (WA) im Osten des Plangebietes vor.

Die Baugrenzen orientieren sich an dem Funktionsplan-Entwurf und werden als baukörperähnliche Festsetzungen rechtsverbindlich abgesichert.

Anschließend erläutert **Herr Mathe** das Maß der baulichen Nutzung. Im Bereich des GE ist insbesondere eine Bebauung mit vier- bis fünfgeschossigen Riegeln und rückwärtiger eingeschossiger Bebauung vorgesehen. Eine Ausnahme hiervon stellt der Hotelkomplex dar, welcher mit sieben Geschossen als städtebaulicher Hochpunkt die Ecksituation betonen soll. Im WA ist eine fünf- bis sechsgeschossige Zeilenbebauung mit zweigeschossigen Verbindungsbauten entlang des Präbenwegs geplant. Das sechste Geschoss wird hierbei zurückgesetzt vom Straßenraum angeordnet, so dass dieses aus Fußgängerperspektive nicht wahrnehmbar sein wird. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden u.a. gestalterische Festsetzungen enthalten: Die Fassaden sollen grundsätzlich in einem noch zu bestimmenden Klinker ausgeführt werden, wobei die Erdgeschossfassaden durch unterschiedliche Steinsetzungen jeweils gestalterisch abgesetzt werden sollen.

Aus den bisher vorliegenden Gutachten (Vermessung einschließlich Baumaufmaß, Baugrunduntersuchung, Artenschutzgutachten; verkehrstechnische Stellungnahme sowie schalltechnische Untersuchung) hätten sich keine Hinweise auf gravierende Problemlagen ergeben. Für die 23 zu fällenden Bestandsbäume können Ausgleichspflanzungen nach dem derzeitigen Planungsstand in vollen Umfang innerhalb des Plangebiets erfolgen. Die Bestandsbäume entlang sowie auch südlich des Präbenwegs würden in jedem Falle erhalten bleiben. Erste Untersuchungen zur Besonnungssituation haben ergeben, dass gesunde Wohnverhältnisse trotz einiger Verschattungen in Teilbereichen gesichert sind.

Abschließend gibt **Herr Mathe** einen Ausblick auf das weitere Verfahren. Demnach folgt zunächst die Nachlese der Ergebnisse der heutigen Öffentlichen Plandiskussion in einer der nächsten Sitzungen des Stadtplanungsausschusses. Danach erfolgen die Ausarbeitung der Planunterlagen im Detail und die Beteiligung der Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange. Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs im Fachamt Stadt- und

Landschaftsplanung wird derzeit für das zweite Quartal 2020 und die Vorwegenehmigungsreife nach § 33 Abs. 1 BauGB für das dritte bzw. vierte Quartal 2020 avisiert. Die hochbauliche Planung werde parallel zum Verfahren fortlaufend weiter konkretisiert.

Herr Willenbrock bedankt sich bei **Herrn Mathe** für die Darstellung des Projektstandes und eröffnet die Diskussion. Er begrüßt zudem nachträglich Herrn Dr. Böttcher (CDU), Herrn Sträter (SPD) und Herrn Götz (DIE LINKE) als Vertreter der Lokalpolitik, die aufgrund einer zeitgleichen Sitzung des Bauausschusses erst im Laufe der Veranstaltung hinzugestoßen sind.

Die Anwesenden und Bürgerinnen und Bürger haben nun die Gelegenheit, sich zu den Planungen zu äußern und ggfs. Fragen zu stellen oder Hinweise zu geben. Er weist darauf hin, dass die Beiträge und Fragen protokolliert werden und eine Namensnennung der Fragenden eine Zuordnung und ggf. Rückfragen erleichtert, dies aber nicht zwingend notwendig ist.

Herr Dr. Böttcher (CDU) fragt, ob die notwendigen Außenflächen für die neue KITA außerhalb des Plangebiets vorgesehen seien und inwiefern ihre Verortung gesichert werden könne.

Herr Mathe bestätigt, dass sich die vorgesehene Außenfläche für die neue KITA außerhalb des Plangebiets befände, jedoch lediglich in wenigen Metern Entfernung und ohne Straßenquerung erreichbar sei. Geplant sei, die Außenfläche der bestehenden KITA (unmittelbar nördlich an der Hammer Landstraße 84) zu erweitern. Da sich die Räumlichkeiten der bestehenden KITA ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befänden, könne diese Lösung über städtebauliche Verträge mit dem Vorhabenträger abgesichert werden.

Ein Anwohner des Dimpelwegs berichtet von zahlreichen Arbeiten, die in der jüngeren Vergangenheit an den Sielleitungen am Prübenweg durchgeführt worden seien. Er möchte wissen, ob im Zuge der Baumaßnahmen erneut mit Erneuerungsmaßnahmen an den Sielen zu rechnen sei.

Herr Mathe erläutert, dass diese Frage bei Hamburg Wasser nachgefasst werde.

Nachtrag: Stellungnahme HAMBURG WASSER

Die Sielbauarbeiten im Bereich Prübenweg, Beltgens Garten / Eiffestraße (S-16/0164) sind Ende Februar 2019 abgeschlossen worden. Im Rahmen der anstehenden Hochbaumaßnahmen zur Umsetzung des B-Plans Hamm 2 sind keine weiteren Sielbaumaßnahmen seitens der Hamburger Stadtentwässerung AöR geplant. Ggf. ist die Herstellung neuer Hausanschlussleitungen an das Siel im Prüben- bzw. Luisenweg erforderlich, sofern die vorhandenen Anschlussleitungen aufgrund der Lage nicht weiter genutzt werden können.

Der Anwohner verweist zudem auf zahlreiche Wochenendveranstaltungen (z.B. Sportwettkämpfe), welche an umliegenden Schulstandorten stattfinden. Er erkundigt sich, inwiefern das Vorhaben die dabei entstehenden, temporären Stellplatzbedarfe berücksichtige.

Herr Mathe antwortet, dass die Herausforderungen der lokalen Stellplatzsituation nicht innerhalb des Vorhabengebiets bewältigt werden können. Die durch die Entwicklung im Plangebiet zusätzlich entstehenden Bedarfe sollen über die neuen Tiefgaragen abgefangen werden. Durch die Lagequalität und die sehr gute ÖPNV-Anbindung des Plangebiets wird die Zahl von 41 geplanten Tiefgaragenstellplätzen für die Wohnnutzungen zuzüglich weiterer noch nicht genau bestimmter Stellplätze für die gewerblichen Nutzungen als angemessen angesehen.

Um dem bestehenden allgemeinen Parkdruck im Quartier zu begegnen, sei mittelfristig eine integrierte Betrachtung in Form eines Parkraumbewirtschaftungskonzepts denkbar, wie sie auch bereits in einigen anderen Hamburger Stadtteilen, zuletzt in St. Pauli und in Billstedt, durchgeführt worden seien.

*Im Hinblick auf die geplanten Baumaßnahmen bestätigt **Herr Mathe**, dass die vorhandenen öffentlichen Stellplätze südlich des Prübenwegs (Fahrbahnrandparken) grundsätzlich erhalten werden können, während durch die vorgesehenen Überfahrten am Nordrand des Prübenwegs einige der bestehenden Parkmöglichkeiten entfallen müssen.*

Ein Bürger erfragt, welcher Stellplatzschlüssel für die insgesamt 260 geplanten neuen Wohnungen vorgesehen sei.

***Herr Mathe** führt aus, dass seit der letzten Änderung der HBauO die Herstellung von Stellplätzen für Wohnungsbauvorhaben den Vorhabenträgern freigestellt sei. Entsprechende Stellplatzzahlen werden anhand standortspezifischer Faktoren und Entwicklungsperspektiven im Dialog zwischen Vorhabenträgern und Fachämtern vereinbart. Dabei seien auch Faktoren wie die örtliche ÖPNV-Anbindung sowie ein sich generell veränderndes Mobilitätsverhalten zu berücksichtigen. Zum derzeitigen Planungsstand sind 41 Stellplätze in einer Tiefgarage für den Wohnungsbau geplant. Mit einer Parkraumbewirtschaftung könnte sichergestellt werden, dass die Stellplätze nicht durch Pendler genutzt werden sondern insbesondere den Anwohnern zur Verfügung stünden.*

***Herr Sträter (SPD)** ergänzt, dass derartige Konzepte in der Stadt Hamburg vom Landesbetrieb Verkehr (LBV) erarbeitet werden. Aufgrund des hohen Arbeitsumfangs können in diesem Zusammenhang, in einem Jahr nur etwa drei Quartiere vom LBV betrachtet werden. Von der SPD wurden Initiativen gestartet, um die Parkplatzsituation auch in weiteren Quartieren wie beispielsweise in Hamm prüfen zu können.*

***Herr Mathe** verweist zudem auf die Kapazitäten der benachbarten Bestandsgaragen, welche sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befänden.*

***Der Vertreter des Vorhabenträgers** bestätigt den Leerstand von Stellplätzen in den Bestandsgaragen an der Hammer Landstraße 76 und 84. Zudem erklärt er, dass die Anzahl der geplanten 41 Stellplätze im Plangebiet auch die Tatsache berücksichtige, dass Haushalte in kleineren Wohnungen häufig keine eigenen Autos mehr besäßen.*

Ein Anwohner möchte wissen, inwiefern das Vorhaben Ersatz für die soziale Funktion des bestehenden Garagenhofs im Plangebiet (z.B. gemeinsame Reparaturen, Grillen etc.) vorsehe. Zudem bittet er um genauere Erläuterungen, inwiefern das (Wohn-) Quartier um den Prübenweg einen geeigneten Standort und Kontext für das geplante Hotel darstelle.

***Herr Mathe** antwortet, dass für die bestehende Funktion des Garagenhofes kein gleichwertiger Ersatz im Plangebiet bereitgestellt werden könne. Hinsichtlich der Standortüberlegungen für das geplante Hotel erläutert er, dass es im Bezirk eine hohe Nachfrage für neue Hotelstandorte gebe. Es werde begrüßt, dass auch außerhalb der innerstädtischen Lage nun im Plangebiet ein Hotel mit gehobenem Drei-Sterne-Standard entstehen soll. Der Standort eigne sich insbesondere aufgrund seiner sehr guten ÖPNV-Anbindung für eine Hotelentwicklung und füge sich städtebaulich und auch funktional in die Nachbarschaft ein. Die Quartiersverträglichkeit des Hotelbetriebs sei wichtig und werde im weiteren Planungsprozess entsprechend gewürdigt.*

***Der Vertreter des Vorhabenträgers** ergänzt, dass man bei der Suche nach einem geeigneten Hotelbetreiber mit einem spezialisierten Beratungsunternehmen zusammenarbeite und das Vorhaben bei potenziellen Interessenten auf gute Nachfrage stieße. Generell seien abhängig von der ausstehenden Wahl eines geeigneten Betreibers noch verschiedene Hoteltypen denkbar, von denen wiederum auch die genaue Zimmeranzahl des Komplexes abhängige.*

Der Anwohner erkundigt sich, inwiefern sich vergleichbare Hotelkomplexe erfahrungsgemäß funktional in umgebende Quartiere integrieren und inwiefern deren Gäste die Infrastrukturen des Stadtteils nutzen würden.

Herr Mathe führt aus, dass in dieser Hinsicht die städtebauliche Qualität sowie die Nutzungsverknüpfung des jeweiligen Hotels mit dem umgebenden Quartier maßgeblich seien. Introvertierte Betreiberkonzepte etwa von Hotelketten könnten demnach erfahrungsgemäß keine Mehrwerte für das Stadtleben generieren. Hingegen könnte eine gute Planung, beispielsweise mit sich zu den umgebenden Straßen öffnenden Lobby- oder Restaurantbereichen zu einer Belebung beitragen. Im Falle des geplanten Vorhabens würde er einen hohen Wert auf eine qualitätsvolle Hotelarchitektur mit angemessenen Fassadengestaltungen und entsprechender Adressbildung in den Erdgeschosszonen legen, welche sich in die Umgebung einfügt.

Herr Sträter (SPD) ergänzt, dass Hotels grundsätzlich positive Ausstrahlungseffekte für die Infrastruktur in der Umgebung hätten, da nahegelegene Gastronomiebetriebe oder Dienstleister von den Übernachtungsgästen genutzt würden.

Herr Mathe erläutert, derartige Ausstrahlungseffekte seien letztendlich abhängig vom konkreten Standort, dem Konzept und dem Betreiber des Hotels.

Ein Anwohner aus dem Dimpelweg fragt, ob die entstehenden Mehrverkehre des neuen Vorhabens zu erhöhten Belastungen in der Nachbarschaft, beispielsweise der bestehenden Seniorenwohnanlage oder der KITA im Luisenweg, führen könnten.

Herr Mathe bekräftigt, dass durch die am Luisenweg vorgesehenen Gewerbeeinheiten sowie den Hotelkomplex keine nennenswerten zusätzlichen Lärmemissionen für die Nachbarschaft zu befürchten seien. Ermöglicht werde dies beispielsweise auch durch die Einhausung der Anlieferzonen sowie den Umstand, dass für den avisierten Hotelstandard üblicherweise keine Gruppenanreise per Reisebus erfolge. Auch die im Entwurf vorliegende verkehrstechnische Untersuchung komme zu dem Schluss, dass im Zuge der Realisierung des Vorhabens keine nennenswert höheren Verkehrsaufkommen und/oder -Belastungen, insbesondere auch im Einmündungsbereich des Luisenwegs in die Hammer Landstraße, zu erwarten seien.

Ein Anwohner erkundigt sich nochmals nach dem Stellplatz- und Anlieferungskonzept für die geplanten Gewerbeeinheiten.

Herr Mathe erläutert, dass sämtliche Anlieferungs- und Abholungsvorgänge für den geplanten Hotelkomplex im Gebäude selbst bzw. innerhalb der zugeordneten Tiefgarage abgewickelt werden könnten. Auch bei Realisierung der Bebauung auf dem nördlich angrenzenden Gewerbehof sei eine Tiefgarage erforderlich, bei deren genauer Konzeption jedoch auch wirtschaftliche Aspekte zu beachten seien und noch Nachsteuerungsmöglichkeiten bestünden. Die Anzahl der 41 geplanten Stellplätze für die Wohnnutzung werde zum jetzigen Planungsstand aus Sicht des Fachamtes für ausreichend angesehen.

Ein Anwohner verweist auf die für heutige Verhältnisse sehr schmalen Stellplätze in der Bestandstiefgarage an der Hammer Landstraße 84 und erkundigt sich, ob im Plangebiet geeignete Stellplatzdimensionierungen vorgesehen sind. Durch die unzureichenden Ausmaße der Stellplätze in der Bestandstiefgarage könnten deren Kapazitäten nicht vollends ausgeschöpft werden.

In diesem Zusammenhang erfragt er zudem den aktuell geplanten Stellplatzschlüssel für den 1. Bauabschnitt.

Herr Mathe erklärt, dass sich entsprechend der geplanten ca. 190 WE und 41 Tiefgaragenstellplätze für den 1. Bauabschnitt nach dem derzeitigen Stand der

Planung ein Stellplatzschlüssel von ca. 0,2 ergäbe. Es bestehe jedoch die Option, weitere Stellplätze zu schaffen, etwa in einer zweiten Tiefgaragenebene.

Der Vertreter des Vorhabenträgers ergänzt, dass die Ausmaße der Bestandsstellplätze in der Tiefgarage an der Hammer Landstraße 84 nicht mehr heutigen Ansprüchen genügen würden. Er versichert jedoch, dass die neuen Tiefgaragen mit zeitgemäßen und realistischen Dimensionierungen geplant werden. Zudem solle eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen innerhalb der neuen Tiefgarage vorgehalten werden.

Ein Anwohner erkundigt sich, wann Baubeginn und Fertigstellung des Projektes vorgesehen seien.

Herr Mathe erläutert, dass die Voraussetzung für den Baubeginn das Erreichen der Vorweggenehmigungsreife nach § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch sei. Diese sei aktuell für das III./IV. Quartal 2020 avisiert. Ab diesem Zeitpunkt könnten Bauanträge beschieden werden. Zudem müsse berücksichtigt werden, dass auch für den Abbruch der Bestandsbebauung Abrissanträge gestellt und genehmigt werden müssen.

Der Vertreter des Vorhabenträgers ergänzt, dass nach Erreichen der Vorweggenehmigungsreife ein möglichst nahtloser Übergang von notwendigen Abrissarbeiten und anschließendem Baubeginn vorgesehen sei. Priorität habe hierbei der Wohnungsbau des 1. Bauabschnitts, für den eine Bauzeit von 1,5 bis 2 Jahren avisiert werde.

Herr Götz (Die Linke) erfragt, ob für das Vorhaben ausschließlich Mietwohnungen vorgesehen seien. Zudem erkundigt er sich nach dem Förderanteil sowie dem Förderweg.

Herr Mathe bestätigt, dass nach Abstimmung mit dem Vorhabenträger im ersten Bauabschnitt ausschließlich Mietwohnungen vorgesehen seien. Bereits in der Auslobung und Festlegung der verbindlichen Eckpunkte für das vorgeschaltete Werkstattverfahren sei ein Förderanteil von 1/3 für alle Wohnungsbaufelder im Eigentum des Vorhabenträgers vereinbart worden. Die Aufteilung in den 1. bzw. 2. Förderweg sei hingegen noch Gegenstand von laufenden Abstimmungen. Das Bezirksamt werde mit den beiden Dritteigentümern der benachbarten, in den Bebauungsplan einbezogenen Grundstücke das Gespräch suchen mit dem Ziel, analoge Vereinbarungen für die weiteren Bauabschnitte zu treffen.

Eine Bürgerin bittet um genauere Erläuterungen zu den vorgesehenen Baumfällungen und Ersatzpflanzungen.

Herr Mathe führt aus, dass sämtliche Neupflanzungen für die insgesamt 23 zu fällenden Bäume innerhalb des Plangebiets erfolgen sollen. Einzelheiten zu Baumarten oder Stammumfang der anzupflanzenden Bäume würden im weiteren Projektverlauf noch abgestimmt werden.

Diese Bürgerin erfragt, inwiefern die im Funktionsplan dargestellten Innenhofbereiche öffentlich zugänglich sein sollen.

Herr Mathe erläutert anhand des Funktionsplan-Entwurfs, dass eine fußläufige öffentliche Durchwegung vom Prübenweg zur Hammer Landstraße vorgesehen sei. Sollte sich im Laufe der Zeit zeigen, dass die öffentliche Zugänglichkeit zu Störungen insbesondere der nächtlichen Wohnruhe führe, wäre eine nächtliche Zugangsbeschränkung, beispielsweise durch ein code-gesichertes Zugangstor, für den Nachtzeitraum denkbar.

Ein Bürger möchte wissen, ob die östlich des Plangebiets gelegene Fußgängerunterführung unter der Hammer Landstraße zum U-Bahnhof Hammer Kirche in absehbarer Zeit baulich für einen barrierefreien Zugang ertüchtigt werden solle.

***Herr Mathe** antwortet, ihm lägen hierzu keine Informationen vor. Er werde die zuständige HAMBURGER HOCHBAHN um eine Stellungnahme bitten.*

Nachtrag: Seitens der HOCHBAHN wurde hierzu mitgeteilt, der Aufzug auf der Haltestellenseite sei soweit vorbereitet. Es fehle noch der Aufzug auf der Südseite der Hammer Landstraße. Derzeit würden noch Abstimmungen mit der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation zur Finanzierung und baulichen Umsetzung geführt.

Ein Anwohner erkundigt sich nach den in Zukunft vorgesehenen Anlieferzeiten des bestehenden Supermarkts an der Hammer Landstraße 76. Er bemängelt, dass diese aktuell in den Morgenstunden teilweise nicht eingehalten würden.

***Der Vertreter des Vorhabenträgers** antwortet, dass eine Anlieferung im Zeitraum zwischen 06:00 – 20:00 Uhr erfolge und dies auch weiterhin geplant sei. Die Beschwerde über die aktuelle Nicht-Einhaltung der Anlieferzeiten werde er an den Betreiber des besagten Supermarkts weiterleiten.*

Herr Willenbrock bedankt sich für die Diskussion und weist darauf hin, dass weitere Anmerkungen und Hinweise gerne dann direkt an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Ansprechpartner und ihre Kontaktdaten befinden sich auf dem Info-Flyer) und die Fraktionen gerichtet werden können. Darüber hinaus lädt er die Bürgerinnen und Bürger zur Teilnahme an den öffentlichen Stadtplanungsausschüssen und der dortigen Diskussion der aktuellen Planungen ein. Er beendet die Veranstaltung um ca. 21:20 Uhr.

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung – Miriam Tauschke
unter Mitarbeit Büro clausen-seggelke stadtplaner - Moritz Vahldiek