

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

über die Öffentliche Plandiskussion  
zum Bebauungsplan-Entwurf Billstedt 115  
am Mittwoch, den 27. März 2019, 19:30 Uhr  
im Kultur Palast Hamburg,  
Öjendorfer Weg 30a, 22119 Hamburg

Auf dem Podium anwesend:

- **Herr Dr. Osterburg**, (Bündnis 90/ Die Grünen), Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses Ost Hamburg-Mitte
- **Herr Mathe**, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung
- **Herr Humburg**, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilungsleiter Bebauungsplanung
- **Frau Tauschke**, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Bebauungsplanung
- **Frau Kubentz**, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Bebauungsplanung

Anwesende Ausschussmitglieder bzw. Vertreter der Bezirksfraktionen Hamburg-Mitte:

- Herr Zoltkowski, SPD
- Herr Busch, CDU
- Herr Leipnitz, DIE LINKE
- Herr Ramlow, SPD
- Frau Schwalke, DIE LINKE
- Herr Thürnagel, Piraten

ca. 80 Bürgerinnen und Bürger

Beginn: 19:30 Uhr

**Herr Dr. Osterburg** begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 19:30 Uhr die Öffentliche Plandiskussion (ÖPD) zum Bebauungsplan-Entwurf Billstedt 115. Zunächst stellt er das Podium vor und gibt einen kurzen Überblick über den Ablauf der heutigen Veranstaltung: Herr Mathe wird zunächst den aktuellen Stand der Planungen vorstellen, anschließend gibt es ausreichend Zeit für die inhaltliche Erörterung und für Fragen. Für die Plandiskussion ist die

Nennung von Namen und Bezug zum Plangebiet für die bessere Einordnung gewünscht, aber freiwillig. Es wird auf die anwesenden Politiker der Bezirksversammlung und auf die Auswertung der ÖPD im Rahmen der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses Ost (*Anm.: mittlerweile in Stadtplanungsausschuss umbenannt*) verwiesen. In diesem Zusammenhang informiert **Herr Dr. Osterburg** das Plenum darüber, dass zu der Veranstaltung ein Protokoll angefertigt wird, dass nach der Befassung im Fachausschuss öffentlich gestellt wird.

Anschließend übergibt er das Wort an **Herrn Mathe**, den Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung.

**Herr Mathe** begrüßt die Anwesenden im Namen des Bezirksamtes Hamburg-Mitte und zeigt sich erfreut über die hohe Resonanz zu der heutigen ÖPD und die damit verbundene Möglichkeit, sich frühzeitig über die Planungen im Billstedter Zentrum zu informieren.

Bevor **Herr Mathe** mit der Vorstellung des Vorhabens beginnt, erfragt er mittels eines Soziogramms Informationen zum Wohnort und zur Intention des Besuches der Veranstaltung bei den Anwesenden. Er stellt fest, dass der überwiegende Anteil der Anwesenden aus Billstedt stammt und etwa ein Drittel der Anwesenden Gebäudeeigentum im Plangebiet hält. Neben Anwohnern und Vertretern der Bezirksfraktionen seien auch ortsansässige Einzelhändler/ Gewerbetreibende anwesend.

**Herr Mathe** gibt einen Überblick über den vorgesehenen Ablauf der Veranstaltung. Er werde heute Abend zunächst kurz den Sachstand zum Sanierungsgebiet Billstedt-Zentrum erläutern und dann den aktuellen Projekt- und Planungsstand zum Plangebiet vorstellen und im späteren Verlauf des Abends gerne auf Nachfragen weiter ausführen. In der anschließenden Erörterung können die Hinweise und die Anregungen der Anwesenden vorgetragen und diskutiert werden.

**Herr Mathe** beginnt anschließend 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/bplaene-im-verfahren/12324160/-billstedt-115-oepd/> eingestellt*).

**Herr Mathe** gibt einleitend einen zusammenfassenden Überblick zum Sanierungsverfahren Billstedt-Zentrum, dessen Steuerungs-, Prozess- und Umsetzungsverantwortung im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte liegt.

Das Fördergebiet ‚Billstedt-Zentrum‘ ist mit Verordnung des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) vom 09.05.2017 als Sanierungsgebiet im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) nach § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) förmlich festgelegt worden. Grundlage der Festlegung sind die vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB vom 21.02.2017, die städtebauliche Missstände und Funktionsverluste im Sanierungsgebiet belegen. Dies betrifft bauliche und strukturelle Mängel im Wohnungsbestand, unzeitgemäße Architektur und Einzelhandelsformen sowie gestalterische Defizite der öffentlichen Räume, Freiflächen und der Verkehrsstrassen. Leitziele der städtebaulichen Sanierung sind demzufolge die Stärkung der Versorgungsfunktion des Zentrums, die Steigerung der Aufenthaltsqualität durch attraktive öffentliche Räume und die Qualifizierung des Zentrums als Wohnstandort u.a. mittels eines zeitgemäßen und bedarfsgerechten Wohnungsneubaus für unterschiedliche Haushalte (Folie 5-8).

Das ca. 47 ha große Sanierungsgebiet umfasst die zentralen Bereiche des Billstedter Zentrums. Begrenzt wird es im Norden von den Gleisen der U-Bahn einschließlich der Grünfläche am Maukestieg, im Osten durch die Reclamstraße und den Frobeniusweg einschließlich des östlich angrenzenden Gewerbegebietes, im Süden durch den Geesthang und im Westen durch den Schiffbeker Weg bzw. der daran westlich angrenzenden Hotel-, Wohn- und Gewerbenutzungen. Das Sanierungsgebiet liegt im RISE-Fördergebiet ‚Entwicklungsraum Billstedt-Horn‘ und bildet eines der dortigen Schwerpunktgebiete. Als eines der 11 Fokusräume der Leitplanung Stromaufwärts an Elbe und Bille ist das Zentrum zugleich in den gesamtstädtischen Blick gerückt.

Handlungsrahmen zur strukturellen Entwicklung und städtebaulichen Gestaltung des Billstedter Zentrums bildet das sog. Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) mit Maßnahmenplan und Städtebaulichem Rahmenplan in zwei Zeithorizonten (2020+ bzw. 2030), das im Jahr 2017 mit breiter Beteiligung verschiedener Akteursgruppen und in Abstimmung mit den Trägern Öffentlicher Belange (TÖB) durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung erarbeitet wurde und das während des Sanierungsprozesses fortgeschrieben wird. Für insgesamt 14 sog. Neuordnungsbereiche im Sanierungsgebiet wurden mit dem Städtebaulichen Rahmenplan 2020+ eher bestandsorientierte und mit dem Städtebaulichen Rahmenplan 2030 seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung Planungsvorschläge mit einer längerfristigen Umsetzungsperspektive entworfen. Auf Grundlage der Planungsüberlegungen können durch Nachverdichtungs- und Neuordnungspotentiale etwa 500 neue Wohnungen im Sanierungsgebiet geschaffen werden (Folie 9-10).

Ein zentraler Neuordnungsbereich ist das Gebiet rund um die Straße „Geesthang“, für den das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung aufbauend auf den Entwurfsideen des Städtebaulichen Rahmenplanes den Bebauungsplanentwurf Billstedt 115 ‚Geesthang‘ erarbeitet hat (Folie 11).

**Herr Mathe** verortet den räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets, welcher im Norden durch die Billstedter Hauptstraße, im Osten durch das Grundstück Billstedter Hauptstraße 76, im Süden durch die Bergedorfer Straße (B5) und im Westen durch die Moorfleeter Brücke begrenzt wird (Folie 13). Er stellt die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet dar: Ecke Moorfleeter Brücke und Billstedter Hauptstraße befindet sich ein achtgeschossiges Hotel- und Bürogebäude. Östlich daran angrenzend befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude mit Moschee sowie eine sechs- bis sieben geschossige Wohnbebauung mit Laden- bzw. Dienstleistungsnutzungen in den unteren beiden Geschossebenen entlang der Billstedter Hauptstraße. Der Süden des Plangebietes wird heute als Parkplatzfläche genutzt. Die östlich daran angrenzende Fläche liegt brach (Folie 14). Die heutige städtebauliche Situation im Plangebiet weist erhebliche funktionale und städtebauliche Defizite im Bestand auf. Entlang der Billstedter Hauptstraße wird die Bestandsbebauung durch mehrere Versätze in der straßenseitigen Gebäudeflucht geprägt. Durch diese Struktur entstehen problematische, oft dunkle Räume in den Vorbereichen der Gebäude. Hinzu kommt, dass die Gebäude und insbesondere deren Sockelbereiche vielfach einen sanierungsbedürftigen Zustand aufweisen (Folie 15-18).

Anschließend erläutert **Herr Mathe** Qualitäten und Defizite der Infrastruktur im Billstedter Zentrum. Eine gute Nahversorgung des Billstedter Zentrums wird durch das Billstedt Center sowie weitere Lebensmittelhändler nördlich der Billstedter Hauptstraße sichergestellt. Da sich insgesamt 11 Bushaltestellen im näheren Umfeld sowie die U-Bahn Station „Billstedt“ (U2, U4) in einer fußläufigen Entfernung von 460m befinden, ist das Plangebiet sehr gut an den ÖPNV angebunden. Durch das Vorhandensein auch vieler sozialer, kultureller sowie religiöser Einrichtungen wie beispielweise dem Regionalen Bildungs- und Beratungszentrum, der Kirche St. Paulus mit angrenzender Schule und Kita, dem Haus der Jugend Billstedt, dem Seniorentreff Billstedt und dem Kulturpalast Hamburg im Billstedter Zentrum wird eine gute Versorgungslage gewährleistet. Es bestehe jedoch ein Defizit an Kinderspielplätzen im Billstedter Zentrum. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung arbeitet daran, übergeordnet im Sanierungsgebiet Lösungen zu entwickeln (Folien 19-21).

Die Darstellung der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet zeigt, dass sich ein großer Anteil der Flächen im Besitz der FHH befindet. Weitere Grundstücke sind im Besitz von privaten Eigentümern oder Genossenschaften (Folie 22).

**Herr Mathe** erläutert anhand des Funktionsplanes Variante 2.5 den derzeitigen Planungsstand und informiert, dass zwischenzeitlich verschiedene Varianten erarbeitet und eingehend hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile erörtert wurden. Die Variante 2.5 vereint aus heutiger Sicht die Ziele der Stadt und die Interessen der Eigentümer besonders gut.

An der Moorfleeter Brücke ist eine 7-geschossige Blockrandbebauung mit einer Betonung des Eckbereiches mit 12 Geschossen geplant, welche die jetzigen Hotel- und Büronutzungen wiederaufnehmen soll. Entlang der Billstedter Hauptstraße ist eine 6-geschossige Blockrandbebauung mit einem Staffelgeschoss projektiert. Eine parallel zur Billstedter Hauptstraße verlaufende Gebäudeflucht soll künftig eine ruhige Straßenrandbebauung entstehen lassen. Für die Gebäude ist im Erdgeschossbereich eine Gebäudetiefe geplant, die insbesondere eine Einzelhandelsentwicklung und auch gewerbliche Nutzung zulässt. In den darüber liegenden Geschossen ist Wohnen geplant.

Auf den heutigen Parkplatzflächen im Süden des Plangebietes soll eine 5 bis 6-geschossige Wohnbebauung entstehen. Die vorhandene Topografie und der schützenswerte Baumbestand werden soweit möglich in der Planung berücksichtigt. Die Straße Geesthang soll zukünftig nur noch wenige Verkehre aufnehmen und über Tiefgaragen werden Quell- und Zielverkehre gleich zu Anfang der Straße abgefangen. Aufgrund der Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung im Plangebiet sollen Grundrisse so gestaltet werden, dass jede Wohnung über eine lärmabgewandte Seite im Blockinnenbereich verfügt. Eine lärmtechnische und eine verkehrstechnische Untersuchung wurden bereits eingeholt und die Planung auf Basis der Ergebnisse optimiert. Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Wohnen an der Billstedter Hauptstraße zu stärken und neues Wohnen am Geesthang zu schaffen. Mit der Planung einher geht die Umgestaltung der Billstedter Hauptstraße sowie der Rückbau der Fußgängerbrücke. Diese Maßnahmen führen zu einer Beruhigung und Aufwertung der Straßensituation an der Billstedter Hauptstraße. Zudem sollen durch die Planung die erforderlichen Voraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Hotelentwicklung und eine Qualifizierung des Einzelhandels geschaffen werden (Folie 24). Die Gegenüberstellung von Bestandsfotos und Visualisierungen der zukünftigen Bebauung zeigt, welche positiven Veränderungen durch die Planung entstehen und wie damit heutige Strukturprobleme gelöst werden können (Folie 25-31). Um den Blockinnenbereich vor den Immissionen der umliegenden Straßen (insbesondere denen der B5) zu schützen, soll die Neubebauung im Süden des Plangebiets transparente Lärmschutzwände zwischen den Gebäuden erhalten. Als Beispiel für eine transparente Lärmschutzwand zeigt **Herr Mathe** ein aktuelles Referenzprojekt aus dem Bebauungsplangebiet Billstedt 110 (Folie 32). Durch den Einsatz der bisher als Stellplatzfläche genutzten städtischen Flächen und einer Optimierung der Flächenausnutzung an der Billstedter Hauptstraße kann die zu erzielende Grundfläche nahezu verdoppelt werden. Südlich Geesthang

können so etwa 90 neue Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnformen entstehen und die Anzahl der Wohneinheiten im Bestand an der Billstedter Hauptstraße deutlich gesteigert werden (Folie 33).

Anschließend geht **Herr Mathe** auf das bestehende Planrecht ein. Er hält fest, dass für die geplante städtebauliche Neuordnung des Gebiets mit den projektierten Kernnutzungen die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich sei (Folie 34-35). In diesem Kontext muss der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm angepasst und fortgeschrieben werden. Im Flächennutzungsplan ist heute „Gemischte Baufläche“ und „Grünfläche“ dargestellt. Die Berichtigung sieht hier für das ganze Plangebiet eine Ausweisung als „gemischte Baufläche“ vor. Ähnlich verhält es sich im Landschaftsprogramm. Hier ist „Verdichteter Stadtraum“ und „Grünanlage“ dargestellt. Die Berichtigung sieht für den gesamten Bereich eine Ausweisung als „Verdichteter Stadtraum“ vor (Folie 36-38).

**Herr Mathe** stellt im Weiteren den Bebauungsplan-Entwurf Billstedt 115 für das Plangebiet vor. Zum derzeitigen Planungsstand gibt es zwei Varianten mit unterschiedlichen Baugebietsfestsetzungen. In der ersten Variante ist im Eckbereich Moorfleeter Brücke/Billstedter Hauptstraße die Ausweisung „Kerngebiet“ (MK) geplant, um auch in Zukunft den prominenten Standort des Hotels mit angegliederter Büronutzung sichern zu können. Das „Urbane Gebiet“ (MU) entlang der Billstedter Hauptstraße soll neben der Kernnutzung Wohnen auch wohnverträgliches Gewerbe und Einzelhandel ermöglichen. Für die Flächen südlich Geesthang ist eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) für die Realisierung der Wohnbebauung geplant. (Folie 40).

Die Variante 2 des Bebauungsplans setzt für das gesamte Plangebiet die Festsetzung „Urbanes Gebiet“ (MU) fest. Vor dem Hintergrund hoher Lärm- und Schalleinträge auf das Plangebiet insbesondere aus dem Süden stellt Variante 2 die aktuelle Planungsbasis dar. Die Wohnnutzungen selbst werden durch ergänzende textliche Festsetzungen geschützt, sodass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse entstehen können

Anhand des Bebauungsplan-Entwurfes erläutert **Herr Mathe**, wie das städtebauliche Gesamtkonzept in das neue Planrecht übersetzt wird. Die Grundlage der Festsetzungen zu überbaubaren Flächen und zum Maß der baulichen Nutzung bildet der Städtebauliche Rahmenplan 2030 für das Billstedter Zentrum. Dementsprechend wird eine kräftige Blockrandbebauung durch Baugrenzen und Gebäudetiefen festgesetzt. Zukünftig soll die Beruhigung und Attraktivität des öffentlichen Raumes im Bereich der Billstedter Hauptstraße bzw. Moorfleeter Brücke durch eine klare Definierung der Bauflucht erreicht werden, welche im Vergleich zur heutigen Bestandsbebauung deutlich von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt wird. Hierüber besteht die Möglichkeit beispielsweise Außengastronomie unterzubrin-

gen. Durch die Festlegung einer Baulinie parallel zur Billstedter Hauptstraße, an der zwingend gebaut werden muss, wird das vorgenannte planerische Ziel dokumentiert. Abgesehen von dem städtebaulich prominenten Eckbereich Moorfleeter Brücke / Billstedter Hauptstraße, der mit einem Hochpunkt von zwölf Geschossen betont wird, sind im Plangebiet fünf bis sechs Vollgeschosse vorgesehen (Folie 39).

Die heutige Fußgängerpassage zwischen Billstedter Hauptstraße und Geesthang soll zukünftig durch ein festgesetztes Gehrecht planungsrechtlich abgesichert werden (Folie 41).

Im Anschluss verdeutlicht **Herr Mathe** anhand eines Zeitstrahls den intensiven planerischen Vorlauf bis zur heutigen Veranstaltung. Die Planungen wurden Anfang 2018 gestartet. Seit diesem Zeitpunkt ist das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung sowohl mit Grundeigentümern als auch mit Fachbehörden und bezirklichen Fachämtern in intensiven Gesprächen und fachlichen Abstimmungen. Der Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Billstedt 115 erfolgte im Juni 2018 im Stadtentwicklungsausschuss Ost. Die Grobabstimmung des Bebauungsplanentwurfes fand dann im November statt. Im Anschluss an die heutige öffentliche Plandiskussion findet deren Auswertung im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung statt. Im nächsten Schritt werden die Ergebnisse der ÖPD im Stadtentwicklungsausschuss im öffentlichen Teil beraten. Im weiteren Verlauf folgen die Behörden- und Trägerbeteiligung sowie weitere Gespräche mit Eigentümern und Planungsbetroffenen. Als zentraler Schritt folgt dann die Öffentliche Auslegung und deren Auswertung im Fachamt. Die Vorwegenehmigungsreife nach § 33 Abs. 1 Baugesetzbuch kann bei einem weitgehend konfliktfreien Verlauf voraussichtlich Ende 2020 erreicht werden kann (Folie 42-44).

**Herr Dr. Osterburg** bedankt sich bei Herrn Mathe für den Vortrag und eröffnet die Diskussionsrunde.

**Ein Anwohner** schlägt vor, die B5 tiefer zu legen bzw. zu überdeckeln oder zu verlegen, damit das Billstedter Zentrum näher an die Bille rückt und somit eine höhere Wohnumfeldqualität geschaffen werden kann.

***Herr Mathe** erklärt, dass diese Idee bereits vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung gemeinsam mit der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) geprüft und als stadtwirtschaftlich nicht vertretbar bewertet wurde. Südlich der Bille befindet sich das wichtige gesamtstädtisch bedeutsame Industriegebiet Billbrook mit besonders emittierenden Betrieben (darunter auch sog. BImSchG- und Störfallbetriebe). Aufgrund der Lärm- und Geruchsimmissionen, welche von diesen Betrieben ausgehen, wäre auf einem gedachten Deckel über der B5 Wohnungsbau planungsrechtlich nicht realisierbar. Inso-*

*fern bestünde die große Gefahr von schwierigen Gemengelagen zwischen heutigen Industriebetrieben und neuem Wohnen.*

**Herr Dr. Osterburg** berichtet, dass einzelne Fraktionen dieser Idee gegenüber aufgeschlossen wären, diese zurzeit jedoch – wie von Herrn Mathe ausgeführt - leider nicht umsetzbar ist. Er weist darauf hin, dass diese Fragestellung nicht von Relevanz für die heute zur Diskussion stehende Planung ist.

**Ein Anwohner** erkundigt sich nach der Planung im östlichen Teil des Gebietes.

**Herr Mathe** informiert, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Zum einen soll mit dem neuen Bebauungsplan gerade auf den öffentlichen Flächen neuer Wohnungsbau unterstützt werden. Ebenso soll den privaten Grundeigentümern angemessene Nachverdichtungsplanungen ermöglicht werden. Für den kleineren östlichen Baublock ist von einem längerfristigen Realisierungshorizont auszugehen. Zum jetzigen Planungsstand ist im östlichen Teil des Plangebietes eine 5 - 6-geschossige Blockrandbebauung mit einer zur Straße ausgerichteten Bauflucht sowie einem ruhigen Blockinnenbereich geplant.

**Ein Anwohner** erkundigt sich anschließend über den konkreten Teilbereich an der Geestwiete 1. Heute sind hier Wohnungen im Bestand vorhanden. In der Neuplanung ist hier eine Lücke in der Bebauung vorgesehen. Er fragt nach, ob diese erst abgerissen werden wenn die Eigentümer damit einverstanden sind.

**Herr Mathe** erklärt, dass an dieser Stelle der östliche Blockrand bewusst trotz der dem Fachamt bekannten Gebäudesituation (mit Eigentumswohnungen) geöffnet wurde, um einen weitgehend zusammenhängenden und zugleich geschützten Blockinnenbereich langfristig verfolgen zu können. Sollten sich die Eigentümer für eine Blockschließung aussprechen, wäre gemeinsam eine alternative Bauungsvariante an dieser Stelle zu prüfen.

**Eine Anwohnerin** erkundigt sich, wie viele Gebäude abgerissen werden und was mit den Menschen geschieht, die heute dort wohnen.

**Herr Mathe** wiederholt, dass es sich bei dem Bebauungsplan-Entwurf Billstedt 115 um einen Angebotsbebauungsplan handelt, in welchen die Interessen der Grundeigentümer mit einbezogen werden. Die Stadt Hamburg verfolgt insbesondere auf den südlichen Flächen am Geesthang, welche sich im Eigentum der FHH befinden, eine



zeitnahe Realisierung der Neubebauung. Solche Flächen werden heute im Rahmen einer sogenannten Konzeptausschreibung vergeben. Gegenüber dem Höchstgebotsverfahren ist hier das inhaltlich beste Konzept gemäß den entsprechenden Vorgaben ausschlaggebend. **Herr Mathe** hält fest, dass bei einem Rück- und Neubau an der Billstedter Hauptstraße davon betroffene Mieterinnen/Mieter Ersatz oder während der Bauzeit eine Zwischenunterbringung zu unterstützen ist. Bei öffentlich geförderten Bauvorhaben ist dies über ein sogenanntes Sozialplanverfahren geregelt. Bei zeitnaher Realisierung könnte auch der südliche Wohnungsneubau eine solche Übergangslösung unterstützen und somit die weitere Entwicklungen im Plangebiet vorantreiben.

**Herr Dr. Osterburg** fasst zusammen, dass der Bebauungsplan das Angebot für eine Neuentwicklung der Bestände schafft und betont, dass der Sozialplan dafür sorgt, die Rechte der Mieterinnen und Mieter zu stärken.

**Ein Gewerbetreibender** erkundigt sich, ob die Entwicklungen im westlichen Plangebiet (bis zur Einmündung in den Geesthang) mit einem Zeithorizont bis 2020 und der östliche Teil bis 2030 geplant sind.

**Herr Mathe** erinnert, dass zunächst der B-Plan die Vorweggenehmigungsreife erreichen muss. Erst dann können Bauanträge auf Basis des neuen Planungsrechts genehmigt werden. Bestehende Gebäude haben weiterhin Bestandsschutz. Die Stadt Hamburg plant, ihre Flächen im Süden zügig zu mobilisieren, um auch die Möglichkeit für Umzüge oder Übergangswohnen, wie zuvor erwähnt, zu schaffen. Für den östlichen Bereich des Plangebiets ist der Entwicklungshorizont langfristig angelegt.

**Herr Dr. Osterburg** gibt den Hinweis, dass durch den Bebauungsplan auch an die Zielsetzungen des Textplanes Billstedt 108/Horn 48 angeknüpft wird und zukünftig Spielhallen und Vergnügungsstätten im Gebiet unzulässig werden.

**Ein Architekt (vom Büro mrp Architekten)** merkt an, dass, sofern das gesamte Quartier als Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen wird, auch im Binnenquartier, also südlich der Straße Geesthang, Einzelhandel möglich wäre und erkundigt sich, ob dies gewollt ist.

**Herr Mathe** erklärt, dass die Grundstücke per Konzeptausschreibung vergeben werden, bei welcher die Stadt die relevanten Fachziele vorgibt. Dabei wird insbesondere auf den Wohnungsmix und auf die Entstehung einer ruhigen Lage im Blockinnenbereich geachtet werden. Einzelhandel ist an dieser Stelle im Plangebiet im Gegensatz

zu der Lage an der Billstedter Hauptstraße nicht gewollt. Zusätzlich werden ergänzende textliche Festsetzungen den Einzelhandel an dieser Stelle rechtlich ausschließen.

**Herr Dr. Osterburg** gibt den Hinweis, dass bei Konzeptausschreibungen die Möglichkeit besteht, den 8 Euro Wohnungsbau auszuschreiben, welcher vom Senat verfolgt wird. Außerdem kann das Grundstück mit einer Erbpacht vergeben und nicht verkauft werden.

**Eine Anwohnerin** erkundigt sich, ob es durch die Planung zukünftig zu Mietpreissteigerungen kommen wird.

**Herr Mathe** erklärt, dass Hamburg eine wachsende Stadt ist und mit dieser Tatsache sowohl Vorteile als auch Nachteile verbunden sind. Einen Mietenanstieg gibt es auch im Stadtteil Billstedt. Die Mietentwicklung bestimmen die jeweiligen Vermieter. Lokale Bestandshalter wie Genossenschaften oder die SAGA Unternehmensgruppe, welche einen großen Wohnungsbestand im Billstedter Zentrum haben, gehen nach Erfahrungen des Bezirksamtes damit verantwortungsvoll um. **Herr Mathe** erläutert, dass gerade im Billstedter Zentrum die Schaffung eines Angebotes für neue Wohnformen und Haushalte besonders wichtig sei. Durch die Errichtung von Eigentumswohnungen und frei finanzierten Mietwohnungen soll auch größere soziale Durchmischung erreicht und die Nachbarschaften gestärkt werden.

**Eine Anwohnerin** äußert Bedenken, dass sich die Stellplatzsituation durch die infolge der Planung wegfallenden Stellplätze und die Tatsache, dass der Parkplatz in der Reclamstraße nicht mehr angenommen wird, in den Straßen weiter verschlechtern wird.

**Herr Mathe** verweist auf das erarbeitete Parkraumbewirtschaftungskonzept, welches im Rahmen der Entwicklung für das gesamte Billstedter Zentrum vor 1,5 Jahren vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung beauftragt wurde. Es ist völlig zutreffend, dass bei neuen Planungen der Umgang mit dem ruhenden Verkehr frühzeitig mit zu betrachten ist. Das Parkraumkonzept, welches im 3. Quartal dieses Jahres eingeführt werden soll, hat zum Ziel, den Einzelhandel mit der Aufteilung in drei Bewirtschaftungszonen und einer Höchstparkdauer von maximal 3 Stunden zu einem Preis von höchstens 3 Euro zu stärken. Die heutigen Stellplatzflächen am Geesthang werden hauptsächlich von Dauerparkern oder langfristigen Parkern in Anspruch genommen.

*Das Parken für diese Nutzungsgruppen muss über „Park and Ride-Parkplätze“ oder einen früheren Umstieg auf den ÖPNV anderweitig gelöst werden.*

**Herr Dr. Osterburg** ergänzt, dass zudem das Anwohnerparken eingeführt werden soll. Dabei haben die Anwohner, mit einer Gebühr von 35 Euro im Jahr Vorrecht auf parken.

**Ein Anwohner** befürchtet negative Auswirkungen auf die Wohnsituation aufgrund einer 8-geschossigen Bebauung.

**Herr Dr. Osterburg** verweist auf den von Herrn Mathe vorgestellten Bebauungsplan-Entwurf: Geplant sind überwiegend 6 Geschosse mit einem Staffelgeschoss. In Hamburg gilt eine derartige Gebäudehöhe mittlerweile als normal. Die soziale Verträglichkeit der Planung ist auf Grundlage zahlreicher Untersuchungen sichergestellt. Die Entstehung von frei finanzierten Wohnungen und Eigentumswohnungen neben öffentlich gefördertem Wohnungsbau wird zusätzlich positive Effekte haben.

**Ein Anwohner** äußert sich kritisch über die Neubebauung südlich der Straße Geesthang, da den Anwohnern der heutige Blick über Hamburg versperrt wird.

**Herr Mathe** verdeutlicht dass die heutige Wohnsituation von den im Süden geplanten Neubauten, profitieren wird. Die derzeitige Bestandsbebauung ist dem Verkehrs- und Gewerbelärmeintrag sowie dem Wind von Süden ausgesetzt. Dies ändert sich durch die neue Bebauung südlich der Straße Geesthang, welche zukünftig, zusammen mit den geplanten transparenten Lärmschutzwänden zwischen den Gebäuden, als Lärmschutz dient.

**Ein Anwohner** äußert Bedenken über den Hochpunkt des Hotels mit den geplanten 12 Geschossen. Er erkundigt sich nach einer Darstellung des zukünftigen Anblickes von der Kreuzung auf das Hotel.

**Herr Mathe** verortet den geplanten Hochpunkt im Eckbereich anhand des Bebauungsplanes (Folie 41). Die Erscheinung dieses Hochpunktes wird nicht mit ähnlich hohen bestehenden Gebäuden in Billstedt vergleichbar sein. Der Turm soll mittels eines sogenannten Qualifizierungsverfahrens architektonisch erst noch entwickelt werden. Das Gebäude soll eine hohe Strahlkraft aufweisen und muss sich in das Stadt-

*bild einfügen. Ein abschließendes Bild des neuen Hochpunktes gibt es zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht*

**Ein Anwohner** erkundigt sich, ob es einen Zeitplan für den Neubau des Panoramahotels gibt.

***Herr Mathe** erfragt, ob Vertreter des Panoramahotels anwesend sind. Nachdem er feststellt, dass dies nicht der Fall ist, möchte er über die Zeitplanung heute keine weitere Aussage treffen. Er sagt aber zu, dass frühzeitig über künftige Entwicklungen informiert wird.*

**Ein Anwohner** äußert Bedenken zu der Lärmbelastung im Gebiet und erkundigt sich ob noch zusätzliche Maßnahmen zum Immissionsschutz ergriffen werden. Er bezieht sich auf Beispiele aus anderen Ländern wie zum Beispiel zur Fahrbahn geneigte Lärmschutzwände.

***Herr Mathe** erläutert, dass das Plangebiet einer hohen Lärmbelastung ausgesetzt ist Um im Plangebiet zukünftig einen wirkungsvollen Lärm- und Schallschutz herstellen zu können, wurden Gebäudehöhen von mindestens 6 Geschossen geplant, die in ihrer Höhenentwicklung nicht nur städtebaulichen, sondern auch menschlichen Maßstäben gerecht werden. Zu der Ausgestaltung der transparenten Lärmschutzwände werden Anregungen gerne für die weitere Planung mitgenommen.*

**Dieser Anwohner** stellt die Rückfrage, ob Schutzmaßnahmen auch für die Gebäude getroffen werden, die als Lärmschutzriegel dienen und somit an der südlichen Fassadenseite der vollen Lärmbelastung ausgesetzt sind.

***Herr Mathe** erläutert, dass bei der Grundrissgestaltung der Wohnungen eine lärmabgewandte Seite zum ruhigen Innenbereich zu planen sei und nach Süden ausgerichtete Balkone mit einer Verglasung oder als Loggien hergestellt werden könnten.*

**Ein Anwohner** bezieht sich auf das Thema Kinderspielplätze. Er hält einen großen zentralen Kinderspielplatz anstelle von vielen kleinen für das Billstedter Zentrum für sinnvoll. Als Beispiel nennt er den Spielplatz in der Hafencity.

***Herr Mathe** bestätigt den Nachholbedarf an zusätzlichen Kinderspielplätzen für das Gebiet des Billstedter Zentrums und erklärt, dass das Thema in der Sanierungsplanung berücksichtigt wird. Aktuell gäbe es 2 Flächen, die für die Umsetzung eines*

*größeren öffentlichen Spielplatzes geeignet sein könnten. Diese Überlegungen werden heute noch nicht präsentiert. **Herr Mathe** unterstützt grundsätzlich den Vorschlag eines größeren privaten Spielplatzes durch den Zusammenschluss mehrerer Eigentümer anstelle vieler kleiner Spielplätze gemäß den Vorgaben der Hamburger Bauordnung.*

**Ein Anwohner** meint, dass die Bedeutung der Bille in der Planung zu wenig gewürdigt wird. Er wünscht einen Zugang zu Bille in Form eines Rad- und Fußweges vom Plangebiet aus über die B5.

***Herr Mathe** äußert sich positiv zu dieser Vision und nimmt diese Anregung gerne für die weitere Planung des Sanierungsgebietes Billstedt Zentrum mit. Im Rahmen des Bebauungsplanes Billstedt 115 kann diese Idee jedoch nicht berücksichtigt werden.*

**Herr Dr. Osterburg** gibt den Hinweis, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handle, aber dennoch die relevanten Umweltaspekte über entsprechende Gutachten geprüft werden.

**Herr Mathe** bestätigt das Einbeziehen der Umweltbelange im sogenannten §13a Verfahren nach dem Baugesetzbuch. Die heute als Parkplatz genutzte Fläche im Süden des Plangebietes ist eine vollversiegelte Fläche, welche durch die in Rede stehende Planung perspektivisch in Teilen entsiegelt wird. Zudem wird eine extensive Dachbegrünung auf allen Gebäuden geplant. Noch sei nicht abschließend geklärt, ob das Verfahren als §13a Verfahren oder vollumfängliches Verfahren durchgeführt wird. In jedem Fall werden die grundlegenden Umweltbelange berücksichtigt.

**Herr Dr. Osterburg** dankt für die Anregungen und Hinweise, verweist auf das weitere Verfahren und darauf, dass das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung auch weiterhin für Fragen zur Verfügung stehe. Er schließt die Diskussionsveranstaltung um 21:30 Uhr.

Für das Protokoll

Miriam Tauschke  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Kristina Kubentz  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung