



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die
Sitzung des Planungsausschusses vom 07.06.2023

Öffentlich

zu 6. **Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 61 (Warnholtzstraße)** **Öffentliche Plandiskussion**

Es sind circa 50 Personen anwesend. Der Livestream hat 89 Aufrufe und 53 einzelne Zuschauer:innen (vom Videoportal YouTube geschätzte Anzahl an Nutzer:innen, die sich den Stream angesehen haben). Die während und nach der Öffentlichen Plandiskussion (ÖPD) per E-Mail eingereichten Fragen und Stellungnahmen liegen als Anlage bei.

Herr Strate begrüßt die Anwesenden und stellt das Podium sowie den Ablauf des Abends vor. Innerhalb des gesetzlich festgelegten Verfahrens zur Entwicklung eines Bebauungsplanes befindet 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 Bebauungsplan-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 Kritik zu dem dann vorliegenden Entwurf zu äußern, die dann wiederum abgewogen würden.

Herr Evers (Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH) stellt den Entwurf des Bebauungsplanes mithilfe einer Präsentation (Anlage) vor. Bei dem Plangebiet handle es sich um das Gebäudekarree umgeben von der Chemnitz-, Warnholtz-, Esmarch- und Hospitalstraße. Im Osten sei dieses geprägt durch eine für die Umgebung typische Blockrandstruktur gründerzeitlicher Prägung und dominiert von einer Wohnnutzung, obwohl das geltende Planrecht des Bebauungsplans Altona-Altstadt 17 Gewerbegebiet ausweise. Der westliche Teil stelle planrechtskonform ein Gewerbegebiet dar und sei geprägt durch Hallengebäude. Da ein direktes Zusammentreffen von Wohn- auf Gewerbenutzung potenziell konfliktträchtig sein könne, sei dies stadtplanerisch eigentlich nicht gewollt. Ziel der Planung sei eine Nachverdichtung für dringend benötigte Wohnungen sowie der Erhalt der Potenziale für eine gewerbliche Nutzung. Dementsprechend solle ein funktionsgemischter Baublock entstehen. Gleichzeitig solle durch die Vervollständigung der bestehenden Blockrandbebauung Stadtreparatur ausgeübt und der Stadtraum entsprechend geformt werden.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 07.06.2023

Frau Schenk (Schenk Fleischhaker Architekten) stellt den städtebaulichen Entwurf vor. Es solle ein heterogenes Gebiet mit verschiedenen miteinander verträglichen Nutzungen geschaffen werden. Im Süden des Neubaus sei ein Gewerbehof geplant, zu dem ein Gebäuderiegel mittig im Plangebiet als Schallschutz zur nördlich neu vorgesehenen Wohnnutzung vorgesehen sei. Im östlichen Teil des geplanten Neubaus an der Chemnitzstraße seien im Erdgeschoss eine Kita, darüber geförderte Wohnungen für Senior:innen und im westlichen Teil bis an das Gewerbe anschließend freifinanzierte Wohnungen mit verschiedenen Wohnungstypen geplant. Durch den städtebaulichen Entwurf werde der bisher unvollständige Blockrand geschlossen. Außerdem solle sich der Neubau in die differenzierte Kubatur der Bestandsgebäude einfügen. Im Erdgeschossbereich sei an der Chemnitzstraße ein Durchgang zum Wohnhof mit Grün- und Spielflächen, der von den Bewohner:innen sowie von der Kita genutzt werden solle, und an der Warnholtzstraße der Zugang zum Treppenhaus vorgesehen. Der Gewerbehof solle von der Warnholtzstraße befahrbar sein und Wendemöglichkeiten bieten, um den Straßenraum von Lieferverkehr zu entlasten. Insgesamt sollten circa 4.244 m² Bruttogeschossfläche als gestapeltes Gewerbe geschaffen werden. Dafür seien großzügige Laubengänge, Lastenaufzüge und entsprechende Deckenhöhen für produzierendes Gewerbe eingeplant.

Etwa 20 Prozent der Fassaden würden begrünt. Darüber hinaus seien ein Dachgarten über den Senior:innenwohnungen sowie Dachbegrünung vorgesehen. Die Balkone sollten mit tiefen Pflanzkübeln ausgestattet werden. Des Weiteren würden im Wohnhof, an der Chemnitzstraße und im öffentlichen Raum Bäume gepflanzt. Baumfällungen im öffentlichen Raum seien nicht vorgesehen. Auch Retention werde berücksichtigt und Regenwasser so lange wie möglich im Wohnhof und auf den Dachflächen gehalten. Das Wasser könne dann langsam abfließen und werde zum Teil zur Bewässerung der Fassadenbegrünung genutzt. Die kühlende Wirkung der Verdunstung und die Bindung von CO₂ durch die vorgesehenen Pflanzen hätten eine positive Wirkung auf das Klima. Die Senior:innenwohnungen würden sozial nachhaltig mit großzügigen Laubengängen erschlossen, die auch als Aufenthalts- und Kommunikationsflächen dienen. Diese Räume mündeten dann im Dachgarten. Dadurch, dass die Laubengänge zur Chemnitzstraße ausgebildet würden, könnten öffentliche und halböffentliche Räume miteinander verzahnt werden.

Die in der Präsentation gezeigten Gebäudeansichten seien noch nicht final abgestimmt. Hin zur bestehenden Bebauung solle der Neubau an der Chemnitzstraße abgestaffelt werden. An der Warnholtz- und der Chemnitzstraße würde der Bürgersteig erweitert. Auf privatem Grund sei vor den Gebäuden außerdem ein halböffentlicher breiter Streifen geplant, sodass sich auch ein qualitätsvoller Außenraum ergebe. Die geplanten Parktaschen in der Warnholtzstraße würden durch Baumpflanzungen unterbrochen.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 07.06.2023

Herr Evers führt aus, der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 61 setze im östlichen Bereich des Plangebiets Allgemeines Wohnen (WA), in dem vorwiegend Wohnen, aber auch das Wohnen ergänzende Nutzungen zulässig seien, im nord-westlichen und im südlichen Bereich Urbanes Gebiet (MU), in dem Wohnen aber auch Gewerbe zulässig sei, und im westlichen Teil Gewerbegebiet (GE), in dem eine Wohnnutzung unzulässig sei, fest. Die ausgewiesenen Baugrenzen seien im westlichen Teil aus dem städtebaulichen Entwurf des Neubaus übernommen worden und orientierten sich im östlichen Teil an der Bestandsbebauung. In Rot gestrichelt sei die Fläche der geplanten Tiefgaragen eingetragen. Ferner sei der den Fußweg überbauende Laubengang der Senior:innenwohnung in Rot mit einer Baulinie ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung sei in Form von maximalen Geschossigkeiten, Grundflächenzahlen, Gebäudehöhen und geschlossener Bauweise festgesetzt. In der Warnholtzstraße werde außerdem planerisch die Straßenverkehrsfläche vergrößert, um den Fußweg verbreitern zu können. Nachrichtlich übernommen werde ferner ein Denkmalensemble.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs würden derzeit noch entwickelt und lägen den Bürger:innen bei der Öffentlichen Auslegung vor. Verschiedene Gutachten seien beauftragt, deren Ergebnisse fließen anschließend in die Planung mit ein. Im übergeordneten Flächennutzungsplan sei das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aufgrund der geringen Größenordnung des Plangebiets müsse der Flächennutzungsplan – genauso wie das Landschaftsprogramm mit der Ausweisung Milieu Etagenwohnen – nicht geändert werden.

Fragen und Anmerkungen der Bürger:innen zum Gebäudekörper, Gewerbe und zur allgemeinen Planung

- Wie sei die sechsstöckige Bebauung begründet? Warum gerade sechs Stockwerke? Im Bestand gebe es eine Hoffläche zum Teil mit einstöckiger Bebauung und Hallen. Die umliegenden Wohngebäude hätten vier Stockwerke. Warum sei hier ein Hochpunkt geplant?
- Welche Gebäudehöhe sei mit dem Staffelgeschoss zu erwarten? Wie werde sich die geplante Photovoltaikanlage höhenmäßig ausprägen?
- Durch die Geschosserhöhung im Bebauungsplan-Entwurf werde deutlich mehr Schatten entstehen. Wie sehe dies beispielsweise für Grünflächen im Innenhof aus, wenn es viel dunkler werde? Im Moment gebe es einen schönen hellen Innenhof, was sich sehr verändern werde.



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 07.06.2023

- Die Fläche sei idyllisch und der Stadtteil Altona-Altstadt lebe von einem gewissen Flair. Der Neubau sei nicht nur sechs Geschosse hoch, seine Ansichten sähen auch sehr generisch aus und würden das Stadtbild kaputtmachen. Beispielsweise am Oberhafen seien alte Bestandsgebäude hingegen saniert worden und es sei eine idyllische Landschaft entstanden. Es sei zwar verständlich, dass es in Hamburg als Stadtstaat nur begrenzten Wohnraum gebe, dass die Hamburger SPD 10.000 neue Wohnungen pro Jahr schaffen wolle, dass es große Probleme gebe und laufend neue Quartiere gebaut würden, dabei sei es aber wichtig, das Hamburger Stadtbild nicht kaputtzumachen.
- Der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) wolle seine nahen, alten Gebäude auch neu und höher bauen und arbeite an einem Vorbescheidsantrag. Also finde sowohl in dem Plangebiet als auch auf der anderen Seite der Chemnitzstraße Verdichtung statt. Durch die vermutlich parallelen Zeitpläne drohten vorübergehend Baustellen auf beiden Seiten der Chemnitzstraße. Wie sehr solle Altona noch verdichtet werden? Freiflächen, auch wenn momentan nicht schön begrünt, sollten auch Freiflächen bleiben dürfen – vor allem in einem dicht besiedelten Stadtteil.
- Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 17 sehe eine zweigeschossige Bebauung vor. Auch unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung sei es nicht notwendig, fünf oder sechs Geschosse zu bauen. Vier Geschosse seien ausreichend, aber eine größere Belastung für die Investorin. Die Politik müsse sich die Frage stellen, ob sie eine zunehmend höhere Nachverdichtung in einem Gebiet mit überwiegend vier- und fünfgeschossiger Bauweise haben wolle. Mit der jetzigen Planung entstehe am nordwestlichen Teil des Plangebiets eine neue Säule. An der Warnholtzstraße stehe an dieser Ecke bereits ein solche Bausünde. Die Verschattung werde weit den Bereich der Kita und den Kinderspielplatz treffen, der nicht zu nutzen sein werde. Es sei fraglich, ob dieser überhaupt genutzt werden könne, wenn Senior:innen darüber wohnten. Kinder und Senior:innen zusammenzubringen, sei eine schwierige Entscheidung, die auch die Investorin beschäftigen werde. Grundsätzlich werde sich zwar für die Kinder ausgesprochen, da sich beides auf Dauer aber nicht verträge, werde die Kita vermutlich irgendwann wieder ausziehen müssen und dort dann ein anderes Gewerbe untergebracht. Auch das sei eine Frage, die die Politik beantworten und für die die Politik eine Lösung finden müsse.
- Es gebe Bedenken, 20 Wohnungen gesammelt für Senior:innen vorzusehen. Unter alten Menschen werde es Vorbehalte geben, dorthin zu ziehen, wo alle Bewohner:innen auch schon alt seien. Früher habe es Diskussionen über Urbanes Gebiet mit dem Ergebnis gegeben, eine Mischung zwischen jungen, mittelalten und alten Menschen anzustreben, da dies sozialverträgliches Wohnen sei. 20 Wohnungen nur für Senior:innen könnte gegebenenfalls nicht so gut funktionieren.
- Wieso lägen die barrierefreien Senior:innenwohnungen an der Fahrradstraße? Welcher Bereich sei für den Sportverein vorgesehen?



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 07.06.2023

- Darüber, dass bestehenden Strukturen noch vorhanden seien, werde sich zwar gefreut, die geplante Nachverdichtung sei aber nachvollziehbar. Das Gebiet liege relativ innerstädtisch, sei vermutlich im zweiten Weltkrieg zerstört worden, ab dann so geblieben und habe eine gewisse Qualität. Handle es sich um städtische Flächen? Was passiere mit den Gewerbetreibenden? Müssten diese künftig mehr Miete zahlen?
- Sei die Stadt Bauherrin? Wer sei Eigentümer:in der Fläche bzw. Investor:in des Vorhabens? Wann sei der früheste Baubeginn?
- Was passiere mit dem Bestandsgewerbe? Seien Ausgleichsflächen vorhanden? Gebe es eine Terminkalkulation bis zum Baubeginn?
- Das vorhandene Fitnessstudio sei relativ klein und verfüge über eine besondere Mitgliederschaft. Bis Ende des Jahres 2023 werde es das Fitnessstudio in der Warnholtzstraße noch geben. Bisher sei keine Ausweichfläche gefunden worden. Es wäre sehr schade, wenn kein Platz zum Sporttreiben gefunden werde. 20 Euro pro Quadratmeter für eine neue Halle könnten nicht gezahlt werden.
- Viele Gewerbetreibende hätten das Plangebiet bereits verlassen. Wenn das Verfahren noch zwei Jahre andauere, könne den Gewerbetreibenden bei den Mietlaufzeiten mehr Variabilität zugesprochen werden?
- Was passiere mit den bisherigen Gewerbetreibenden. Es wäre schön, wenn diese die gleichen Nutzungsbedingungen erhielten, was jedoch vermutlich utopisch sei oder sich die neuen Nutzungsbedingungen den alten annäherten. Beziehe sich der geförderte Wohnraum nur auf Senior:innenwohnungen? Warum sollten hier Senior:innenwohnungen entstehen?
- Entfalle der Bauwagenplatz, an dem das Denkmalensemble angrenze? Wie groß werde der Lärm sein? Wo werde die Kita zwischenzeitlich untergebracht? Gebe es dafür schon Ideen, damit es auch für die Familien, die ihre Kinder dort hätten, gut werde? Handle es sich bei den 29 freifinanzierten Wohnungen um Miet- oder Eigentumswohnungen? Wie viele Zimmer hätten diese? Wie sei der Quadratmeterpreis?
- Es sei zwar verständlich, dass bei den Mietpreisen noch ausgewichen werde, gleichzeitig sei es aber Aufgabe der Politik, für den Stadtteil und die Menschen gute Mietpreise zu sorgen. Nachverdichtung müsse für die Menschen stattfinden. 20 Euro pro Quadratmeter könne sich im Quartier niemand leisten. Wann könnten Interessierte von den freien Wohnungen und deren Preisen erfahren? Wie könne die Politik für einen Deckel sorgen, sodass es auch Wohnungen für 12 Euro pro Quadratmeter für normal arbeitende Menschen geben werde.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 07.06.2023

Herr Tscheu (Richard Ditting GmbH & Co. KG, Ditting) berichtet, Ditting sei Eigentümerin und Projektentwicklerin des Vorhabens. Zu Mietpreisen könne zum jetzigen, noch sehr frühen Zeitpunkt der Planung nichts gesagt werden. Ob neben freifinanzierten Miet- auch Eigentumswohnungen geschaffen würden, werde noch überlegt. Es würden mehr geförderte Wohnungen geschaffen, als es das Bündnis für das Wohnen verlange. Für barrierefreie Senior:innenwohnungen gebe es bereits viele Anfragen, sodass hier dringender Nachholbedarf bestehe. Durch deren Schaffung könne auch eine Fluktuation eintreten, da dann andere Wohnungen frei würden. Ferner habe Ditting mit der Schaffung von Senior:innenwohnungen bereits gute Erfahrungen gemacht.

Die Behörde für Wirtschaft und Innovation habe ein Interesse daran, Gewerbeflächen mit marktkonformen Mieten zu schaffen. Überteuerte Mieten aufzurufen, die keine Gewerbetreibenden zahlen könnten, wäre für Ditting nicht sinnvoll. Auch hier sei es aber zu früh, sich über Quadratmeterpreise zu äußern. Mit der Kita Kinderclub Chamäleon GbR sei Ditting bereits im Gespräch, eine Ausweichfläche in der Nähe werde derzeit geprüft. Dazu liefen auch Gespräche mit der Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration, deren Anforderungen für Kitas erfüllt werden müssten. Mit den Gewerbetreibenden seien Vereinbarungen etwa zu Mietlaufzeiten getroffen worden – unter Stillschweigen. Vor der ÖPD habe ein moderierter Prozess mit den Gewerbetreibenden stattgefunden, welcher eine Voraussetzung für die Politik gewesen sei. Die zum Teil schon leerstehenden Gewerbegebäude seien sehr alt. Trotz bereits großer Bemühungen etwa für den Brandschutz seien diese abgängig und könnten nicht interimweise vermietet werden.

Herr Evers erklärt, der Baubeginn sei schwierig vorherzusagen, da ein Bebauungsplanverfahren ein ergebnisoffener Prozess und noch unklar sei, wie lange die nötigen Abstimmungsprozesse dauerten. Das Bebauungsplanverfahren werde vermutlich noch etwa zwei Jahre dauern. Frühestens dann werde gebaut.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 07.06.2023

Der Schattenwurf des geplanten Neubaus sei simuliert worden und Gegenstand einer gutachterlichen Untersuchung. Insgesamt komme das Projekt gut mit den entsprechenden Vorgaben klar, da auch die nötigen Abstandsflächen eingehalten würden. Weil die Bebauung höher als der Bestand sei, werde sich die Situation für die Bewohner:innen aber verändern. Da sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden solle, würden Nutzungen gestapelt, damit mehr Flächen an bereits erschlossenen Stellen der Stadt untergebracht werden könnten und Grünflächen geschont würden. Negative Kehrseite sei aber, dass die Verschattung dadurch zunehme. Das sei eine politische Abwägungsentscheidung, die getroffen werden müsse. Aufgrund der jetzt nur ein- bis zweigeschossigen Bebauung an der Warnholtzstraße sei die Besonnung in diesem urbanen Stadtraum aber auch ungewöhnlich günstig. Da nötige Leitungen und Straßen schon vorhanden seien, sei die Nachverdichtung außerdem relativ günstig. Mittlerweile gebe es in Hamburg daher den Trend, dort nachzuverdichten, wo es vertretbar und sinnvoll sei. Wie weit in Altona verdichtet werde, sei eine politische Ermessensentscheidung. Ob die bestehende zweigeschossige Bebauung in einem hochzentralen, gut erschlossenen Gebiet nicht zu wenig sei, sei auch Teil einer politischen Wertung. Ob das Stadtbild durch den Neubau kaputtgemacht werde, sei eine individuelle Bewertung, die unterschiedlich ausfallen könne und sei am Ende ebenfalls eine politische Entscheidung. Die jetzige Freifläche sei keine öffentlich nutzbare Fläche, sondern eine private Fläche, die nur nicht vollständig bebaut sei. Vom bloßen Fußabdruck der Versiegelung werde der Neubau sich nicht viel von der bestehenden Bebauung unterscheiden. So werde es zukünftig zwei Hofbereiche geben, die ebenfalls nicht öffentlich nutzbar seien, sondern Privaten zur Verfügung ständen. Photovoltaik auf dem Dach sei zwar geplant, konkretere Ideen, wie die Technikaufbauten auf dem Dach genau aussähen, gebe es zum jetzigen Planungsstand aber noch nicht.

Die Menschen, die in die geplanten Senior:innenwohnungen zögen, wüssten vorher, dass sich die Wohnungen über einer Kita befänden. Planungsrechtlich gebe es zwischen Kindern und Senior:innen keinen Konflikt, da Kinderlärm emissionschutzrechtlich nicht als Lärm zähle. Es gebe Menschen, die gerne mit Nachbar:innen derselben Altersklasse zusammenlebten, und es gebe welche, die dies nicht wollten. In die geplanten Senior:innenwohnungen zu ziehen, entschieden die Menschen selbst.

Frau Schenk ergänzt, der geplante dreigeschossige Gebäuderiegel in der Mitte des Plangebiets sei deutlich niedriger als die Randbebauung. Die Verschattung der Neubauten an der Warnholtzstraße werde voraussichtlich kaum Auswirkungen auf den Innenhof der Gebäude an der Hospitalstraße haben.

Der Bauwagenplatz bleibe erhalten, was dessen Nutzer:innen schon bekannt sei. Im Neubau seien verschiedene Wohnformen von Ein- bis Fünfpersonenwohnungen und von 35 bis 110 m² vorgesehen.

Herr Conrad führt aus, die Planung sehe zwar schon sehr weit aus, jedoch befinde sich das Verfahren erst bei der frühzeitigen Beteiligung. Das Bebauungsplanverfahren könne hoffentlich innerhalb eines Jahres abgeschlossen werden. Der Bauwagenplatz werde ausdrücklich nicht verändert.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 07.06.2023

Die Gewerbeflächen erhöhten sich durch das Vorhaben auf von circa 2.900 m² auf 4.244 m². Darüber hinaus sollten 49 zusätzliche Wohneinheiten entstehen, von denen 20 gefördert seien. Begrünung gebe es in dem Gebiet bislang nur rudimentär, die Planung werde dies verbessern. In einem städtebaulichen Vertrag würden Vorgaben zur Fassaden- und Dachbegrünung vereinbart. Um den Fußweg 1,50 m zu verbreitern, was die Situation für Fußgänger:innen angenehmer mache, würden die Gebäude an der Warnholtzstraße zurückspringen. In mehreren Moderationssitzungen und mit laufender Berichterstattung an die Politik sei mit allen Gewerbetreibenden über ihre Wünsche gesprochen worden. Einige Betriebe seien bereits erfolgreich verlagert worden, einige hätten von sich aus ihr Gewerbe beendet und für einige würden noch Lösungen gesucht. Bis Ende des Jahres 2023 werde keinem Gewerbetreibenden gekündigt. Alles in allem befürworte das Amt die Planung mit ihren Verbesserungen, wenngleich die jetzige Situation für die Anwohner:innen aber natürlich sehr idyllisch sei. Die Vorteile überwiegen aber sehr. Es gebe in Altona für Wohnungsbau kaum andere verfügbare Flächen mehr, wenn Grünflächen geschont werden sollten.

Fragen und Anmerkungen der Bürger:innen zum Thema Verkehr und sonstigem

- Wo parkten die Bewohner:innen der 49 Wohnungen? Wo würden die Dienstleister:innen parken? Wo und wie würden die barrierefreien Wohnungen in der Fahrradstraße für zum Beispiel Pflegedienste erschlossen? Wie werde die Zufahrt für die Kita erreicht? Wie würden die Abfälle der Wohnungen entsorgt? Wo seien die Müllentsorgungsflächen?
- Was könne im Prozess noch gemacht werden? In Altona-Altstadt gebe es viele Fahrräder und Lastenräder und auf der Chemnitzstraße regen Fahrradverkehr. Wie sei dafür die Planung – insbesondere für Fahrradparken und wenn die Straßen verkleinert würden? Wenn das örtliche Fitnesscenter gut besucht sei, sei das Gebiet zugesperrt. Auch zur Kita kämen viele Menschen mit Lastenrädern.
- Wie sehe die Parksituation während der Bauphase aus, wenn voraussichtlich Stellplätze wegfielen?
- Wie viele Tiefgaragenstellplätze entstünden? Welche Bedeutung habe dies für das zukünftige Verkehrsaufkommen?
- Bleibe die Chemnitzstraße eine Fahrradstraße? Dies sei ein großer Wunsch in der Gegend. Wie seien die Fahrradstellplätze und der Bring- und Holverkehr der Kita, des Gewerbehofs und des Fitnesscenters und anderen Nutzungen geplant?
- An der Chemnitzstraße ständen mehrere geschützte ältere Bäume auf dem Hof direkt zur Straße. Auf dem Plan seien diese als „gefällt“ markiert. Wie würden die laut Plan zu fällenden Bäume ausgeglichen? Was geschehe mit dem 2021 gepflanzten Acer freemannii (Klimabaum), dem einzigen Baum in diesem Abschnitt der Fahrradstraße? Werde dieser umgepflanzt, da er so, wie der Plan gezeichnet sei, in der Baustelle beschädigt werde? Seien entlang der Straße Versickerungstreifen (blue-green Konzept) vorgesehen? Die Grün-Solar-Dächer könnten keine Retentionsflächen auf dem Boden ersetzen.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 07.06.2023

Frau Schenk berichtet, es sei ein Fahrradaufzug in die Tiefgarage und dort gesonderte Ladestationen für E-Bikes sowie Abstellfläche für Lastenfahrräder geplant. Rechtlich müssten für Wohnungen zwar keine Stellplätze nachgewiesen werden, zur Entlastung des Parkraums würden dennoch welche vorgesehen. Für die Gewerbetreibenden werde eine erhöhte Tiefgaragendecke mit etwas größeren Stellplätzen berücksichtigt. Der Gewerbebehof sei dafür gedacht, dass Gewerbetreibende nicht in der Warnholtzstraße parken müssten und dieser von Lieferverkehren befahren und auf diesem gewendet werden könne. Vor der Kita seien Fahrradstellplätze geplant.

Herr Tscheu merkt an, ein Mobilitätskonzept werde erarbeitet, um auch Themen wie CarSharing zu berücksichtigen.

Herr Evers ergänzt, die Chemnitzstraße bleibe Fahrradstraße. Insgesamt seien 42 Stellplätze geplant. Ein Verkehrsgutachten habe den durch das Bauvorhaben zusätzlich entstehenden Verkehr überschlägig ermittelt. Erwartet würden etwa 90 zusätzliche Fahrten pro Tag, die unproblematisch mitabgewickelt werden könnten. Das Verkehrsgutachten schlage außerdem eine maximale Parkdauer von 30 Minuten vor der Kita in der Chemnitzstraße vor. Der nötige Stellplatznachweis für die Kita werde in der Tiefgarage erfüllt. Nach der Erhebung des Verkehrsgutachtens werde schon heute ein überwiegender Teil der Kinder zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Kita gebracht. Es werde davon ausgegangen, dass zukünftig nur etwa 15 Prozent der Kinder mit dem Pkw gebracht würden. Altona-Altstadt sei bereits ein sehr fahrradaffiner Stadtteil.

Wie die Parkplatzsituation während der Bauphase aussehen werde, könne zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht prognostiziert werden. Das sei auch kein Thema des Bebauungsplanverfahrens. Vermutlich würden für die Einrichtung der Baustelle bestimmte Parkmöglichkeiten im Straßenraum temporär nicht zu Verfügung stehen.

Regenwasser sei zwar zurückzuhalten, um es möglichst in den natürlichen Wasserkreislauf einzubringen, eine Untersuchung habe aber ergeben, dass die Böden im Plangebiet vermutlich nicht versickerungsfähig seien. Das müsse noch geprüft werden. Versickerungstreifen an der Straße seien aber gegebenenfalls möglich, wenn die Böden dort versickerungsfähig seien.

Es seien sechs Bäume auf privaten Grund im Randbereich zur Straße zu fällen. Dabei handle es sich um eine Abwägungsentscheidung, da der Innenhof bei Erhalt der Bäume kleiner wäre und die Bebauung nicht in der Bauflucht stände. Alle Bäume auf öffentlichem Grund blieben erhalten – ebenso der Acer freemannii.

Frau Schenk fügt hinzu, bei einer Beschädigung durch die Baustelle wäre der Acer freemannii zu ersetzen. Die sechs zu fällenden Bäume hätten geringe Stammdurchmesser. Die Ersatzbäume erhielten qualifizierte Standorte und die neuen Bäume im Innenhof einen tiefen Wurzelraum, der durch die Tiefgarage durchgesteckt bzw. wo die Tiefgarage ausgespart werde.

Es werde entlüftete Räume für die Müllcontainer in der Tiefgarage geben. Wo die Standplätze der Müllabfuhr ständen, werde derzeit abgestimmt.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die
Sitzung des Planungsausschusses vom 07.06.2023

Stellungnahmen der Politik

Herr Ziegert führt aus, der Fraktion DIE LINKE sei es wichtig, dass die Entwicklung eines Quartiers die bisherigen Bewohner:innen berücksichtige. Deren Interessen müssten gleichgewichtet mit denen der neuen Bewohner:innen behandelt werden. Der geltende Bebauungsplan Altona-Altstadt 17 setze eine maximal zweigeschossige Bebauung fest. Für einen sinnvollen Ausgleich zwischen den alten und den neuen Bewohner:innen sei die nun geplante Höhenentwicklung ungeeignet. Eine Ausweisung von vier Geschossen für den Neubau, der sich im innerstädtischen Bereich befinde, wäre sinnvoller. Bei einer darüber hinaus gehenden Höhenentwicklung würden die Licht-, Sonnen- und Luftverhältnisse beeinträchtigt. Mit der Höhenentwicklung müsse sich der Planungsausschuss auseinandersetzen, die mit den Mietpreisen das Hauptproblem dieses Bebauungsplanverfahrens darstelle.

Die Mietenentwicklung des geförderten Wohnens solle sich bei maximal 9 bis 10 Euro pro Quadratmeter bewegen. Derzeit seien circa 1.000 m² Freifläche ausgewiesen. Standard sei, 10 m² Freifläche pro Wohneinheit vorzuhalten. Außerdem benötige die Kita, die hier sinnvoll sei, unabhängig von den Bewohner:innen genug Bewegungsraum für Kinder. Die vorgesehene Freifläche sei deshalb zu knapp bemessen. Das Thema Versickerung sei zu beachten und über der Tiefgarage ein dickes Bodensubstrat aufzubringen, welches auch die Pflanzungen von Büschen ermögliche. Dass ein Durchstecken für Baumpflanzungen durch die Tiefgarage geplant sei, werde er mitnehmen. Letztendlich werde die Bezirksversammlung über die Ausweisungen des Bebauungsplan-Entwurfs entscheiden.

Frau Blume betont, die rege Beteiligung der Bürger:innen zeige das große Interesse an dem Quartier. Viele der guten Anregungen etwa zur Höhenentwicklung werde sie mitnehmen. Es werde von der Politik erwartet, sich für bezahlbaren Wohnraum einzusetzen. Jede weniger gebaute Wohnung durch weniger Geschosse Sorge dafür, dass diese teuer würden. Diese Abwägung müsse bei jedem Bebauungsplan-Entwurf getroffen werden. Zudem sei Bauen sehr teuer geworden. Daher müsse möglichst viel Wohnraum verträglich mit dem Umfeld entstehen. Nachverdichtung sei vor allem für die Menschen wichtig, die eine Wohnung suchten. Bezahlbare Wohnungen würden in Altona dringend benötigt.

Barrierearme Senior:innenwohnungen würden glücklicherweise immer mehr geschaffen. Ein Konflikt zwischen Kindern und Senior:innen sei eigentlich selten, beobachtet würden eher Synergien, wenngleich ein Zusammenleben natürlich nicht immer funktioniere. Darüber hinaus würden größer geschnittene Wohnungen für Familien mit mehreren Kindern dringend benötigt.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 07.06.2023

Herr Batenhorst erklärt, grundsätzlich sehe die AfD den Bebauungsplan-Entwurf positiv – insbesondere die Begrünung und die Fassadengestaltung. Jedoch fehle in der Planung, dass der geplante Beitrag zur Wohnraumbeschaffung, auf den im Informationsmaterial hingewiesen werde, gemäßigt erfolgen müsse und keine erhebliche Verdichtung der Innenhöfe bedeuten dürfe. Das sei in der Vergangenheit nicht immer berücksichtigt worden und habe schon Proteste dagegen hervorgerufen. Grüne Innenhöfe seien wichtiger Bestandteil der Aufenthaltsqualität und stellten einen Rückzugsraum für Tiere und Insekten dar. Jede zusätzliche Versiegelung führe zu zusätzlicher Umweltbelastung.

Herr Trede legt dar, der Fraktion GRÜNE sei es wichtig, dass es weiterhin Gewerbe an dieser Stelle gebe und Gewerbetreibende nicht zu verdrängt würden. Mit diesen seien Einigungen erzielt worden. Mit dem geplanten gestapelten Gewerbe seien etwa in Ottensen bereits gute Erfahrungen gemacht worden. Gut sei vor dem Hintergrund der Probleme mit dem Anwohnerparken auch, dass Gewerbetreibende in der Tiefgarage parken könnten. Ebenfalls zwingende Voraussetzung für die Fraktion GRÜNE sei die Sicherung des Bauwagenplatzes gewesen.

Circa 25.000 Menschen lebten in Hamburg derzeit in öffentlich-rechtlicher Unterbringung. Es würden dringend zusätzliche Wohnungen gebraucht. Die aktuelle Situation auf dem Wohnungsmarkt sei sehr schlecht und überdies breche dieser gerade ein. Leicht zu realisierende Projekte gebe es kaum noch und an den schwierigeren Projekten müsse intensiv gearbeitet werden. Daher sei auch die Schaffung von einer kleineren Anzahl an Wohnungen wichtig. Insbesondere barrierearme Senior:innenwohnungen fehlten. Aufgrund der Alterspyramide werde sich dieses Problem noch weiter verschlimmern. Wenn mit der altoba und SAGA Unternehmensgruppe im Umfeld bezüglich der Senior:innenwohnungen eine Zusammenarbeit für einen Wohnungstausch hergestellt werden könne, würden an anderer Stelle größere Wohnungen für Familien frei. Bei Wohnungen im ersten Förderweg betrage die Miete 6,90 Euro und im zweiten Förderweg 9 Euro pro Quadratmeter.

Im Kern stimme die Fraktion GRÜNE der Planung mit ihrer Nutzungsmischung und der in der Umgebung gängigen Blockrandbebauung zu. Über die Geschossigkeit müsse noch diskutiert werden. Ein Großteil der umgebenden Bebauung sei aber bereits fünfgeschossig. Nur eine Ecke werde sechsgeschossig als Eckbetonung geplant und voraussichtlich nicht zu einer großen Verschattung der Bestandsbebauung führen. Die Verschattungsstudie werde geprüft und in die Bewertung einfließen. Der im Innenhof geplante Gewerbegebäuderigel sei ohnehin schon niedriger. Ferner sei im östlichen Teil des Plangebiets entgegen der aktuellen Ausweisung schon vier- und fünfgeschossige Wohnbebauung genehmigt worden. Neben der Verschattung müsse sich in der weiteren Planung auch noch das Mobilitätskonzept angesehen werden. Die Chemnitzstraße bleibe eine Fahrradstraße.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 07.06.2023

Herr Adrian legt dar, das Ziel des Hamburger Senats hinsichtlich des Wohnungsbaus werde weiterverfolgt, was vor dem Hintergrund steigender Baupreise jedoch nicht einfach sei. Große bebaubare Freiflächen seien kaum noch vorhanden. Daher würden die Ansätze der Magistralenbebauung sowie die Innen- bzw. Nachverdichtung verfolgt. Unter den Gesichtspunkten des Mobilitätswandels, des Zusammenführens von Wohnen und Arbeit sowie der Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr sei das der richtige Ansatz. Daher unterstütze die SPD-Fraktion das vorgestellte Projekt. Der lange Prozess der moderierten Vorgespräche mit den Gewerbetreibenden sei von professionellen Akteuer:innen vorangetrieben worden, die anders als beispielsweise die Eigentümerin des Holsten-Quartiers schon lange in Hamburg tätig seien. Er appelliere an Ditting, die Mietverträge mit den Gewerbetreibenden temporär zu verlängern, wenn nicht zeitnah gebaut werden könne.

Über die Anmerkungen zu den geplanten Gebäudehöhen werde er nachdenken. Jedoch sei dabei zu berücksichtigen, dass an anderen Stellen der Stadt wie an der Bahrenfelder Chaussee im Nachgang auch eine höhere Bebauung vorstellbar gewesen wäre. Auch hinsichtlich der Themen wie der Belichtung bestehe keine Notwendigkeit, nun kleiner zu bauen. Das Thema Mieten sei schwierig. Er sei froh über das Bündnis für das Wohnen und den Drittmix, der hier übererfüllt werde. Alles Weitere sei Bestandteil des städtebaulichen Vertrags, auf dessen Gestaltung die Politik nur begrenzt Einfluss nehmen könne. So hohe Mieten wie im Holsten-Quartier kolportiert wolle er an keiner Stelle Altonas wiedersehen.

Herr Hielscher merkt an, die geförderten Wohnungen sei hier zwar nur für Senior:innen vorgesehen, in den Nachbarquartieren sei das zum Beispiel aber anders. 20 gesammelte Senior:innenwohnungen seien nicht schlecht, wofür es bereits gute Beispiele gebe. Die Wohnungssituation und die Mietpreise hingen unmittelbar miteinander zusammen. Die Situation sei dramatisch und werde sich vermutlich noch verschlimmern. Dem müsse die Politik vorbeugen. Die vom Senat ausgegebene Zielzahl von 10.000 Wohnungen pro Jahr sei fast nie erreicht worden. In Hamburg gebe es einen Fehlbestand von circa 80.000 Wohnungen, sodass dringend mehr Wohnraum geschaffen werden müsse. Darüber hinaus seien zum Beispiel die benachbarten Gebäude der Baugenossenschaften sehr alt und müssten demnächst grundinstandgesetzt werden. Eigentlich sei eine Fluktuation freier Wohnungen nötig. Es gebe aber keine freien Flächen für Wohnungsbau mehr, da Parks und Feldmarken dafür nicht genutzt werden sollten. Deshalb sei eine kompakte Bauweise nötig. In der Nachbarschaft gebe es ohnehin bereits hauptsächlich fünfgeschossige Bebauung. Die geplante sechsgeschossige Gebäudeecke sei abgestaffelt geplant, sodass deren sechstes Geschoss von der Straße nicht sichtbar sei. Belichtungseinschränkungen für die Bestandsgebäude seien aufgrund der Einhaltung der Abstandsflächen nicht zu erwarten, würden aber noch einmal geprüft. Das Projekt sei kein Großbauvorhaben wie die Entwicklung der Science City Hamburg Bahrenfeld, welches anders als das vorgestellte Projekt den Charakter der Stadtteile Bahrenfeld und Lurup nachteilig verändern werde.



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G
aus der Niederschrift über die
Sitzung des Planungsausschusses vom 07.06.2023

Die Fassaden, Begrünung und Dachbegrünung seien gut vorbereitet worden und holten das an Begrünung nach, was in dem Stadtteil fehle. Das Bebauungsplanverfahren sei ausgesetzt worden, um die Situation der Gewerbetreibenden in deren Sinne zu klären. Von der Lösung für die Gewerbetreibende werde die Politik auch weiter die Rechtskraft des Bebauungsplan-Entwurfs abhängig machen.