



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Bezirksversammlung

Vorlage öffentlich	Drucksachen-Nr.: 22-2313
Federführung: Fachamt Interner Service	Datum: 01.10.2021

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Stadtplanungsausschuss	04.10.2021

**Bebauungsplan-Entwurf Billstedt 117 "Standortentwicklung Archenholzstraße"
Zustimmung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens**

Sachverhalt:

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Billstedt südlich der Archenholzstraße. Die U-Bahn-Station Billstedt und das Einkaufszentrum Billstedt liegen südwestlich des Plangebiets und sind beide fußläufig gut erreichbar. In direkter Nachbarschaft befinden sich die Grundschule Archenholzstraße mit einer Kindertagesstätte und das Kurt-Körper-Gymnasium. Ebenfalls noch in fußläufiger Entfernung liegen der Kulturpalast Wasserwerk sowie weitere Schulen und Kindertagesstätten.

Das Plangebiet ist circa 2,2 ha groß. Es ist begrenzt durch die Westseite des Flurstücks 4317, Westseite des Flurstücks 4327, Westseite des Flurstücks 3630 – Archenholzstraße – Ostseite des Flurstücks 866, Ostseite des Flurstücks 4327, Ost- und Südseite des Flurstücks 4317 (Gemarkung Schiffbek).

Bestandssituation

Der Bestand innerhalb des Plangebiets setzt sich aus freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern entlang der Archenholzstraße und im rückwärtigen Bereich der Zentrale der Firma Otto Wulff mit zugehörigen Bürogebäuden, Bauhof und Lagerflächen zusammen. Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und weist im Gartenbereich der Wohnbebauung entlang der Archenholzstraße größere Einzelbäume auf.

Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend von Wohnbebauung der 1960er und 1970er Jahre mit Zeilenbauten und Einfamilienhäusern geprägt. Nördlich der Archenholzstraße liegt eine öffentliche Grünanlage mit dem Spielplatz Archenholzstraße. Nördlich davon bzw. südlich der Liebezeitstraße befindet sich Geschosswohnungsbau, ebenso im Westen des Plangebiets am Schleemer Weg. Südwestlich wurden jüngst auf Grundlage des 2020 festgestellten Bebauungsplans Billstedt 110 des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung weitere viergeschossige Mehrfamilienhäuser realisiert. Östlich des Plangebietes befinden sich das Hallen- und Freibad Billstedt und das Landschaftsschutzgebiet Schleemer Bach als Bestandteil des 2. Grünen Rings. Südlich angrenzend verläuft die U-Bahnlinie U2 in Tieflage. Auch hier wurde auf Basis eines neuen Bebauungsplanes des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung (Bebauungsplan Billstedt 107) aktuell neuer Wohnungsbau in Form von Stadtvillen realisiert.

Anlass der Planung

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung verfolgt mit dem Bebauungsplan Billstedt 117 die städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung des heute überwiegend gewerblich genutzten Areals in Richtung einer Mischnutzung aus neuem Wohnen mit einem differenzierten Angebot und erweiterter Büro- und Nutzung für das heute dortig ansässige mittelständische Unternehmen.

Die Firma Otto Wulff ist in den letzten Jahren stark gewachsen. Aufgrund der sehr beengten und ungünstigen Erschließungssituation über die Archenholzstraße und auf dem Firmengelände hat das Unternehmen beschlossen, den Bauhof in das Industriegebiet Billbrook zu verlagern und die dadurch frei werdenden Flächen zur Erweiterung und Sicherung der Firmenzentrale vor Ort sowie durch neuen Wohnungsbau zu entwickeln. Dementsprechend sollen eine Erweiterung der bestehenden Bürogebäude und neue Wohnnutzungen, insbesondere für MitarbeiterInnen und Studierende bzw. Auszubildende des Unternehmens, geschaffen werden.

Im Osten des Plangebietes konnte ein aktuell im Bau befindliches Bürogebäude der Firma Otto Wulff bereits auf Basis des bestehenden Planungsrechts genehmigt werden. Die Flächen im Westen und Süden des Plangebietes sollen überwiegend für Wohnungsneubau genutzt werden. Es sind aktuell ca. 149 Wohnungen geplant, davon circa 95 Familienwohnungen (1-4 Personen), circa 31 Kompaktwohnungen für Mitarbeiter (1-2 Personen) und circa 23 Studierenden- bzw. Auszubildendenwohnungen (1 Person). In weiteren Gesprächen zwischen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und dem Unternehmen werden der Wohnungsschlüssel und die Adressierung unter Einbindung der Politik erörtert und konkretisiert.

Wegen der Lage im Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet und am Grünzug Schleemer Bach sowie der bestehenden sozialen Infrastruktur ist das Plangebiet gut für eine Mischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe geeignet. Das Projekt war bislang nicht Bestandteil des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms 2018, soll aber zukünftig aufgenommen werden und einen Beitrag zur Erreichung der künftigen wohnungsbaupolitischen Ziele des Bezirks leisten. Entsprechend der Zielsetzung des Bündnisses für das Wohnen sollen mindestens 35 % der Wohnungen als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau entstehen. Die genauere Festlegung zum Wohnungsmix wird im weiteren Verlauf des Bebauungsplan-Verfahrens konkretisiert und in dem abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.

Bebauungskonzept

Das städtebauliche Grundkonzept nimmt die Baustruktur des Umfeldes auf und fügt sich in der Bauweise, der Höhenentwicklung und der Dichte grundsätzlich in den Bestand ein.

Entlang der Archenholzstraße werden mit der vorliegenden Planung eine Nachverdichtung in offener Bauweise mit größeren Baufeldern als im Bestand und die Festsetzung von vier Vollgeschossen plus Staffelgeschoss unterstützt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist hier von einer mittelfristigen Umsetzung auszugehen. In den weiteren Gesprächen zwischen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und dem Vorhabenträger (Eigentümer) ist das städtebauliche Konzept eingehend zu prüfen und weiter zu entwickeln.

Im mittleren Bereich bildet die aktuelle Planung zunächst den Bestand und den bereits baugenehmigten Erweiterungsbau der Firma Otto Wulff ab. Westlich des Verbindungsbaukörpers im zentralen Bereich des Plangebietes wird eine perspektivische Nachverdichtung für gewerbliche / Büro- und Nutzungen mit drei Vollgeschossen ermöglicht. Diese Gebäude werden ergänzt durch einen L-förmigen Neubau südlich und westlich des kleinen Platzes. Er verfügt über vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss. Hier sind die Studierenden- und Azubiwohnungen sowie die Kompaktwohnungen vorgesehen.

Unmittelbar südlich schließen sich ein Solitärgebäude (drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss), ein gespiegelt L-förmiges Gebäude (drei bis vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) sowie zwei Zeilen (drei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss) an, die derzeit für freifinanziertes Familienwohnen vorgesehen sind.

Im südlichen Teilbereich – dem bisherigen Bauhof - sieht die Planung eine Verjüngung der Gebäudetiefen von West nach Ost vor. Dadurch öffnen sich die zwischen den Zeilen entstehenden Freiräume zum parkartigen Gelände des Freibads und zum Landschaftsschutzgebiet Schleemer Bach. Die Anordnung der Gebäude erlaubt eine optimale Ausrichtung der Familienwohnungen nach Süden. Durch die Anordnung von Sicherheitstreppehäusern wird für das Familienwohnen ein Verzicht auf Feuerwehrtouren möglich, wodurch eine bessere Nutzbarkeit der Freiflächen für die Bewohner erreicht wird.

Die Erschließung soll über eine Privatstraße von der Archenholzstraße aus erfolgen. Für die Bewohner wird ein Stellplatzschlüssel von 0,5 in einer Tiefgarage angestrebt. Oberirdisch sind circa 15-20 Parkstände für Besucher vorgesehen. Der Büroneubau erhält eine eigene Zufahrt von der Archenholzstraße, eine eigene Tiefgarage sowie eigene Besucherparkstände. Ein Mobilitätskonzept wird derzeit ebenfalls erarbeitet.

Nach derzeitigem Stand sind 23 Wohnungen als Mikro-Apartments für Studierende und Auszubildende geplant. Die erforderlichen Kinderspielflächen für die anderen 126 Wohnungen können nach überschlägiger Ermittlung innerhalb des Plangebietes nachgewiesen werden. Der Nachweis von zusätzlichen Kita-Plätzen und den zugehörigen Außenspielflächen muss im weiteren Verfahren geprüft werden.

Die erste Entwurfsüberlegung als Grundlage des Bebauungsplan-Entwurfs zur Einleitung des Planverfahrens ist im weiteren Verfahren hinsichtlich des Baukonzepts und der Realisierung öffentlich geförderter Mietwohnungen - wie vorangehend bereits dargestellt - weiter zu überprüfen und zu konkretisieren.

Geltendes Planungsrecht

Für den südlichen Teilbereich des Plangebietes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Billstedt 2 aus dem Jahr 1965 mit der Festsetzung Gewerbegebiet (GE), maximal drei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,45 sowie einer GFZ von 1,25.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Billstedt 15 von 1965 mit der Festsetzung GE, maximal zwei Vollgeschossen sowie einer GRZ und GFZ von jeweils 0,8. Angrenzend an die Straße Archenholzstraße ist, auf den Bereich der Bestandsgebäude begrenzt, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im Bereich der Vorgärten und rückwärtigen Gartenbereiche sind private Grünflächen festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dargestellt. Das Landschaftsprogramm stellt für das Plangebiet „Verdichteter Stadtraum“ und das Artenschutzprogramm „Geschlossene und sonstige Bebauung“ dar. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Darstellungen des Landschaftsprogramms stehen der Planung nicht entgegen.

Zur Umsetzung der Gesamtplanung ist neues Planungsrecht erforderlich. Hierfür wird seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der Bezeichnung Billstedt 117 „Archenholzstraße“ verfolgt. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Neues Planungsrecht und zentrale Planinhalte

Die vorgesehene Baugebietsfestsetzung für die Art der Nutzung ist Urbanes Gebiet (MU). Der vorgesehene Nutzungsmix aus gewerblichen Nutzungen und Büronutzungen sowie Wohnnutzungen entspricht dieser Baugebietskategorie.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (zwei bis vier) und der Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die etwas tiefere Bauzone im Norden an der Archenholzstraße soll eine höhere Flexibilität für eine mittelfristige Nachverdichtung ermöglichen. Im mittleren Bereich des Plangebietes werden die Bestands- bzw. baugenehmigten Gebäude abgebildet. Im südlichen Bereich des Plangebietes entsprechen die Baukörperfestsetzungen möglichst genau dem Funktionsplan-Entwurf, um größere Gebäudetiefen zu verhindern bzw. nutzbare Freiflächen für die künftigen Bewohner zu sichern.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten festgesetzt. Die genaue Lage der Stellplätze und Zufahrten muss im weiteren Verlauf der Planung bestimmt werden. Die Erschließung wird mit der Ausweisung als Privatstraße sichergestellt.

Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft, zum Erhalt bzw. zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück usw. werden im Laufe des Planverfahrens geprüft.

Gutachten / Untersuchungen

Die städtebauliche Neuordnung des Plangebietes stellt angesichts der komplexen Rahmenbedingungen eine Herausforderung dar. Vor diesem Hintergrund sind nach aktuellem Stand im weiteren Verlauf der Planung folgende Fachgutachten zu erstellen:

- Lärmtechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten
- Verschattungsgutachten
- Artenschutzuntersuchung
- Entwässerungskonzept
- Erschütterungsgutachten
- Baumgutachten

Die Erforderlichkeit weiterer Gutachten wird in der behördlichen Grobabstimmung geklärt.

Petition/Beschluss:

Auf Basis der Vorlage und des Bebauungsplan-Entwurfs des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung wird um Zustimmung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Billstedt 117 „Archenholzstraße“ gebeten.

gez. Michael Mathe

Anlagen:

- Lageplan Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich (Stand 21.09.2021, Anlage 1)
- Luftbild Abgrenzung räumlicher Geltungsbereich (Stand 21.09.2021, Anlage 2)
- Funktionsplan-Entwurf (Stand: 17.09.2021, Anlage 3)
- Bebauungsplan-Entwurf Billstedt 117 (Stand: 21.09.2021, Anlage 4)