



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die
Sitzung des Planungsausschusses vom 17.01.2018

Öffentlich

zu 9. **Bebauungsplan-Entwürfe Sülldorf 23/ Iserbrook 27 und Sülldorf 24 **(Sülldorfer Landstraße)** **Öffentliche Plandiskussion****

Es sind rund 260 Personen anwesend.

Herr Strate begrüßt die Anwesenden und stellt das Podium sowie den Ablauf des Abends vor. Er weist darauf hin, dass Bild- und Tonaufnahmen anzuzeigen seien. Die Geschäftsstelle der Bezirksversammlung fertigte eine Tonaufnahme zu Protokollzwecken an.

Er betont, die heute vorgestellten Entwürfe stellten keine fertige Planung dar, sondern seien lediglich eine Grobplanung. Bei dem Bebauungsplan-Entwurf Sülldorf 23/ Iserbrook 27 handele es sich um einen Angebotsbebauungsplan-Entwurf, bei Sülldorf 24 um einen vorhabenbezogenen.

Insgesamt gehe es heute um die Magistralenbebauung in Altona. Diese sei notwendig, um die Vorgabe des Senats, 10.000 Wohnungen jährlich in ganz Hamburg zu genehmigen, erfüllen zu können, ohne beispielsweise in die Feldmarken hinein zu bauen.

Vorstellung der Bebauungsplan-Entwürfe Sülldorf 23/ Iserbrook 27 und Sülldorf 24

Herr Conrad erläutert die Hintergründe der Idee der Magistralenbebauung und stellt die Bevölkerungsentwicklung in Altona vor (siehe S.3-7 der Präsentation in der Anlage). Dazu erläutert er:

- Hamburg wachse so stark, dass sich mit der Frage befasst werden müsse, wo und wie die Menschen künftig wohnen sollten. Es sei nur teilweise möglich, Industrie- und Gewerbeflächen in Wohngebiete umzuwandeln, wie aktuell etwa das Holstenquartier oder die Mitte Altona.
- Die Bauweise der 1960er Jahre, wie etwa am Osdorfer Born oder in Steilshoop, solle nicht wiederholt werden.
- Im Bezirk Altona seien die Kapazitäten an freien Bauflächen mittlerweile nahezu erschöpft. Grünflächen sollten keinesfalls versiegelt werden. Es werde daher überlegt, eine Verdichtung an den sogenannten Magistralen, also Hauptstraßen, durchzuführen. Bei einer vierstöckigen Bebauung ergäbe sich insgesamt ein Potential an Wohnraum im fünfstelligen Bereich.
- Es sei festzustellen, dass in den Randbereichen von Städten vielfach Flächen existierten, die untergenutzt seien – so auch in Hamburg.



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 17.01.2018

- Die Bebauung von Magistralen sei deutschlandweit ein Pilotprojekt, mit dem der Bezirk Altona an einem mit Bundesmitteln finanzierten Förderprogramm teilnehme. Das Amt sei überzeugt, dass die Nachverdichtung an Magistralen der richtige Weg für Hamburg sei, um zusätzlichen Wohnungsbedarf decken zu können. Die aktuellen Großbauprojekte in Altona seien hierfür allein nicht ausreichend.
- Zusätzlich würde auch gemeinsam mit den größeren Wohnungsbauunternehmen, wie etwa der SAGA GWG geschaut, ob der Bestand angepasst werden könne, um den Bedarf zu decken.
- Es sei festgestellt worden, dass es entlang der Magistralen viele Leerstände gebe. Dieser Thematik müsse sich auch noch angenommen werden.
- Dem Bezirksamt sei bewusst, dass die Lärmsituation entlang der Magistralen schwierig sei. Baue man an beiden Seiten hoch, könne es Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Schallreflexion geben. Dies müsse noch diskutiert werden.
- Die Auswirkungen der Planungen auf die Durchlüftung und die Luftschadstoffbelastung würden im weiteren Verfahren geprüft.
- Eine Verdichtung an den Magistralen bringe auch für die bereits ansässigen Anwohner Vorteile. Dies betreffe beispielsweise die Möglichkeit einer besseren Ärzteversorgung, da es lohnenswerter für Ärzte sei, sich dort anzusiedeln. Auch ein Ausbau des ÖPNV sei möglich. Angebote für Senioren und Kinder könnten ebenfalls gestärkt werden.
- Es gehe nicht darum, die Einwohner in Sülldorf zu enteignen. Vielmehr solle grundsätzlich das Planrecht geschaffen werden, um eine weitere Wohnbebauung zu ermöglichen, so dies gewünscht sei. In den zentralen Lagen werde bereits hoch gebaut.
- Bei der Schaffung von notwendigem Wohnraum dürften nicht die Gewerbeflächen vergessen bzw. verdrängt werden, da die Menschen auch Arbeit benötigen.

Herr Schmidt, Büro für Standortplanung, und Herr Tschubel stellen das Bebauungsplanverfahren grundsätzlich sowie die Bebauungsplan-Entwürfe im Einzelnen vor und erläutern darüber hinaus das Folgende:

- Das Bebauungsplanverfahren sei im Baugesetzbuch geregelt (siehe S.8 der Präsentation). Wichtig sei hier insbesondere die Transparenz, d.h. die Überprüfbarkeit, die Begründung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Laufe des Verfahrens (siehe S.9) habe die Öffentlichkeit zwei Möglichkeiten, sich zu beteiligen.
- Auf S.11 seien in rot die beiden Flächen markiert, um die es gehe. Das Gebiet befinde sich am Stadtrand und werde von zwei wichtigen Verkehrsstrassen eingerahmt: der Sülldorfer Landstraße im Süden und der S-Bahn-Trasse im Norden.
- Das Thema Lärm sei in diesem Bereich sehr relevant (siehe S.12 der Folie). Da z.T. tagsüber Lärmwerte über 70 Dezibel erreicht würden, seien Gutachten notwendig, um eine gute Umgebung zu Wohn- und Arbeitszwecken zu eruieren. Auch der Aspekt Luft sei unbedingt zu untersuchen (siehe S.13). Es werde allerdings davon



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 17.01.2018

ausgegangen, dass auch bei den Kurzzeitwerten verträgliche Ergebnisse erreicht würden, da an anderen Orten, die geschlossen entlang der Straße bebaut seien, keine Probleme hinsichtlich der Grenzwerte bestünden.

- Die verbindliche Bauleitplanung, also der Bebauungsplan, müsse sich aus der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsprogramm, entwickeln. Sollte der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan (westlich: Wohnungsbau, östlich: Mischgebiet) widersprechen, müssten der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm geändert werden. Ob eine Änderung erforderlich werde, solle das weitere Verfahren zeigen.
- Im Grunde handele es sich um einen Bebauungsplan-Entwurf mit der Grundidee, die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen entlang der Magistralen zu erreichen.
- Im Bahnhofsbereich könne ein Vorhaben zustande kommen, für das bereits konkrete Planungsideen existierten. Aus diesem Grund sei der entsprechende Bereich als eigener Plan abgetrennt worden. Es gebe einen Entwicklungsträger, mit dem das Bezirksamt einen Durchführungsvertrag schließen werde. Dieser erlaube noch mehr Festsetzungsmöglichkeiten als das eigentliche Bebauungsplanverfahren.

Zu Sülldorf 24:

- Plangebiet siehe S.16. Die Hauptnutzung erfolge durch das Hamburger Konservatorium, dessen bauliche Gegebenheiten nicht mehr dem aktuellen Stand entsprächen. Um langfristig eine Standortsicherung zu ermöglichen, sei ein Neubau notwendig (siehe S.18). Auf der anderen Seite gebe es einen Lebensmittelmarkt, der weder die Grundstücksfläche noch die Geschosshöhe adäquat ausnutze. Die Grundstückseigentümer hätten sich zusammen gefunden und wollten ein Projekt initiieren.
- Das aktuelle Planrecht sei nicht in der Lage, die Entwicklungsbedarfe der Fläche zu fassen. Ein neuer Bebauungsplan sei hier zwingend erforderlich.
- Im städtebaulichen Ideenworkshop hätten vier Entwürfe vorgelegen, die alle die Thematik Blockrandbebauung aufwiesen.
- Entsprechend dem Entwurf, der auf den 1. Rang gesetzt worden sei, solle eine „Erdgeschossplatte“ entstehen, in die der Lebensmittelmarkt untergebracht werden solle. Dazu entstünden ebenerdige Stellplätze und eine Tiefgarage.
- Das Konservatorium solle durch ein zusätzliches Geschoss und seine Lage hervorgehoben werden. Es solle westlich einen „urbanen Bereich“ geben und östlich eher einen privateren Raum, der den Wohngebäuden zugeordnet werde.
- Die Jury habe noch einige Anmerkungen zu dem Entwurf gehabt. Bezüglich der Lärmthematik stehe die Öffnung zur Sülldorfer Landstraße hin in Frage. Die vorgesehenen Treppenanlagen seien ebenso kritisch gesehen worden wie die Erdgeschoss- und Parkplatzsituation. Auch der Lebensmittelmarkt solle noch etwas betont werden.



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die
Sitzung des Planungsausschusses vom 17.01.2018

- Um das Gebiet abzurunden, seien die beiden Gebäude mit der Ausweisung MU (urbane Gebiete, siehe S.23) noch mit in das Plangebiet aufgenommen worden. Es liege hier noch keine konkrete Gebäudekörperausweisung vor.
- Die gelben Flächen seien Verkehrsflächen, die jedoch nicht die Fahrbahn der Sülldorfer Landstraße verbreitern sollten, sondern die Geh- und Radwege betreffen. Von den Privatgrundstücken würden mehrere Meter dem öffentlichen Raum zugeschlagen. Die gelb gestrichelten Linien stellten öffentliche Fußwege dar.

Zu Sülldorf 23/ Iserbrook 27:

- Das Plangebiet (siehe S.25) sehe derzeit überwiegend eine Mischgebietsausweisung mit zwei Geschossen vor. Dies entspreche nicht dem, was durch die Magistralenbebauung erreicht werden solle.
- Planungsrechtlich solle in einem adäquaten Maße eine Grundstücksverdichtung erfolgen und zugleich die Wohnqualität ebenso erhöht werden wie die Qualität des öffentlichen Raumes.
- Die Verkehrsfläche der Sülldorfer Landstraße solle auch hier um 2,5 Meter aufgeweitet und den Nebenflächen, beispielsweise zum Parken und für Fahrradfahrer und Fußgänger, zugeschlagen werden. Eine Straßenbreite von 30 Metern solle so erreicht werden.
- Dadurch, dass es sich um einen Angebotsplan handele, seien öffentliche Grün- und Erholungsflächen nicht vorgesehen. Eine solche Ausweisung sei auf den einzelnen Grundstücken unpraktikabel. Den Anwohnern solle die Fläche belassen werden, um ruhige Innenhöfe zu schaffen. Außerdem befänden sich ausgedehnte Grünstrukturen im fußläufig erreichbaren Umfeld.
- Ein Kinderspielplatz sei bereits im Bebauungsplan Sülldorf 3 nördliches Bahnhofes Sülldorf planerisch gesichert.
- Es sei im westlichen Teil eine Ausweisung als urbanes Gebiet vorgesehen. Diese Art der Ausweisung sei 2017 eingeführt worden und erlaube sowohl Wohnen als auch Gewerbe, wobei dem Wohnraum eine höhere Gewichtung zugestanden werden dürfe. Bei einem Mischgebiet müsse die Ausweisung in etwa gleich sein. Innerhalb der roten/ blauen Linien seien Baufelder enthalten (siehe S.28). Eine viergeschossige geschlossene Ausweisung sei geplant, um einen geschlossenen Gebäuderiegel zu schaffen. Dieser solle den Lärm von den hinteren Teilen abhalten.
- Bei der gelb gestrichelten Linie handele es sich um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Fahrrechte bezögen sich ausschließlich auf die Feuerwehr (2. Rettungsweg). Gehrechte seien vorgesehen, um eine ruhigere Verbindung entlang der S-Bahntrasse zu schaffen, um den Bahnhof Sülldorf erreichen zu können und die nördlichen Grundstücksbereiche besser zu erschließen.
- Im nördlichen Bereich gebe es z.T. Erweiterungsflächen für die Bahntrasse. Dies hänge mit der Überlegung zusammen, die S-Bahntrasse zweigleisig auszubauen.
- Die vorhandenen Gebäude hätten Bestandsschutz.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G

aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 17.01.2018

- Dort, wo sich bereits heute ein Gewerbegebiet befindet, werde sich auch künftig ein eingeschränktes Gewerbegebiet befinden. Nicht-störende Gewerbe seien weiterhin zulässig.

Wortbeiträge aus dem Publikum

Wortbeiträge aus dem Publikum zu den Themen Verkehr und zur Erschließung:

- Sei bei der Planung berücksichtigt worden, dass es seit den 1950er Jahren geplant sei, eine Verbindung zwischen Op´n Hainholt und dem S-Bahnhof Sülldorf zu schaffen?
- Die Planer hätten sich mit den Gegebenheiten vor Ort nicht vertraut gemacht. Es gebe eine Kreuzung des Fußgänger- und Pkw-Verkehrs, die an einem Riegel mit der Tiefgarageneinfahrt aufeinander träfe. Da hier auch eine Zuwegung zur S-Bahn vorhanden sei, käme es zu Gefahrensituationen.
- Der eingezeichnete Weg laufe über Privatgrund und könne nicht ohne Enteignungen umgesetzt werden.
- Der eingezeichnete Fuß- und Radweg entlang der Trasse sei sehr zu begrüßen, solange es bei dieser Nutzung, zzgl. als Rettungsweg, bleibe.
- Es müsse weiterhin eine Ladesäule für Elektrofahrzeuge vorgesehen werden und deren Anzahl nach Möglichkeit gesteigert werden.
- Die Feuerwehrezufahrt im westlichen Teil des Bebauungsplan-Entwurfs Sülldorf 23/ Iserbrook 27 habe etwa eine Mindestbreite von 3-3,5m und würde die Gartenflächen entsprechend reduzieren. Wenn dieses Geh- und Fahrrecht zur Erschließung der hinteren Bebauung vorgesehen sei, dann müsse dieses auch auf Grundstücken eingerichtet werden, die davon profitierten.
- Die Kreuzung sei sehr belebt, es gebe häufiger lange Rückstaus. Wenn Sülldorf 24 umgesetzt werde, müsse genauer erläutert werden, wo die Zu- und Abfahrt für die Tiergarage entstehen solle. Auch der Lieferverkehr sei ein relevantes Thema, sobald es eine größere Wohnbebauung gebe. In dem Falle müsse der Lieferverkehr über die Tiergarage oder am Bahnhofplatz entlang erfolgen. Letzteres wäre nicht zu befürworten.
- Sei die Aufweitung der Straße um 2,5m punktuell zu sehen oder erfolge dies auf ganzer Länge?
- Was passiere mit der Fruchtstraße, die jetzt schon eine Durchgangsstraße darstelle?
- Der Ausbau der ÖPNV-Taktung müsse erfolgen. Die S1 sei ständig überfüllt und es gebe nur eine Buslinie. Als Alternative zur S-Bahn solle vielleicht über eine Direktverbindung Richtung Blankenese und Elbe-Einkaufszentrum nachgedacht werden.
- Wo sollten die ganzen Fahrzeuge der hinzuziehenden Bewohner geparkt werden?
- Warum sei die Feuerwehrezufahrt so eingezeichnet, wenn sie auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen solle?



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 17.01.2018

- Die Pkw-Verkehrsdichte sei viel zu hoch, es gebe mehrere Gefahrenpunkte, die bis heute nicht gelöst seien. Wenn es weitere Projekte gebe, müsse in jedem Falle die verkehrliche Infrastruktur entsprechend mitgeplant werden.

Herr Conrad führt aus, das Amt mache zunehmend die Erfahrung, dass Fuß- und Radwege auch abseits der eigentlichen Straßen/ Wege gewünscht seien. Wenn deutlich werde, dass die Bürger an der Stelle keinen Weg wünschten, könne er problemlos aus dem Entwurf gestrichen werden.

Wenn ein Bewohner im Rahmen eines Einzelbauvorhabens bauen wolle und eine entsprechende Feuerwehrezufahrt brauche, könne dies nicht bedeuten, dass die Stadt auf die Nachbarn „zugreife“ und die Zufahrt über deren Grundstücke führe. Das Recht auf Eigentum sei im Grundgesetz gesichert. Derjenige, der bauen wolle, müsse dies auf eigenem Grund umsetzen.

Auch für Op´n Hainholt habe es ein Bebauungsplanverfahren gegeben. Auch hier sei eine Wegeverbindung gewünscht und in den Bebauungsplan übernommen worden. Herr Strate ergänzt hierzu, dass es derzeit an der Frage der Finanzierung hänge. Die Deutsche Bahn habe daher noch nicht mit der Umsetzung begonnen.

Zur Tiefgarage solle es eine weitere Zuwegung geben. Die Hauptzufahrt sei von der Sülldorfer Landstraße aus vorgesehen. Die Jurysitzung habe ergeben, dass gewünscht sei, den Verkehr vor der Bahnstation so gering wie nur möglich zu halten. Die o.g. Problematik sei erkannt.

Der Bezirk Altona wolle den Elektroverkehr fördern, ein Klimaschutzkonzept sei in Arbeit. Bei den Neubauprojekten werde meistens vorgeschrieben, dass Elektroanschlüsse in den Tiefgaragen vorhanden sein müssten. Dies werde jedoch in den städtebaulichen Verträgen geregelt, nicht in Bebauungsplänen.

Der Wunsch nach einer Erweiterung des ÖPNV sei nachvollziehbar, liege aber nicht in den Möglichkeiten des Bezirksamtes. Dieses setze sich aber wo immer möglich dafür ein.

Der Anlieferverkehr für den Lebensmittelmarkt solle nicht an der S-Bahnstation erfolgen. Herr Schmidt betont ergänzend, an dieser Stelle müsse die Planung noch weiter wachsen. Es gebe einen Entwurf, der die Hauptzufahrt zum Lebensmittelmarkt von der Sülldorfer Landstraße aus vorsehe. Im nördlichen Bereich gebe es eine Ausfahrt für die Autos, die über den Bahnhofsvorplatz und dann zum Sülldorfer Kirchenweg führe. Diese Situation solle nach Möglichkeit minimiert oder, wenn möglich, gänzlich überarbeitet werden. Ein Verkehrsgutachten, das die zu erwartenden Verkehre darstellen und Vorschläge zum Umgang machen solle, sei vorgesehen. Die Lösungsvorschläge würden dann abgewogen.

Ebenerdige Stellplätze seien für den Lebensmittelmarkt vorgesehen, die Tiefgarage solle etwa 100 Plätze haben. Hierzu werde es ein Gutachten geben.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 17.01.2018

Herr Strate weist darauf hin, dass ein Lkw mit 40 Tonnen in einer Tiefgarage nicht wenden könne. Dieser werde daher einmal am Tag „vorne rüber“ fahren müssen. Es bestehe allerdings die Gefahr, dass dies dann auch für Autofahrer attraktiv werde.

Herr Tschubel teilt mit, die 2,5m stünden zunächst nur im Entwurf drinnen und seien für den nördlichen Teil vorgesehen. Es solle sich jedoch nicht grundsätzlich nur auf eine Seite konzentriert, sondern auch der südliche Teil beachtet werden. Es handele sich um einen pauschalen Ansatz, der im Laufe des Verfahrens noch überprüft werden solle. Viel relevanter sei die Aufweitung der Straße auf 30m. Es gehe nur um die Nebenflächen, nicht um die Fahrbahn für den Pkw-Verkehr. Die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation sei für die Umsetzung zuständig.

Die Feuerwehrflächen seien im Zuge der Wegeverbindung mit aufgenommen worden, um auszuschließen, dass diese übersehen und im Nachhinein nachgetragen werden müssten.

Wortbeiträge aus dem Publikum zur Geschosshöhe, Bauhöhe und Kubatur:

- Das Konservatorium sei mit einer Geschosshöhe von sechs angegeben, die durchgängige Bebauung mit fünf. Die optische Wirkung sei jedoch größer, da im Bebauungsplan nur die Vollgeschosse ausgewiesen seien. Bei der Randbebauung komme man bereits auf rund 14 Meter. Es fehle eine Abstufung nach hinten. Der Platz suggeriere eine Aufenthaltsqualität, die nicht vorhanden sei.
- Die Fläche des Konservatoriums sei aktuell kein schöner Ort und eine Bebauung grundsätzlich eine gute Sache, allerdings nicht so massiv.
- Fünf bis sechs Geschosse seien viel zu hoch. Viele der anliegenden Nachbarn hätten Solaranlagen installiert, die bei einer zu starken Verschattung nicht mehr effektiv seien.
- Warum werde bei Sülldorf 23/ Iserbrook 27 eine viergeschossige Bebauung vorgesehen, bei Sülldorf 24, wo ein Investor beteiligt sei, fünfgeschossig? Das Konservatorium solle hervorstechen und die andere Bebauung sich unterordnen. Von der Straße aus würde man dieses bei einer fünfgeschossigen Bebauung jedoch gar nicht wahrnehmen. Warum könne die Wohnbebauung nicht auch dort auf vier Geschosse beschränkt werden?
- Die Grundstücke fielen an einer Stelle nach hinten ab – wo sei die Nulllinie? Wenn vorne viergeschossig gebaut werde, stelle sich die Frage, wie weit das nach hinten gehe. Ein Teil der Anwohner würde dann gegen eine Wand schauen.
- Die Seite Richtung Op´n Hainholt würde bei der dargestellten Planung auf eine Hauswand schauen. Sei diese 14 Meter hoch? Zu bedenken sei außerdem, dass durch die S-Bahn die Schallentwicklung deutlich lauter als bisher sein könnte.
- Wie viele Wohnungen seien minimal, wie viele maximal geplant?



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 17.01.2018

Herr Conrad führt aus, die Verschattung sei ein Thema, das genau betrachtet werden müsse. Eine vollständige Verschattung solle ausgeschlossen werden.

Herr Tschubel legt dar, dass an dieser Stelle bereits ein recht zentraler Punkt von Sülldorf sei. Das bedeute, die vier Geschosse kämen aus der allgemeinen Betrachtung der Magistralenstrategie. Richtung Bahnhof werde höher gebaut, um die Anforderungen des Konservatoriums zu erfüllen und an der Stelle einen Übergang und einen Orientierungspunkt im Verlauf der Magistralen zu schaffen. Anspruch sei es, an die Magistralen-Achse an sich zu denken.

Für Sülldorf 23/ Iserbrook 27 sei ein konservativer Wert von 350 Wohneinheiten gesetzt. Es sei bekannt, dass es in dem Gebiet topografische Bewegungen gebe. Dies sei in dem Entwurf noch nicht vollständig berücksichtigt. Die Nulllinie werde so sein, dass das Erdgeschoss straßenseitig auf der Straßenebene entstehe.

Herr Schmidt teilt mit, für den Bebauungsplan-Entwurf Sülldorf 24 werde mit 80-90 Wohneinheiten kalkuliert.

Die Höhe der Gebäude Richtung Bahntrasse solle fünf Geschosse betragen. Jedes Geschoss sei etwa 3m hoch, das EG mit dem Einzelhandel noch etwas mehr, so dass mit 15-16m Fassadenhöhe zu rechnen sei. Es werde ein Reflektionslärmgutachten geben, das die Auswirkungen des Lärms durch die Bahn und mögliche notwendige Lösungswege aufzeigen solle.

Wortbeiträge aus dem Publikum zum Konservatorium:

- Könne das Konservatorium nicht niedriger gebaut werden und die Grundfläche entsprechend des Bedarfes vergrößert werden?
- Das Konservatorium sollte nicht höher als der Sülldorfer Kirchturm gebaut werden.
- Das Konservatorium an sich sei eine Bereicherung für Sülldorf. In der vorgeschlagenen Höhe und Massivität solle dieses aber nicht genehmigt werden.

Herr Conrad gibt zu bedenken, das Konservatorium sei eine sehr gute Einrichtung und es wäre zu begrüßen, es an seinem Standort zu erhalten. Dies sei allerdings nur möglich, wenn entsprechende Maßnahmen ergriffen würden. Aktuell sei der Bau nicht behindertengerecht und es fehle an Versammlungsstätten. Ebenso gebe es einen Renovierungsstau.

Das Konservatorium sei sehr stark nachgefragt. Wenn eine so bekannte Einrichtung neu gebaut werde, könne dies nicht zweigeschossig erfolgen. Es sei ein ansprechendes Gebäude mit entsprechender Fassade notwendig. Würde es niedriger als sechs Geschosse gebaut, sei es aus Sicht des Amtes zu klein. Alle übrigen Gebäude seien fünf geschossig vorgesehen.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 17.01.2018

Es sei allerdings deutlich geworden, dass den Bürgern der Vorschlag der Sechsgeschossigkeit zu hoch sei. Dieser Wunsch werde aufgenommen und sehr intensiv mit Vertretern des Konservatoriums und den Vorhabenträgern diskutiert.

Wortbeiträge aus dem Publikum zu sonstigen Themen:

- Handele sich bei der Aussage, keiner werde enteignet, um eine rechtsverbindliche Zusage?
- Auch, wenn keine tatsächliche Enteignung erfolge, könne hier gegebenenfalls von einer „kalten Enteignung“ gesprochen werden. Die Neubauten würden dabei so umgesetzt, dass der aktuelle Bestand an Wert verliere.
- Was passiere, wenn nur ein Teil der Anwohner das Bauangebot annehmen wolle? Die angrenzenden Häuser verlören sofort massiv an Wert, wenn nebenan viergeschossig gebaut werde. Wie solle dies verhindert werden?
- Wie solle damit umgegangen werden, wenn die Grundsteuer nach einem möglichen Gerichtsurteil angehoben werde?
- Es gebe einen Hof, der direkt an den Plan grenze. Für diesen gelte Denkmalschutz, der auch Auswirkung auf die Umgebung habe. Die Neubebauung habe sich hieran auszurichten.
- Eine Urbane Gebietsausweisung diene dazu, urbane Flächen verdichten zu können. Diese Urbanität fehle aber im Plangebiet. In der Umgebung gebe es regelhaft zwei- bis dreigeschossige Gebäude.
- Der Charakter von Sülldorf müsse erhalten bleiben.
- Ein Verschattungsgutachten sei unbedingt notwendig.
- Es gebe an der Sülldorfer Landstraße mehrere leerstehende Häuser, die seit Jahren nicht bewohnt seien.
- Was sei für die Fläche geplant, auf der sich der ehemalige Lebensmittelmarkt Timmermann befunden habe?
- Es gebe noch einige weitere Flächen, die für Wohnungsbau, der dringend notwendig sei, geeignet seien. Dafür sollte hier aber nicht zu hoch gebaut werden.
- Es handele sich nicht um ein Bauangebot an alle, sondern eher an Investoren und Projektentwickler.
- Mehr Anwohner bedeuteten auch mehr Kinder. Die Schule Lehmkuhlenweg sei bereits durch die Aufstockung der Unterbringungsplätze am Sieversstücken an ihre Grenzen gekommen. Beim Marschweg sollten zusätzliche 600 Wohneinheiten entstehen. Wie solle die Schulplanung bei einer weiteren Verdichtung aussehen?
- Wie lange dauere das Verfahren Sülldorf 24, wann solle der Baubeginn und wann die Fertigstellung sein?

Herr Strate weist darauf hin, der Bezirk könne die Frage nach der Grundsteuer nicht beantworten, dies sei Bundessache.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 17.01.2018

Herr Conrad betont, er sei autorisiert mitzuteilen, dass es derzeit keinerlei Überlegungen hinsichtlich von Enteignungen durch die Stadt gebe. Es handele sich um ein Angebot für die, die bauen wollten.

Für die Fläche des ehemaligen Lebensmittelmarktes gebe es einen Bauantrag, der allerdings noch nicht genehmigt sei. Bauanträge würden immer nicht-öffentlich behandelt, es dürften keine Informationen erteilt werden.

Das Thema Schule sei im Bezirk Altona grundsätzlich sehr relevant. Es bestehe ein enger Kontakt mit der Behörde für Schule und Berufsbildung. Was die Planung angehe, dauere es noch einige Jahre, bevor überhaupt etwas gebaut werden könne.

Wenn Hamburg wachse, könne dies nicht bedeuten, dass nur Wohnungen entstünden, sondern die (soziale) Infrastruktur müsse entsprechend mitwachsen.

Bei sämtlichen Bauwünschen müsse im Rahmen des Zulässigen agiert werden, d.h. es müssten die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

Herr Tschubel teilt mit, dass es noch kein konkretes Finanzierungsmodell gebe. Bezüglich der Magistralenentwicklung befinde sich das Bezirksamt Altona gerade in einem geförderten Bundesprojekt. In diesem werde gezielt auf eine Aktivierung von Innenpotentialen hingewirkt. In Kooperation mit den Eigentümern würden hier auch andere Wege gegangen. Welche konkret, werde im Rahmen des Projektes geprüft.

Es handele sich nicht um eine Planung für Investoren.

Herr Schmidt teilt mit, der Baubeginn sei für das kommende Jahr vorgesehen, wenn alles Weitere gut laufe. Die Bauzeit selbst betrage etwa ein Jahr.

Abschließende Stellungnahmen der Fraktionen und Gruppe

Herr Trede, Fraktion GRÜNE, führt aus, die Thematik des Wohnungsbaus in Hamburg sei durch das Amt ausführlich dargestellt worden. Hamburg habe inzwischen mehr als 1,8 Millionen Einwohner und es gelte, den Wohnungsmarkt zu entlasten. Auch die Politik sei gefragt, nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen.

Das Planrecht sei teilweise stark veraltet und schreibe an bestimmten Stellen eine vierspurige Straße und eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vor. Dies sei angesichts des Wohnungsdrucks in der heutigen Zeit jedoch nicht sinnvoll.

Die Fraktion GRÜNE bevorzuge die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Es solle vermieden werden, in Grünanlagen und Naturschutzgebieten zu bauen. Ganz besonders sollten auch die Feldmarken geschützt werden.

Er sei überzeugt davon, dass sich die Lärm- und Luftbelastungen durch Verkehr aufgrund der E-Mobilität in den kommenden Jahren reduzieren würden. Die Situation könne sich



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 17.01.2018

insgesamt so verbessern, dass auch das Wohnen an Magistralen wieder interessanter werde.

Darüber hinaus wohne eigentlich jeder irgendwie an einer Straße, es könnten nicht unzählige Wohnungen für unbewohnbar erklärt werden.

Er habe verstanden, dass die Anwohner Sorge vor einer Enteignung hätten und er betone ebenfalls die Zusage des Amtes, dass niemand enteignet werden solle. Es solle Wohnungsbau ermöglicht, aber nicht erzwungen werden.

Wichtig seien auch die Verbindung zu Op´n Hainholt und der Fußweg sowie die Höhe des Konservatoriums. Dies müsse sicherlich im Ausschuss noch diskutiert werden.

Ebenfalls habe er mitgenommen, dass die Verschattung, die Lärmreflektion nach Norden hin und der (Liefer)verkehr eine große Rolle spielten.

Insgesamt sei der Entwurf bezüglich des Konservatoriums aus seiner Sicht sehr gelungen. Begrüßenswert sei auch, dass geförderter Wohnraum und Wohnraum für Studenten entstehen solle. Die Lage des Supermarktes werde ebenfalls verbessert.

Herr Hielscher, CDU-Fraktion, vertritt die Ansicht, die Grundidee der Magistralenentwicklung sei grundsätzlich begrüßenswert. Problematisch sei, dass es gerade entlang der Magistralen viele kleinteilige Grundstückssituationen gebe. Dies verhindere eine schnelle Realisierung von Wohnbau.

Es handele sich bei dem vorgesehenen Planrecht um ein Angebot für die kommenden Jahrzehnte. Zu den Baumaßnahmen komme es daher vermutlich nicht kurzfristig.

Die Qualität von Wohnen an einer belebten Hauptstraße sei jedoch als kritisch einzustufen. Mit verglasten Balkonen sei dies beispielsweise zwar möglich, optimal sei die Lösung aber nicht.

Andererseits gebe es kaum Alternativen zur Magistralenentwicklung, um den Wohnungsbedarf in Hamburg zu erfüllen. Hochhausarchitektur wie etwa in Frankfurt oder die Bebauung von Grünflächen kämen nicht infrage. Hierfür müsse es Lösungen geben.

Er selbst habe an der Jury-Sitzung für den Plan Sülldorf 24 teilgenommen und für einen anderen Teilnehmer als den Siegerentwurf gestimmt. Dabei habe es sich um einen Entwurf mit deutlich weniger Baumasse gehandelt. Interessanterweise sei der Siegerentwurf derjenige mit der größten Baumasse. Es sei zu überlegen, ob am östlichen Riegel gegebenenfalls viergeschossig mit Staffel gebaut werden solle, um eine Abstufung zu schaffen. Über Dach- und Gebäudehöhen sei noch zu sprechen.

Der Lidl in seiner aktuellen Form nutze die vorhandene Fläche nicht angemessen aus. Auch das Konservatorium sei aus städtebaulicher Sicht eher unattraktiv. An dieser Stelle lohne es sich, etwas mehr zu machen als im östlichen Bereich des Plangebiets.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 17.01.2018

Herr Bielfeldt, Fraktion DIE LINKE, begrüßt, dass viele Aspekte angesprochen worden seien, die die Wohnqualität in diesem Gebiet betreffen. Besonders die Verschattungssituation sei relevant. Er gehe davon aus, dass einige Wohnungen stark verschattet würden.

Ein wesentlicher Punkt seien auch Grünaspekte. Grünflächen sollten erhalten bleiben. In dem Plangebiet gebe es viele landschaftsprägende Bäume, auf die in der Planung keinerlei Rücksicht genommen worden sei. Dies müsse aufgearbeitet werden, da diese Bäume eine gliedernde und klimatische Funktion erfüllten.

Hinsichtlich der Lärmproblematik komme die Diskussion um diesen Bebauungsplan zeitlich deutlich zu früh. Es wäre zuerst ein Konzept für die gesamten Achsen zu erarbeiten.

Aus den Plänen habe sich ergeben, dass auf der Sülldorfer Landstraße der Lärm bei 75 Dezibel liege, dies sei bereits gesundheitsschädigend. Selbst an den Hauswänden würden noch 70 Dezibel erreicht. Dieses Gebiet liege über dem Belastungsraum und bedürfe einer entsprechenden Sanierung. Die starke zunehmende Bebauung auch auf der Südseite werde den Lärm weiter erhöhen.

Es sei nicht nachvollziehbar, warum die Verkehrspolitik nicht angepasst werde. Die vorhandenen vier Fahrspuren seien zwar für die Autofahrer gut, nicht aber für die Anwohner. Trotz zunehmendem Elektroverkehr nähmen die Lärmwerte weiterhin zu. Ab 30 km/h entstünde der Lärm von den Reifen, nicht vom Motor.

Das vorhin vorgestellte Forschungsvorhaben befasse sich nicht mit der Entwicklung von Wohn- und Stadtqualität, sondern es gehe lediglich um das Management durch Investoren für diesen Bereich. Dieses Thema müsse weiterhin im Planungsausschuss diskutiert werden.

Herr Flemming, FDP-Fraktion, lobt die Diskussion als sehr hilfreich. Hinsichtlich des Konservatoriums werde die Meinung der Sülldorfer benötigt, um zu erfahren, was gegenüber der vorliegenden Planung verbessert werden könne.

Auch diejenigen, die heute noch keine Anmerkungen gemacht hätten, könnten diese noch an das Bezirksamt geben.

Er selbst vertrete die Ansicht, dass der Bau für das Konservatorium etwas zu groß geplant sei. Es sei fraglich, ob der S-Bahnhof Sülldorf tatsächlich eine solche städtebauliche Marke brauche, wie dies heute dargestellt worden sei. Vermutlich sei ein kleinerer Bau für das Gebiet verträglicher.

Zu Sülldorf 23/ Iserbrook 27 sei bereits viel gesagt worden. Es hänge dort von den jeweiligen Bauherren ab, ob etwas entstehen solle. Den Anwohnern müsse allerdings klar sein, dass dies bedeute, sie würden in den nächsten Jahren und Jahrzehnten an einer Baustelle leben. Dies liege daran, dass es sich nicht um eine Planung „aus einer Hand“ handle, sondern um einen Umbau der Stadt, so, wie sie bisher war, in eine neue Zukunft. Die Anwohner müssten dem Bezirk mitteilen, ob dies gewünscht sei oder nicht.

Die Stadt wachse und habe etwa 1,8 Millionen Einwohner. Dies sei jedoch auch der Stand von vor sieben Jahren. Es sei nicht so, dass die Stadt immer weiter wachse, allerdings steige der Flächenbedarf, da es zunehmend mehr Einzelhaushalte gebe. Es sei in Hamburg mit einem jährlichen Zuzug von ca. 7.000-8.000 Personen zu rechnen.



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G aus der Niederschrift über die Sitzung des Planungsausschusses vom 17.01.2018

Herr Dr. Schülke, AfD, betont, er habe alle Einwände und Fragen notiert. Diese müssten im Planungsausschuss aufgearbeitet werden. Die AfD sehe die Existenz des bestehenden Nachverdichtungsbedarfes als eine Tragödie an. Dies könne auch nicht mit dem Argument, dass dann die Infrastruktur, beispielsweise hinsichtlich ärztlicher Versorgung, verbessert werde, ausgeglichen werden.

Dennoch finde die AfD das Grundprinzip der Magistralenverdichtung richtig - zumindest dann, wenn nur eine Zeile von der Verdichtung betroffen sei. Diese erste Zeile habe eine wichtige Funktion für die Bebauung dahinter, es handele sich um eine Schallschutzbarriere. Wenn dies ernst genommen werde, müsse auch in der heute vorgestellten Planung versucht werden, die bestehenden Einfallstore für Schall und Lärm zu minimieren. Bereits die Höhe von 1 ½ Stockwerken könne ausreichen, um die Innenräume besser zu schützen, eine viergeschossige Bebauung sei nicht notwendig. Die Höhe sei ein Ausdruck der Gewinnmaximierung von Grundstücken. Wenn die Höhe geringer sei, sei auch der Gewinn geringer. Dies solle aber in Kauf genommen werden, da bereits ein Stockwerk weniger ein großer Gewinn für die bestehende Bebauung wäre.

Der Anschluss an die südliche Bebauung müsse irgendwie auch noch in Ansätzen gewahrt werden, hierzu gehöre eine Verringerung der Bebauungshöhe. Diese Reduzierung müsse das gesamte Magistralenkonzept betreffen.

Herr Adrian, SPD-Fraktion, schließt sich der Ansicht an, dass die Diskussion sehr inhaltsreich und hilfreich gewesen sei.

Die Standortentscheidung für das Konservatorium sei sehr zu begrüßen. Vor einiger Zeit sei überlegt worden, dass dieses nach Blankenese umziehen könne. Die Frage, wie hoch das Gebäude letztendlich werde, richte sich auch danach, was betrieblich notwendig sei und an Fläche benötigt werde.

Die Frage nach der Geschossigkeit sei nicht immer die entscheidende. Vielmehr gehe es auch um die Frage der Architektur und deren Wert.

Besonders positiv an dem Bebauungsplanvorhaben sei, dass nun aktiv eine „Bausünde“, nämlich der Flächenverbrauch durch einen Lebensmitteldiscounter, konkret angefasst werde. Die altonaer Politik habe immer wieder gefordert, dass es eine Kombination aus Einzelhandel und Wohnen geben solle. Hier sei eine Umsetzung möglich; dies sei wegweisend.

Die SPD-Fraktion habe früh die Meinung vertreten, es sei falsch, dass die Stadt im Bezirk Altona an den Rändern wachsen solle. Es sei besser, eine Verdichtung an den Hauptverkehrsachsen vorzunehmen. Das Beispiel Lurup zeige, dass dies auch möglich sei. Eine Verdichtung sei bereits an einigen Punkten umgesetzt worden, so etwa an der Osdorfer Landstraße. Er stimme der AfD zu, dass dies einen Mehrwert für die Wohngebiete erzeuge, die dahinter lägen. Dies betreffe hier sowohl Einfamilienhäuser als auch die Feldmarken.

Er widerspreche der Fraktion DIE LINKE hinsichtlich der Ansicht, dass schlechter Wohnraum entstehe. Dies sei nicht der Fall. Es hänge sehr davon ab, wie die Umsetzung erfolge, welche Räume an welche Stelle gelegt würden, usw..

Er frage diejenigen, die eine Verdichtung ablehnten, gleichzeitig aber auch neuen Wohnraum forderten, wo dieser entstehen solle.

Es sei dargelegt worden, dass Altona de facto von der Bewohnerzahl wachse. Diese



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksversammlung Altona

A U S Z U G
aus der Niederschrift über die
Sitzung des Planungsausschusses vom 17.01.2018

Entwicklung werde so weitergehen, dies könne nicht wegdiskutiert werden. Verzichte man auf den Wohnungsbau, sei dies preistreibend für den vorhandenen Wohnraum. Das Mietpreisniveau dürfe nicht noch weiter steigen. Er habe Verständnis für diejenigen, die Sorge beispielsweise hinsichtlich einer Verschattung hätten. Dies sei ein Aspekt, der definitiv noch zu klären sei.

Sülldorf 24 solle möglichst schnell umgesetzt werden, um einen Neubau zu ermöglichen. Bei Sülldorf 23/ Iserbrook 27 gebe es deutlich mehr Zeit für eine Umsetzung.

Herr Strate bedankt sich abschließend bei allen Beteiligten und weist darauf hin, dass in einer der nächsten Planungsausschusssitzungen die Auswertung der heutigen Öffentlichen Plandiskussion stattfinden werde.