

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Carsten Ovens (CDU) vom 23.08.17

und Antwort des Senats

Betr.: Nachverdichtung um jeden Preis – Und der Senat bleibt untätig?

Lokstedt ist bekannt als grüner und beschaulicher Stadtteil unweit der Hamburger Innenstadt. Das Viertel rund um den Lokstedter Rimbartweg ist geprägt durch viele Grünflächen und sein ruhiges Wohnambiente. Derzeit spielt in Hamburg jedoch das Thema Nachverdichtung eine große Rolle und immer mehr Grünflächen müssen zusätzlichen Wohneinheiten weichen. So sollen im Rimbartweg, im Lohkoppelweg/Ecke Ansgarweg sowie im Ansgarweg seit letztem Sommer gleich mehrere umfangreiche Nachverdichtungsprojekte geplant entstehen, welche den Charakter des grünen Stadtteils erheblich nachteilig verändern würden. Hierbei werden vor allem Grünflächen verbaut und vorgegebene Geschossflächenzahlen (GFZ) missachtet – was die Lebensqualität negativ beeinflusst.

Im Einzelnen sind derzeit folgende Bauprojekte in Planung:

- *Lohkoppelweg Ecke Ansgarweg (altes Heizkraftwerk),*
- *Garagen im Ansgarweg,*
- *Rimbartweg: mehrere Wohnblöcke à vier Geschosse (plus Staffel) zwischen zwei zehn Stockwerke hohen Wohnblöcken,*
- *Rimbartweg: Nachverdichtung auf zwei Grünflächen zwischen den bestehenden Wohnblöcken.*

Die geplanten umfangreichen Bauten der Hamburger Lehrer-Baugenossenschaft eG und der Baugenossenschaft der Buchdrucker eG im Rimbartweg sowie die Planungen der Wohnungsbaugenossenschaft KAIFU-NORDLAND eG im Ansgarweg/Lohkoppelweg stehen derzeit in der öffentlichen Kritik und stoßen bei den Anwohnern auf Skepsis und in ihrer Dimension auf breite Ablehnung. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Tatsache, dass Fachexperten der Stadtentwicklungsbehörde die Anwohner in der Jurysitzung des Architektenwettbewerbs RW19/21 viel stärker berücksichtigt haben wollten und die Privatsphäre der Nachbarn erhalten wollten. Dies ergibt sich ausdrücklich aus der von der Stadtentwicklungsbehörde erstellten Broschüre mit dem Titel „Mehr Stadt in der Stadt“ (vergleiche Seiten 37,120,123). Zudem sollten die geplanten baurechtlichen Änderungen laut Broschüre für alle Beteiligten von Vorteil sein (vergleiche Seiten 56/57) sowie quartiersbezogen individuelle Lösungen unter ordnungsgemäßer Beteiligung der Anwohner gefunden werden (vergleiche Seiten 194, 200, 207).

So war laut Stadtentwicklungsbehörde eine besonders sensible Planung in den vorhandenen Quartieren von besonderer Bedeutung. Es wurde dabei insbesondere überlegt, die gewachsenen Strukturen bestmöglich zu erhalten. Zudem benennt die Behörde in ihrer Broschüre Beispiele aus anderen Ländern wie etwa einen „Mieterlass während der Bauzeit“ als Ausgleichsvorschlag für vom Umbau betroffene Bürger. Aus den derzeitigen baurechtlichen Plänen des Senats wird jedoch deutlich, dass die Vorgaben der Stadtentwicklungsbehörde nicht eingehalten werden.

Bereits vor einem Jahr wurde der Senat auf das fehlende Gesamtkonzept der Stadt bezüglich der Weiterentwicklung von Stadtteilen und Quartieren und der immer häufiger kritisierten, offenbar unkoordinierten Nachverdichtung hingewiesen. Seither gab es diverse Bürgeranfragen zur chaotischen und unklaren baurechtlichen Situation wie beispielsweise in Lokstedt. Zuletzt hat der Senat auf Nachfrage (vergleiche Drs. 21/9928) nur sehr oberflächlich und teilweise ausweichend Stellung bezogen.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Die Broschüre „Mehr Stadt in der Stadt“ gibt allgemeine Hinweise für einen qualitätsvollen Städtebau innerhalb der bestehenden Siedlungskulisse. Nachverdichtung erfordert immer eine hohe Sensibilität im Umgang mit den gewachsenen Strukturen und den vorhandenen Bewohnern. Das Vorgehen am Rimbartweg entspricht den Empfehlungen, die in der Broschüre gegeben werden. Im Übrigen bauen vorliegend Baugenossenschaften. Baugenossenschaften sind bestandshaltende Unternehmen, die ein großes Interesse an der nachhaltigen und qualitätsvollen Weiterentwicklung der Quartiere haben. Die Genossenschaften reagieren auf bestehende Nachfrage.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. *Die KAIFU will 100 Wohnungen bauen und die Lehrerbau- und Buchdrucker 88 Wohnungen. Das sind 19 Prozent der Jahresplanung für den Bezirk Eimsbüttel in einem einzigen Straßenzug. Wieso werden die anderen Bezirke für die Schaffung von neuem Wohnraum nicht berücksichtigt?*

Gemäß dem Vertrag für Hamburg (<http://www.hamburg.de/bsw/vertrag-fuer-hamburg/>) leisten alle Bezirke einen Beitrag zum Wohnungsbau.

2. *Wer war beziehungsweise ist als „städtebauliche-raumplanerische“ Kompetenz zuständig? Welchen Ausbildungs- und Erfahrungshintergrund hat er/sie? Wer ist zuständig für die Koordination der zeitlichen und logistischen Baumaßnahmen in den betroffenen Straßenzügen? Bitte den zuständigen Ansprechpartner mitsamt Kontaktdaten angeben.*

Siehe Drs. 21/9928. Darüber hinaus gehende personenbezogene Daten von Sachbearbeitern werden in Analogie zu § 4 Absatz 2 und 4 des Hamburgischen Transparenzgesetzes nicht genannt.

3. *Der Senat führte in seiner letzten Stellungnahme (Drs. 21/9928) wie folgt aus: „Durch eine Erhöhung der baulichen Dichte lassen sich die häufig sehr gute Infrastrukturversorgung, zum Beispiel mit Einzelhandel, Ärzten, öffentlichem Nahverkehr, Kindergärten und Schulen aufrechterhalten (...)“.*

In diesem Zusammenhang drängt sich die folgende Frage auf: Wie wird der bereits im letzten Bebauungsplanverfahren in Lokstedt ermittelte zusätzliche Kindergarten- und Grundschulbedarf innerhalb welcher Zeiträume konkret gelöst? Wie soll die mit der geplanten Nachverdichtung verbundene steigende Nachfrage nach Arztpraxen, Restaurants, Bäckereien und Stellplätzen konkret befriedigt werden? Gibt es schon konkrete infrastrukturelle Planungen?

Wenn ja, wie genau sehen diese aus?

Die Entwicklung in Lokstedt hat die für Bildung zuständige Behörde veranlasst, die Kapazitäten im Grundschulbereich in dieser Region weiter zu erhöhen und an der Schule Döhrnstraße die Planung und Realisierung eines zusätzlichen Zugs zu beauftragen. Die für Arbeit, Soziales, Familie und Integration zuständige Behörde prüft derzeit in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt Eimsbüttel die Nutzungsmöglichkeit eines städtischen Grundstücks für den Neubau einer zusätzlichen Kindertageseinrichtung. Darüber hinaus sind verschiedene Träger bemüht, geeignete Gebäude und Mietobjekte in Lokstedt zu finden, die sich nach entsprechenden Umbauten als Kindertageseinrichtungen eignen könnten. In wenigen Wochen wird die Rudolf-Ballin-Stiftung eine zusätzliche Kita mit vier Gruppen in der Amsinckvilla, beim Amsinckpark 18, 22529 Hamburg eröffnen. Das Angebot von Arztpraxen, Restaurants, Bäckereien wird über den Markt gesteuert. Durch zusätzliche Kaufkraft wird sich das Angebot tendenziell verbessern. Im Bereich Behrmanplatz ist vorgesehen, das Stadtteilzentrum Siemersplatz/Grelckstraße durch zusätzliche Einzelhandelsflächen zu stärken. An der Julius-Vosseler-Straße wurde mit dem Bebauungsplanentwurf Lokstedt 64 ein Lebensmittelmarkt planungsrechtlich ermöglicht. Im Übrigen siehe Drs. 21/9928 und Antwort zu 4.

4. *Laut Senat sind die Anforderungen an öffentliche Parkplätze keine strikten Vorgaben, sondern werden in Abwägung mit dem jeweiligen Konzept getroffen. Das gleiche gilt für die Anzahl an notwendigen Stellplätzen. Diese wird angeblich erst final im Bebauungsplanverfahren entschieden. Hier nimmt der Senat bedauerlicherweise nur ausweichend Stellung und entzieht sich einer detaillierten Antwort. Wie soll die schwierige Parkplatzsituation (öffentliche Stellplätze und Parkplätze) konkret gelöst werden?*

Die Parkplatzsituation wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Lokstedt 67 untersucht. Es ist vorgesehen, über städtebauliche Verträge mit den beteiligten Wohnungsbaugenossenschaften die Schaffung von öffentlichen Parkplätzen und privaten Stellplätzen zu regeln.

5. *Nach Ausführungen des Senats hat demnach sowohl am 29. März 2016 als auch am 07. beziehungsweise 08. Juli 2017 eine öffentliche Bürgerbeteiligung für die betroffenen Anwohner stattgefunden. Wurden die Bürger im Rahmen dieser Erörterungsveranstaltungen entsprechend angehört und ihre Äußerungen protokolliert und anschließend ordnungsgemäß vom Fachbereich Stadtplanung ausgewertet und abgewogen? Wie sieht das konkrete Ergebnis dieser Auswertung aus? Wer war beziehungsweise ist seitens der Verwaltung zuständig für die ordnungsgemäße Durchführung dieses Bürgerbeteiligungsverfahrens?*

Die genannten Öffentlichkeitsbeteiligungen waren keine formellen Beteiligungen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens, sondern zusätzliche frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungen, die von den Baugenossenschaften durchgeführt wurden. Eine Vertretung des Bezirks war jeweils anwesend.

6. *Die Stadtentwicklungsbehörde will laut eigener Positionsbestimmung den grünen Charakter des Stadtteils Lokstedt unbedingt erhalten. In der tatsächlichen Durchführung des Senats geht es jedoch ausschließlich um die größtmögliche Anzahl an Wohneinheiten und Geschosshöhen pro Grundstück, ohne Rücksicht auf die Erhaltung der Grünflächen. Inwiefern sieht der Senat hier, dass sich der bislang von der Freien und Hansestadt Hamburg selbst so beworbene „grüne Charakter“ Lokstedts deutlich ändert beziehungsweise laut den bisherigen bauplanungsrechtlichen Vorhaben nahezu vollständig verschwindet?*

Die für Stadtentwicklung und Wohnen zuständige Behörde sieht in dem Projekt keine Beeinträchtigung für den grünen Charakter Lokstedts. Der unmittelbar südlich angrenzende Grünzug bleibt erhalten.

7. *Welche Bebauung ist auf den betroffenen Grundstücken am Rimbartweg zulässig beziehungsweise welche Mindestabstände sind zu den umliegenden Gebäuden baurechtlich einzuhalten?*

Die zulässige Bebauung richtet sich nach dem gültigen Bebauungsplan Lokstedt 1. Darüber hinaus gelten die Abstandsflächen der Hamburgischen Bauordnung (HBauO). Diese sind von der Gebäudehöhe H abhängig. Gemäß der HBauO gilt in allgemeinen Wohngebieten ein Mindestabstand von 0,4 H, mindestens 2,5 Meter.

8. *Für das Projekt am Rimbartweg 19 – 21 wurde ein Konzept ausgewählt, das die vorgegebene GFZ um mehr als 0,3 übersteigt. Durch diese Geschosshöhe werden die Wohnverhältnisse erheblich beeinträchtigt. Zur Begründung führt der Senat lediglich folgendes aus: „Diese Obergrenzen können im Bebauungsplan „aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird...(durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.“ Was sind die städtebaulichen Gründe, die GFZ überhaupt so zu überschreiten? Durch welche konkreten Umstände und Maßnahmen wurde die Überschreitung der GFZ-Obergrenze um 0,3 ausgeglichen?*

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird gemäß dem Wettbewerbsentwurf um 0,21 überschritten. Die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) wird lediglich um 0,15 unterschritten, sodass eine gute Freiraumversorgung sichergestellt ist.

Die privaten Freiflächen werden durch öffentliche Grünflächen mit einem weitläufigen öffentlichen Wegenetz ergänzt, dem Lohbekgrünzug und dem Kleingartengürtel. Insofern ist eine Überschreitung der GFZ hier vertretbar.

9. *Die Bungalows in dem betroffenen Teil des Rimbartweg sind eingeschossig und die Reihenhäuser zweigeschossig. Die geplanten Neubauten sind hingegen viergeschossig mit Staffelgeschoss, mithin fünfgeschossig. Die zunächst festgesetzte Geschosshöhe wurde im Nachhinein erhöht. Was war hierfür die Grundlage?*

Die Entwürfe wurden auf Empfehlung der Wettbewerbsjury noch einmal überarbeitet. Im Übrigen siehe Drs. 21/9928.

10. *Laut Senat überragen die fünfgeschossigen Gebäude die ein- bis zweigeschossigen Bungalows und Reihenhäuser, fügen sich indes mit ihrer Struktur und Höhenentwicklung in das Umfeld ein, das nach den Ausführungen des Senates überwiegend aus vier- bis zehngeschossigen Gebäuden besteht. Das ist nicht richtig. Die bestehenden zehngeschossigen Hochhäuser sind lediglich Ausnahmen und wurden nur wegen der Ausgleichsflächen, die jetzt überbaut werden sollen, genehmigt. Was sind die relevanten Kriterien für ein „Sich-Einfügen“ in diesem Sinne und wonach bemisst sich ein solches?*

Der Bebauungsplan Lokstedt 1 sieht für das Gebiet Gebäude von einem bis neun Geschossen vor. Der Großteil der Wohnungen im Bereich Lohkoppelweg, Ansgarweg und Rimbartweg sind in drei bis fünf geschossigen Gebäuden gelegen. Das Konzept mit vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden zu ergänzen, wird als städtebaulich vertretbar angesehen. Die neuen Gebäude sind hinsichtlich Art und Maß der Bebauung mit den bereits vorhandenen vergleichbar.

11. *Wie ist die Ausrichtung der geplanten Wohngebäude? Was genau bedeutet der Begriff „Verschattung“ im innenstadtnahen Bereich und wonach bemisst sich dieser Begriff? Was bedeuten die Ausführungen des Senats: „Die Verschattung bleibt weit hinter dem zurück, was im innenstadtnahen Bereich üblich ist?“ Was ist für den Senat eine im innenstadtnahen Bereich, geprägt von Reihenhäusern und Bungalows, „übliche Verschattung“?*

Werden die Vorgaben zu den Abstandsflächen gemäß Hamburgische Bauordnung eingehalten, ist von einer ausreichenden Belichtung auszugehen, siehe auch Antwort

zu 7. Der nach HBauO erforderliche Mindestabstand zwischen einer eingeschossigen und einer fünfgeschossigen Bebauung beträgt 6 Meter, im vorliegenden Wettbewerbentwurf liegen zwischen der geplanten Bebauung und den eingeschossigen Bungalows im Westen 16 Meter Abstand, im Osten 18 Meter Abstand.

12. *Der Senat spricht vorliegend davon, dass sich die geplanten Gebäude in das Umfeld gut einfügen. Gleichzeitig führt er aus, die vier Häuser in das heterogene Umfeld zu integrieren. Die Begriffe „heterogen“ und „einfügen“ sind jedoch in sich widersprüchlich (Oxymoron), denn in ein heterogenes Umfeld können sich Gebäude nicht einfach per se einfügen. Insoweit stellt sich folgende Frage: Welche Bewertungsmaßstäbe werden an ein heterogenes Umfeld gestellt? Nach welchen Kriterien wird der unbestimmte Rechtsbegriff des „Sich-einfügens“ bemessen? Wer hat in concreto die Entscheidungskompetenz zur Evaluierung des rechtlichen Tatbestandsmerkmals des „Sich-einfügens“?*

Siehe Antworten zu 2. und zu 10.

13. *Durch das Fällen der alten Baumbestände entsteht eine nachteilige Auswirkung auf die Umwelt. Wie konkret wird der drohende Verlust von 60 Jahre alten Bäumen ausgeglichen und kompensiert?*

Das Bebauungsplanverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Im Übrigen siehe Drs. 21/9928.

14. *Die zeitgleiche Durchführung von Straßenbauarbeiten und Bauarbeiten der Versorgungsunternehmen in den gleichen Straßenzügen führte zu chaotischen Verhältnissen. Bau- und Straßenarbeiten müssen zukünftig besser koordiniert werden. Wie wird der Senat das gewährleisten? Wer ist für die Koordination der Arbeiten zuständiger Ansprechpartner?*

Die Koordinierung der Straßenbauarbeiten und der Arbeiten der Versorgungsunternehmen ist vom Erschließungsträger zu übernehmen. Dies wird im Erschließungsvertrag, der zwischen dem Bezirksamt und dem Erschließungsträger geschlossen wird, regelhaft vereinbart.

15. *Die Gärtnerei Holzweißig, Stresemannallee 5 – 7, soll geschlossen werden. Was ist hier die zulässige Bebauung beziehungsweise Nutzung? Wem gehört nun das genannte Gelände? Sind dem Senat Planungen oder konkrete Vorhaben bekannt, diese Fläche zukünftig anderweitig zu nutzen als bisher?*

Das Grundstück der Gärtnerei Holzweißig mit Belegenheit Stresemannallee 1 liegt im Geltungsbereich des Baustufenplanes Niendorf-Lokstedt-Schnelsen mit den Festsetzungen „W 2 o“ im Zusammenhang mit dem Teilbebauungsplan 466 mit der Festsetzung „von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche“. Für das Grundstück wurde 2016 ein Vorbescheid erteilt. Über die aktuellen Eigentumsverhältnisse liegen dem Bezirksamt Eimsbüttel keine Informationen vor.