

Schriftliche Kleine Anfrage

des Abgeordneten Ralf Neubauer (SPD) vom 09.11.20

und Antwort des Senats

Betr.: Bebauungsplan Finkenwerder 32 – wie geht es weiter?

Einleitung für die Fragen:

Rund 430 neue Wohneinheiten für Finkenwerder sah der Bebauungsplan Finkenwerder 32, der letzte Senatsplan überhaupt, bei seiner Beschlussfassung im Jahre 2009 vor. Nachdem ein Normenkontrollverfahren vor dem Hamburgischen Obergericht im Sommer 2015 durch einen Vergleich zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den fünf Antragstellerinnen und Antragstellern abgeschlossen werden konnte, lässt die Hochbaureife heute noch unverändert auf sich warten. Der in vier Baufelder aufgeteilte Bebauungsplan weist dabei verschiedene Schwierigkeiten auf. Neben den anfänglichen Fragestellungen hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung, stehen mittlerweile insbesondere erschließungsrelevante Themen im Mittelpunkt. In diesem Zusammenhang sind im Besonderen das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren, eine gewünschte Nachverdichtung an Wohneinheiten, die notwendige Aufhöhung der Flächen sowie ein damit in Verbindung stehendes, angestrebtes Spülverfahren sowie schlussendlich das Umlegungsverfahren zu nennen. Zuvor fand bereits eine Artenschutzkartierung statt.

Dazu im Einzelnen:

Derzeit noch nicht abgeschlossen ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren. Das Ende der dortigen Einwendungsfrist war am 13. Januar 2020. Ein Erörterungstermin hat nach Angaben des Bezirksamtes Hamburg-Mitte (BV-Drs. 22-1045) pandemiebedingt bislang nicht stattfinden können und sollte nach den Sommerferien nachgeholt werden.

Darüber hinaus plant der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) nach bisherigem Kenntnisstand eine Nachverdichtung, das heißt im Rahmen von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans soll die Zahl der Wohneinheiten erhöht werden. Dieses Vorhaben soll nicht nur auf die auch auf Finkenwerder nicht einfache Lage am Wohnungsmarkt, insbesondere im Bereich familiengerechten Wohnraums, zurückzuführen sein, sondern auch mit hohen Erschließungskosten zu tun haben.

Die in Rede stehenden Flächen bedürfen zudem der Aufhöhung. Die Anlieferung des entsprechenden Aufschüttungs-/Ausbaumaterials über den Finkenwerder Landscheideweg wird vor Ort aufgrund der hierfür in Summe prognostizierten 90.000 Lkw-Bewegungen äußerst kritisch gesehen. Aus diesem Grunde wurde zuletzt auch geprüft, ob eine Entlastung über ein Spülverfahren herbeigeführt werden könnte.

Noch anhängig ist zudem ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 fortfolgende des Baugesetzbuches (BauGB). Zweck eines Umlegungsverfahrens ist die Neuordnung von bebauten oder unbebauten Grundstücken zur Erschließung oder Neugestaltung von Gebieten. Vorliegend handelt es sich um das Umle-

gungsverfahren U 335. Die zuständige Behörde ging ausweislich des Protokolls der Sitzung des Regionalausschusses Finkenwerder vom 27. November 2018 davon aus, jedenfalls im Baufeld 4 alle Grundstücke, die künftig Bauflächen sein sollten, im Jahre 2019 zur Verfügung zu haben.

Für die zukünftige nördliche Zufahrt zum Erschließungsgebiet ist der Abbruch des Gebäudes Finkenwerder Norderdeich 53 erforderlich. Nach Angaben des Bezirksamtes Hamburg-Mitte (siehe BV-Drs. 22-1045) sind die Beauftragung dieses Abbruchs, erforderliche Abstimmungen und eine erste Beweissicherung erfolgt.

Vor diesem Hintergrund frage ich den Senat:

Einleitung für die Antworten:

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Finkenwerder 32 bedarf es eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens, welches dem Bebauungsplanverfahren nachgeordnet wurde. Der ursprünglich im Mai 2020 angesetzte Erörterungstermin zu den eingegangenen Einwendungen musste coronabedingt abgesagt werden. Als Alternative erfolgt eine Online-Konsultation nach § 5 Plansicherstellungsgesetz im Dezember 2020. Darüber hinaus wurde ein Vorbescheidsverfahren für eine Nachverdichtung bis zu maximal 645 Wohneinheiten (WE) im Rahmen der ausgewiesenen Baufelder am 27. September 2019 beim Bezirksamt Hamburg-Mitte initiiert. Beide Verfahren sind noch nicht abgeschlossen. Erst wenn Ergebnisse dieser beiden Verfahren vorliegen, kann mit der Realisierung des B-Plans begonnen werden. Der Landesbetrieb für Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) und das Bezirksamt Hamburg-Mitte haben diesbezüglich immer darauf hingewiesen, dass eine Vorstellung des aktuellen Standes vor Abschluss des wasserrechtlichen Verfahrens nicht aussagekräftig ist.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

Frage 1: *Welchen weiteren Fortgang hat das wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren seit der letzten Befassung im Regionalausschuss Finkenwerder am 27.11.2018 genommen? (Bitte die einzelnen Verfahrensschritte unter Angabe von Zeitpunkten benennen.)*

Antwort zu Frage 1:

Tabelle

28. Januar 2019	Antragstellung Planfeststellung
14. Oktober 2019	Einreichung Ergänzungsantrag
28. Oktober 2019	Information über die Auslegung der Unterlagen
11. November 2019 bis 12. Dezember 2019	Auslegung der Unterlagen
13. Januar 2020	Frist für Stellungnahmen
Februar 2020	Erstellung einer Synopse
Juni 2020	Vorliegen der Stellungnahme der Antragstellerin zur Synopse
August 2020 bis Oktober 2020	Vorbereitung Online-Konsultation
Dezember 2020	Durchführung Online-Konsultation

Frage 2: *Wie viele Einwendungen wurden im wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren insgesamt erhoben und wogegen richteten sich diese konkret? (Bitte einzeln auflisten.)*

Antwort zu Frage 2:

Es liegen 49 Einwendungen vor. Inhaltliche Auskünfte können von der Anhörungs-/Planfeststellungsbehörde aufgrund des laufenden Planfeststellungsverfahrens nicht gegeben werden. Die Einwendungen und Stellungnahmen sowie die Entscheidung hierüber werden jedoch im Planfeststellungsbeschluss veröffentlicht.

Frage 3: *Zu wie vielen Einwendungen konnten bereits Stellungnahmen erstellt werden? Wann wird dieser Vorgang insgesamt abgeschlossen sein?*

Antwort zu Frage 3:

Es wurden Stellungnahmen vom Vorhabenträger zu allen Einwendungen abgegeben. Die Anhörungs-/Planfeststellungsbehörde prüft derzeit, ob ihrerseits Stellungnahmen abzugeben sind. Die Bearbeitung wird voraussichtlich in Kürze abgeschlossen sein.

Frage 4: *Ergeben sich aus den bereits ausgewerteten Einwendungen absehbar neue Erkenntnisse?
Wenn ja: welche?*

Frage 5: *Ist mittlerweile ein Erörterungstermin im wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren festgelegt?*

Wenn ja: wann und wo?

Wenn nein: warum nicht? Mit wie vielen Teilnehmerinnen und Teilnehmern ist bei einem solchen Erörterungstermin üblicher- und vergleichsweise zu rechnen?

Antwort zu Fragen 4 und 5:

Siehe Vorbemerkung.

Frage 6: *Zu welchen Ergebnissen kam die vorgenommene Artenschutzkartierung und welche Handlungserfordernisse folgen aus ihr?*

Antwort zu Frage 6:

Im artenschutzrechtlichen Gutachten werden alle artenspezifischen Einzelgutachten hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz geprüft und bewertet. Die Ergebnisse werden in die Überlegungen zum Planfeststellungsbeschluss Berücksichtigung finden.

Frage 7: *Haben der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) oder ein anderer Akteur mittlerweile eine oder auch mehrere Bauvoranfragen beim Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Bauprüfung, zum Zwecke der Klärung einer möglichen Nachverdichtung im Befreiungswege (nach § 31 BauGB) eingereicht?*

Wenn ja: Wann und wie ist der Stand der Bearbeitung? Wann wird der zuständige Bauausschuss der Bezirksversammlung einbezogen?

Wenn nein: Auf welchem Wege soll die offenbar angestrebte Nachverdichtung baurechtlich abgesichert werden?

Frage 8: *Bis zu welcher Anzahl an Wohneinheiten ist eine Nachverdichtung seitens des LIG beabsichtigt?*

Frage 9: *In welchen Baufeldern soll in welchem Umfang nachverdichtet werden?*

Antwort zu Fragen 7, 8 und 9:

Ja, siehe Vorbemerkung. Am 29. Januar 2020 wurden nachgeforderte Unterlagen eingereicht. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor. Es wird eine Nachverdichtung von bis zu maximal 645 Wohneinheiten (WE) im Rahmen der ausgewiesenen Baufelder durch Souterrain-Lösungen, Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten pro Baukörper und schmalere Reihenhausgrundstücke, angestrebt.

Frage 10: *Wann wurde das Umlegungsverfahren U 335 eingeleitet?*

Frage 11: *Welche Grundstücke sind Bestandteil des Umlegungsgebietes?*

Antwort zu Fragen 10 und 11:

Das Umlegungsverfahren wurde mit Beschluss vom 25. März 1991 nach § 47 Baugesetzbuch eingeleitet. Das Umlegungsgebiet U 335 liegt nördlich der Straße Finkenwerder Landscheideweg im Bereich zwischen Norderkirchenweg, Finkenwerder Norderdeich und Neuer Friedhof und umfasst folgende 62 Grund- beziehungsweise Flurstücke (Gemarkung Finkenwerder Nord):

4167, 2071, 4090, 4161, 889, 2069, 2086, 411, 9031, 9033, 9032, 5229, 5047, 5176, 541, 540, 539, 537, 535, 536, 545, 5045, 3501, 883, 4241, 4242, 5663, 507, 5534, 492, 5535, 4165, 9011, 1580, 5619, 5625, 5618, 5617, 4277, 9053, 4041, 4031, 4040, 4044, 4260, 4038, 2802, 8991, 2451, 1576, 3432, 3431, 898, 1626, 4816, 945, 8979, 8980, 5667, 5563, 9054, 9055.

Veränderungen der Flurstücksbezeichnungen seit dem Aufstellungsbeschluss sind berücksichtigt.

Frage 12: *Wie ist der aktuelle Stand bezüglich der vorgenannten Grundstücke im Umlegungsverfahren im Einzelnen?*

Antwort zu Frage 12:

Mit 26 privaten Grundeigentümerparteien konnten einvernehmliche Umlegungsregelungen nach § 76 BauGB geschlossen werden. So konnte bereits ein Großteil der erforderlichen privaten Flächen in das Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg überführt werden. Mit neun privaten Grundeigentümern laufen die Verhandlungen noch.

Frage 13: *Warum wurde bislang kein Umlegungs- oder Teilumlegungsplan nach § 66 BauGB aufgestellt?*

Antwort zu Frage 13:

Ziel ist es, möglichst einvernehmliche Regelungen mit den privaten Grundstückeigentümern zu erreichen und daran anschließend Regelungen nach § 76 BauGB aufzustellen. Ob dies zu erreichen ist, hängt maßgeblich von den Verläufen der anderen Fachverfahren, der Klärung von Detailfragen in der Projektentwicklung und darüber hinaus von den Verhandlungsverläufen ab. Dies gilt ebenso für die Aufstellung eines Umlegungs- oder Teilumlegungsplans. Im Übrigen birgt die Aufstellung eines Umlegungsplans ohne Einvernehmen aller davon betroffenen privaten Grundstückeigentümer, im Gegensatz zu einvernehmlichen individuellen Regelungen nach § 76 BauGB, regelmäßig das Risiko, dass Rechtsmittelverfahren gegen den Umlegungsplan den Abschluss des Verfahrens länger verzögern als weitere Verhandlungen mit letztlich erfolgreichem Abschluss.

Frage 14: *Bis wann soll das Umlegungsverfahren nunmehr abgeschlossen sein?*

Antwort zu Frage 14:

Nach derzeitigem Planungsstand soll das Umlegungsverfahren in 2025 abgeschlossen werden.

Frage 15: *Welches Volumen an Erdbaumassen ist für die Aufhöhung des Plangebietes erforderlich?*

Frage 16: *In welchem Umfang könnten Erdbaumassen über das Spülverfahren transportiert werden und in welchem Umfang aus welchen Gründen nicht?*

Frage 17: *Welche benötigten oder abzutransportierenden Materialien müssen zwingend über Lkw-Verkehre abgewickelt werden? Mit wie vielen Lkw-Bewegungen ist dabei zu welchen Zeiten und über welchen Zeitraum zu rechnen?*

Antwort zu Fragen 15, 16 und 17:

Das Volumen an Erdbaumassen hängt von Art und Umfang der genehmigten Nachverdichtung ab. Nach derzeitiger Sachlage kann der auszubauende Kleiboden nicht mit dem Spülverfahren aus dem Gebiet transportiert werden, dies muss per Lkw erfolgen. Andere Varianten können mangels gesicherter Erkenntnisse nach derzeitiger Sachlage noch nicht fundiert bewertet werden.

Frage 18: *Welche konkreten Trassierungen wurden im Rahmen der Prüfung des Spülverfahrens mit welchen Ergebnissen untersucht?*

Frage 19: *Müssten bei einzelnen Trassen private Flächen in Anspruch genommen werden?*

Wenn ja: Ist bereits mit den Eigentümern dieser Flächen Kontakt aufgenommen worden?

Antwort zu Fragen 18 und 19:

Es wurden zwei Trassen untersucht und in einer Präsentation vom 27. November 2018 dem Regionalausschuss vorgestellt. Die Vorzugstrasse verläuft nach derzeitigen Überlegungen über den Finkenwerder Landscheideweg, quert die Ostfrieslandstraße/Aue-Hauptdeich und den Auedeich. Es müssen gegebenenfalls in geringem Umfang private Flächen in Anspruch genommen werden. Es sind jedoch – aufgrund der Unbestimmbarkeit des Verfahrens – noch keine Kontakte zu den in Rede stehenden Eigentümern aufgenommen worden.

Frage 20: *Mit welchen Lärmimmissionen wäre im Rahmen des Spülverfahrens zu rechnen? Mit welchen etwaigen weiteren Einschränkungen müsste entlang des Trassenverlaufs gerechnet werden?*

Antwort zu Frage 20:

Da das Spülverfahren im 24-Stunden-Betrieb durchgeführt werden muss und der Trassenverlauf den Querschnitt des Finkenwerder Landscheidewegs einschränkt, sind Lärmimmissionen und Einschränkungen unvermeidbar, werden jedoch so gering wie möglich gehalten. Die Größenordnung ist derzeit aber noch nicht bestimmbar.

Frage 21: *Welche Genehmigungen sind für die Durchführung des Spülverfahrens bei welchen Stellen zu beantragen? Wurden diese bereits beantragt?*

Wenn ja: wann?

Wenn nein: warum nicht?

Antwort zu Frage 21:

Die Genehmigungen konnten noch nicht bei den zuständigen Dienststellen beantragt werden, da noch keine abschließende Entscheidung über das Spülverfahren getroffen wurde. Dies steht auch in Abhängigkeit mit der Nachverdichtung.

Frage 22: *Welche zusätzlichen Kosten entstehen durch das Spülverfahren im Vergleich zu den zuvor angedachten Lkw-Verkehren?*

Antwort zu Frage 22:

Aufgrund der Komplexität des Spülverfahrens kann dies zurzeit noch nicht konkret benannt werden. Hierzu muss gegebenenfalls eine zusätzliche ingenieurtechnische Beratung erfolgen. Entsprechende Überlegungen und Kalkulationen werden nach Vorlage des Bauvorbescheides und des Planfeststellungsbeschlusses angeschoben.

Frage 23: *Ist eine bauliche Ertüchtigung des Finkenwerder Landscheideweges vor oder nach Erschließung des Plangebietes erforderlich? Welchen Einfluss hätte hierauf, ob das Spülverfahren zum Transport des Aufschüttungs-/Aufbaumaterials zur Anwendung kommen kann?*

Antwort zu Frage 23:

Eine Ertüchtigung des Finkenwerder Landscheidewegs könnte vor der Erschließung sinnvoll sein, da die Lärmimmission und Erschütterungen durch den Baustellenlieferverkehr reduziert werden können.

Frage 24: *Mit welchen verkehrlichen Auswirkungen ist im Rahmen der Erschließung des Plangebietes mit oder ohne Spülverfahren im Stadtteil Finkenwerder zu rechnen? Welche Straßenzüge werden hiervon besonders betroffen sein?*

Antwort zu Frage 24:

Nach derzeitiger Sachlage ist mit einer Zunahme des Lkw-Verkehrs auf den Straßen Aue-Hauptdeich, Ostfrieslandstraße und Finkenwerder Landscheideweg zu rechnen.

Frage 25: *Ist eine stufenweise Entwicklung des Plangebietes in den einzelnen Baufeldern vorgesehen?
Wenn ja: in welcher Reihenfolge und jeweils wann?*

Antwort zu Frage 25:

Zunächst sind die gesamten wasserbaulichen Maßnahmen einschließlich Pumpwerk herzustellen. Die Standorte der Infrastruktureinrichtungen (Blockheizkraftwerk und Pumpwerke) befinden sich im Baufeld 2. Eine Reihenfolge der Entwicklung der Baufelder ist noch nicht entschieden, da sie auch von Auflagen aus dem wasserrechtlichen Verfahren und dem Bauvorbescheid abhängig sein kann.

Frage 26: *Auf welche Weise und durch wen soll die Vermarktung der Grundstücke in den einzelnen Baufeldern erfolgen?*

Antwort zu Frage 26:

Es erfolgt eine Zuteilung im Umlegungsverfahren durch die BSW sowie eine Vergabe im Rahmen des Eigenheimprogramms und durch Ausschreibungen an Bauträger durch den LIG.

Frage 27: *Wann soll mit der Vermarktung jeweils begonnen werden?*

Antwort zu Frage 27:

Nach derzeitiger Sachlage kann mit der Vermarktung circa eineinhalb bis zwei Jahre vor Baureife der Grundstücke (fertige Baustraße) begonnen werden.

Frage 28: *Mit welchem Quadratmeterpreis müssen Kaufinteressierte in den jeweiligen Baufeldern voraussichtlich rechnen? Sofern das derzeit noch nicht absehbar sein sollte: Anhand welcher Parameter wird der jeweilige Quadratmeterpreis festgelegt?*

Antwort zu Frage 28:

Die Grundstücke werden zu dem bei der Vergabe maßgeblichen Bodenrichtwert für voll erschlossene Baugrundstücke angeboten.

Frage 29: *Wie werden die Vermarktungschancen in den einzelnen Baufeldern bewertet?*

Frage 30: *Wie viele am Erwerb eines Baugrundstücks Interessierte haben sich als solche beim LIG registrieren lassen? Seit wann wird die entsprechende Liste geführt?*

Antwort zu Fragen 29 und 30:

LIG und BSW schätzen die Vermarktungschancen für alle vier Baufelder nach derzeitiger Sachlage gleich gut ein, eine entsprechende Nachfrage ist vorhanden. Dies wird durch die seit 2014 existierende Bewerberliste abgeleitet, auf der derzeit 156 Bewerber ihr Interesse bekundet haben.

Frage 31: *Wie hoch sind die bisherigen und die zu erwartenden Erschließungskosten für das Plangebiet?*

Frage 32: *Wer trägt welche Erschließungskosten und in welcher Höhe?*

Antwort zu Fragen 31 und 32:

Bisher wurden rund 3,4 Millionen Euro für Erschließungsmaßnahmen (beziehungsweise deren Planung) ausgegeben. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Kosten für die Herrichtung und Erschließung des Baugebiets bei insgesamt rund 56 Millionen Euro (ohne Spülverfahren) liegen werden, die vom LIG und der BSW (im Rahmen der Umlegung) übernommen werden.

Frage 33: *Welche Beweissicherungsverfahren müssen im Einzelnen wo und aus welchen Gründen durchgeführt werden?*

Antwort zu Frage 33:

Es werden Beweissicherungsverfahren in den Fällen erfolgen, wenn Baustellenverkehre und Baumaßnahmen in einem so geringen Abstand zu Bestandsbebauung erfolgen beziehungsweise vorgesehen sind, dass eine vorherige Beweissicherung angezeigt ist. Darüber hinaus gibt es bereits Vereinbarungen über Beweissicherungsverfahren als Ergebnis (Vergleich) eines Klageverfahrens.

Frage 34: *Wann erfolgt der Rückbau des Gebäudes Finkenwerder Norderdeich 53 für die zukünftige nördliche Zufahrt zum Erschließungsgebiet? Welche Abstimmungen und Beweissicherungsverfahren sind dafür erforderlich?*

Antwort zu Frage 34:

Der Rückbau hat bereits begonnen. Die Beweissicherung des Ist-Zustandes der umliegenden Bestandsgebäude ist in Abstimmung mit den Eigentümern schon erfolgt. Entsprechend des Rückbaufortschrittes erfolgt die Beweissicherung baubegleitend bis zu einer Endbegehung nach Abschluss der Arbeiten.

Frage 35: *Wie ist der aktuelle Stand der geplanten (dauerhaften) verkehrlichen Erschließung in das Plangebiet hinein und aus dem Plangebiet heraus?*

Frage 36: *Welche baulichen Maßnahmen sind für die geplante verkehrliche Erschließung des Plangebiets im Einzelnen erforderlich?*

Frage 37: *Wie wirkt sich die geplante verkehrliche Erschließung auf die Fuß- und Radwegesituation am Finkenwerder Norderdeich aus?*

Frage 38: *Wie wirkt sich die geplante verkehrliche Erschließung auf den vorhandenen Baumbestand am Finkenwerder Norderdeich aus?*

Antwort zu Fragen 35 bis 38:

Es gibt aktuell keine Änderungen zu den im Regionalausschuss vorgestellten und abgestimmten Plänen, die am 20. Dezember 2017 verschickt wurden.

Frage 39: *Gibt es neben den genannten Verfahren und notwendigen Schritten weitere Problematiken, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan in Betracht zu nehmen sind?*

Wenn ja: welche?

Antwort zu Frage 39:

Den zuständigen Dienststellen sind keine weiteren Problematiken bekannt.

Frage 40: *Wie sieht der weitere Zeitplan zur Umsetzung des Bebauungsplans Finkenwerder 32 in den einzelnen Baufeldern aus?*

Antwort zu Frage 40:

Dies ist vom Ausgang des wasserrechtlichen Verfahrens und dem Ergebnis des Bauvorbescheides abhängig. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.