

Gesprächsprotokoll <b>Sanierungsbeirat</b> (außerordentliche Sitzung)  Datum: 22.11.2011 Ort: Stadtteilbüro		Protokoll ist öffentlich
--	--	--------------------------

### 1. Anlass der außerordentlichen Beiratssitzung

Diese außerordentliche Sitzung des Sanierungsbeirats wurde einberufen, um den Entwurf des Bebauungsplans Barmbek-Nord 17 zu präsentieren und offene Fragen zu klären. Hierzu hat Herr Boltres, Leiter des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Hamburg-Nord, eine digitale Präsentation vorbereitet, die ebenfalls in der öffentlichen Plandiskussion am 1.12.2011 vorgeführt wird.

### 2. Verfahrensweise Aufstellung des Bebauungsplans

Einleitend erläutert Herr Boltres die Verfahrensweise der Bürgerbeteiligung im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans. Demnach ist die Partizipation der BürgerInnen im BauGB verankert und wird in Form der Öffentlichen Plandiskussion (frühzeitige Bürgerbeteiligung) und der öffentlichen Auslegung des B-Plan Entwurfs durchgeführt. Darüber hinaus sollten engagierte Gremien genutzt werden, wie in diesem Falle der Sanierungsbeirat, um die Planung zu vermitteln. Die Anmerkungen der BürgerInnen aus der Öffentlichen Plandiskussion werden aufgenommen, ausgewertet und in einem ersten Schritt im nicht öffentlichen Teil des Stadtentwicklungsausschusses diskutiert. Ab diesem Zeitpunkt erfolgen alle Beratungen zum Bebauungsplan-Entwurf in öffentlicher Sitzung. Schließlich erfolgt eine Überarbeitung des B-Plans unter Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung des B-Plans. Hier haben die BürgerInnen nochmals die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben, die anschließend abgewogen werden. Der überarbeitete B-Plan wird der Bezirksversammlung vorgelegt. Dann erfolgt die Feststellung der Verordnung durch den Bezirksamtsleiter und die Verkündung im Amtlichen Anzeiger, womit der B-Plan schließlich in Kraft tritt.

### 3. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des B-Plans Barmbek Nord 17 wurde am 17.11.2009 veröffentlicht. Der Geltungsbereich umfasst die Fläche nördlich des Bahnhofs bis zur Drosselstraße, begrenzt durch Hufnerstraße und Fuhlsbüttler Straße. Außerdem wurde der gesamte Bahnhof Barmbek aufgenommen, um ihn innerhalb dieses Verfahrens mithilfe einer sogenannten Huckepackfestsetzung unter Denkmalschutz zu stellen.

Ziel der Aufstellung des B-Plans ist die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht für die Gebiete des ehemaligen ZOB und Ex-Hertie-Gebäudes, um die zukünftige Entwicklung gemäß den Zielen des Sanierungsverfahrens (Erneuerungskonzepts) zu sichern und auch beschleunigen zu können.

### 4. Grundlegende Informationen

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für die Gesamtstadt dar, welche Nutzungen wo geplant sind. Bebauungspläne sind daraus zu entwickeln.

Der vorliegende Flächennutzungsplan von 1997 sieht für den Geltungsbereich des B-Plans ein Kerngebiet mit folgender Art der Nutzung vor:

- Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll
- P+ R-Anlage
- Flächen für Bahnanlagen
- Sonstige Hauptverkehrsstraßen
- Einrichtung für den Kraftfahrzeugverkehr

### Landschaftsprogramm

Der Flächennutzungsplan wird durch das Landschaftsprogramm ergänzt, welches die übergeordneten Milieus darstellt. Für den Geltungsbereich des B-Plans ist folgendes dargestellt:

Milieus:

- Verdichteter Stadtraum
- Sonstige Hauptverkehrsstraße (Hufner Straße und Fuhlsbüttler Str.)
- oberirdische Gleisanlagen

Milieuübergreifende Funktionen:

- Entwicklungsbereich Naturhaushalt
- grüne Wegeverbindung

### Durchführungsplan 273

Das bestehende verbindliche Planrecht (Durchführungsplan 273 vom 24. Mai 1958) sieht für den Geltungsbereich des B-Plans (ohne das Bahnhofsgelände) u.a. Folgendes vor:

- Straßenflächen und neu ausgewiesene Flächen für besondere Zweckbestimmung (u.a. ZOB-Gelände, R&R-Anlage)
- Mischgebiet (südöstlich an Hertie angrenzende Gebäude)
- Fläche für Läden (Hertie-Gebäude)
- Wohngebiet (westliche Flächen)

### Erneuerungskonzept

Das Erneuerungskonzept sieht für die zukünftige Nutzung der ZOB Fläche eine Einzelhandelsimmobilie sowie eine Fussgängerpassage zwischen dieser und dem Hertie-Gebäude vor, welche die Passanten vom Bahnhofsausgang (Schalterhalle B) zur Kreuzung Drosselstraße/Fuhle leitet. Im Erneuerungskonzept ist zwar noch die Nutzung Wohnen (Neubau) vorgesehen, jedoch wird diese im Rahmen der Fortschreibung aller Voraussicht infrage gestellt, da eine kürzlich erstellte Lärmschutz-Grobbetrachtung festgestellt hat, dass die zulässigen Grenzwerte für Wohnnutzung deutlich überschritten werden.

## **5. Entwurf Bebauungsplan Barmbek-Nord 17**

### Funktionsplan

Im Funktionsplan werden die Konturen der Bebauung, ihre Geschossigkeit und das städtebauliche Umfeld (öffentlicher Raum, neue Verkehrsführung Busbahnhof) dargestellt. Demnach sind für das Hertie-Gebäude und die Einzelhandelsimmobilie fünf Geschosse (mit Staffelgeschoss) vorgesehen. Für die südöstlich an das Hertie-Gebäude angrenze Bebauung sind keine Änderungen vorgesehen. Zudem wurde eine wichtige Sielleitung, die vom Bahnhof zur Drosselstraße führt, eingezeichnet, damit diese bei der zukünftigen Entwicklung berücksichtigt wird, z.B. beim Bau einer Tiefgarage.

Die Herausforderungen bei der Entwicklung der Einzelhandelsimmobilie bestehen neben dem Grundstückszuschnitt darin, auf die westlich angrenzende Zeilenbebauung mit der Nutzung Wohnen zu reagieren. Daher wurden zwei Varianten entworfen.

In der Variante 1 folgt die Gebäudekontur dem Grundstücksverlauf, so dass sie im Süden eine geschlossene Straßenfront bildet.

In Variante 2 bildet der südliche Teil der Einzelhandelsimmobilie einen Hof, indem er die Flucht der Zeilenbebauung aufnimmt, verlängert und diesen Wohnblock in das städtebauliche Konzept quasi integriert. Hier bleibt aber noch zu prüfen, wie die Verbindung beider Nutzungen unter Berücksichtigung der Bewohnerschaft erfolgen kann.

### Bebauungsplan

Die rechtliche Umsetzung der o.g. Inhalte wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

- MK: Kerngebiet mit 5 Geschossen und geschlossene Bebauung (Einzelhandelsimmobilie und Hertie-Gebäude inkl. der südl. angrenzenden Bebauung)
- WA: Allgemeines Wohngebiet mit 5 Geschossen und geschlossene Bebauung oder
- WB: Besonderes Wohngebiet, da hier aus Bestandsgründen andere Lärmimmissionswerte festgesetzt sind
- Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerpassage)

Die Baugrenzen wurden entlang der Grundstücksgrenzen festgelegt, d.h. es werden „nur“ Baufelder zugewiesen, da zum derzeitigen Zeitpunkt eine stärkere Projektierung der Gebäude nicht möglich ist, da beispielsweise die Gebäudetiefe und Erschließung stark vom Nutzungskonzept abhängig ist. Daher würde bei einer jetzigen Festlegung dieser Parameter (Gebäudekontur) durch eine Baulinie die Gefahr bestehen, an zukünftigen Konzeptionen „vorbeizuplanen“. Zu gegebener Zeit wird dies mit den Entwicklern (Investoren) erarbeitet.

### Denkmalschutz Bahnhof Barmbek

Für den Bahnhof Barmbek wurde Folgendes festgelegt:

- Oberirdische und hochliegende Bahnanlage
- Denkmalschutz Ensemble

Einige der Gründe zur Aufnahme des Bahnhofs in die Denkmalschutzliste liegen in den Besonderheiten der Brückenkonstruktion und der Ausbildung von Fassadenbereichen mit Riemchen (hervorspringende Backsteine) als Dokumentation wie damals mit wenig Aufwand ein großer Effekt beim „Verzieren“ von Bauwerken erzielt wurde.

### Zeithorizont:

In der Regel dauert die Aufstellung eines B-Plans zwei Jahre, jedoch ist dies stark abhängig von der Anzahl der Stellungnahmen und dem Grad der Überarbeitungen.

## **6. Anmerkungen des Beirats und Anwesenden:**

Es wird gefragt, ob eine Verbindung der Einzelhandelsimmobilie mit dem Hertie-Gebäude durch eine Überdachung der Fußgängerpassage möglich sei. Die Fußgängerpassage könnte laut Planungsrecht des B-Plans überdacht werden, jedoch muss dieser Bereich immer für alle BürgerInnen zugänglich sein (24h), da es sich um eine öffentliche Fläche handelt. Es bleibt zu berücksichtigen, dass die Kosten dafür nicht unerheblich sind, denn falls z.B. Türen eingebaut werden müssen, um zu verhindern, dass durch Wind ein Düseneffekt (Durchzug) entsteht, müssten diese stetig geöffnet sein. Dies würde bedeuten, dass „Wachpersonal“ eingestellt werden müsste, um einen stetigen Durchgang zu gewährleisten (Vandalismus, Schäden etc).

Herr Roloff merkt an, dass der B-Plan naturgemäß keinerlei Aussage zum Konzept der gewerblichen Nutzung enthält, was aber essentiell für die Entwicklung im Quartier wäre. Hier spielen zum einen die Größe der Ladenflächen, das System (Kaufhaus, Mall oder Einzelhandelsgeschäfte) und auch der Branchenmix eine entscheidende Rolle, um eine Verzahnung mit den Geschäften auf der Fuhle zu erreichen und eine schädliche Konkurrenzsituation zu verhindern. Auf die Frage, wie diese Entwicklung gesteuert werden kann, antwortet Herr Boltres, dass es

zwei Möglichkeiten gäbe. Zum einen könnte in Abstimmung mit der BSU eine erweiterte Festsetzung z.B. zu den maximalen Verkaufsflächen bzw. Sortimenten erfolgen können und zum anderen könnten die o.g. Aspekte im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags geregelt werden. Hierbei geht es darum, dass wenn das frei werdende Grundstück nach Abbruch des ZOBs zum Verkauf ausgeschrieben würde, die Vergabe nach Konzept (Nutzungsmodell) erfolgen könnte, d.h. hier wäre die direkte Einflussnahme möglich.

## 7. Termine

Zur Diskussion über den Bebauungsplanentwurf Barmbek-Nord Nr. 17 (Bereich ehem. Hertie-Gebäude, ZOB, P+R Parkplatz bis hin zur Hufnerstraße) findet eine öffentliche Plandiskussion am 1.12.2011 um 19:00 Uhr in der Kirchengemeinde Barmbek-Nord, Tieloh 26 statt.

Die nächste Beiratssitzung findet am **13.12. 2011** um 18:30 Uhr im Stadtteilbüro statt.



24. November 2011  
i.A. Christine Ellen