

N i e d e r s c h r i f t

über die Öffentliche Plandiskussion
zum Bebauungsplan-Entwurf Billstedt 117
„Neues Arbeiten und Wohnen in der Archenholzstraße“
am Donnerstag, den 25. Juli 2024 um 19:30 Uhr
im Saal der Bezirksversammlung Hamburg Mitte,
Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg

Und online im Livestream unter <https://10-0-0-1.de/OePD-Billstedt-117/>

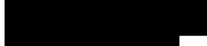
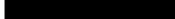
Die Niederschrift der öffentlichen Plandiskussion ist wie folgt gegliedert:

1. **Niederschrift** der öffentlichen Plandiskussion mit Wiedergabe des Vortrags von Herrn Mathe (vgl. Anlage „Präsentationsfolien“)
2. **Diskussionsrunde** im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion. Berücksichtigt sind die vor Ort gestellten Fragen und die per Chat eingegangenen Beiträge, die im Rahmen der Veranstaltung behandelt wurden.

Auf dem Podium anwesend:

	Stellvertretender Vorsitzender des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte
	Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung
	Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilungsleiter Bebauungsplanung
	Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Sachbearbeiterin Bebauungsplanung

Anwesende Ausschussmitglieder bzw. Vertreter der Bezirksfraktionen Hamburg-Mitte:

- 
- 
- 



Die öffentliche Plandiskussion (ÖPD) findet im Saal der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte statt und wird zugleich über die [Webseite des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung](#) im Livestream übertragen. Vor Ort im Bezirksamt haben sich neben den Vertretern der Vorhabenträgerin und den politischen Fraktionen 12 Bürgerinnen und Bürger eingefunden. Online sind 12 Teilnehmerinnen und Teilnehmer zugeschaltet. Insgesamt haben ca. 50 Personen an der ÖPD teilgenommen. Bereits im Vorfeld der Veranstaltung hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Anschauungsmaterial zum Bebauungsplanverfahren auf der Internetseite des Fachamtes zur Verfügung gestellt

1. Niederschrift der öffentlichen Plandiskussion mit Wiedergabe der Inhalte der Präsentation des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung

Begrüßung um 19:30 Uhr

eröffnet um 19:30 Uhr die ÖPD zum Bebauungsplan-Entwurf Billstedt 117 „Neues Wohnen und Arbeiten in der Archenholzstraße“ und begrüßt die vor Ort anwesenden und digital zugeschalteten Bürgerinnen und Bürger. Er erläutert den Ablauf der Öffentlichen Plandiskussion und weist darauf hin, dass die Veranstaltung aufgezeichnet und auch im Anschluss an die ÖPD im Internet zum Abruf zur Verfügung gestellt wird. Er zitiert § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), um die Veranstaltung als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit innerhalb des Bebauungsplanverfahrens einzuordnen. Anschließend übergibt er das Wort an .

begrüßt im Namen des Bezirksamtes Hamburg-Mitte die Anwesenden im Saal der Bezirksversammlung sowie die per Livestream zugeschaltete Öffentlichkeit zur heutigen Plandiskussion. Er erkundigt sich nach der Teilnehmeranzahl im Livestream, um ein Stimmungsbild bezüglich der Beteiligungsstruktur zu erhalten (zu dem Zeitpunkt zwölf Personen). beginnt zunächst mit der Vorstellung des Ablaufs der Veranstaltung: Es sind ca. 45 Minuten als Informationsphase für die Erläuterung des Planungsanlasses, der Bestandssituation, der zentralen Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs sowie des weiteren Vorgehens vorgesehen. Im Anschluss stehen den Bürgerinnen und Bürgern weitere 75 Minuten zur Verfügung, um ihre Fragen, Hinweise und Kritik zu äußern. weist darauf hin, dass auf die Unterlagen zum Planungsverfahren auch nach der Veranstaltung über die Website des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung vollständig zugegriffen werden kann.

erfragt bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern Informationen zum Wohnort und zur Intention des Besuches. Er begrüßt die Vertreterinnen und Vertreter der Vorhabenträgerin. Anschließend beginnt Herr Mathe seinen Vortrag (die Präsentation steht auf der [Webseite des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung](#) zum Download bereit).

Ausgangslage

erläutert, dass die Firma Otto Wulff als Vorhabenträgerin in dem etwa 2 ha großen, nordöstlich des Billstedter Zentrums gelegenen Plangebiet bereits seit Jahrzehnten ihren Stammsitz hat. Die Firma Otto Wulff bekennt sich als wichtiger Hamburger Mittelständler auch weiterhin zu diesem Standort in Billstedt und dieser soll weiterentwickelt werden können. Das Plangebiet ist in Hinblick auf die verfolgte Wohnnutzung gut an das

U-Bahn- und Busnetz angebunden. Auch verschiedene Schulen und Kitas sind umfangreich im Einzugsbereich vorhanden, wobei aktuell weiterer Bedarf an neuen Kita-Standorten im Stadtteil besteht. Freizeit- und Freirauminfrastruktur sind beispielsweise in Form des angrenzenden Kombibads Billstedt sowie des Schleemer Parks in der Umgebung vorhanden, die eine Bedeutung für das Wohnumfeld und Aufenthaltsmöglichkeiten haben.

Er weist darauf hin, dass der Bebauungsplan von seinem Fachamt nach § 13 a Baugesetzbuch als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt wird.

Der südliche Teil des Plangebiets ist lange Zeit als Bauhof der Firma Otto Wulff mit Lagerflächen genutzt worden, was in der Vergangenheit zu entsprechenden Schwerlastverkehren geführt hat. Damit einher gingen seinerzeit in Verbindung mit der Erschließungssituation und Anbindung an die schmale Anwohnerstraße teilweise Behinderungen auf der Archenholzstraße. Zudem ist das Plangebiet durch diese Nutzung bisher stark versiegelt und weist nennenswerten Gehölzbestand nur in den Randbereichen auf. Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung war die Verlegung des Betriebshofes durch die Firma Otto Wulff an einen anderen, passenden Standort im Industriegebiet Billbrook. Die dadurch freiwerdenden Flächen sollen nunmehr für eine neue Wohnbebauung genutzt werden, was seitens des Bezirksamtes ausdrücklich unterstützt wird. Die Firma Otto Wulff greift mit ihrer Planung dezidiert die Ziele des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms 2024 auf.

Der integrierte Standort selbst ist heute in den direkten Nachbarschaften von unterschiedlichen Wohnformen aus den 50er, 60er und 70er Jahren geprägt. Auch neuerer Geschosswohnungsbau der letzten Jahrzehnte ist im unmittelbaren Umfeld vorhanden.

■ geht in diesem Kontext auf die nahegelegenen Plangebiete der Bebauungspläne Billstedt 110 „Schleemer Weg“ (2020) und Billstedt 107 „Schleemer Park“ (2016) des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung ein. Mit diesen sind in der jüngeren Vergangenheit proaktiv neuer Wohnungsbau und hochwertige sowie beliebte Wohnstandorte mit nennenswerten Anteilen an öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau im Westen und Süden des Plangebiets realisiert worden.

Anschließend erläutert ■ die heutigen Eigentumsverhältnisse innerhalb des Plangebietes. Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Firma Otto Wulff. Weitere private Grundstücke anderer Eigentümerinnen und Eigentümer sind im nördlichen Bereich entlang der Archenholzstraße in das Plangebiet miteinbezogen worden.

Anhand verschiedener Bestandsfotos geht ■ auf die Entwicklungsdynamik im näheren Umfeld des Plangebiets ein. Heute ist ein großer Mix an unterschiedlichen Bautypologien im Umfeld des Plangebiets vorhanden. Südlich des Plangebiets verläuft der Trog der U-Bahn-Trasse. Südwestlich angrenzend gibt es zwischen dem dortigen hochwertigen Wohnungsneubau und dem Plangebiet selbst eine transparente Lärmschutzwand, die seinerzeit aufgrund des Gewerbelärms durch den Bauhof von Otto Wulff zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse mit dem Bebauungsplan Billstedt 110 für die projektierte Wohnnutzung erforderlich gewesen ist.

■ geht anschließend auf die aktuelle Bebauungssituation innerhalb des Plangebiets ein. Ein Büroneubau der Firma Otto Wulff ist im östlichen Bereich des Plangebiets zwischenzeitlich realisiert worden. Die ehemaligen Flächen des Betriebshofes sind bereits geräumt. Im Norden des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, die zum größten Teil in Privateigentum Dritter stehen.

Planungsvorlauf

█ stellt den bisherigen Bebauungsplan-Prozess vor. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) sind wichtige Hinweise u.a. zum Brandschutz und zur Erschließung gegeben worden, die zu einer längeren Prüfung und Konkretisierung der zugrunde liegenden Funktionsplanung geführt haben. Die Masterplanung in 2020 hatte seinerzeit unterschiedliche Varianten verprobt. Vor dem Hintergrund des sich nach Süden verjüngenden Gebietszuschnitts hat es besondere Herausforderungen für die Erschließung und für das neue Wohnen unter Beachtung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der bauordnungsrechtlichen Anforderungen gegeben.

Im Zusammenhang mit der Verlagerung des Bauhofs hat es vorlaufend intensive Abstimmungen mit der Wirtschaftsbehörde gegeben, da ca. 2.000 m² Bruttogeschossfläche an Gewerbeflächen aufgegeben worden sind. Eine weitere gewerbliche Nutzung durch Dritte ist aufgrund der spezifischen Erschließungssituation jedoch nicht möglich gewesen. █ hebt positiv hervor, dass sich durch die nunmehr erfolgte Verlagerung des Bauhofs nach Billbrook die Lärmsituation vor Ort für die Nachbarschaft deutlich verbessert hat.

Eine weitere Herausforderung im Kontext des projektierten neuen Wohnens ist der Nachweis an Kita-Plätzen gewesen. Dazu hat es auch Sondierungen zu Erweiterungen bestehender Kitas im Umfeld des Plangebiets und zu potentiellen Kita-Ersatzflächen im Stadtteil gegeben, was jedoch aufgrund unterschiedlicher Themen und Konfliktlagen nicht erfolgreich gewesen ist. Neben einer bereits im Plangebiet vorhandenen Tagespflegestelle mit zehn Betreuungsplätzen im Büroneubau entsteht im Ergebnis der Abstimmungen mit der Sozialbehörde durch den geplanten Wohnungsneubau ein Bedarf an ca. 25 weiteren Kinderbetreuungsplätzen, welcher innerhalb des Plangebiets durch eine neue Kita gedeckt werden muss. Die Vorhabenträgerin hat sich zwischenzeitlich bereit erklärt, im Norden des Plangebiets im Bestandsgebäude Archenholzstraße 40 eine Kita mit ausreichend Außenspielflächen vorzusehen.

Anschließend geht █ auf die geplante Erschließung des Plangebiets ein. Die projektierte Privatstraße greift die bestehende Einfahrt in der Archenholzstraße auf und wird unter dem bestehenden Brückenbauwerk mit einer ausreichenden lichten Höhe weiter bis in den Süden des Plangebietes geführt. Die bereits bestehende Tiefgarage soll erweitert werden, um die Anzahl oberirdischer Stellplätze möglichst gering zu halten und damit qualitätsvolle Freiräume für die vor Ort Beschäftigten und für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen.

Diesbezüglich gab es intensive Abstimmungen hinsichtlich des Brandschutzes und der Feuerweherschließung der südlich gelegenen Gebäude. Die südlichen Gebäude werden zudem mit Sicherheitstreppenhäusern ausgestattet.

Geltendes Planrecht

█ erläutert anschließend das geltende Planrecht für das Plangebiet. Er hält fest, dass die derzeit für das Plangebiet geltenden Bebauungspläne Billstedt 2 und Billstedt 15 aus den 1960er Jahren hinsichtlich der Festsetzungen zur zulässigen Art (private Grünflächen sowie Wohn- und Gewerbegebiete) und zum Maß der baulichen Nutzung (maximal zwei bis drei Vollgeschosse, GRZ 0,45 für das Wohngebiet bzw. 0,8 für das Gewerbegebiet) die Umsetzung der städtebaulichen Neuordnung nicht ermöglichen würden. Vor diesem Hintergrund wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Billstedt 117 erforderlich.

Mit Blick auf die übergeordnete Planung ist keine Fortschreibung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms erforderlich.

Funktionsplan-Entwurf

■■■■■ erklärt, dass die anteilig öffentlich geförderten Mietwohnungen für Studierende und Auszubildende (im Funktionsplan-Entwurf blau dargestellt) als L-förmiger Baukörper im Westen des Plangebietes verortet sind. Diese können zum einen durch die Nachwuchskräfte der Firma Otto Wulff selbst und zum anderen durch Nachwuchskräfte anderer Unternehmen in Kooperation genutzt werden. Bezahlbarer Wohnraum ist ein wichtiger Standortfaktor für Unternehmen bei der Gewinnung von Fach- und Nachwuchskräften. Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau als Familienwohnen (im Funktionsplan-Entwurf ockerfarbend dargestellt) ist in der Mitte des Plangebietes vorgesehen. Derzeitig verfolgt die Vorhabenträgerin alle weiteren Wohnungen als frei finanzierte Mietwohnungen herzustellen. Die Vorhabenträgerin plant mind. 35 % der Wohnungen als öffentlich gefördert herzustellen. ■■■■■ würdigt die aktuell laufende Prüfung der Firma Otto Wulff, den Anteil der öffentlich geförderten Mietwohnungen weiter zu erhöhen. Insgesamt wird durch den geplanten Wohnungsmix eine lebendige, vielfältige Nachbarschaft verfolgt. Der dritte Bauabschnitt stellt eine perspektivische Weiterentwicklung des Bürogebäudes (im Funktionsplan-Entwurf grau dargestellt) dar, welcher im Westen des Plangebiets projektiert ist.

Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich der Höhenentwicklung an der Maßstäblichkeit des städtebaulichen Umfelds und der unmittelbaren Umgebungsbebauung orientieren. Es ist demnach eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung vorgesehen, die sich in das Umfeld einfügt. Nach Süden und Westen sind teilweise Abstufungen geplant. Die erforderlichen Abstandsflächen können entsprechend der aktuellen Darstellungen der Vorhabenträgerin in jedem Bereich des Plangebietes eingehalten werden. Nach Osten ist ein entsprechender Abstand zu dem Schwimmbadgelände (Bäderland Billstedt) vorgesehen. Im Westen besteht insbesondere zwischen dem Studierendenwohnen durch den nennenswerten Baumbestand ein ausreichender Puffer zur Nachbarbebauung. Auch die weiter südlich gelegenen Baukörper, die sich an der westlich angrenzenden Bebauungsstruktur orientieren, halten die erforderlichen Abstandsflächen gemäß Hamburgischer Bauordnung ein.

■■■■■ erläutert, dass die Schallschutzwand an der westlich angrenzenden Bestandsbebauung zukünftig gegebenenfalls zurückgebaut werden könnte. Wobei der Kostenumfang des Rückbaus dieser massiven Wand und die Kostenträgerschaft zu klären ist. Die Entscheidung darüber liegt beim dortigen Eigentümer und muss in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin geprüft werden.

Hinsichtlich der Gesamtplanung führt ■■■■■ aus, dass der 1. Bauabschnitt des Büroneubaus bereits realisiert worden ist. Zukünftig sind ca. 75 Apartments für Studierende und Auszubildende vorgesehen. Darüber hinaus sind ca. 90 Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissen und Größen geplant für sowohl kleinere Haushalte als auch für größere Familien. ■■■■■ zeigt anhand der Renderings, dass im Süden die Baukörper-tiefen und Gebäudeflächen der angrenzenden Nachbarbebauung aufgegriffen werden. Rückstufungen und Balkone sind überwiegend nach Süden ausgerichtet. Trotz des geplanten Bauvolumens fügt sich die Planung hinsichtlich der Maßstäblichkeit in seine Umgebung ein. Nennenswerter Baumbestand ist durch die Planung nicht betroffen. Eine extensive Dachbegrünung ist in großem Umfang vorgesehen, da keine Satteldächer, sondern Flachdächer geplant sind. Südlich der bestehenden Wohnbebauung entlang der Archenholzstraße ist die erweiterte Büronutzung geplant. Südlich davon ist die neu geplante Wohnnutzung vorgesehen. Der Längsschnitt des Plangebietes von der Archenholzstraße Richtung Süden zeigt die Unterkellerung des Plangebietes sowie die geplante Tiefgarage. Diese ermöglicht es den Anwohnenden, bis zum letzten Gebäude durchzufahren und schafft damit kurze Wegeverbindungen. Projektiert sind direkte Aufzüge unter den geplanten Gebäuden.

Bezüglich des ruhenden Verkehrs führt ■■■■■ aus, dass aktuell ca. 224 Pkw-Stellplätze geplant sind. Davon sollen ca. 40 Stellplätze für Mitarbeitende der Firma Otto Wulff oberirdisch angeordnet werden, der restliche Anteil (ca. 184 Stellplätze) ist in der

Tiefgarage vorgesehen. Darüber hinaus sind ca. 480 Fahrradstellplätze geplant. Der größte Teil davon ist ebenfalls in der Tiefgarage vorgesehen und über eine separate Rampe zugänglich. Das Mobilitätskonzept sieht vor, den Fahrradverkehr durch das Bereitstellen einer Pumpstation und weiteren Maßnahmen zu fördern. Auch über die Option des Bike-Leasing für Beschäftigte wird seitens der Vorhabenträgerin nachgedacht. Kinderspielflächen sind insbesondere zwischen den geplanten Wohngebäuden vorgesehen. Der geplante Anteil liegt mit ca. 975 m² flächenmäßig etwas höher als die bauordnungsrechtlich für den geplanten Wohnungsbau nachzuweisende Flächengröße von 900 m².

Es sind auch Verbindungen für den Fuß- und Radverkehr aus dem Plangebiet in die südlich und östlich angrenzenden öffentlichen Freiräume geplant, wobei hierzu noch weitere Abstimmungen mit dem zuständigen Fachamt Management des öffentlichen Raumes (MR) erforderlich sind. Eine direkte Anbindung in Richtung Osten zum Kombibad Bäderland Billstedt ist vorbehaltlich der weiteren Abstimmungen grundsätzlich vorstellbar.

█ geht anschließend auf den geplanten Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen ein. Die Wohnungen für Studierende ähneln in ihrer Typologie den Wohnungen des Studierendenwerkes und sind teilweise etwas größer als diese Wohnungen ausgebildet. Durch den geplanten Wohnungsschlüssel werden gezielt unterschiedliche Haushalte angesprochen. Die Belichtungssituation der Wohnungen ist geprüft und grundsätzlich für umsetzbar befunden worden. Insbesondere im südlichen Teilbereich sind alle Wohnungen sowie deren Außenwohnsitze südexponiert ausgerichtet. Das Besonnungsscreening wird aktuell überarbeitet.

Bebauungsplan-Entwurf

█ stellt den aktuellen Bebauungsplan-Entwurf Billstedt 117 seines Fachamtes vor. Die Bestandsbebauung ist in der Planzeichnung durch eine Schraffur dargestellt. Die geplante Erschließung des Plangebietes ist als Privatstraße festgesetzt. Für das Plangebiet selbst wird das sog. urbane Gebiet (MU) mit einer GRZ von 0,7 festgesetzt. Dies ist ein Mittelwert, der sich auf das gesamte Plangebiet bezieht. Bei der Festsetzung des MU werden städtebaulich unerwünschte Nutzungen ausgeschlossen. Im B-Plan-Entwurf sind bewusst Baukörperfestsetzungen mit hoher Regelungstiefe auf Basis des abgestimmten Bebauungskonzeptes aufgenommen worden. Für die Baukörper selbst wurde eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt unter der Berücksichtigung des nach Süden abfallenden Geländes. Weitere Festsetzungen sind u.a. hinsichtlich der Erschließung, Dachbegrünung und der Begrünung von Stellplatzflächen vorgesehen und werden im weiteren Planungsprozess konkretisiert.

█ weist darauf hin, dass seitens seines Fachamtes derzeit geprüft werde, ob die nördlich im Plangebiet liegenden, kleineren Grundstücke mit den bestehenden Wohngebäuden entlang der Archenholzstraße separat als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden sollten. Dann werde für diese Bereiche eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Grundsätzlich wird mit dem neuen Bebauungsplan für die Bestandsgrundstücke eine perspektivische Nachverdichtung im Sinne einer Angebotsplanung ermöglicht.

█ hält fest, dass im Rahmen des sog. § 13 a Verfahrens mit Blick auf die geplante Mehrversiegelung im Vergleich zur Bestandssituation ein Umweltbericht nicht erforderlich ist. Dennoch werden alle relevanten Umweltbelange in die Abwägung eingestellt und soweit erforderlich auch in den Fachgutachten aufgegriffen.

Hinsichtlich des zu schließenden städtebaulichen Vertrags zwischen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und der Vorhabenträgerin stellt █ die wesentlichen Inhalte vor. Diese umfassen u. a. Realisierungsfristen, den Anteil des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus, erforderliche Maßnahmen für die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung, Maßnahmen zur Deckung des aus dem Vorhaben resultierenden Bedarfs an

Kindertagesbetreuung sowie die Gestaltung der Fassaden und die Qualifizierung der Freianlagen. Des Weiteren werden im städtebaulichen Vertrag Herstellungspflichten und entsprechende Vertragsstrafen vereinbart.

informiert abschließend, welche Fachgutachten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bislang erarbeitet wurden und im weiteren Verlauf noch erstellt werden müssen. Darunter fallen insbesondere das Baumgutachten, ein Mobilitätskonzept, eine artenschutzfachliche Untersuchung, eine schalltechnische Untersuchung, eine brandschutztechnische Stellungnahme, eine erschütterungstechnische Stellungnahme, eine Baugrunduntersuchung und ein Verschattungsscreening, die bereits im Entwurf vorliegen. In Bearbeitung ist außerdem ein Entwässerungsgutachten. Gegebenenfalls werde im weiteren Verlauf noch ein Energiefachplan erarbeitet.

bedankt sich für die Aufmerksamkeit und übergibt das Wort an

2. Diskussionsrunde im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion. Berücksichtigt sind die Beiträge der vor Ort anwesenden Öffentlichkeit und per Chat und per E-Mail eingegangene Beiträge, die im Rahmen der Veranstaltung behandelt wurden.

dankt für den inhaltlichen Gesamtüberblick und seine fachlichen Erläuterungen und erkundigt sich zu Nachfragen und Hinweise aus dem Publikum im Saal oder im Chat.

stellt die Frage, ob das im Westen des Plangebiets geplante Wohngebäude (Studierendenwohnen) mit einer Höhe von 26 m ü. NHN die westlich gelegene Bestandsbebauung Schleemer Weg 42 verschatten wird. Schließlich ist das geplante Gebäude drei Meter höher als das Bestandsgebäude.

erläutert, dass die geplante Neubebauung östlich dieser Bestandsgebäude projektiert sei, sodass keine größeren Auswirkungen auf die Besonnungssituation zu erwarten sind, insbesondere unter der Annahme, dass es sich bei der Bestandsbebauung um durchgesteckte Wohnungen handelt. Auch die bestehenden Bäume zwischen den beiden Gebäuden werden einen gewissen Abstand sicherstellen, wobei diese bereits heute selbst einen Schatten werfen. Er weist darauf hin, dass zwischen dem geplanten Neubau und dem Bestandswohnen ca. 30 m Abstand liegen und damit negative Auswirkungen auf die Bestandsbebauung unbegründet sind.

erkundigt sich zum konkreten Verlauf der geplanten Tiefgarage, da im südöstlichen Bereich des Grundstücks Schleemer Weg 42 bereits heute eine zunehmende Vernässung festzustellen ist. Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt derzeit in Richtung Südosten, sodass weitere Staunässe befürchtet wird.

erläutert den aktuellen Verlauf der Tiefgarage in Richtung Westen. Er bedankt sich für die Hinweise und sichert zu, dass das Thema Entwässerung und mögliche Auswirkungen auf das Grundstück der WEG im weiteren Planungsverlauf geprüft werden.

erkundigt sich über den Chat zu der Lärmsituation und fragt, ob es zwischen der geplanten Wohnnutzung und dem Freibadbereich diesbezüglich zu Konflikten kommen könnte.

■■■■■ führt aus, dass das Kombibad Bäderland Billstedt eine seit Jahrzehnten bestehende und wertgeschätzte Einrichtung in den angrenzenden Quartieren darstellt und diese als Lärmquelle im vorliegenden Schallgutachten berücksichtigt worden ist. Aus den Berechnungen geht hervor, dass hiernach kein Konflikt zu erwarten ist. Das Gutachten wird im weiteren Verfahren in das Transparenzportal eingestellt.

■■■■■ weist auf die problematische Grundstücksentwässerung hin. Zum Zeitpunkt der Errichtung der westlich angrenzenden Bestandsbebauung in den 1960er Jahren ist ein kleiner Bach, der über das in Rede stehende Plangebiet geführt hat, verrohrt worden. Seit 2007/2008 gibt es Probleme hinsichtlich des Wasserablaufs in diese Verrohrung und einer Vernässung auf dem Grundstück. Es wird befürchtet, dass sich diese Situation durch die Neuplanung verschlechtert.

■■■■■ sichert zu, das Thema im weiteren Planungsverlauf prüfen zu lassen. Spätestens bei Baumaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen würden solche Sielbestände entdeckt werden. Zusätzlich müsste im Bauarchiv recherchiert werden.

■■■■■ (Otto Wulff) äußert sich überrascht über den Hinweis zur bestehenden Entwässerungsleitung der Nachbarn auf dem eigenen Firmengelände. Die Vorhabenträgerin wird diesbezüglich eine Prüfung veranlassen und auf die Nachbarn zugehen.

■■■■■ ergänzt, es habe dazu im Jahr 2008 bereits Gespräche mit der unteren Wasserbehörde gegeben; Unterlagen dazu wird er dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zusenden.

■■■■■ sichert zu, den Bürgern eine Rückmeldung zu geben, sobald das Thema geprüft wurde.

■■■■■ erkundigt sich über den Chat, wie die Archenholzstraße das durch die Planung entstehende Pkw-Aufkommen aufnehmen kann. Zudem erkundigt er sich über den entstehenden Stellplatzbedarf.

■■■■■ erläutert, dass nicht nur der ruhende Verkehr, sondern auch der neu entstehende Verkehr gutachterlich betrachtet wurde. Mit dem Straßenquerschnitt im Bestand können hiernach diese Verkehre aufgenommen werden. Stausituationen oder verstopfte Straßen werden durch diese Mehrverkehre nicht erwartet. Aufgrund der unterschiedlichen Spitzenzeiten ist eine relevante Verteilung des Verkehrsaufkommens über den gesamten Tag zu erwarten.

■■■■■ erkundigt sich, ob mit abnehmenden Verkehren, insbesondere mit Blick auf die Beschäftigten der Firma Otto Wulff zu rechnen ist. Zurzeit erlebt er eine sehr hohe Verkehrsbelastung.

■■■■■ (Otto Wulff) ergänzt, dass die Firma Otto Wulff durch Maßnahmen wie das Jobticket, Car-Sharing oder Jobrad, usw. keine nennenswerte Steigerung des Pkw-Verkehrs durch die Beschäftigten erwartet. Trotz Zunahme der Mitarbeiterzahlen ist die Firma bemüht, auf unterschiedliche Weise den Autoverkehr zu reduzieren.

■■■■■ wiederholt, dass die angesprochenen Verkehre in der Prognose erfasst worden sind. Es sollten sich hiernach weder Rückstausituationen noch verstopfte Straßen bilden. Der Schwerlastverkehr (des Bauhofs der Firma Otto Wulff) hätte damals Probleme ausgelöst, die durch die Verlagerung des Betriebshofes reduziert werden konnten.

■■■■■ erkundigt sich über den Chat zum geplanten Wohnungsmix. Da ein Teil der Wohnungen als „Mikroapartments“ ausgebildet werden soll, besteht die Sorge, dass die Wohnungen als Renditeobjekte verwendet werden. Befürchtet wird auch, dass es dadurch zu einer kurzen Verweildauer der Bewohnenden und mögliche Unruhe im Quartier kommt. Kritisiert wird außerdem die Ausrichtung auf einzelne Personen. Wohnraum für Auszubildende und Studenten könne auch als Zwei-Zimmer-Wohnungen geplant werden und sei dann lebenswerter.

■■■■■ antwortet, dass es sich bei den Wohnungen für Studierende und Auszubildende nicht um die klassischen Mikroapartments als reine Renditeobjekte handle. Es geht stattdessen darum, günstige Wohnangebote für eben diese Zielgruppe zu schaffen.

■■■■■ ergänzt, dass die geplante Wohnbebauung im Eigentum der Firma Otto Wulff bleiben wird. Das Studierendenhaus soll in erster Linie Auszubildende der Firma beherbergen und wird intensiv durch Otto Wulff betreut. Die Studierendenwohnungen werden zudem öffentlich gefördert; es sind Mieten von rund 300 € zu erwarten.

■■■■■ weist über den Chat darauf hin, dass in der Archenholzstraße häufig Staus entstehen, insbesondere durch falsch auf der Straße parkende Autos und erkundigt sich, ob dies im Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan berücksichtigt ist.

■■■■■ weist auf die Beteiligung der zuständigen Verkehrsdirektion und der örtlichen Polizei hin und auf die grundsätzlich erforderliche Ahndung von Falschparkern. Im Zweifelsfall muss von den zuständigen Dienststellen reagiert werden. Durch die Planung selbst wird die Situation vor Ort nicht verschlimmert. Die negativen Auswirkungen ergeben sich zurzeit daraus, dass sich leider nicht alle Verkehrsteilnehmende an die Verkehrsregeln halten.

■■■■■ erkundigt sich über den Chat zu den zu erwartenden Baustellenverkehren während der Bauphase und ob der Schleimer Weg, der schon zu Spitzenzeiten sehr vorbelastet ist, temporär als Einbahnstraße eingerichtet werden kann.

■■■■■ antwortet, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch Anforderungen an das Baustellenmanagement gestellt werden.

■■■■■ ergänzt, dass mehrere Bauabschnitte mit unterschiedlichen Realisierungszeiträumen geplant sind. Zudem wird der Baustellenverkehr entsprechend über ein Baustellenkonzept vorab geplant.

■■■■■ berichtet, dass bei Bus-Begegnungsverkehren (Metrobus 23) Konfliktsituationen in der Archenholzstraße entstehen. Zudem erkundigt er sich, ob über die öffentlich geförderten Studierendenwohnungen hinaus weitere öffentlich geförderte Wohnungen geplant sind. Er erkundigt sich zudem nach der Zielgruppe für die in Rede stehenden weiteren öffentlich geförderten Wohnungen.

■■■■■ stellt dar, dass der genaue Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen noch abgestimmt wird. Es können aber durchaus weitere geförderte Mietwohnungen im Plangebiet entstehen. Auch andere Mitarbeitende des Unternehmens verfügen über einen Wohnberechtigungsschein. Für diese Mitarbeitende soll ebenfalls ein Angebot geschaffen werden. Zuerst hatten die Mitarbeitende Zugriff auf die Wohnungen, im zweiten Schritt können sich aber auch andere Personen bewerben.

■■■■■ weist zudem darauf hin, dass bereits sehr viele geförderte Wohnungen in der Umgebung vorhanden sind und keine weiteren geförderte Wohnungen im Plangebiet

erforderlich sind. Zudem erkundigt er sich, warum keine Ein- und Zweifamilienhäuser geplant sind.

■■■■■ weist darauf hin, dass bis zu 60 % der Hamburger Bürgerinnen und Bürger eine Berechtigung zum Bezug öffentlich geförderter Wohnungen haben und ein entsprechend hoher Bedarf besteht. Da die geplanten Wohnungen im Eigentum der Firma Otto Wulff bleiben, ist von einem guten Bestands- und Facilitymanagement auszugehen. Auch das östlich gelegene Neubaugebiet mit öffentlich geförderten Mietwohnungen funktioniert ohne Einschränkungen und hat eine hohe Qualität. Es handelt sich vielmehr um sehr begehrte Wohnungen. Mit Blick auf den Standort werden ganz bewusst – wie bereits ausgeführt - keine Ein- und Zweifamilienhäuser geplant.

3. Ausblick zum weiteren Planungs-Prozess

■■■■■ erläutert den weiteren Planungs-Prozess. In den nächsten Monaten erfolgt die Ausarbeitung der Bebauungsplan-Unterlagen und deren Versendung an die TÖB. Wichtig ist insbesondere der anschließende Arbeitskreis I, bei dem alle Behörden und TÖB zusammenkommen und die Planungsinhalte erörtern. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung verfolgt die TÖB-Beteiligung noch in diesem Jahr und ebenso die Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrages. Hiernach wird die Öffentlichkeitsbeteiligung (ehemals Öffentliche Auslegung) verfolgt. Die Unterlagen, bestehend aus der Planzeichnung, der Verordnung und der Begründung. Diese werden dann insgesamt vier Wochen lang im Internet veröffentlicht und zusätzlich im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung öffentlich ausgelegt. Anschließend ist zu prüfen, ob ein Arbeitskreis II zur Erörterung möglicherweise eingegangener Stellungnahmen erforderlich wird. Ziel seines Fachamtes ist es, so schnell wie möglich die Vorweggenehmigungsreife zu erreichen. Auf dieser Basis kann dann die Fa. Otto Wulff die Bauanträge beim Fachamt Bauprüfung einreichen.

■■■■■ bedankt sich bei ■■■■■ für die umfassenden und detaillierten Hinweise und Antworten zu den Fragen. Er bedankt sich außerdem für die Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, die in das Protokoll einfließen werden. Im Rahmen einer Nachlese zur ÖPD wird in einer der nächsten öffentlichen Sitzungen des Stadtplanungsausschusses die heutige Veranstaltung aufgegriffen.

■■■■■ verabschiedet alle Anwesenden digital zugeschalteten und schließt die Veranstaltung um 21:30 Uhr.

Für das Protokoll

■■■■■ – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Anlagen

- Präsentationsfolien

Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Betreff: [EXTERN] RW-Einleitmenge B-Plan-Entwurf Billstedt 117 -
Datum: Freitag, 19. Juli 2024 11:59:43
Anlagen: [image002.jpg](#)
[image003.png](#)

Sehr geehrte [REDACTED]

ich bin mir nicht ganz sicher, ob Ihnen die Vorgaben der Wasserwirtschaft für die zukünftige RW-Ableitung in das öffentlich Sielnetz der HSE vorliegen. Daher möchte ich Sie rechtzeitig informieren, bitte berücksichtigen Sie dies in Ihrer Bearbeitung. Laut Stellungnahme der HSE vom 07.04.2022 kann das Sielnetz rein rohrhydraulisch gesehen eine max. RW-Menge von 111 l/s von der Planfläche übernehmen. Die Wasserbehörde hat aber viel strengere Vorgabe erteilt, zu dann für das Verfahren maßgebend ist, siehe Mail unten.

D.h. es geht um eine Planfläche mit einer Flächengröße von 2,2 ha und max. RW-Einleitmengenbegrenzung von 5 l/(s*ha). Damit ergibt sich eine max. RW-Einleitmenge in das öffentliche Sielnetz der HSE **von 11 l/s**. Diese Wassermenge bezieht sich auf das gesamte Gelände mit allen Flächen (Straßen, Privat, u.s.w.).

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
Infrastrukturkoordination und Erschließungen – E2
HAMBURG WASSER

Billhorner Deich 2, 20539 Hamburg
Telefon: [REDACTED]
Mail: [REDACTED]

HAMBURG WASSER



Hamburger Wasserwerke GmbH und Hamburger Stadtentwässerung AöR, Billhorner Deich 2, 20539 Hamburg
Aufsichtsratsvorsitzender: Staatsrat Wolfgang Michael Pollmann, Geschäftsführung: Ingo Hannemann, Gesine Strohmeier
Sitz: Hamburg, Handelsregister Amtsgericht Hamburg HRB 2356 (gilt für das Unternehmen Hamburger Wasserwerke GmbH)
Unsere Datenschutz-Informationen finden Sie unter folgendem [Link](#).

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 18. Juli 2024 10:05
An: [REDACTED]
Betreff: AW: RW-Einleitmenge B-Plan-Entwurf Billstedt 117 -

Hallo [REDACTED]

für den Schleemer Bach liegt die Einleitmengenbegrenzung bei 5 l/s*ha.

Freundliche Grüße

Abschnitt Wasserbehörde

Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Raum C6.228, Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg
Tel. [REDACTED], E-Mail [REDACTED]

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 11. Juli 2024 15:41
An: Wasserbehörde (Hamburg-Mitte) <wasserbehoerde@hamburg-mitte.hamburg.de>
Betreff: [EXTERN] WG: RW-Einleitmenge B-Plan-Entwurf Billstedt 117 -

Hallo, kleine Korrektur meiner Mail unten, die Fläche ist nicht 1,1 ha sondern etwa 2,2 ha groß, siehe Anfrage unten.

Mit freundlichen Grüßen

Infrastrukturkoordination und Erschließungen – E2
HAMBURG WASSER

Billhorner Deich 2, 20539 Hamburg
Telefon: [REDACTED]
Mail: [REDACTED]



Hamburger Wasserwerke GmbH und Hamburger Stadtentwässerung AöR, Billhorner Deich 2, 20539 Hamburg
Aufsichtsratsvorsitzender: Staatsrat Wolfgang Michael Pollmann, Geschäftsführung: Ingo Hannemann, Gesine Strohmeier
Sitz: Hamburg, Handelsregister Amtsgericht Hamburg HRB 2356 (gilt für das Unternehmen Hamburger Wasserwerke GmbH)
Unsere Datenschutz-Informationen finden Sie unter folgendem [Link](#).

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 11. Juli 2024 15:28
An: Wasserbehörde (Hamburg-Mitte) <wasserbehoerde@hamburg-mitte.hamburg.de>
Betreff: RW-Einleitmenge B-Plan-Entwurf Billstedt 117 -

Hallo Kollegen,

mit der Bitte um Überprüfung, ob für 1,1 ha große Planfläche eine RW- Einleitmenge ausgesprochen werden muss. Der Vorfluter vom HSE-Siel ist Schleimer Bach, in unserer Stellungnahme zur GrobAbstimmung hatten wir (HSE) eine Mengenbegrenzung von 111 l/s ausgesprochen, mit einem Verweis auf mögliche und dann maßgebende Mengenbegrenzung der Wasserwirtschaft. Diese ist mir aber nicht bekannt, daher würde ich gerne dies hiermit abstimmen. Der B-Plan wird aktuell öffentlich diskutiert..., siehe unten

Mit freundlichen Grüßen

Infrastrukturkoordination und Erschließungen – E2
HAMBURG WASSER

Billhorner Deich 2, 20539 Hamburg
Telefon: [REDACTED]
Mail: [REDACTED]

Von: Bauleitplanung-online <bauleitplanung-online@hamburgwasser.de>
Gesendet: Donnerstag, 11. Juli 2024 15:22
An: [REDACTED]
Betreff: WG: Öffentliche Plandiskussion B-Plan-Entwurf Billstedt 117 - Mitteilung an Fachressorts der FHH

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 11. Juli 2024 14:19
An: Bezirksamtsleitung <bezirksamtsleitung@hamburg-mitte.hamburg.de>; [REDACTED]
[REDACTED] Pressestelle (Hamburg-Mitte) <pressestelle@hamburg-mitte.hamburg.de>; Dezernat 4 (Hamburg-Mitte) <dezernat4@hamburg-mitte.hamburg.de>; Grundsicherung und Soziales (Hamburg-Mitte) <sozialamt-hamburg-mitte@hamburg-mitte.hamburg.de>; mrbplan <mrbplan@hamburg-mitte.hamburg.de>; BP-Verfahren-SL (Hamburg-Mitte) <bp-verfahren-sl@hamburg-mitte.hamburg.de>; Umweltschutz Mitte <umweltschutzmitte@hamburg-mitte.hamburg.de>; Bauleitplanung-BezirklicherSportstättenbau (Hamburg-Mitte) <bauleitplanung-bezirklicherSportstaettenbau@hamburg-mitte.hamburg.de>; Wirtschaftsförderung (Hamburg-Mitte) <wirtschaftsfoerderung@hamburg-mitte.hamburg.de>; Klimaschutz (Hamburg-Mitte) <klimaschutz@hamburg-mitte.hamburg.de>; Sozialraummanagement (Hamburg-Mitte) <sozialraummanagement@hamburg-mitte.hamburg.de>; [REDACTED]

BauleitplanungOnlineSKPL <bauleitplanungonlineskpl@sk.hamburg.de>; WSB (BSW) <wsb@bsw.hamburg.de>; LP <lp@bsw.hamburg.de>; LP 3 <lp3@bsw.hamburg.de>; ABH21-Funktionspostfach <abh21-funktionspostfach@bsw.hamburg.de>; Bauleitplanung-WoK <bauleitplanung-wok@bsw.hamburg.de>;

Bauleitplanung-NGE1 <bauleitplanung-nge1@bukea.hamburg.de>;
Bauleitplanung-NGE3 <bauleitplanung-nge3@bukea.hamburg.de>;

Kita-Flächensicherung <kita-flaechensicherung@soziales.hamburg.de>;
Planungsbegleitung (LIG) <planungsbegleitung@lig.hamburg.de>; Bodendenkmalpflege <bodendenkmalpflege@amh.de>;
POL-vd52 <vd52@polizei.hamburg.de>; POL-kriminalberatung <kriminalberatung@polizei.hamburg.de>;
Bauleitplanung-V2 (BJV) <bauleitplanung-bgv-v2@justiz.hamburg.de>; BWFGB
BezAbstDurchfG <bwfgb_bezabstdurchfg@bwfgb.hamburg.de>;
<sov-schulimmobilien@hgv.hamburg.de>; LSBG Fachbereich G4 <lsbgfachbereichg4@lsbg.hamburg.de>; Bauleitplanung-
online <bauleitplanung-online@hamburgwasser.de>; Bauleitplanung-VE3 (BVM) <bauleitplanung-ve3@bvm.hamburg.de>;
EF2-Bauleitplanung <ef2-bauleitplanung@bwi.hamburg.de>

Cc:

Stadt- und Landschaftsplanung (Hamburg-Mitte)
<stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de>

Betreff: Öffentliche Plandiskussion B-Plan-Entwurf Billstedt 117 - Mitteilung an Fachressorts der FHH

[EXTERNE-EMAIL] Diese E-Mail stammt von einem externen Absender. Bitte vermeiden Sie es, unbekannte Anhänge oder externe Links zu öffnen.

Sehr geehrte Damen,
sehr geehrte Herren,

hiermit möchte ich Sie im Namen des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte über die folgende Veranstaltung informieren:

**Öffentliche Plandiskussion zum Entwurf des Bebauungsplans
Billstedt 117 „Arbeiten und neues Wohnen an der Archenholzstraße“**

Der **Stadtplanungsausschuss der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte und das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung** führen am **Donnerstag, dem 25. Juli 2024, ab 19:30 Uhr, im Sitzungssaal der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, 11. OG, Eingang über die Kaiser-Wilhelm Straße 20, 20355 Hamburg**, eine öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplan-Entwurf Billstedt 117 mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung gemäß Paragraph 3 Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) durch.

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich. Die Veranstaltung wird parallel über eine Übertragung im Livestream unterstützt. **Der Zugang zum Livestream sowie weiteres Anschauungsmaterial wird spätestens ab Dienstag, 23. Juli 2024 auf www.hamburg.de/go/bplaene-im-verfahren/ (unter Billstedt 117) und auf der Internetseite des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung eingestellt.**

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtteil Billstedt südlich der Archenholzstraße. Das ca. 2,2 ha große Plangebiet umfasst die Flächen des Betriebsgeländes der Firma Otto Wulff Bauunternehmung, auf denen eine städtebauliche Neuordnung mit erweiterter Büronutzung und neuem Wohnen mit insgesamt ca. 165 Wohneinheiten verfolgt wird.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung schafft mit dem Bebauungsplan-Entwurf Billstedt 117 die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung dieses Vorhabens.

Der Bebauungsplan des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung wird als projektbezogener Angebotsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt.

Auskünfte hierzu erteilt das Bezirksamt Hamburg-Mitte – Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung – unter der Rufnummer +49 40 428 54-3380.

Nähere Informationen zum Bebauungsplanverfahren Billstedt 117 finden Sie zudem auf unserer Webseite unter www.hamburg.de/go/bplaene-im-verfahren/ (B-Plan-Verfahren Billstedt 117).

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

(Bebauungsplanung)

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg

Tel.: [REDACTED]

E-Fax [REDACTED]

E-Mail [REDACTED]

Web: www.hamburg.de/mitte

Instagram: @bezirksamt.hamburgmitte

Unsere Datenschutzerklärung sowie die allgemeinen Informationen nach den Art. 12-14 der Datenschutzgrundverordnung finden Sie unter:

www.hamburg.de/mitte/datenschutzerklaerungen.

Familiensiegel_RGB



Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Betreff: [EXTERN] Öffentliche Plandiskussion B-Planentwurf 117 am 25.07.2024
Datum: Sonntag, 28. Juli 2024 19:16:20
Anlagen: [Entwässerungsgraben.pdf](#)

Sehr geehrte [REDACTED]
vielen Dank für die gute Vorbereitung der Veranstaltung sowie für die
Transparenz des Planungsvorhabens. Zur Problematik der Vernässung im
südöstlichen Bereich unseres Grundstückes erhalten Sie heute den
Schriftverkehr, welcher in den Jahren 2008f zwischen unserer
Eigentümergeinschaft ([REDACTED]) und der Unteren Wasserbehörde,
Bezirksamt HH-Mitte sowie der Fa. Otto Wulff geführt wurde. Auf der
Veranstaltung am 25.07. hatte [REDACTED] (ebenfalls langjähriger
Verwaltungsbeirat und "Zeitzeuge") den Sachverhalt bereits mündlich
erläutert. Wir wünschen eine Abhilfe der jetzigen Situation und
befürchten ggfs. eine weitere Verschlechterung der Entwässerung im
beschriebenen Bereich durch das Bauvorhaben.

CC.: [REDACTED] [REDACTED]

Freudliche Grüße

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Tel.: [REDACTED]
[REDACTED]



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte, Postfach 10 22 20, D - 20015 Hamburg

An [REDACTED]
[REDACTED]

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Verwaltung
M/MR 13 - Wasserbehörde -

Klosterwall 8
D - 20095 Hamburg

Telefon [REDACTED]

Telefax [REDACTED]

M/MR 131

Ansprechpartner: [REDACTED]

email: [REDACTED]

Hamburg, 22.02.2008

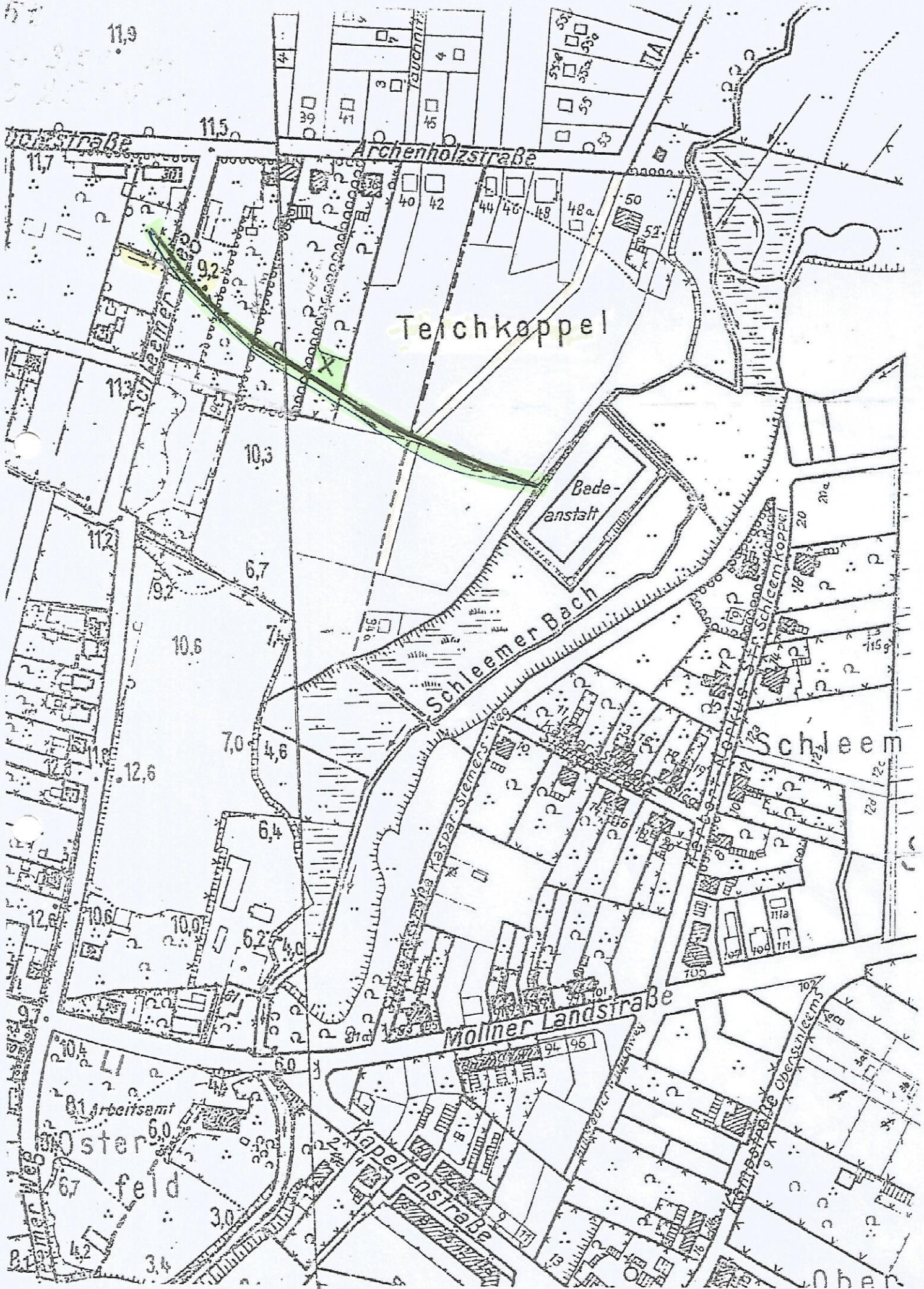
Sehr geehrter [REDACTED]

ich habe noch einen alten Plan ev. 50er Jahren gefunden, auf dem ein Gewässer vermerkt ist, das zwischenzeitlich verrohrt wurde. Der Graben verlief über das Gelände der heutigen Siedlung und der Firma Wulff. Der in Frage kommende Graben ist blau angelegt.

Über die Grabenverrohrung gibt es leider keine weiteren Unterlagen. Ich hoffe jedoch, dass dieser Plan eine Hilfe ist.

mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]

11,9



GK 7234

7434



DGK 7234 7434 © 1996

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Gesendet: Montag, 31. März 2008 12:51
Einfügen: Aktennotiz vom 31.doc
Betreff: Unser Gespräch vom 27.3.

Sehr geehrter [REDACTED]
wie besprochen, als Anlage eine Aktennotiz von heute
mit dem aktuellen Stand der Sachlage.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]

31.03.2008

Aktennotiz vom 31.03.2008

Betr. Wohngemeinschaft Schleemer Weg/Archenholzstr.
Regenwasser-Ablauf, Überschwemmung unserer Keller

Anfang der 70er Jahre wurde unser Nachbargrundstück von der Firma Wulff gekauft und als Lagerplatz eingerichtet. Das Grundstück gehörte vorher einer [REDACTED]. Auf unserem Grundstück existierte vor Baubeginn unserer Häuser ein Wassergraben, der in den Schleemer Bach über das Grundstück [REDACTED] (Richtung Badeanstalt) abfloß.

Im Rahmen der Bebauung unseres Grundstücks wurde der Wassergraben auf unserer Seite verrohrt. Das gleiche hat die Firma Wulff auf seinem erworbenen Grundstück vorgenommen. Baupläne hierfür sollen, laut Aussage von [REDACTED]/Firma Wulff, jedoch nicht bestehen. Auf jeden Fall wurde auf das Anlegen eines Revisionsschachtes an der Grenze zu unserem Grundstück verzichtet.

Fakt ist, dass das Regenwasser auf unserer Seite zunächst nicht richtig ablaufen konnte und jetzt seit ca. Mitte Dezember 2007 gar nicht abläuft. Durch das Fehlen eines Revisionsschachtes wird die Suche nach einem Defekt oder einer Verstopfung natürlich erheblich erschwert.

Im Rahmen der Ursachenfindung haben wir uns auch mit der Firma Wulff in Verbindung gesetzt und um Mithilfe gebeten.

Man hat dort einen Kamerawagen eingesetzt und festgestellt, dass in dem Abflussrohr der Firma Wulff ein Betonteil vorhanden ist. Die Kamera kann aus diesem Grund nicht weiter in das Rohr eingefahren werden.

[REDACTED] hat mich daraufhin zu einem Gespräch eingeladen, welches am 27.03.08 stattfand. In diesem Gespräch hat mir [REDACTED] mitgeteilt, dass [REDACTED] entschieden hätte, das Rohr völlig zu schließen und an der Angelegenheit nicht mehr mitwirken zu wollen. Für uns ist das völlig unverständlich; denn wir haben bei Wulff, eigentlich immer große Kooperations-Bereitschaft zwischen Nachbarn feststellen können.

Bei einem Anruf bei der Behörde (Stadt-Entwässerung) habe ich erfahren, dass einem „oben-liegenden“ Grundstück das Wasser auf keinen Fall abgesperrt werden darf und der Ablauf unbedingt gewährleistet werden muß. Ich habe versucht, dieses [REDACTED] telefonisch mitzuteilen, jedoch ohne Erfolg, da nach Abwesenheit von [REDACTED] kein Rückruf erfolgte. Wir werden erneut Kontakt zur Behörde aufnehmen, mit der Bitte, sich für uns einzusetzen.

[REDACTED]

CC: Akte, [REDACTED], Stadt-Entwässerung, Wulff/Geschäftsführung



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte

3472

Bezirksamt Hamburg-Mitte, Postfach 10 22 20, D - 20015 Hamburg

An [REDACTED]
[REDACTED]

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Verwaltung
M/MR 13 - Wasserbehörde -

Kosterwall 8
D - 20095 Hamburg
Telefon [REDACTED]
Telefax [REDACTED]

M/MR 131

Ansprechpartner: [REDACTED]

email: [REDACTED]

Hamburg, 24.04.2008

Sehr geehrter [REDACTED]

ich habe die Fa. Wulff angeschrieben.

Briefkopie liegt bei.

mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte, Postfach 10 22 20, D - 20015 Hamburg

K
An die
KOS Wulff Grundstücksverwaltung GmbH &
Co. KG
Archenholzstraße 42
22117 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Verwaltung
M/MR 13 - Wasserbehörde -

Klosterwall 8
D - 20095 Hamburg
Telefon [REDACTED]
Telefax [REDACTED]
M/MR 131
Ansprechpartner: [REDACTED]
email: [REDACTED]

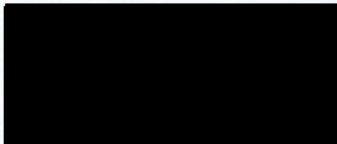
Hamburg, 24.04.2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf dem im anliegenden Lageplan befindet sich ein heute auf dem Flurstück 3792 Gemarkung Schiffbek verrohrtes Gewässer. Dieses verrohrte Gewässer entwässert noch Teile des Flurstücks 857. Am 27.03.08 hat mit Ihnen und [REDACTED] ein Gespräch über das verrohrte Gewässer stattgefunden.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Rohrleitung nicht verschlossen werden darf, da sonst die Vorflut für das Flurstücks 857 nicht sichergestellt ist und es dort zu wasserwirtschaftlichen Missständen kommt. Für Rücksprachen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

mit freundlichen Grüßen



Anlage: Lageplan der ursprünglichen Entwässerung

Eigentümergeinschaft
Schleemer Weg 34 - 50
[REDACTED]

Schleemer Weg 42 c
22117 Hamburg



Archenholzstraße 42
22117 Hamburg
Telefon: 040 / 73 62 40
Telefax: 040 / 733 12 31

29.04.2008
[REDACTED]

Entwässerung Ihres Grundstücks Schleemer Weg 34 – 50, 22117 Hamburg

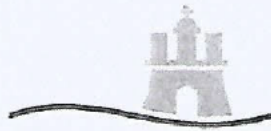
Sehr geehrter [REDACTED]

weder wurde seinerzeit zugunsten Ihrer Eigentümergeinschaft für Ihre Grundstücks-
entwässerung in unserem Grundbuch eine Grunddienstbarkeit eingetragen noch findet
sich im Baulastenverzeichnis ein entsprechender Hinweis. Ein öffentliches Recht ist
uns diesbezüglich ebenfalls nicht bekannt.

Sie haben uns klar gemacht, dass Sie eine Kostenübernahme der Kanaluntersuchung
ablehnen, obwohl wir diese seinerzeit nur auf Ihre Bitte hin vornahmen. Für uns be-
stand überhaupt kein Handlungsbedarf. Nur im Hinblick auf eine gute Nachbarschaft
haben wir uns bereit erklärt, die Untersuchung von unserem Grundstück aus vor-
nehmen zu lassen.

Wir betrachten die Angelegenheit als erledigt. Unsererseits werden keine weiteren
Maßnahmen in die Wege geleitet. Die Entwässerung Ihres Grundstücks fällt nicht in
unserem Zuständigkeitsbereich.

Mit freundlichen Grüßen
[REDACTED]



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte, Postfach 10 22 20, D - 20015 Hamburg

An die
KOS Wulff Grundstücksverwaltung GmbH &
Co. KG
Archenholzstraße 42
22117 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Verwaltung
M/MR 13 - Wasserbehörde -

Klosterwall 8
D - 20095 Hamburg
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]

M/MR 131
Ansprechpartner: [REDACTED]
email: [REDACTED]

Hamburg, 02.02.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Schreiben vom 24.04.2008 und 23.09.2008 wurde Ihnen mitgeteilt, dass die Verrohrung unter ihrem Grundstück 3792 funktionstüchtig erhalten bleiben muss, da sonst die Vorflut des Grundstücks 857 nicht gewährleistet ist.

Eine Untersuchung der Entwässerungsleitung durch die Grundeigentümergeinschaft ergab, dass kurz hinter der Flurstücksgrenze des Flurstückes 3792 die Leitung nicht mehr durchgängig ist, so dass Niederschlagswasser nicht ungehindert abgeführt werden kann und zum Rückstau ggf. Vernässungen auf dem Flurstück 857 führt.

Nach hier vorhandenem Unterlagen verlief über die betreffenden Flurstücke ein Gewässer, dass jetzt verrohrt ist. Der Zeitpunkt der Verrohrung ist heute nicht mehr nachzuvollziehen. Eine wasserrechtliche Genehmigung wurde seinerzeit nicht erteilt. Eine Grunddienstbarkeit oder Baulast ist in den hier bekannten Unterlagen ebenfalls nicht eingetragen worden.

Die Entwässerungsleitungen auf dem Flurstück 857 werden von der Grundeigentümergeinschaft unterhalten.

Nach § 38 und § 39 Hamburgisches Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29.03.2005 Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt (HmbGVBl S. 97) zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501) haben die Anlieger die Gewässer zu unterhalten, auch wenn es auf der gesamten Länge verrohrt wurde.

Sie werden nochmals aufgefordert die Rohrleitung ordnungsgemäß zu unter- und die Funktionstüchtigkeit zu erhalten, so dass das Wasser der Oberlieger schadfrei abfließen kann.

Sollten Sie dieser Aufforderung nicht bis zum **15.05.2009** nachkommen, kann die Wasserbehörde weitere Maßnahmen gegen Sie einleiten.

Für Rücksprachen stehe ich unter der oben genannten Telefonnummer gerne zur Verfügung.

[REDACTED] Sprecher der Grundeigentümergeinschaft erhält eine Kopie dieses Schreibens.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe bei der im Briefkopf genannten Dienststelle schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch erhoben werden.

mit freundlichen Grüßen



Anlage: Lageplan der ursprünglichen Entwässerung *ohne, da nicht vorliegt*



Freie und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte, Postfach 10 22 20, D - 20015 Hamburg

An die
KOS Wulff Grundstücksverwaltung GmbH &
Co. KG
Archenholzstraße 42
22117 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Management des öffentlichen Raumes
Verwaltung
M/MR 13 - Wasserbehörde -

Klosterwall 8
D - 20095 Hamburg
Telefon [REDACTED]
Telefax [REDACTED]
M/MR 131
Ansprechpartner: [REDACTED]
email: [REDACTED]

Hamburg, 23.09.2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem Schreiben vom 24.04.2008 wurde Ihnen mitgeteilt, dass die Verrohrung unter ihrem Grundstück 3792 funktionstüchtig erhalten bleiben muss, da sonst die Vorflut des Grundstücks 857 nicht gewährleistet ist.

Eine Untersuchung des Entwässerungssystems auf dem Flurstück 857 ergab nach Aussage des Grundeigentümers, dass sich hier die Entwässerungsleitungen in einem funktionstüchtigen Zustand befinden.

Eine weitere Untersuchung der Entwässerungsleitung ergab, dass die Leitung kurz hinter der Flurstücksgrenze des Flurstückes 3792 blockiert ist, so dass Niederschlagswasser nicht ungehindert abgeführt werden kann und zum Rückstau ggf. Vernässungen auf dem Flurstück 857 führt.

Seitens der Wasserbehörde wird dringend geraten, die betreffende Leitung zu überprüfen und falls erforderlich in Stand zu setzen.

Über den genauen Leitungsverlauf im Bereich der betreffenden Flurstücksgrenzen können Sie auch Kontakt mit [REDACTED] Hamburg aufnehmen.

Für Rücksprachen stehe ich unter der oben genannten Telefonnummer gerne zur Verfügung.

[REDACTED] erhält eine Kopie dieses Schreibens.

mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlage: Lageplan der ursprünglichen Entwässerung *ohne*

be.

Von: [REDACTED]
An: [REDACTED]
Betreff: [EXTERN] Öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplan-Entwurf Billstedt 117 „Arbeiten und neues Wohnen an der Archenholzstraße“
Datum: Donnerstag, 25. Juli 2024 17:09:44

Sehr geehrte [REDACTED],

bei der Durchsicht der Unterlagen sind mir spontan einige Fragen gekommen:

1) Tut es Not, die Fläche so eng zu bebauen? Ein Block weniger würde nicht den "70iger Jahre Charme" haben und das soziale Miteinander erleichtern, wenn man nicht so eng aufeinander hockt.

2) Wie soll die Archenholzstraße, die jetzt schon (zu Stoßzeiten) sehr stark befahren wird, den zusätzlichen Verkehr aufnehmen? Die Nutzung nur durch Mitarbeitende der Firma Wulff ist ja wohl eher Wunschdenken. Wie soll die Verkehrssicherheit z.B. der Grundschüler verbessert werden?

3) Ich vermisse getrennte Rad- und Fußwege in der Planung, z.B. beim Privatzugang zum Schleemer Park Richtung Schleemer Brücke. Es kommt bspw. auf dem Weg entlang der Bahngleise Richtung Billstedt und rund ums Schwimmbad auf den Parkwegen bereits jetzt häufig zu Konflikten zwischen Fußgängern und Rad-/Rollerfahrern, die wenig bis gar keine Rücksicht nehmen.

4) Bei anderen Nachverdichtungen wurde das Thema Parkplätze politisch gewollt ja sehr stiefmütterlich behandelt. Mittlerweile hat sich wohl die Erkenntnis durchgesetzt, daß die zuziehenden überwiegend nicht zu Fuß, mit dem Fahrrad oder Leihwagen kommen. In der Realität hat sich die Anzahl der Pkw stark erhöht. Da zusätzlich sehr viele Mitarbeitende der Fa. Wulff mit dem Auto zur Arbeit kommen, dürfte es auch hier eine Diskrepanz zwischen Angebot und Bedarf zu Lasten der bisherigen Anwohner geben.

5) Wie werden die Emissionen, insbesondere Lärm, während und nach der Bauphase minimiert? Die Lüftungsanlage des OW Büroneubaus ist phasenweise ziemlich laut!

Schade, daß die Diskussion nicht vor Ort in Billstedt stattfindet!

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Von: [REDACTED]
An: [Stadt- und Landschaftsplanung \(Hamburg-Mitte\)](#)
Betreff: [EXTERN] Arbeiten und Neues Wohnen an der Archenholzstraße
Datum: Donnerstag, 25. Juli 2024 16:27:05

Sehr geehrte Damen und Herren,

über die Plakataushänge habe ich von der Planung erfahren.

Mein Mann und ich sind Anwohner der Archenholzstraße [REDACTED]

Wir begrüßen es ausdrücklich, dass auf dem Gelände Wohnungen für Familien und junge Menschen gebaut werden. Und wir begrüßen es, dass die schweren Baufahrzeuge zukünftig nicht mehr in der Straße unterwegs sein werden.

Wir würden jedoch gerne wissen, wie Sie sich die Verkehrsplanung vorstellen. Die Archenholzstraße ist zwar verkehrsberuhigt, es hält sich jedoch niemand daran. Sie ist komplett zugeparkt mit privaten Pkw und mit gewerblichen Transportern sowie am Wochenende sehr häufig mit großen Lkw. Dreimal täglich rollt eine ganze Karawane von Elterntaxis durch und hinzu kommen Pendler*innen, die die Straße als Schleichweg verwenden. Im Sommer gibt es viel Autoverkehr zum Schwimmbad. Und dann natürlich noch Linienbusse, Müllwagen etc. (und wenn die sich begegnen, funktioniert wegen der wilden Parkerei ohnehin gar nichts mehr). Keine*r der genannten hält sich an Tempo 30 (vor allem nicht die Pendler), was die Straße zu einem gefährlichen Pflaster macht. Viele Fahrradfahrer*innen trauen sich nicht, die Straße zu verwenden und fahren auf dem viel zu schmalen Fußweg, der dazu noch häufig mit diesen unsäglichen e-Rollern zugemüllt ist.

Wie stellen Sie sich also die Verkehrssituation vor? Wird der Verkehr auf dieser Straße dann endlich mal geregelt? Das Parken am Straßenrand untersagt? Die Roller dreimal täglich entfernt? Das Tempo reduziert und die Elterntaxis verboten? Was wird mit den Fahrzeugen der neuen Bewohner*innen, für die es zwar nach dem Plan eine Tiefgarage geben wird, zu der die Leute ja aber auch hinfahren müssen?

Viele Grüße,
[REDACTED]