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

über eine öffentliche Plandiskussion

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Winterhude 75

am Donnerstag, den 01. September 2022, 19 Uhr

im „Aquarium“ im UG des Hauptgebäudes Vattenfall-Gebäudes Überseering 12,
22297 Hamburg

Auf dem Podium anwesend:

- **Frau** [REDACTED], GRÜNE-Fraktion (Vorsitz) – Vorsitzende Stadtentwicklungsausschuss
- **Herr** [REDACTED], Bezirksamt Hamburg-Nord, Leiter der Abteilung Bauleitplanung
- **Frau** [REDACTED], Bezirksamt Hamburg-Nord, Leiterin des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung
- **Herr** [REDACTED], Leiter der Abteilung Landschaftsplanung
- **Frau** [REDACTED], Evers & Partner | Stadtplaner

ca. 25 Bürger:innen
Beginn 19:00 Uhr

Frau [REDACTED] eröffnet die ÖPD. Sie stellt die auf dem Podium Anwesenden sowie den Ablauf der Veranstaltung vor.

Frau [REDACTED] erläutert die Agenda und geht anschließend auf den aktuellen Verfahrenstand ein. Daraufhin wird das Vorhaben und der Planungsraum der City-Nord inkl. Masterplan City-Nord vorgestellt. Es wird zudem auf das Plangebiet mit der ursprünglichen Bebauung sowie das Konzept der zentralen Zone der City Nord eingegangen. Außerdem wird das geltende Planrecht erläutert, womit die vorgesehene Planung am Standort nicht umzusetzen ist.

Das geplante Vorhaben wird daraufhin anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans und den unterschiedlichen Nutzungen vorgestellt. Frau [REDACTED] geht zudem auf die Straßenbäume am Mexikoring ein, die bisher im Zielkonflikt stehen, der im Laufe des Verfahrens aufgelöst werden muss.

Zudem wird der Ablauf der Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) dargestellt und im Anschluss der aktuelle Bebauungsplan-Entwurf mit seinen Besonderheiten erläutert.

Frau [REDACTED] erläutert abschließend die Inhalte der übergeordneten Planung und die Darstellungen im Landschaftsprogramm (LaPro), Flächennutzungsplan (FNP) sowie in der Karte zum Freiraumverbundsystem.

Frau [REDACTED] bedankt sich für die Vorstellung und eröffnet die Diskussion.

19:25 Uhr: Eröffnung der Diskussion

Anregung: Ein **Bürger** erkundigt sich als Anwohner des Mexikorings nach der maximalen Bauhöhe und ob eine Dachbegrünung im Rahmen der Planung vorgesehen ist und wenn ja, wie diese aussieht.

Antwort: **Frau** [REDACTED] erläutert die vorgesehene Dachbegrünung anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die maximale Höhe gibt Frau [REDACTED] mit 70 m über Normalhöhennull (NHN) an.

Anregung: Der gleiche **Bürger** erkundigt sich nach den geplanten Stockwerken des Wohngebäudes.

Antwort: **Frau** [REDACTED] entgegnet, dass 18 Stockwerke geplant sind und dass dies in etwa der Höhe des nahen Hotels entspricht.

Anregung: Der gleiche **Bürger** stellt fest, dass eine Dachbegrünung vorgesehen ist.

Antwort: **Frau** [REDACTED] bejaht dies und erläutert anhand des Vorhaben- und Erschließungsplans die geplanten Freiräume im Plangebiet bspw. auf der Dachfläche des Wohnturms, die für die zukünftigen Bewohner:innen des Gebiets nutzbar sein werden.

Anregung: Ein **Bürger** erkundigt sich ebenfalls als Anwohner des Mexikorings nach der geplanten Anzahl von Wohneinheiten im Plangebiet.

Antwort: **Frau** [REDACTED] führt aus, dass ungefähr 126 Wohneinheiten geplant sind.

Anregung: Der gleiche **Bürger** erkundigt sich zudem, ob bereits das Verhältnis von Eigentums-, Mietwohnungen und öffentlich geförderter Wohnungen feststeht.

Antwort: **Frau** [REDACTED] bestätigt, dass der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen feststeht. Hierzu gibt es in der Freien- und Hansestadt Hamburg den Grundsatzbeschluss für das Wohnprogramm, wonach der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen bei 35 % der vorgesehenen Wohnungen liegt. Zudem werden von den öffentlich geförderten Wohnungen insgesamt 10 % der Wohneinheiten Menschen mit dringendem Bedarf zugeführt. Der Anteil von Eigentums- und freifinanzierten Mietwohnungen steht noch nicht fest und wird im weiteren Verfahren festgelegt.

Anregung: Ein **Bürger** stellt fest, dass in den Planunterlagen eine Kita vorgesehen ist, hierzu jedoch keine Spielflächen im Plangebiet zu erkennen sind. Es wird die Frage gestellt, ob solche Flächen in der Planung vorgesehen sind.

Antwort: **Frau** [REDACTED] erwidert, dass im Nutzungskonzept des Bebauungsplanes keine Kita vorgesehen wird, da in der direkten Umgebung bereits zwei Kitas vorhanden sind.

Anregung: Der gleiche **Bürger** erläutert, dass eine nahe Kita bereits eine Vollausslastung der Kita-Plätze aufweise. Hier wären entsprechend weitere Ausweich-Möglichkeiten notwendig.

Antwort: **Frau** [REDACTED] führt daraufhin aus, dass es zusätzlich zu den genannten Kita-Einrichtung zwei weitere in der räumlichen Umgebung gibt. Darüber hinaus können in einem 2 km Radius weitere Kitas vorgefunden werden, weshalb die Einschätzung geteilt wird, dass die Versorgung mit Kita-Plätzen sichergestellt ist.

Anregung: Der gleiche **Bürger** geht darauf ein, dass neue Kita-Einrichtung teilweise ohne Freiflächen geplant werden und das als nicht begrüßenswert erachtet wird. Im Rahmen einer Neuplanung sollen daher ebenfalls Freiflächen mitgeplant werden, die Außerhalb des Kita-Betriebs auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen.

Antwort: **Herr** [REDACTED] führt an, dass in einem weiteren Bebauungsplan der City Nord, Winterhude 72, auf dem ehemaligen Postbank-Areal ebenfalls eine Kita mit eigenen Freiflächen vorgesehen wird. Darüber hinaus ist die Thematik von teilweise fehlenden Kita-Außenflächen der Stadtverwaltung bekannt. Hierzu wird in Zukunft eine zentrale Regelung angestrebt. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Winterhude 75 ist regulär kein Platz für eine Kita mit Außenflächen.

Anregung: Eine **Bürgerin** präsentiert als Anwohnerin des Mexikorings vier Fragen. Zuerst wird sich erkundigt, ob für die geplanten Gebäude im Plangebiet Schallschutzfenster vorgesehen sind. Die Bürgerin selbst hat in ihrer Wohnung lediglich Energiesparfenster erhalten. Zudem erkundigt sich die Bürgerin nach den Abrissarbeiten, hier wurden merkwürdige Arbeiten festgestellt. Es wird die Frage gestellt, ob das mit der ehemaligen Tankstelle im Plangebiet zusammenhängt. Außerdem wurde zum Zeitpunkt vor zwei Wochen ein Team der Bombenentschärfung vor Ort gesehen, worauf die Frage gestellt wird, ob etwaige Funde gemacht wurden. Zuletzt wird festgestellt, dass es in der Vergangenheit bereits einen höheren Baumverlust im City Nord Park zu beklagen gab. Es wird sich erkundigt, ob weiter Fällarbeiten wirklich notwendig sind.

Antwort: **Frau** [REDACTED] geht zuerst auf die erste Frage ein und erläutert, dass im Verfahren eine schalltechnische Untersuchung beantragt wird, die sich insbesondere dem Thema Fluglärm annehmen und in Reaktion dazu Festlegungen treffen wird. Insgesamt gilt es zu betonen, dass im Verfahren verschiedene DIN-Normen eingehalten werden, die u.a. vorschreiben, dass bestimmte Innenraumpegel in Wohnungen eingehalten werden müssen. Hierdurch muss bspw. die Fenstermaterialität oder Fasadentypen angepasst werden, um die entsprechenden Werte einzuhalten. Hierzu wird das Lärmgutachten Berechnungen durchführen und genaue Aussagen zu notwendigen Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahren treffen. Festgesetzt im Bebauungsplan sind diese Maßnahmen anschließend verbindlich vom Bauherren umzusetzen. Zudem geht Frau [REDACTED] auf die Bäume am Mexikoring ein. Hier ist noch keine abschließende Haltung erarbeitet, feststeht jedoch, dass die Bäume möglichst erhalten bleiben sollen. Hierzu sind aktuell

Abstimmungen geplant, um im kommenden Beteiligungsschritt eine Aussage zu den Bäumen treffen zu können.

Herr [REDACTED] führt aus, dass hinsichtlich der Bäume noch Diskussionen geführt werden. Zusätzlich wird aktuell geprüft, ob die Bäume am Mexikoring zum Denkmal-Ensemble in der City Nord zugehörig sind. Feststeht jedoch, dass die Bäume am Mexikoring keine Verhandlungsmasse im Verfahren seitens des Bezirks darstellen.

Hinsichtlich möglicher Bodenschadstoffe führt **Frau** [REDACTED] weiter aus, dass hierzu bereits ein Vorbericht vorliegt, indem keine Anzeichen zur Gesundheitsbeeinträchtigungen festgestellt wurden.

Frau [REDACTED] geht daraufhin auf die Frage zum Abriss ein und bittet den Bauherren, Herr [REDACTED], eine Aussage zu treffen.

Herr [REDACTED] stellt sich als Projektleiter der Deutschen Immobilien vor und führt aus, dass es sich beim Plangebiet um eine Kampfmittelverdachtsfläche handelt und diese häufig in Hamburg vorzufinden sind. Bei diesen wird routinemäßig in Vorbereitung einer Neubaumaßnahme eine Untersuchung durchgeführt. Hierbei werden die Bodenarbeiten von Spezialisten des Kampfmittelräumdienstes begleitet. Die durch die Bürgerin beobachteten Arbeiten können als vorbereitende Bohrungen für ein Bodengutachten identifiziert werden.

Anregung: Die gleiche **Bürgerin** erkundigt sich präzisierend, ob mit den aktuellen Arbeiten die genannten Bohrungen für das Bodengutachten durchgeführt werden.

Antwort: **Herr** [REDACTED] bestätigt dies und führt weiter aus, dass für die notwendigen statischen Berechnungen im Verfahren, belastbare Aussagen zu den Bodenverhältnissen benötigt werden. Hierzu werden ca. 15 Bohrungen auf dem Grundstück vorgenommen, um im Bodengutachten eine Grundlage für die folgende Statik zu schaffen.

Anregung: Die gleiche [REDACTED] erkundigt sich anschließend nach dem geschätzten Baubeginn des Vorhabens.

Antwort: **Herr** [REDACTED] erläutert, dass dies auch mit dem Verlauf des Bebauungsplanverfahrens zusammenhängt. Vorläufige Planungen sehen bei einem reibungslosen Ablauf eine erste Planreife Ende 2023 vor. Das stellt gleichzeitig den frühesten Zeitpunkt dar, einen Bauantrag zum Verfahren einzureichen. Die Bearbeitungszeit für Bauanträge in Hamburg ist schwer einschätzbar, dennoch wird ein Baubeginn auf Anfang 2025 geschätzt.

Anregung: Herr [REDACTED], (Die Linke) bedankt sich für die Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes und möchte den vorangehenden Äußerungen widersprechen, die besagten, dass die Qualität der zentralen Zone durch die Enge entstünde. Es wird behauptet, dass die zentrale Zone vor allem unter der fehlenden Anbindung an die eigentlich vorgesehene U-Bahn gelitten hat, da das Geschäftszentrum damit schlecht angebunden war. Hinsichtlich der Kinder und des Bebauungsplanverfahrens Winterhude 72 wird außerdem behauptet, dass dort entgegen der Hamburger

Bauordnung, die besagt, dass je Wohneinheit eine gewisse Spielfläche nachgewiesen muss, keine Spielflächen nachgewiesen werden. Es wird sich erkundigt, wie die Spielflächen im vorliegenden Verfahren nachgewiesen werden. Zudem wird der Bauherr nach der genauen Art der öffentlich geförderten Wohnungen, erster oder zweiter Förderweg, gefragt.

Antwort: **Frau** [REDACTED] geht zuerst auf die Freiraumplanung ein und erläutert die Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner:innen im Plangebiet. Demnach werden vor allem die vorhandenen Dachgeschosse im Gebiet als Freiraummöglichkeit für die Bewohner:innen nutzbar gemacht werden. Zusätzlich wird betont, dass in diesen Freibereichen ebenfalls Spielflächen für Kinder unterschiedlicher Altersstufe geschaffen werden. Hierzu wird es im weiteren Verlauf der Planung konkretisierende Aussagen geben. Es wird festgestellt, dass sämtliche baurechtliche Erfordernisse im Verfahren eingehalten werden.

Herr [REDACTED] erläutert daraufhin den geförderten Wohnungsbau im Detail. Es wird erläutert, dass das genaue Mischungsverhältnis noch nicht feststeht und im weiteren Verfahren mit der Bezirksverwaltung abgestimmt wird.

Hinsichtlich der Kinderspielflächen führt Herr [REDACTED] weiter aus, dass ein Büro für die Freiraumplanung beauftragt ist und bereits erste Entwürfe intern vorliegen. Hierzu wird es in kommenden Verfahrensschritten Details zum Freiraumkonzept geben. Zum Beispiel werden die zwei unterschiedlichen Höhenlagen im Plangebiet, unterschiedlich ausgestaltet, so dass die untere Ebene vor allem für jüngere Kinder bereitgestellt werden kann, während ältere Kinder und auch die Bewohner:innen im Allgemeinen die obere Dachflächen als Begegnungsmöglichkeit nutzen können. Eine Ausarbeitung und Vorstellung der Freiraumplanung soll in Zukunft erfolgen.

Anregung: Eine **Bürgerin** erkundigt sich nach den geplanten Wohnungsgrößen im Planverfahren.

Antwort: **Frau** [REDACTED] führt aus, dass Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen geschaffen werden.

Anregung: Die gleiche **Bürgerin** erkundigt sich zudem nach der geplanten Bauzeit des Vorhabens.

Antwort: **Herr** [REDACTED] antwortet, dass mit etwa zwei Jahren gerechnet wird.

Anregung: Die gleiche **Bürgerin** erkundigt sich daraufhin, ob bereits Bauunternehmen für diese Phase feststehen. Es wird erläutert, dass im Rahmen benachbarter aktueller Bauarbeiten die Ruhezeiten durch die Bauunternehmen nicht eingehalten werden.

Antwort: **Frau** [REDACTED] erläutert, dass diese Anliegen zum Zeitpunkt des Verfahrens noch nicht behandelt werden können.

Anregung: Die gleiche **Bürgerin** betont, die Häufigkeit, mit der diese Verstöße gegen die Ruhezeiten aktuell erfolgen.

Frau [REDACTED] erklärt, dass das Bebauungsplanverfahren und die Wettbewerbsentwürfe zwar relativ konkret klingen und aussehen, jedoch alle Themen im Laufe des Verfahrens mithilfe von Gutachten und Bewertung, z. B. hinsichtlich der Bäume am Mexikoring oder der Belichtung aller Büros und Wohnungen. Zudem wird auch die Bauprüf-Abteilung der Bezirksverwaltung im Rahmen des Verfahrens Aussagen zum Bebauungsplan treffen. Entsprechend werden sämtliche Anliegen im Laufe des Verfahrens immer konkreter. Im Rahmen dieses Verfahrens ist positiv zu betonen, dass bereits eine genaue Vorstellung des Vorhabens vorliegt und dadurch eine konkrete Aussicht im Verfahren besteht. Zudem werden auch die gewählten politischen Vertreter letztendlich über die Ergebnisse beraten und entscheiden.

Frau [REDACTED] dankt den Anwesenden für ihre Aufmerksamkeit und beendet die Diskussionsveranstaltung um etwa 19:50 Uhr.

gez. [REDACTED]
Büro Evers & Partner | Stadtplaner