

Stellungnahme von Lebenswertes Klein Borstel e.V. zum Siegerentwurf des kooperativen Werkstattverfahrens Große Horst

Am 20. Februar 2018 hat der Entwurf des Büros Renner Hainke Wirth Zirn Architekten im Werkstattverfahren Große Horst den 1. Preis gewonnen.

Der Siegerentwurf ist in mehrfacher Hinsicht nicht mit dem Bürgervertrag Klein Borstel und der Auslobung des Verfahrens vereinbar.

Lebenswertes Klein Borstel e.V. fordert das Bezirksamt Hamburg-Nord als verantwortliche Behörde und Vertragspartner des Bürgervertrages auf, dem Büro RHW Auflagen für die Ausarbeitung des Funktionsplanes zu machen, um so seiner Verantwortung für die Einhaltung des Bürgervertrages nachzukommen.

1. Maß der Bebauung und Einfügegebot nach § 34 Baugesetzbuch

Der Bürgervertrag sagt zu einem Nachfolgebebauungsplan für Ohlsdorf 30, dieser sei zu erstellen „*in Orientierung an den Planzielen und Festsetzungen des Bebauungsplans Ohlsdorf 12; Art und Stil sollen an das Neubaugebiet angepasst werden. Das Maß der Bebauung soll grundsätzlich nicht erhöht werden.*“ Die zu überplanende Fläche soll sich also in die schon bebaute Fläche im Bereich Ohlsdorf 12 einfügen, so dass die Regularien des „Einfügegebots“ gem. § 34 Baugesetzbuch analog herangezogen werden können.

Der RHW-Entwurf schöpft im B-Plan OH12 genannte GRZ und GFZ voll aus und berücksichtigt nicht, dass in der Begründung von Ohlsdorf 12 sehr gute Argumente aufgeführt werden, das Maß der baulichen Nutzung im südlichen Bereich gerade nicht voll auszuschöpfen. Gemäß Begründung von Ohlsdorf 12 soll der „Anteil an unversiegelter Bodenfläche möglichst groß gehalten werden“, gewonnen hat nun aber der Entwurf mit der größten Bodenversiegelung. Für das Maß der baulichen Nutzung ist jedoch nicht nur die GRZ und GFZ heranzuziehen. Nach Gänslmayer/Hauth (http://www.php-recht.de/media/download_gallery/BauBG_BauNVO_34_BauGB.pdf, S. 402) ist „das Maß der baulichen Nutzung bestimmt [...] nach der absoluten Größe (Höhe, Breite, Tiefe, Geschosszahl) und dem Verhältnis der Grundfläche zur vorhandenen Freifläche.“ Weiter heißt es: „Ihre (absolute) Größe nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche, prägen das Bild der maßgeblichen Umgebung und bieten sich deshalb vorrangig als Bezugsgrößen zur Ermittlung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung an. [...] Die relativen Maßstäbe - die Grundflächen- und die Geschossflächenzahl - werden allerdings vielfach nur eine untergeordnete Bedeutung oder, je nach den Umständen des Einzelfalles, auch gar keine Bedeutung für die Frage des Einfügens haben.“

Im Gespräch der Vertragspartner im Dezember 2017 wurde [protokolliert](#), dass die Anzahl der Wohneinheiten von gebietsmaßstäblicher Relevanz sind und eine dreistellige Anzahl von Wohneinheiten nicht bürgervertragskonform ist.

a. Anzahl Wohneinheiten

Lebenswertes Klein Borstel e.V. hat bereits im Sommer 2017 auf die Berechnung der „Stadtteilverträglichen baulichen Dichte“ hingewiesen, dessen Schlüsselzahl 410 m²/WE der Bebauung im Bereich Ohlsdorf 12 zugrunde liegt. Fortgeschrieben wären das 44 WE auf dem Gebiet des Anzuchtgartens. Die unmittelbaren Anwohner haben jedoch angesichts der in Aussicht genommenen abweichenden Nutzung der Fläche (33 % geförderter Wohnungsbau) auch 60 WE noch für mit dem Bürgervertrag vereinbar erachtet. RHW erhöht mit 101 WE das gebietsübliche Maß an Wohneinheiten um das 2,3-fache. Um die Einhaltung des Bürgervertrags zu gewährleisten, ist eine signifikante Reduzierung der Wohneinheiten zwingend notwendig und als Forderung für den Funktionsplan aufzunehmen,

b. Geschossigkeit

Auch die Geschossigkeit ist von gebietsprägender Relevanz. Die Geschossigkeit des RHW-Entwurfs widerspricht dem Bürgervertrag. Im Clearing vom 17.11.2017 wurde festgelegt:

„Grundsätzlich sollte das Maß der Bebauung die Zweigeschossigkeit plus Staffel nicht überschreiten, im Einzelfall sollte eine Dreigeschossigkeit plus Staffel möglich sein.“ Im Gespräch der Vertragspartner im Dezember 2017 wurde konkretisiert und ins [Protokoll](#) aufgenommen, dass höchstens 1 oder maximal 2 Häuser höher als 2 + Staffel sein dürfen.

Dreigeschossigkeit, ggf. mit Staffel, muss daher zwingend ein „Einzelfall“ sein. Drei Gebäude mit III und eines sogar mit III+ Geschossen sind kein „Einzelfall“ und verletzen daher den Bürgervertrag. Um die Regelung zum „Maß der Bebauung“ des Bürgervertrages nicht zu verletzen, ist es zwingend erforderlich, dass die Zweigeschossigkeit plus Staffel flächendeckend nicht überschritten wird mit der Ausnahme des Einzelfalles der Seniorenwohnungen wegen der Wirtschaftlichkeit von Fahrstühlen.

Die Argumentation des Bezirksamtes, die nicht bürgervertragskonforme Geschossigkeit fiele nicht ins Gewicht aufgrund eines Gefälles von 3 m auf dem Gelände, ist schlichtweg falsch. Das in der Geodatenbank der FHH dokumentierte Gefälle des Geländes liegt bei maximal 1 m (siehe Anlage), wenn nicht aktuell weniger, da das Gelände im Rahmen der Errichtung der FU aufgeschüttet wurde.

c. Baugrenzen

Der Entwurf des Büros RHW überschreitet sogar die Baugrenzen von Ohlsdorf 29 insbesondere am Erna-Stahl-Ring und am Fußweg am Anzuchtgarten deutlich. Das Maß der Bebauung wird hierdurch erhöht und das Einfügegebot in die Nachbarschaft missachtet. Eine Forderung zur Reduzierung bzw. Einhaltung der Baugrenzen ist für den Funktionsplan zwingend erforderlich.

Möglichkeiten das Maß der Bebauung bürgervertragskonform zu gestalten:

- Reduktion der Geschossigkeit gemäß Clearing auch mit dem Ziel einer geringeren Verschattung der Innenhöfe
- Reduktion einzelner Baukörper
- Auslassung einzelner Gebäude in den langen Reihenhauszeilen und Rückversetzen der Bebauung am Erna-Stahl-Ring in die Baugrenzen

2. Weitere Forderungen, die sich aus „Orientierung an Ohlsdorf 12“ bzw. dem Bürgervertrag ergeben

a. Erhalt und Weiterentwicklung der Spielstraßen

Die FHH verpflichtet sich laut Bürgervertrag „die im Neubaugebiet derzeit ausgewiesenen „Spielstraßen“ (verkehrsberuhigte Bereiche) (...) dauerhaft vollständig zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Zufahrt zum Gelände „Am Anzuchtgarten“ soll (...) ausschließlich über die Straße „Große Horst“ erfolgen.“

Der Entwurf von RHW sieht einen überwiegenden Teil der Tiefgaragenstellplätze mit einer Zufahrtsmöglichkeit über den Erna-Stahl-Ring vor. Dieses widerspricht dem Bürgervertrag. Das Bezirksamt wird daher aufgefordert eine entsprechende Vorgabe für den Funktionsplan zu machen, um die Einhaltung des Bürgervertrages sicherzustellen.

b. Errichtung eines reinen Wohngebiets

Laut Bürgervertrag soll ein reines Wohngebiet im Drittelmix errichtet werden. Eine zwingende Forderung für den Funktionsplan ist daher, andere Nutzungsmöglichkeiten als Wohnen auszuschließen.

c. Kitaplätze – jedoch keine Kita auf dem Gelände am Anzuchtgarten

Da es immer wieder falsch dargestellt wird, betonen wir an dieser Stelle nochmal, dass der Bürgervertrag keine Kita und schon gar keine Kita auf dem Gelände fordert. Eingefordert werden vom Bürgervertrag ausreichend Kitaplätze für alle Kinder in Klein Borstel. Für die Zeit der Wohnbebauung erachtet Lebenswertes Klein Borstel zusätzliche Kitaplätze auf dem Gelände am Anzuchtgarten für die Deckung des örtlichen Bedarfs in Klein Borstel nach wie vor für nicht erforderlich.

3. Weitere Forderungen, die sich aus der Auslobung ergeben

a. Oberflächenentwässerung

Die Auslobungsunterlagen fordern für das Plangebiet eine Oberflächenentwässerung. Aus den online verfügbaren Planzeichnungen ist nicht erkennbar, ob der RHW-Entwurf eine Oberflächenentwässerung beinhaltet und wie sie ausgestaltet ist. Sollte keine Oberflächenentwässerung gegeben sein, ist eine Vorgabe für den Funktionsplan notwendig.

b. Grünerhalt/ Baumerhalt

Soweit aus den online verfügbaren Planzeichnungen erkennbar, werden die in der Auslobung (S. 18/19) gemachten Restriktionen zum Baumerhalt/Grünerhalt vom Entwurf des Büros RHW nicht eingehalten. So wurden die Hecken am Erna-Stahl-Ring und der Grünstreifen am Fußweg Am Anzuchtgarten überplant und es ist unklar, ob durch die äußerst dichte Bebauung bis an den Friedhofsrand und starke Flächenversiegelung alle Bäume erhalten werden. Im Rahmen der Errichtung der FU wurde von der FHH kommuniziert, dass eine Errichtung des Waschhauses am Friedhofsrand wegen der Gefährdung der Bäume nicht möglich sei. Das Bezirksamt wird aufgefordert, für die Erstellung

des Funktionsplan nochmal konkret die Forderung der Umsetzung des Baumerhalts/Grünerhalts zu stellen.

Hamburg, 4.3.2018

Der Vorstand von Lebenswertes Klein Borstel e.V.

Anlage: **Höhenprofil des Geländes am Anzuchtgarten (Höhenlinien alle 1,25 m)**



Quelle: <http://www.geoportal-hamburg.de/Geoportal/geo-online/index.html#>

Infos zum Datensatz: <http://metaver.de/trefferanzeige?docuuid=A39B4E86-15E2-4BF7-BA82-66F9913D5640>