

ANHANG

Chronologie

- 12/ 2005 Vertrag mit einem Investorenkonsortium für das gesamte Überseequartier
2010 Fertigstellung des nördlichen Überseequartiers, Abbruch der Bauarbeiten am südlichen Teil
- 10.12.14 Beurkundung Vertrag FHH/ Unibail/ bisheriges Investorenkonsortium
- 12.12.14 In einer Pressekonferenz im Rathaus geben Olaf Scholz, Jürgen Bruns-Berentelg und Christophe Cuvillier (Vorstandsvorsitzender von Unibail-Rodamco) die Bebauung des seit 2010 zum Stillstand gekommen südlichen Überseequartiers mit einem Einkaufszentrum (80.500 qm, ca. Verdoppelung der bisherigen Planung), Kino, Wohnungen (40.000 qm) und Büros (57.000 qm) mit anfänglichem Investitionsvolumen von 860 Mio. bekannt.
„Wir wollen kein geschlossenes Shoppingcenter, sondern Straßen, ein Stück Stadt, das 24 Stunden geöffnet ist.“ (Olaf Scholz in: HA, 13.12.2014)
- 16.12.14 Zustimmung des Senats zu dem Vertrag FHH/ Unibail/ bisheriges Investorenkonsortium
- 20.01.15 Diskussion über die Senatsdrucksache im Haushaltsausschuss
Herr Rook beklagt, dass das Thema nicht im Stadtentwicklungsausschuß diskutiert wurde.
- 22.01.15 Die Bürgerschaft beschließt, den Vertrag mit unibail zu bestätigen
- 07.12.15 Veranstaltung der BSW im Kesselhaus, "öffentliche Plandiskussion" genannt. Vorgestellt wird ein Bebauungsplanentwurf beigefügt, der keine Angaben zu GFZ, GRZ oder Gebäudehöhen enthält.
- 09.08.16 Nachtrag zum Vertrag FHH mit Unibail und altem Konsortium, beinhaltet erhöhte Geschossflächen und Baukörperhöhen.
- 30.08.-
30.09.16 Öffentl. Auslegung B-Plan-Entwurf HafenCity 15, enthält Höhenangaben, jedoch keine Geschossflächenbegrenzung.
Die Gebäude werden z.T. sehr viel höher als im alten bebauungsplan. Die Verkehrsuntersuchung steht aus. Es erfolgen zahlr. Einwendungen durch Institutionen und Nachbarn.
- 28.09.16 Schreiben des Netzwerks HafenCity e.V. mit Einwendungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf HC 15 an Senatorin Dr. Stapelfeld.
- 10.11.16 Veröffentlichung Verkehrsuntersuchung zur äußeren Erschließung Überseequartier Süd.
- 21.11.16 Sitzung Arbeitskreis II
- 01.12.16 Offener Brief der Initiative Lebenswerte HafenCity an Bürgermeister Olaf Scholz
- 21.12.16 Feststellung der Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplans HC 15 durch die BSW ohne erneute Befassung eines politischen Ausschusses

1 § 1 BauGB

(5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
 2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung,
 3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
 5. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
 6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,
 7. gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima,
 8. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
 9. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes,
 10. die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.
- (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Umsatzauswirkungen des Centers auf die umgebende HafenCity

Anm. BSW zu 15.7.6

„Es steht zu erwarten, dass das südliche Überseequartier in nennenswertem Umfang Neukunden bzw. neue Besucher in die HafenCity lockt. ... Die neuen Frequenzen eröffnen Chancen für das nördliche Überseequartier.“

Anmerkung Initiative:

Gemäß GFK-Studie hat das nördliche Überseequartier die größten prozentualen Verluste zugunsten des südlichen Überseequartiers: Rechnerisch bei 9,6 bis 10,1 %.

GFK sieht dabei als nördliches Überseequartier die Flächen bis zum Großen Grasbrook reichend an.

(GFK, Stand 08/16, Seite 90. Z.Vergl.: Prognostizierte Umsatzverluste der Innenstadt bei 7 bis 9%)

Bebauungsdichte

Anm. BSW zu 38.2.2 (Frage nach der Höhe der Überschreitung der zulässigen GFZ):

„Die Angabe einer maximalen Überschreitung ist nicht möglich, da die GFZ sich auf Grundstücke bezieht und die Grundstücksbildung noch nicht vorliegt.“

Anmerkung Initiative:

Für eine ordnungsgemäße Abwägung, ob die Überschreitung vertretbar ist, muß die Höhe der Überschreitung zunächst festgestellt werden. In Zeiten digitaler Planung stellt die Ermittlung von Grundstücksgrößen kein Problem dar.

Anm. BSW zu 29.6

„ In der ursprünglichen Planung gab es allerdings städtebaulich und architektonisch unbefriedigende Höhensprünge zwischen den Gebäuden. Dies ist in der Funktionsplanung harmonisiert worden. Es wurde darauf geachtet, dass die Gebäude die 7-geschossige Grundhöhe der HafenCity erreichen. Dadurch kam es insgesamt zu einer Erhöhung der Bruttogeschossfläche, die aber nicht dem Einzelhandel zugute kommt sondern den anderen Nutzungsbausteinen.“

Anmerkung Initiative:

Hier wird nach einer Begründung für verdeckte Investoreninteressen gesucht. Tatsächlich weist der neue B-Plan Höhenstaffelungen aus, die keineswegs eine „Harmonisierung“ darstellen.

Sichtachse San-Francisco- Straße

Anm. BSW zu 14.2.2.2.2 (zur Überbauung San-Francisco-Straße)

„Die Rampe ist für Fußgänger konzipiert.“ „Die Barrierefreiheit wird durch einen öffentlich zugänglichen Fahrstuhl sichergestellt.“

Anmerkung Initiative:

Bisher (B-Plan HC 5) ist es ohne Maschinen möglich, zur Elbe zu gehen und zu schauen. Stromverbrauch, Instandhaltungskosten ??

Anm. BSW zu 14.2.2.2.1 (zur Überbauung San-Francisco-Straße)

„Durch die verfolgte Lösung wird die wirtschaftliche Nachhaltigkeit der gesamten HafenCity gestärkt.“

Anmerkung Initiative:

Die GFK-Studie errechnet die größten anteiligen Umsatzeinbußen anderer Zentren für das nördliche Überseequartier, s.links.

Die Handelskammer schreibt an die BSW am 29.2.2016:

„Diese Gestaltung, mit der die wesentliche Teile der Fußgängerflächen im Erdgeschoss überbaut werden, steht im Widerspruch zum städtebaulichen Konzept des offenen Centers, das maßgeblich für die Auswahl des Entwicklers Unibail-Rodamco war.

Die Argumentation, dies erleichtere die Verknüpfung mit dem Kreuzfahrtterminal, ist nicht nachvollziehbar, denn eine Verknüpfung wäre auch auf andere Weise möglich. Vielmehr verstellt die in Hochlage geführte San-Francisco-Straße den direkten Blick zur Norderelbe und vergibt damit die einzigartige Lagequalität des Standortes. Zudem lassen sich im Bereich der vorgesehenen Rampe keine Zugänge zu den Erdgeschossflächen schaffen. Hinzu kommt, dass der hier entstehende Gebäudekomplex spätere Nutzungsänderungen kaum zuließe, so dass dies den Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung zuwiderliefe.

Wir regen daher an, dass die San-Francisco-Straße ebenso wie die anderen Straßen in der HafenCity auf einem Niveau von etwa 8 m ü. NN angelegt wird.“

Aus: Antworten der BSW zu Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf HC 15

Windverhältnisse

Anm. BSW zu 18.3.4

„Es ist korrekt, das hohe, vergleichsweise dicht beieinander stehende Gebäude erhöhte Windgeschwindigkeiten begünstigen. Zudem können sog. Fallwinde entstehen. Auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen wie der Überseeallee, der San-Francisco-Straße oder der Straße Am Sandtorpark bestehen allerdings nur mäßige Ansprüche an den Windkomfort. Solange ein hinreichend problemloses Laufen (z.B. an Gebäudeecken) weitestgehend gegeben ist, bestehen diesbezüglich keine Bedenken.“

Anmerkung Initiative:

Dem Investor des Shopping-Centers war der Wind so wichtig, dass er auf verschließbaren Türen bestanden hat! Dies wurde ihm zugestanden.
Die Windverhältnisse in der HafenCity geben dringenden Anlass, Windverhalten in die Planung einzubeziehen.

Besonnung ohne Wert?

Anm. BSW zu 14.2.3

„Gesetzliche Vorgaben zu Sonnenscheindauern bestehen nicht. Bereits aufgrund des in Gewerbegebieten bereits auf lediglich 0,2h reduzierten Abstandsmaßes ist allerdings davon auszugehen, dass auch seitens des Gesetzgebers auf eine gegenüber Wohnungen geringere Tageslichtversorgung abgestellt wird.“

Anmerkung Initiative:

Hier geht es nicht um Gewerbeflächen sondern um Misch- und Kerngebiete, d.h. es gilt min. 0,4H als Abstandfläche. Früher war 1H gefordert. Wenn die HafenCity ein innovativer Stadtteil sein möchte, sollte sie wissen, dass Sonne ein hoch bewertetes Kriterium ist für den Erfolg von Wohnungen und Stadträumen, die Vermeidung der Flucht aus der Stadt und für die Energiebilanz der Gebäude.

Anm. BSW zu 19.3

„Zur Frage des Vitamin-D-Mangels in Hamburg wurde die BGV angefragt. Es ist geplant, den Sachstand im AK II zu berichten.“ „Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse gehört es nicht, eine gute Besonnungssituation für öffentliche Straßenverkehrsflächen zu gewährleisten.“

Anmerkung Initiative:

Der Sachstand zum Vitamin-D-Mangel wurde bisher nicht veröffentlicht.
Die Überseeallee z.B. dient nicht ausschließlich für Kfz-Verkehr. Sie ist auch Weg für FußgängerInnen, Rolli-FahrerInnen und RadfahrerInnen, Weg für Erwachsene und für Kinder zum Supermarkt, zur U-Bahn, zur HCU, zum Museum usw. Sie ist spontaner Aufenthaltsraum für Begegnungen. In der Überseeallee gibt es Außenplätze des 25hours-Hotels, in der Verlängerung der Überseeallee nach Westen gleich mehrere Außensitzbereiche.

Forts. Anm. BSW zu 14.2.3/ Besonnung Projekt Hafenliebe

„Der Vergleich ergab, dass die aktuelle Planung am 17. Januar zu einer deutlichen zusätzlichen Verschattung der Ostseite des Gebäudes führt, welche bis in die Obergeschosse reicht. Am 21. März (8 Uhr) ist eine deutliche zusätzliche Verschattung der Südseite des Gebäudes feststellbar.“

Forts. Anm. BSW zu 14.2.3/ Besonnung Baufelder nördlich Überseeallee:

„... Die Empfehlungen der DIN 5034 konnten zum Planstand HafenCity 5 bereits in den unteren Geschossen nicht gänzlich eingehalten werden.“
„.. Es handelt sich um ein Hotel, Handels- und Büroflächen. Für diese Nutzungen ist eine weniger gute Besonnungssituation vertretbar.“ „Zudem ist es vertretbar, wenn eine ausreichende Beleuchtung der Arbeitsplätze auch durch künstliche Lichtquellen gesichert ist ..“

Anm. BSW zu 18.2.1 und 37.5:

„Die Einzelhandelsfläche hat sich gegenüber der Drucksache ..vom 16.12.2014 nicht erhöht. Die Erhöhung der Geschoßflächen der anderen Nutzungen diente zum Teil der städtebaulichen Arrondierung des Quartiers.“

Anmerkung Initiative:

Welche „städtebauliche Arrondierung“ kann als Begründung für mangelhafte Besonnung angrenzender Gebäude und Straßenräume ausreichen??

Aus: Antworten der BSW zu Einwendungen zum Bebauungsplanentwurf HC 15

Verkehr und daraus resultierende Belastungen

Anm. BSW zu 8.4.2

„Relevante Steigerungen der Luftschadstoffkonzentrationen im grenzwertnahen Bereich sind aufgrund der räumlichen Lage und der Verkehrsmengen für die Tiefgaragenzufahrt im Kreuzungsbereich Osakaallee/ Überseeallee im Nordosten des Plangebietes zu erwarten. Hierfür wurde eine ergänzende gutachterliche Berechnung beauftragt.“

Anm. BSW zu 19.5 (zu dem Hinweis, die Flächenerhöhungen bewirken zusätzlichen Verkehr und daraus resultierende Lärm- und Feinstaubbelastung):

„Sämtliche Ziel- und Quellverkehre des Planungsgebietes, die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung prognostiziert wurden, sind im Rahmen der Fachgutachten zu Lärm und Schadstoffen berücksichtigt worden. Soweit unzumutbare Beeinträchtigungen durch Immissionen in der Umgebung des Plangebietes festgestellt wurden, werden die erforderlichen Maßnahmen ergriffen.“

Anmerkung Initiative:

Das Verkehrsgutachten lag zum Zeitpunkt der Auslegung des Bebauungsplans und der Erstellung dieser Antwort noch nicht vor.

Die BSW bestreitet nicht, dass es zu erhöhter Belastung kommt, obwohl sie die Verkehrsplanung noch nicht qualifiziert kennt. Was sie als unzumutbar betrachtet wird und welche Maßnahmen sie treffen wird, erklärt sie nicht.

Tatsächlich sind Maßnahmen kaum möglich.

Anmerkungen zum Verfahren

Anm. BSW zu 22.6:

„Der Planverfasser sieht die Qualität des Quartiers nicht gefährdet.“

Anmerkung Initiative:

Die Qualität des Quartiers ist aus Wahrnehmung vieler Aktiver im Quartier HafenCity sehr wohl durch die neue Planung gefährdet. Sie haben dies schriftlich mitgeteilt.

Anm. BSW zu 21.1

„Gemäß §71(3) HBauO sind Beteiligungen von Eigentümern angrenzender oder betroffener Grundstücke vorgehen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte Belange berührt werden. Dies betrifft geplante Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans oder Abweichungen von §6HBauO- Abstandsflächen. Derzeit sind keine relevanten Befreiungen von den Festsetzungen erwartet. Eine Beteiligung ist nicht vorgesehen.“

Anmerkung Initiative:

Das Bebauungsplanverfahren nach BauGB sieht die Berücksichtigung von Einwendungen und eine angemessene Abwägung vor. Die BSW interessieren die Einwendungen der Eigentümer angrenzender Grundstücke offensichtlich nicht.

Sie vergibt damit Chancen der Wahrnehmung wichtiger Aspekte, hier insbesondere der Bedeutung der Qualität städtischer Räume.

Festsetzungen:

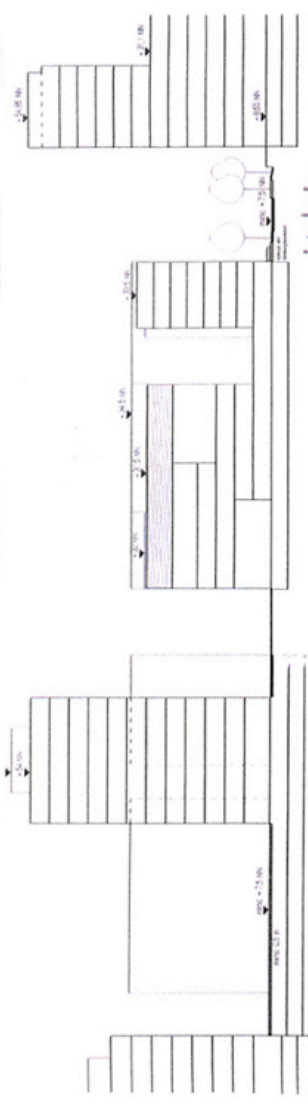
- Grünze des räumlichen Geltungsbereichs des Baubau
- Kerngebiet
- Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse
- als Höchstmaß
- VI
- A - 30
- als Mindest- und Höchstmaß
- ±E Gr 34,5
- Gesamthöhe bezogen auf NN als Höchstmaß
- ±B (A)
- Besondere Festsetzungen (siehe S.7)
- Besondere
- Baugrenze
- Ausrichtung
- Stufenauflagefläche
- Stufenuntergrenzlinie
- Gesamtoberfläche bezogen auf NN, als Mindestmaß
- Grünfläche
- Mit Geh- und Fahrwegen zu belebten Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- LH mind. 3,5
- als Mindestmaß

Kennzeichnungen

- Stufenhöhe bezogen auf NN (Bestand)
- Hochwasserführende Bereiche
- Vorhandene Gebäude
- Umgrünung der Fläche, deren Boden einsehbar im Straßenbereich ist

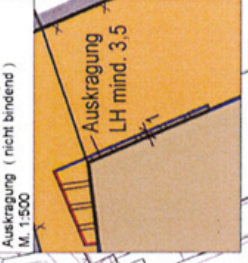
Hinweise

Mitglied der Bauzustandsprüfung in der Fassung vom 22. April 1985 (S. 133) zuletzt geändert am 22. April 1985 (Bundgesetz über die Landesplanung) in M. 1000
 Die Kennzeichnungen (Doppel- und Dreifachstriche) entsprechen den G. 1000 des Bauplanungsrechts vom 1. Juli 1977



Aus: HC3

Ausschnitt zur Darstellung der Auskrümmung (nicht bindend)
 M. 1:500



HC7

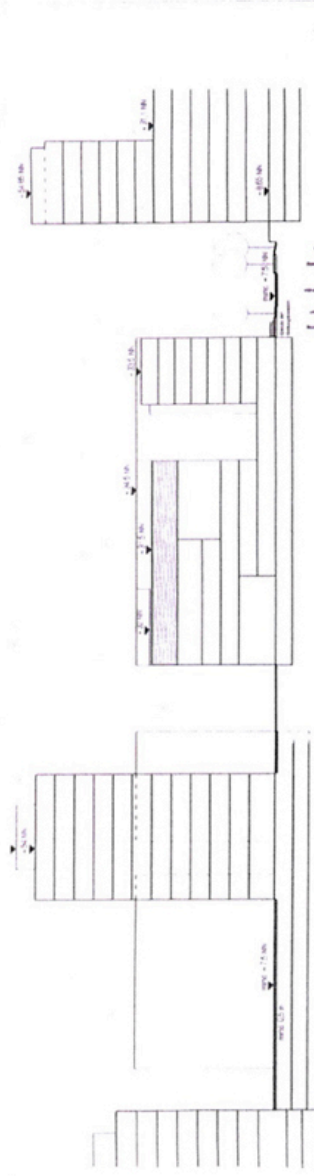
- 4. KENNZEICHNUNGEN:**
- Grünzonen des kommunalen Geltungsbereichs des Erlaßes
 - Kerngebiet
 - Grundbesitzrecht als Mietsvertrag
 - Ziel der Vollgeschichte
 - wie Mietvertrag
 - wie Mietvertrag und Mietvertrag
 - 2B GH 34.5
 - Restriktive Festsetzungen (siehe S. 7)
 - Baufläche
 - Energiezone
 - Ausweisung
 - Stützflächenverflechtung
 - Stützflächenverflechtung
 - Grünfläche
 - Mi. Geb. und Flächenrecht zu bestehen Flächen
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Sonstige Abgrenzung
 - LH mind. 3,5
 - Leichte Höhe als Mindestmaß
 - Stützfläche bezogen auf KN (Gesamt)
 - Hochwassergefährdeter Bereich
 - Vorhandene Gebäude
 - Umgrenzung der Fläche eines Eides einschließlich Stufen, Gelände und

Kennzeichnungen

- LH mind. 3,5
- Leichte Höhe als Mindestmaß
- Stützfläche bezogen auf KN (Gesamt)
- Hochwassergefährdeter Bereich
- Vorhandene Gebäude
- Umgrenzung der Fläche eines Eides einschließlich Stufen, Gelände und

Hinweise

Mitglied der Bauzustandsprüfung in der Fassung vom 22. April 1992 (Bauordnung Längensulda und Höhenangelegenheiten in Meeren). Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht bis den G. Bauzustand vom Stand vom Juli 2007.



Aus: HC3

Ausschnitt zur Darstellung der Auskragung (nicht bindend)

