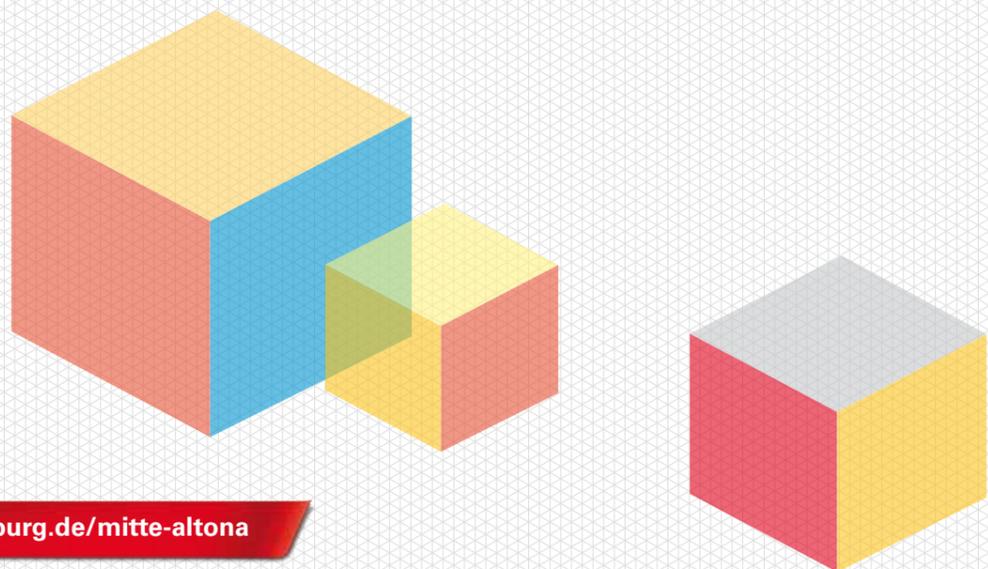


Fundamente für ein neues Stück Stadt

Masterplan Mitte Altona

Inhalt

- 03** **VORWORT**
Ein wichtiger Schritt hin zu einem neuen Stück Altona
- 04** **EINLEITUNG**
Mehr Wohnraum, mehr Freiraum, mehr Altona
- 06** **DER MASTERPLAN**
Das Instrument Masterplan
- 08** So sieht der Masterplan für Mitte Altona aus
- 14** Der Weg zum Masterplan Mitte Altona
- 20** **AUSBLICK**
Wie geht es weiter in Mitte Altona



VORWORT

Ein wichtiger Schritt hin zu einem neuen Stück Altona

Liebe Leserin, lieber Leser,

im September 2012 haben wir einen wichtigen Schritt hin zu einem neuen Stück Altona gemacht: Nach intensiver Diskussion in den politischen Gremien und mit den Bürgerinnen und Bürgern vor Ort hat die Hamburger Bürgerschaft mit großer Mehrheit dem Masterplan Mitte Altona zugestimmt. Ein Plan, mit dem wir zufrieden sein können. Er bietet eine gute Grundlage zur Entwicklung eines vielfältigen und familienfreundlichen Quartiers für alle. Ein Drittel öffentlich geförderter Mietwohnungsbau, ein Drittel frei finanzierte Mietwohnungen und ein Drittel Eigentumswohnungen sind ein guter Mix für einen sozial gemischten Stadtteil. Platz für Baugemeinschaften, ein Modellquartier für autoarmes Wohnen und ein großer Stadtteilpark sind weitere Beispiele dafür, dass hier etwas entsteht, das sich gut in das Umfeld einfügt und nach Altona passt.

Jetzt geht es weiter: Die Beschlussfassung war nur der Startschuss für alle weiteren Planungsschritte. Der fertige Plan mit seinen Ergänzungen durch die Bürgerschaft macht den Weg frei für die Details, mit denen das nun vorliegende grobe Strukturkonzept in den nächsten Monaten gefüllt werden muss – denn der Masterplan ist nur die Ausgangsbasis und bietet Raum für Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten.

Die letzten Monate haben wir bereits intensiv genutzt, um gemeinsam mit Bürgerinnen, Bürgern und Experten im Rahmen von Thementagen die verschie-



denen Vorstellungen von Verkehr, Mobilität, Wohnen und alltäglichem Leben zu diskutieren. Wir haben dabei viele wertvolle Anregungen erhalten, die in die weiteren Planungen und unsere Verhandlungen mit den Grundeigentümern einfließen werden.

Jetzt wird der Bebauungsplan erarbeitet und öffentlich präsentiert. Auch hier bieten sich viele Möglichkeiten, daran mitzuwirken. Auf den folgenden Seiten finden Sie die wichtigsten Informationen zu Mitte Altona: Wie sieht der Masterplan aus? Wie ist er entstanden und wie geht es jetzt weiter? Ich lade Sie herzlich ein, die vielfältigen Möglichkeiten zu nutzen, diesen neuen Stadtteil mitzugestalten.

Jutta Blankau, Senatorin für
Stadtentwicklung und Umwelt

EINLEITUNG

Mehr Wohnraum, mehr Freiraum, mehr Altona

Zwischen Schienensträngen und gestapelten Bierkisten, auf alten Bahn- und Brauereiflächen inmitten der Metropole Hamburg entsteht ein neuer Stadtteil – Mitte Altona.

Mitten im Bezirk Altona, zwischen den Stadtteilen Ottensen, Altona-Nord, Altona-Altstadt und Bahrenfeld wird mit der bereits erfolgten Aufgabe des Güterbahnhofs und auf ungenutzten Flächen der Holsten-Brauerei ein großes zusammenhängendes Areal für eine städtebauliche Neuentwicklung frei. Durch die geplante Verlegung der Fernbahn vom heutigen Bahnhof Altona an den Standort Diebsteich würden noch zusätzliche Flächen zur Verfügung stehen. Die Gesamtgröße Mitte Altonas würde damit fast halb so groß wie die Außenalster.

Dieses Areal stellt eines der größten Potenziale für nachhaltiges, innerstädtisches Wachstum in Hamburg dar und bietet die Chance, in zentraler Lage dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Mit der Entwicklung dieser Flächen kann der Stadtgrundriss in Altona gezielt ergänzt und die Lücke, die hier viele Jahre klaffte, geschlossen werden.

Mitte Altona soll ein durchmisches, familienfreundliches Quartier werden – neuer innerstädtischer Wohnraum, der Altona weiterschreiben soll.

Der heutige Bahnhof Altona mit seinen Gleisanlagen wirkt wie eine große Trennlinie und teilt das Zentrum Altonas in eine westliche und eine östliche Hälfte – diese einst getrennten Viertel können nun endlich durch neue Wegeverbindungen zusammenwachsen. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, großzügige Park- und Freiflächen nicht nur für das neue Quartier, sondern auch für die umliegen-

den Stadtteile zu schaffen und so dem geringen Anteil von Grünflächen in der Umgebung des Projektgebiets entgegenzuwirken.

Auf vormals brachliegenden Flächen soll ein durchmisches, familienfreundliches Wohnquartier entstehen, das durch Nahversorgung, gewerbliche Nutzungen und soziale Infrastrukturen ergänzt wird. Ein neuer Wohnort für Hamburg, der vor allem durch seine Alltagsqualitäten überzeugen soll.

Der Anspruch an den neuen Stadtteil ist hoch, denn die Entwicklung soll sich in das räumliche Umfeld einfügen, dessen Charakter und die Geschichte aufgreifen und Altona weiterschreiben – hier soll ein neues Quartier für alle entstehen.

Welche Chancen bietet Mitte Altona und welche Perspektiven eröffnen sich für die umliegenden Stadtteile?

DER MASTERPLAN

Das Instrument Masterplan

In den vergangenen zwei Jahren wurde für Mitte Altona ein Masterplan entwickelt – ein erster Schritt der Planung, der nun fertig gestellt wurde. Ein Masterplan bildet die planerische Grundstruktur für die Entwicklung eines Quartiers ab und stellt somit die Absichtserklärung dar, wie ein neues Quartier grundsätzlich aussehen soll. Der Masterplan Mitte Altona wurde 2012 von Senat und Bürgerschaft beschlossen und dient seitdem als Ausgangsbasis für die sich anschließenden Planungsschritte.

Bevor ein Stadtteil im Detail entwickelt werden kann, müssen erst einmal die groben städtebaulichen Strukturen geklärt werden: Wo sollen sich die Gebäude befinden? Wie hoch sollen sie sein? Wo wird es Grünflächen geben? Wie soll die verkehrliche Planung aussehen? Zur Festlegung und Steuerung eines solchen Rahmens wird ein so genannter Masterplan erstellt. Dieser bildet die grobe planerische Grundlage für die künftige Entwicklung des Quartiers ab: Er enthält Angaben zu Lage, Größe und Form des Parks und weiterer Freiflächen, zum Grundgerüst für die verkehrliche Erschließung sowie zu Höhe, Tiefe und Anordnung von Gebäuden. Ein Masterplan stellt somit die Absichtserklärung dar, wie das neue Quartier grundsätzlich aussehen soll. Dabei muss er ein fortschreibungsfähiges, flexibles Konzept bieten, das sich an mögliche Änderungen der Rahmenbedingungen und Entwicklungsbedarfe während des weiteren Planungsprozesses anpassen kann.

ges, flexibles Konzept bieten, das sich an mögliche Änderungen der Rahmenbedingungen und Entwicklungsbedarfe während des weiteren Planungsprozesses anpassen kann.

Ein Masterplan bleibt stets flexibel und bietet viel Raum für Ideen und Gestaltungsmöglichkeiten.

Details wie die genaue Gestaltung von Park und Freiflächen, die Gestaltung der Gebäudefassaden oder die Entwicklung eines Mobilitätskonzeptes sind in einem Masterplan noch nicht festgelegt. Ein Masterplan schafft zudem auch noch kein Baurecht – hierzu bedarf es vielmehr der sich anschließenden Bebauungsplanung.

Was ist eigentlich ein Masterplan? Warum wird er erstellt? Was legt er fest? Was wird in einem Masterplan nicht dargestellt?

DER MASTERPLAN

So sieht der Masterplan für Mitte Altona aus

Das Gebiet des Masterplans ist umgeben von dicht bebauten, lebendigen Stadtteilen, die von den Bewohnern insbesondere aufgrund ihrer hohen Qualitäten im Alltag geschätzt werden. In diese Umgebung soll sich auch Mitte Altona einfügen, den Stadtteil ein Stück weiterschreiben und die angrenzenden Viertel verknüpfen.

Ein räumliches Gesamtkonzept

Die Vielzahl an derzeit unterschiedlichen Nutzungen lassen das Gebiet Gefahr laufen, stückweise entwickelt zu werden. Bei einer vorzeitigen Entwicklung jeweils kleinteiliger Einheiten aufgrund von zeitlichen Aspekten würde man so die Chance vergeben, einen zusammenhängenden neuen Stadtteil zu schaffen, der sich wie ein Teil eines Puzzles in die umliegenden Quartiere einfügt. Der Masterplan Mitte Altona liefert deshalb ein stadträumliches Konzept für das gesamte Plangebiet.

Da die Verlagerung des Fernbahnhofs nach Diebsteich noch aussteht, macht der Masterplan von Beginn an eine aufeinander aufbauende Realisierung zweier in sich funktionsfähiger Entwicklungsabschnitte möglich. So kann der erste Abschnitt zwischen Harkortstraße und Bahnviadukt auch ohne eine Verlagerung des Bahnhofs entwickelt werden, um der drängenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum bereits frühzeitig zu begegnen. So bildet dieser Abschnitt auch für sich einen funktionierenden Stadtteil, der jederzeit um den zweiten Entwicklungsabschnitt ergänzt werden kann.

Bebauungsstruktur

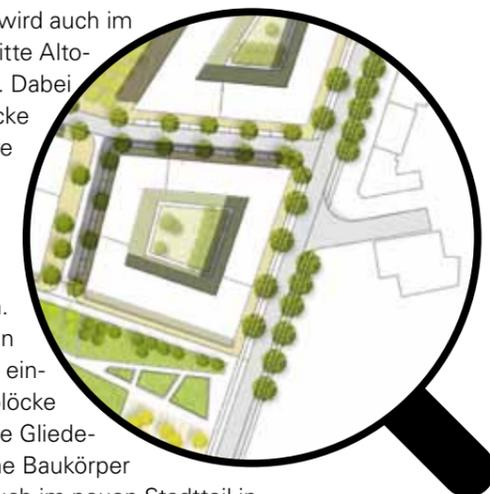
Die Bebauungsstruktur der benachbarten Quartiere zeichnet eine besonders hohe Anzahl von Gebäuden mit Blockrandstruktur aus, also an Wohngebäuden in geschlossener Bauweise um einen gemeinsamen Hof. Diese geschlossene

Blockstruktur wird auch im Masterplan Mitte Altona fortgesetzt. Dabei bilden die Blöcke vier erkennbare Quartiere, die sich jeweils auf einen öffentlichen Platz beziehen. Der Masterplan schlägt für die einzelnen Wohnblöcke eine kleinteilige Gliederung in einzelne Baukörper vor, so dass auch im neuen Stadtteil in Höhe, Breite und Gestaltung der Fassaden unterschiedliche Gebäude entstehen können und die Lebendigkeit der umliegenden Quartiere fortgeschrieben wird. Die Gebäudehöhen orientieren sich dabei an den Altbauten in der Umgebung.

Nutzungen

Im Masterplan erfolgt nur eine grobe Zuteilung der Nutzungen mit einem eindeutigen Schwerpunkt im Bereich des Wohnungsbaus. So sind ca. 3.500 Wohnungen für das Gebiet des Masterplans Mitte Altona insgesamt geplant, wovon ungefähr 1.600 Wohnungen im ersten Entwicklungsabschnitt liegen.

Ein gewerblich orientierter Schwerpunkt ist im Bereich der ehemaligen Güterhallen vorgesehen, ergänzt durch kleine Läden oder Gastronomiebetriebe, die nicht konzentriert, sondern im Gebiet



Welche Aspekte beschreibt der Masterplan Mitte Altona? Was sind seine Stärken?

verteilt zu finden sein sollen. Als Standort für eine neue Stadtteilschule wurde eine Fläche direkt nördlich der Güterhallen ausgewählt.

Soziale Mischung

Mischung ist aber nicht nur eine Frage der Überlagerung verschiedener Funktionen, sondern auch der unterschiedlichen Haushaltstypen und Einkommensgruppen. Ziel des Masterplans ist es deshalb, ein lebendiges, vielfältiges Quartier zu schaffen, das allen Menschen offen steht. Realisiert werden sollen dabei jeweils ein Drittel öffentlich geförderte Mietwohnungen, freifinanzierte Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen. Bis zu 20 Prozent der Flächen, die für Wohnungsbau vorgesehen sind, sollen an Baugemein-



Kleiderkasse

schaften vergeben werden. Ein weiterer Teil an Flächen soll Integrationsprojekten zur Verfügung stehen.

Denkmalschutz & Identität

Damit die spannende und ereignisreiche Geschichte des Ortes nicht in Vergessenheit gerät, werden historische Strukturen eingebunden. Denkmäler werden als Orientierungs- und Identifikationspunkte integriert. Hierzu gehören die „Kleiderkasse“, die einst zur Lagerung der Berufskleidung der Bahnmitarbeiter diente oder der Wasserturm des ehemaligen Bahnbetriebswerkes: Er ist eines der letzten Symbole der Dampflokzeit in Hamburg und wurde zum Orientierungspunkt und

Wahrzeichen für das Gebiet rund um den Bahnhof Altona. Gut sichtbar und freistehend im künftigen Stadtteil-Park soll er an die bewegende Vergangenheit der Eisenbahn in Altona erinnern. Auch die denkmalschutzwürdigen Gebäude der alten Hallen des ehemaligen Güterbahnhofs, die heute zum größten Teil leer stehen, werden ihren Platz im neuen Stadtteil finden und so den Geist des Gebietes mit in die Zukunft tragen.

Öffentliche Räume und Grünflächen

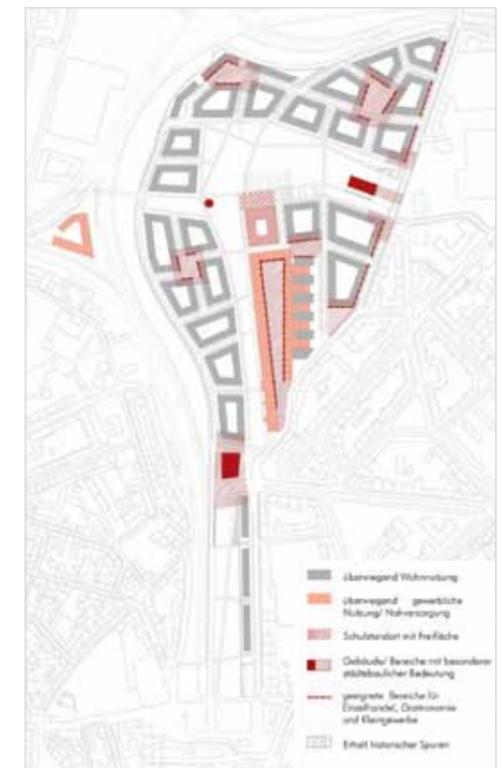
Ein bedeutender Dreh- und Angelpunkt des neuen Quartiers ist der zentrale, etwa acht Hektar große Stadtteilpark. Er wird Raum bieten für Sport, Spiel und Erholung. Der Park sowie fünf Quartiersplätze werden zum Mittelpunkt des alltäglichen Lebens. Sie sollen für alle Menschen zugänglich und barrierefrei gestaltet sein.

Verkehrskonzept

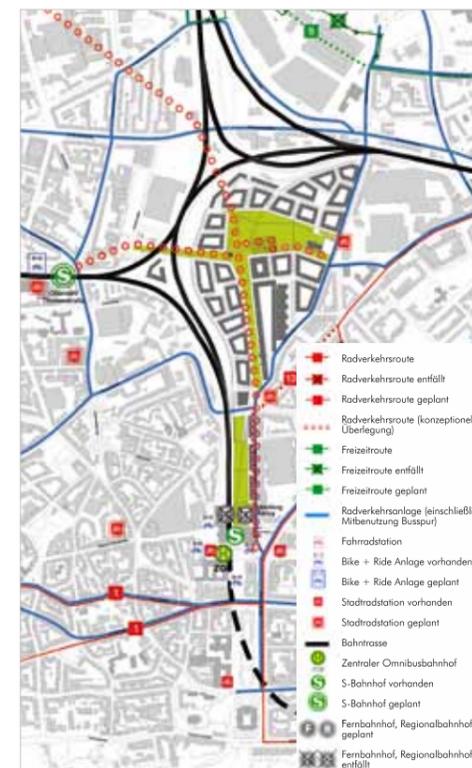
Der Masterplan zeigt das Grundgerüst für die verkehrliche Erschließung der neu zu entwickelnden Flächen. Dabei nimmt er Bezug auf die Straßenräume der umgebenden Stadtteile. Um den Gebrauch privater Pkw so gering wie möglich zu halten, formuliert der Masterplan außerdem das Ziel, ein Mobilitätskonzept für den neuen Stadtteil zu erarbeiten. Dabei sollen der Fuß- und Radverkehr sowie der öffentliche Nahverkehr gestärkt werden, um attraktive Wegeverbindungen zu schaffen, die den Erwerb beziehungsweise den Gebrauch eines eigenen Autos im Quartier so gut wie überflüssig machen. Einen weiteren maßgebenden Beitrag können hierzu auch innovative Mobilitätsangebote wie zum Beispiel Car-Sharing-Angebote leisten.



Vernetzung der Plätze und Grünräume

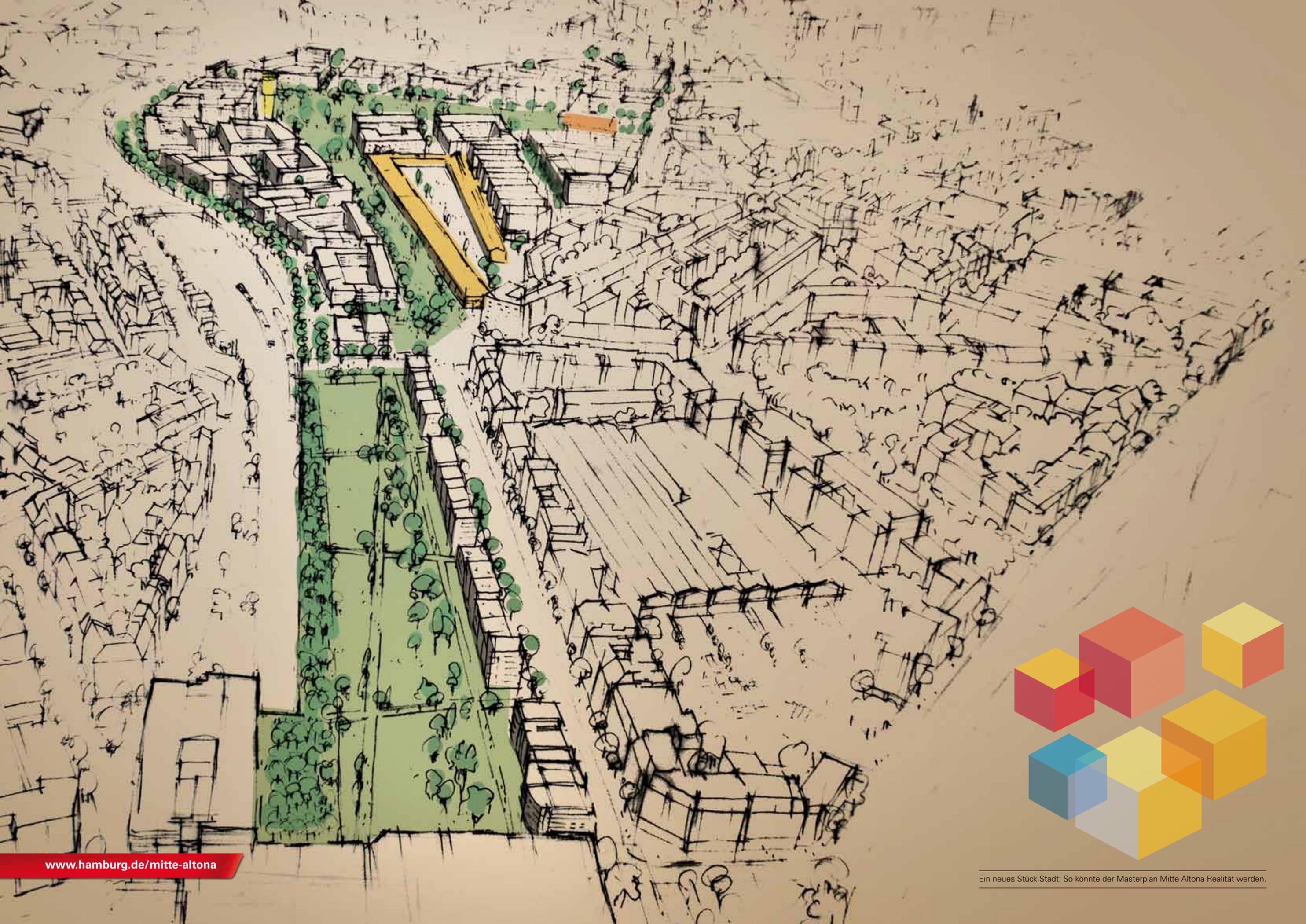


Nutzungskonzept



Radverkehr





DER MASTERPLAN

Der Weg zum Masterplan Mitte Altona

Während die Prüfung der Verlagerung des Fernbahnhofs von Altona nach Diebsteich noch andauert, stehen die größtenteils brachliegenden Flächen zwischen der Harkortstraße und dem Bahnbetriebsgelände bereits für eine Bebauung zur Verfügung. Die Entwicklung dieses Abschnitts kann daher vorgezogen werden, um so schnellstmöglich dem Bedarf an neuem innerstädtischen Wohnraum nachzukommen. Bevor jedoch Wohnungen, Parks und Straßen auf dem Gelände gebaut werden können, bedarf es einer Vielzahl an Planungsschritten.

Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept und Masterplan

Der Wettbewerb

Zur Erstellung des städtebaulich-landschaftsplanerischen Konzepts für Mitte Altona wurde im Juli 2010 von der Freien und Hansestadt Hamburg und den Eigentümern der Flächen ein Wettbewerb ausgelobt. Es war das Ziel, verschiedene Ideen und Entwürfe für eine künftige Bebauung der bereits brachliegenden Flächen sowie der Bahnflächen zu entwickeln. Um hierbei auch die Wünsche und Ideen der Bürgerinnen und Bürger mit einfließen zu lassen, wurde der Auslobung zum Wettbewerb ein Leitbild für den neuen Stadtteil beigefügt. Dieses wurde zuvor im Rahmen eines Workshops mit Bürgerinnen und Bürgern diskutiert und stand nun allen teilnehmenden Architekturbüros zur Verfügung. Vor Abgabe der Entwürfe durch die Architektenteams fand eine öffentliche Veranstaltung mit einer Zwischenpräsentation der Planungsansätze statt. Die dort geäußerten Rückmeldungen der Bürgerinnen und Bürger wurden an die Wettbewerbsteilnehmer weitergeleitet, damit diese ihre Arbeiten daraufhin überprüfen konnten. Als Sieger des Wettbewerbs gingen die Hamburger Büros André Poitiers Architekt Stadtplaner RIBA in Kooperation mit arbos Freiraumplanung hervor. Um die Belange der Bürgerinnen und Bürger auch in dieser Entscheidung

zu berücksichtigen, waren zusätzlich zu den Fach- und Sachpreisrichtern sechs Bürgervertreter Teil der Jury. Diese waren zwar nicht mit einem eigenen Stimmrecht ausgestattet, konnten sich jedoch in die Diskussionen mit einbringen und den Belangen der Bürgerinnen und Bürger in den Beratungen der Jury Ausdruck verleihen.

Vom Wettbewerb zum Masterplan

Nach dem Wettbewerb musste der Siegerentwurf noch auf viele Detailfragen hin überprüft, angepasst und ergänzt werden. Daher wurde er in den folgenden Monaten zum Masterplan weiterentwickelt. Auch die Überarbeitung des städtebaulich-landschaftsplanerischen Siegerentwurfs wurde von einem intensiven Informations- und Beteiligungsprozess begleitet. Nach der Vorstellung der ersten Zwischenergebnisse der Überarbeitung im April 2011 startete eine Reihe von kompakten Veranstaltungsformaten. Im Rahmen von drei Veranstaltungen wurden unter anderem das bisherige Beteiligungsangebot reflektiert und Anregungen und Kritik zu städtebaulichen Themen eingeholt. Um nochmals konzentriert Anregungen und Empfehlungen der Bürgerinnen und Bürger zu sammeln, fanden im August 2011 außerdem zwei ganztägige Workshops statt. Die Ergebnisse aller Informations- und Beteiligungs-

**Wie ist der Masterplan Mitte Altona entstanden?
Warum kann die Stadt die Flächen nicht einfach kaufen und bebauen? Welche Verfahrensschritte waren notwendig? Wie wurden die Bürger dabei beteiligt?
An welcher Stelle flossen Bürgerforderungen ein?**

veranstaltungen wurden zu einer Liste mit Bürgerforderungen zusammengefasst, die auf allen Anliegen, Ideen und Äußerungen der Personen, die bisher an Veranstaltungsformaten zu Mitte Altona teilgenommen haben, basiert und somit das Ergebnis des Beteiligungsprozesses widerspiegelt. Im Hinblick auf die politische Abstimmung des Masterplans wurden alle Bürgerforderungen von der Verwaltung hinsichtlich einer möglichen Berücksichtigung im Masterplan geprüft und entsprechend kommentiert. Diese kommentierten Bürgerforderungen wurden zusammen mit dem Masterplanentwurf in die politische Abstimmung gegeben, so dass die Politik die Forderungen der Bürgerinnen und Bürger bei ihrer Entscheidung bewerten und berücksichtigen konnte.

Einfluss der Bürgerforderungen auf die Planungen

Einige der Forderungen werden noch nicht mit dem Masterplan, sondern erst in den darauf folgenden Planungsverfahren beantwortet, andere konnten bereits berücksichtigt werden. Zu den wichtigsten Forderungen, die bereits in die Planung einfließen, gehören (zusammengefasst):

- Anpassung der Maßstäblichkeit der Gebäudestruktur und -höhen an die umliegenden Quartiere: an wenigen Stellen sieben- bis achtgeschossige Gebäude, keine Hochhäuser
- Altonaer Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Freizeit und Kultur: Die städtebauliche Grundstruktur ermöglicht die Altonaer Mischung auch für Mitte Altona. Die starke Durchmischung verschiedener Wohnformen – Sozialwohnungen, Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Baugemeinschaften und Genossenschaften – mit ergänzendem Gewerbe ermöglichen das Entstehen eines gemischten Quartiers.
- Schaffung von preisgünstigem familiengerechtem Wohnraum sowie von begleitender Infrastruktur. Dies wird durch über 1.200 öffentlich

geförderte Wohnungen, Wohnungen für Baugenossenschaften sowie eine Stadtteilschule angestrebt.

- Angebote für Baugemeinschaften: Bis zu 20 Prozent der Wohnungen sollen Baugemeinschaften zur Verfügung gestellt werden.
- Autoarmes Wohnen: Bis zu 20 Prozent des Wohnens in Mitte Altona sollen autoarm gestaltet werden (einige der Bürgerinnen und Bürger forderten mehr). Darüber hinaus soll für das neue Quartier ein Mobilitätskonzept entwickelt werden.
- Erhalt von historischen Gebäuden wie Güterhallen, Kleiderkasse und Wasserturm
- Schaffung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen in Nord-Süd- sowie Ost-West-Richtung zwischen den bestehenden Stadtteilen: Straßen und Wege wurden so ausgestaltet, dass sie vor allem mit dem zweiten Bauabschnitt die bestehenden Quartiere besser vernetzen, zum Beispiel wurde bei der Überarbeitung des Masterplans im westlichen Teil des Gebiets durch Anpassung der Blockstruktur eine direkte Wegeoption zur Barnerstraße geschaffen.
- Es werden nur kleinteilige Gewerbeflächen in Verbindung mit Gastronomie und Nahversorgung angestrebt.
- Attraktiver Stadtteilpark: Im Zentrum des neuen Quartiers entsteht ein insgesamt acht Hektar großer Park.
- Wunsch nach unmittelbarer Mitwirkung und aufsuchender Beteiligung bei der Gestaltung des neuen Stadtteils. Dies wird umgesetzt bei den Beteiligungsmöglichkeiten zum Freiraumwettbewerb. Der breit angelegte Informations- und Beteiligungsprozess wird fortgesetzt.
- Forderung eines inklusiven Stadtteils: Bei der Planung der öffentlichen Räume wie auch der Wohnbauten soll ein hohes Maß an Barrierefreiheit gewährleistet werden. Hierzu werden schon im Vorfeld die entsprechenden Interessenvertreter in die Planung einbezogen.

Die Anforderungen aus den knapp 600 Bürgerforderungen werden in das weitere Planungsverfahren eingebracht und geprüft, um möglichst viele Forderungen der Bürger umzusetzen.

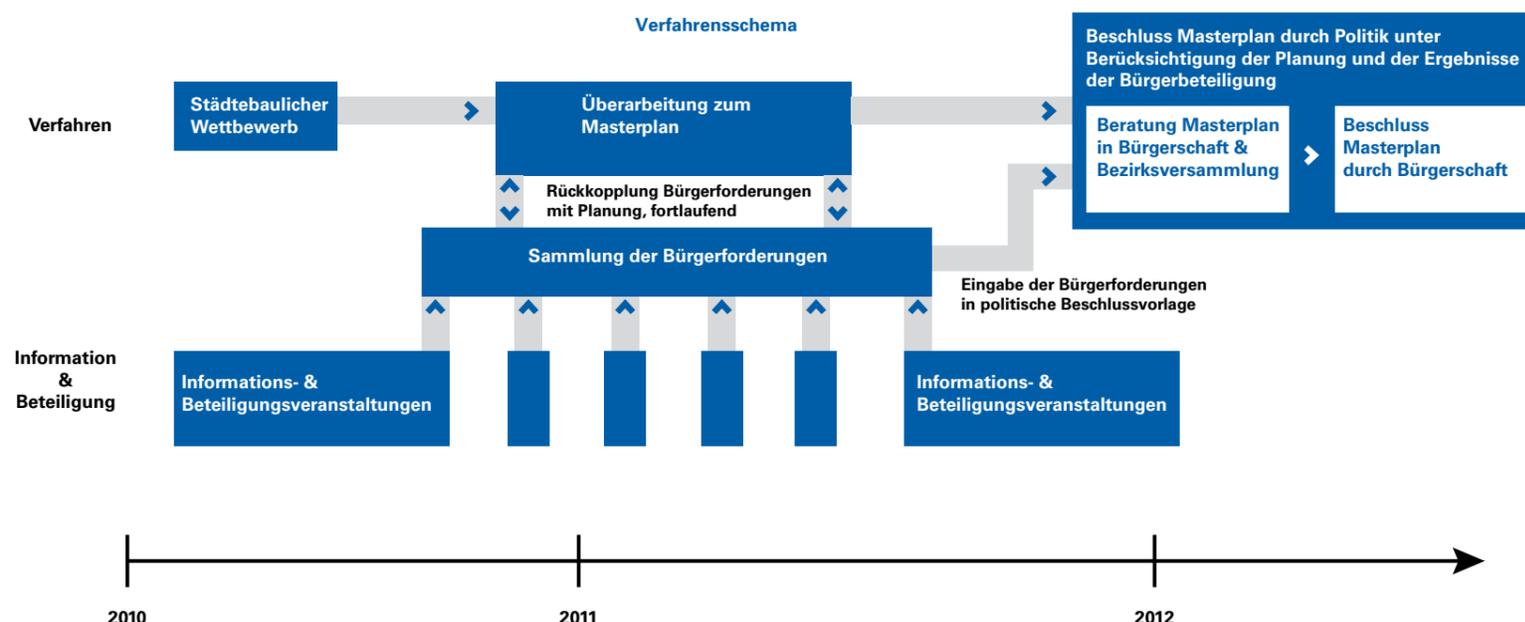
Der Beschluss des Masterplans

Nach der Überarbeitung ging der Masterplanentwurf im Dezember 2011 in die politische Abstimmung – immer dabei die Liste mit den gesammelten und kommentierten Bürgerforderungen, die Eingang in die Diskussion und Beschlussfassung der einzelnen Institutionen fand. Nach Zustimmung der Bezirksversammlung und der Beschlussfassung durch den Senat wurde der Masterplanentwurf in der Hamburgischen Bürgerschaft beraten. An dieser Stelle flossen auch das sogenannte Bürgergutachten des Koordinierungsgremiums, das das Verfahren kritisch begleitet hat, und die „Ergänzungen für einen inklusiven Masterplan Mitte Altona“ des „Forums eine Mitte für Alle“ ein. Nach intensiver Diskussion im Stadtentwicklungsausschuss hat die Bürgerschaft den Masterplan schließlich am 26. September 2012 mit großer Mehrheit und einer Vielzahl an Konkretisierungen verabschiedet. Diese enthalten zum Beispiel genauere

Aussagen zum Thema Wohnen in Mitte Altona – so sollen neben der Schaffung von einem Drittel öffentlich geförderter Mietwohnungen auch bis zu 20 Prozent der Flächen an Baugemeinschaften gehen und weitere Flächen für Integrationsprojekte eingeplant werden.

Mitteilung der Bürgerschaft an den Senat vom 26. September 2012: „Der Masterplan ‚Mitte Altona‘ wurde mit den nachfolgend aufgeführten Maßgaben beziehungsweise Konkretisierungen beschlossen ...“

Auch der Aspekt der Barrierefreiheit und der Förderung kleinteiliger Nachbarschaften findet hier Platz, um die Grundlage für ein lebendiges, vielfältiges Quartier für alle seine Bewohner zu schaffen.



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und vorbereitende Untersuchungen

Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

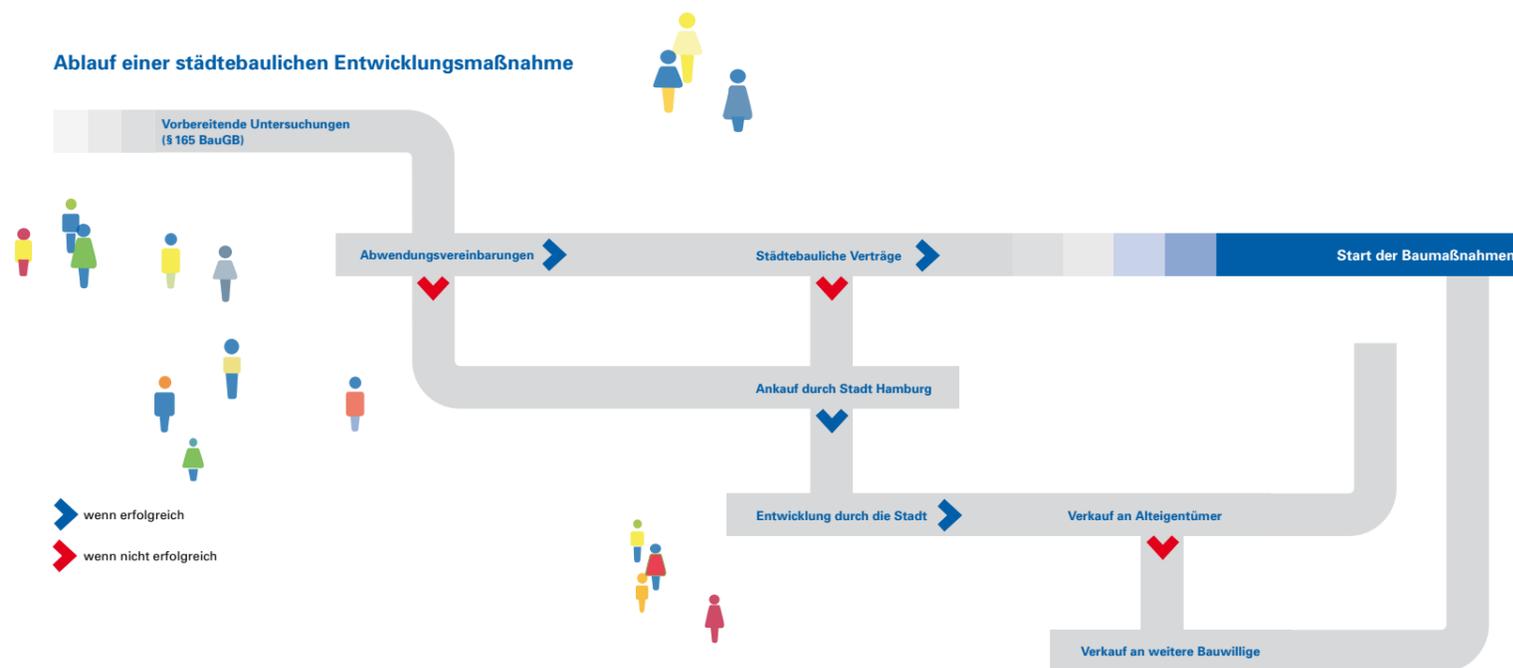
Das Planungsverfahren von Mitte Altona ist besonders komplex, da keine der Flächen, auf denen das künftige Quartier entstehen soll, im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg ist. Die Flächen im ersten Entwicklungsabschnitt gehören den privaten Eigentümern aurelis real Estate, Panta 112 Grundstücksgesellschaft und ECE (Stand Januar 2013). Die Fläche des zweiten Entwicklungsabschnittes ist Eigentum der Deutschen Bahn AG.

Das Eigentum an Grund und Boden hat in Deutschland einen besonders hohen Stellenwert und ist verfassungsrechtlich geschützt. Der Staat kann daher nicht ohne Weiteres private Grundstücke aufkaufen, enteignen oder eine bestimmte Entwicklung für diese Flächen festlegen. Allerdings hat der Staat bei zentralen und

für die ganze Stadt wichtigen Flächen über das Baugesetzbuch eine besondere Rechtsform zur Verfügung, die ihm unter bestimmten Voraussetzungen den größtmöglichen Einfluss auf die Entwicklung gibt: die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, zu finden im Baugesetzbuch unter Paragraph 165.

Hierüber kann die Stadt den Eigentümern die Ziele der Entwicklung vorgeben. Diese müssen dann prüfen, ob sie diese Ziele im Sinne der Stadt umsetzen wollen. Wenn sie sich weigern, kann die Stadt eine sogenannte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme förmlich festlegen. In diesem Falle wäre die Stadt verpflichtet, die Flächen von den Eigentümern anzukaufen, um die Umsetzung ihrer Ziele sicherzustellen. Da man mit dieser Maßnahme allerdings stark in die Rechte der Eigentümer eingreift, ist die Stadt

Ablauf einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme



durch die Vorgaben des Baugesetzbuchs an eine vorherige Prüfung in Form einer festgelegten Abfolge von Untersuchungen, Verhandlungen und Entscheidungen gebunden. Diese Prüfung nennt sich „vorbereitende Untersuchungen“.

Vorbereitende Untersuchungen

Die Stadt soll hierdurch eine Beurteilungsgrundlage für die Entscheidung erhalten, ob eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Betracht gezogen werden sollte oder nicht. Laut Gesetz müssen hierzu grundlegende Kriterien geprüft und maßgeblich zwei Dinge betrachtet werden: Kann die Fläche überhaupt sinnvoll städtebaulich entwickelt werden und wie hoch könnten die Kosten hierfür ausfallen? Liegen die Voraussetzungen des Paragraphen 165 Baugesetzbuch vor und soll die Stadt Hamburg eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchführen?

Da das gesamte Entwicklungsgebiet von Mitte Altona mit 75 Hektar sehr groß ist und sich die einzelnen Bereiche in ihren Nutzungen sehr unterscheiden, wurde das Gebiet für die vorbereitenden Untersuchungen in acht Flächen unterteilt. Die Überprüfung der Kriterien lieferte für die einzelnen Teilflächen ganz unterschiedliche Resultate: Einige sind städtebaulich entwickelbar, für andere Teilflächen besteht kein Handlungsbedarf. Bevor nun auf den entwickelbaren Flächen eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eingeleitet werden kann, ist die Stadt gesetzlich dazu verpflichtet, zunächst Verhandlungen mit den Eigentümern zu führen und zu prüfen, ob die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele für Mitte Altona nicht auch durch Vereinbarungen, sogenannte städtebauliche Verträge zwischen der Stadt und den Eigentümern erreicht werden können.

Städtebauliche Verträge / Abwendungsvereinbarungen

Die Idee dahinter ist denkbar einfach: Die Stadt kann den Eigentümern Ziele für die Entwicklung vorgeben. So kann sie zum Beispiel festlegen, dass ein gewisser Anteil an Sozial- und Mietwohnungen, ein Stadtteilpark oder eine neue Stadtteilschule auf dem Gelände entstehen sollen. Wenn die Eigentümer diesen Zielen der Stadt zustimmen, müssen sie ihr Grundstück entsprechend bebauen und wenden damit die Einleitung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ab. Die entsprechende vertragliche Einigung zwischen Stadt und privaten Grundeigentümern wird daher auch Abwendungsvereinbarung genannt.

Wenn sich Hamburg und die Eigentümer vertraglich nicht einigen können und eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festgelegt wird, muss die Stadt die Flächen ankaufen, um die Grundstücke ihren Zielen entsprechend neu zu ordnen und zu erschließen. Anschließend darf die Stadt die Flächen nicht einfach behalten und bebauen, sondern muss sie nach ihrer Neuordnung und Erschließung wieder verkaufen. Die Grundstücke müssen dann zunächst den ehemaligen Eigentümern angeboten werden. Nur wenn diese das Angebot zum Rückkauf und eine Bebauung der Flächen nach den Bedingungen und Zielen der Stadt ablehnen, kann die Stadt die Grundstücke an andere Interessenten verkaufen, die sich zum Bauen bereit erklären. Auch diese Käufer müssen sich dabei in städtebaulichen Verträgen zur Umsetzung der städtischen Ziele verpflichten.

AUSBLICK

Wie geht es weiter in Mitte Altona

Die weiteren Planungen zu Mitte Altona bauen auf den Strukturen des Masterplans auf und werden in den nächsten Schritten immer konkreter. Einen wichtigen inhaltlichen Beitrag zur Präzisierung vieler Fragestellungen lieferten bereits mehrere Thementage, auf denen Bürgerinnen und Bürger sowie Experten rund um die Schwerpunkte Verkehr & Mobilität, Wohnen & Nutzungen sowie Park & Freiraum gemeinsam diskutiert haben. Diese Ergebnisse dienen auch als Grundlage für die Umsetzung der nächsten Planungsschritte.

Erstellung von Bebauungs- und Funktionsplan

Die weiteren Planungen zu Mitte Altona werden immer konkreter und bauen auf den Strukturen des Masterplans auf.

Der Bebauungsplan, kurz B-Plan, schafft die notwendige Voraussetzung dafür, dass schlussendlich gebaut werden darf – erst wenn dieser ausgearbeitet ist, können Baugenehmigungen erteilt werden und die Baumaßnahmen starten.

Wo darf in welcher Höhe gebaut werden? Welche Nutzungen dürfen wo angesiedelt werden? Wo entstehen Straßen und Grünflächen? Die Regelung dieser Fragen steht im Mittelpunkt des Bebauungsplanverfahrens.

Der B-Plan legt unter anderem fest, um was für eine Art von Baugebiet es sich handelt, beispielsweise um ein allgemeines Wohngebiet, also ein Baugebiet, das vorwiegend dem Wohnen dient, oder ein Mischgebiet, in dem Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt nebeneinander existieren. Auch die Bauhöhe und die Bauweise der Gebäude werden bestimmt. Außerdem werden Straßenverkehrsflächen für die Erschließung und öffentliche Grünflächen wie zum Beispiel die zentrale Parkanlage festgesetzt.

Bebauungspläne werden nach einem im Baugesetzbuch (BauGB) geregelten Verfahren mit einer zweistufigen Beteiligung

aufgestellt. So soll sichergestellt werden, dass bei der Planung alle Belange und Probleme sorgfältig erfasst, bewertet und abgewogen werden. Die erste, frühzeitige Beteiligung wird in Hamburg „Öffentliche Plandiskussion (ÖPD)“ genannt. Bei dieser Veranstaltung werden die grundsätzlichen Ziele der Planung erläutert. Anschließend besteht die Gelegenheit, Fragen zu stellen und Anregungen zu geben, unter deren Berücksichtigung das städtebauliche und landschaftsplanerische Grobkonzept überarbeitet und konkretisiert wird. In einer zweiten Stufe wird der Bebauungsplanentwurf erneut der Öffentlichkeit vorgelegt und liegt für einen Monat öffentlich aus. Während dieser Zeit können Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Die Stellungnahmen werden mit allen betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange geprüft und zu einem Entscheidungsvorschlag zusammengefasst.

Parallel zum Bebauungsplan wird der Funktionsplan erstellt. Dieser definiert gewisse Funktionen des Gebiets auf einer noch detaillierteren Ebene, so präzisiert er vor allem die Erschließung und Nutzungen von Gebäuden, legt beispielsweise die Elemente des Straßenquerschnittes oder den Zugang zu Gebäuden fest.

**Wie geht es nach dem Masterplan weiter?
Wie werden die Planungen weiter konkretisiert?
Welche Schritte sind notwendig?**

Abhängigkeit des Bebauungsplanverfahrens von den Abwendungsvereinbarungen

Parallel zum Bebauungsplanverfahren verhandelt die Freie und Hansestadt Hamburg mit den Grundeigentümern über Vereinbarungen zur Abwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (siehe Punkt 4 „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und vorbereitende Untersuchungen“). Das Bebauungsplanverfahren kann erst abgeschlossen werden, wenn unterzeichnete Verträge mit den Eigentümern vorliegen und die zuständigen politischen Gremien zugestimmt haben. Vorher können auch keine Bauanträge genehmigt werden.

Wettbewerb zur Gestaltung des Parks

Wie soll der neue Park in Mitte Altona aussehen? Welche Spiel-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten sollen in ihm Platz finden? – Antworten auf diese Fragen werden im Laufe des Jahres 2013 verschiedene Landschaftsplaner in einem Freiraumwettbewerb entwickeln. Vorher sollen aber bereits die Bürgerinnen und Bürger Altonas mitreden, um den Landschaftsarchitekten ihre Ideen und Anregungen mit auf den Weg zu geben.

In einem ersten Schritt fanden daher im Herbst 2012 zehn kleine Workshops statt, zu denen jeweils verschiedene Bevölkerungs- beziehungsweise spätere Nutzergruppen wie Vereine oder Initiativen eingeladen wurden. Neben Kindern und Jugendlichen aus den umliegenden Schulen bildeten auch Menschen mit Behinderungen, Menschen mit unterschiedlicher Herkunft und Kultur, Anwohner, Senioren oder Kulturschaffende einzelne Gruppen, die jeweils ihre Wünsche und Ideen zur Nutzung des Parks eingebracht haben. Am Ende jeder Workshop-Gruppe entstand schließlich ein Modell, das den ausgethandelten Stand der Gruppe abbildet.

In einem zweiten Schritt der vorlaufenden Beteiligung zum Wettbewerb wurde die Diskussion mit der breiten Öffentlichkeit fortgesetzt.

Auf dem Thementag „Park und Freiraum“, zu dem alle Interessierten eingeladen waren, wurden die Modelle aus den Workshops ausgestellt, diskutiert, ergänzt und schließlich zusammengeführt. Vor Ort standen Experten aus Landschafts- und Freiraumplanung für Fragen zur Verfügung. Ziel war es, die Anregungen der Altonaer Bürgerinnen und Bürger für den Wettbewerb zur Parkgestaltung so konkret zu formulieren, dass sie im Rahmen der Auslobungsunterlagen an die teilnehmenden Landschaftsarchitektenbüros weitergegeben und in die Wettbewerbsentwürfe einfließen können. Auch während des Wettbewerbs selbst soll die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger weiter fortgesetzt werden.

Fortsetzung der Beteiligung

Mitte Altona setzt seit Beginn des Projekts auf die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger – viele Fragen sind noch offen und müssen diskutiert werden. Es werden die Bürgerinnen und Bürger sein, die das Gesicht des neuen Stadtteils entscheidend prägen werden, ihre Anregungen, Wünsche und Ideen sollen also auch künftig bei den Planungen für Mitte Altona berücksichtigt werden. Aktuelle Informationen zu weiteren Veranstaltungen finden Sie im Internet unter www.hamburg.de/mitte-altona

Wollen Sie mehr erfahren zu Mitte Altona? Informieren Sie sich vor Ort in unserer Ausstellung über den aktuellen Stand der Planungen. Die Zeitung „Mitte Altona aktuell“ gibt Ihnen außerdem regelmäßig einen Einblick in die Entwicklung und das aktuelle Geschehen, erhältlich im Infozentrum Mitte Altona.

Infozentrum Mitte Altona

Harkortstraße 121
(Hofeingang, barrierefrei)
22765 Hamburg

Öffnungszeiten

Die wöchentlichen Öffnungszeiten erfahren Sie im Internet unter:

www.hamburg.de/mitte-altona
oder telefonisch unter (040) 769 993 51

Abbildungsnachweis

Fotos und Grafiken: urbanista und steg Hamburg
Masterplan Seite 1 und 8: Entwurf André Poitiers Architekt Stadtplaner RIBA in Kooperation mit arbos Freiraumplanung
Foto Seite 3: BSU
Pläne Seite 11: BSU
Illustration Seite 12/13: Julian Petrin (urbanista)

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Stadthausbrücke 8, 20355 Hamburg

www.hamburg.de/bsu

V.i.S.d.P. Dr. Elisabeth Klocke

Bestellungen und Rückfragen

mitte-altona@steg-hamburg.de

weitere Informationen

www.hamburg.de/mitte-altona

Konzept & Redaktion

urbanista: Astrid Großmann,
Christian Heinrich und Julian Petrin
steg: Jan Seeringer

Gestaltung

urbanista: Markus Ewald

Druck

Druckerei Dürmeyer
Auflage 3.000 St.
Februar 2013

