

Kritik und Verbesserungsvorschlag
der Anwohner von Sophienterrasse und Alsterkamp
bezüglich des
Bebauungsplan-Verfahrens Harvestehude 13

Text /Grundlagenberechnungen: Klaus Kaldenberg, Dipl.Ing.



KALDENBERG & PARTNER

MANAGEMENTCONSULTING · CHARTEREDMANAGEMENT

Werderstraße 49 · D - 20144 Hamburg

Telefon (+49 40) 41 47 68 0 · Telefax (+49 40) 41 47 68 11 · E-Mail: kkaldenberg@kkaldenberg.de

1. Anlass, Geltungsgebiet und betroffene Bürger

- Nach Beendigung der militärischen Nutzung für das Geltungsgebiet zwischen
 - Harvestehuder Weg sowie partiell Alfred-Beit-Weg im Osten
 - Wilhelm-Gymnasium im Süden
 - Mittelweg im Westen
 - Sophienterrasse im Norden

hat der Alteigentümer (Bundesliegenschaft / Bundeswehr) im Juli 2003 versucht, bei der *Bauprüfungsabteilung* Eimsbüttel ein normales Vorbescheidsverfahren für Wohnbebauung mit Tiefgarage nach § 65 HBauO einzuleiten.

- **Dieser Versuch ist gescheitert**, weil eine Reihe betroffener Anwohner im Rahmen der Nachbarbeteiligung mit Erfolg anwaltlich Einspruch [2] eingelegt haben.
- Die *Stadtplanungsabteilung* des Bezirks Eimsbüttel soll daraufhin durch einen neuen Bebauungsplan *Harvestehude 13* die Rahmenbedingungen für eine "**dem Standort angemessene und städtebaulich vertretbare Nutzung**" setzen.
- Unmittelbar sind die Anwohner und Grundeigentümer der an das Geltungsgebiet angrenzenden Strassen Sophienterrasse und Alsterkamp von diesem Bebauungsplan betroffen

2. Prämissen von Kritik und Verbesserungsvorschlag der betroffenen Bürger

Die **betroffenen Bürger** gehen von folgenden Prämissen aus:

1. Der *Investor* bzw. *Projektentwickler* hat ein berechtigtes und allseits akzeptiertes Interesse an einer angemessenen Rendite seines eingesetzten Kapitals.
2. Die *jetzigen Anwohner* haben ein berechtigtes Interesse daran, dass sie durch die neue Nutzung des Geltungsgebietes nicht zusätzlich belastet werden.
3. Die *Eigentümer* der vorhandenen Wohnhäuser und Wohnungen haben das berechnigte Interesse, dass ihre Immobilien keine Wertminderung durch die Wertsteigerung dieses unmittelbarer benachbarten Plangebietes erfahren.
4. Die *Bauleitplanung* bzw. die dieser zugrundeliegenden städtebaulichen Rahmenvorgaben haben im Sinne des §1 Abschnitt (7) BauGB die Pflicht
 - a. diese privaten Belange gerecht gegeneinander abzuwägen
 - b. die öffentlichen Belange in Form bereits vorhandener städtebaulicher Gegebenheiten und gesetzlicher Vorgaben zu berücksichtigen
5. Eine Differenzbetrachtung zum Zustand der ehemaligen Bundeswehrrnutzung, mit dem Tenor, "*Eine Verkehrsbelastung hat es ja immer schon gegeben*" ist deshalb unzulässig, weil die Umnutzung erklärtermaßen und im Sinne des §1 Abschnitt (6), Ziff. 1.,2.,4. und 5. BauGB für alle Seiten eine Verbesserung der Verhältnisse bringen soll

3. **Bebauungsplanverfahren**

3.1 **Vorgehensweise und jetzige Situation**

- In der Aula des Wilhelm Gymnasiums wurde am 18.10.2005 von Architekten Markowic et al. (*MRLV*) ein Funktionsplan [3] mit einer gewissen Bebauungsvorgabe und einer Tiefgarage an der Westseite des Plangebietes mit ca. **355 Kfz Stellplätzen** vorgestellt, welche etwa in Höhe Mittelweg 110 an die Hauptverkehrsachse angebunden werden sollte.
- Die Behörde Eimsbüttel gibt dieser Veranstaltung den Rang einer
 - *„ersten öffentlichen Bürgerbeteiligung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen einer Öffentlichen Plandiskussion“ [1]*

obwohl die *erheblichen Auswirkungen* in verkehrstechnischer Sicht der Öffentlichkeit noch gar nicht dargelegt werden konnten, wie es der §.1 Abs. (1) BauGB fordert, da diese im Ansatz ja erst im *ARGUS Verkehrsgutachten* vom 29.03.2007 [4] beleuchtet worden.

- *Für die betroffenen Bürgerinnen und Bürger resultiert daraus, daß eine erste öffentliche Bürgerbeteiligung noch nicht statt gefunden hat und deshalb erst noch stattfinden muß!*
- In der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 20.03.2007 wurden dann - ebenfalls von *MRLV Architekten* - zwei ganz andere, nach Lage und Ausdehnung der Baukörper sowie nach Zahl, Verteilung und verkehrsmäßiger Anbindung der Kfz Stellplätze signifikant veränderte und für die betroffenen Bürger verschlechterte Versionen vorgestellt, welche mit der Öffentlichkeit bis jetzt noch keineswegs diskutiert wurden.

3. Bebauungsplanverfahren

3.1 Vorgehensweise beim Bebauungsplanverfahren und jetzige Situation

Die betroffenen Bürger müssen die Vorgehensweise im Hinblick auf den Bebauungsplan folgendermaßen wahrnehmen:

- Seit April 2007 läuft völlig unter Ausschluss der Öffentlichkeit bereits die hochbauliche Planung durch 5 ausgewählte Architekturbüros auf der Grundlage von zwei städtebaulichen Versionen, wobei die Machbarkeit der von Investor, Politik und Verwaltung präferierten Version, noch gar nicht geklärt ist (nämlich Umbau Wilhelm Gymnasium und Verlegung des Sportplatzes auf das Gymnasium-Gelände)
- Der Bebauungsplan *Harvestehude 13* wird dann der hochbaulichen Planung und dem städtebaulichen Funktionsplan angepasst. Diese hochbaulichen Planung liegt zwar im Interesse des Investors, hat aber erhebliche und noch nicht bekannt gemachte Auswirkungen auf Wohnqualität und Vermögensschutz von Anwohnern und Eigentümern der Objekte an Sophienterrasse und Alsterkamp.

3. Bebauungsplanverfahren

3.2 Kritik der betroffenen Anwohner an der Vorgehensweise

- 1) Die von der Behördenleitung bis zum 14.05.2007 noch nicht widerrufenen Aussage, die betroffenen Bürger seien *am 18.10.2005* im Sinne des §.3 (1) BauGB frühzeitig unterrichtet worden, ist durch die Faktenlage widerlegt!
- 2) Die Tatsache, daß bereits seit April 2007 eine definitive hochbauliche Planung durch 5 ausgewählte Architekturbüros auf Grundlage zweier der Öffentlichkeit unbekannt städtebaulichen Varianten durchgeführt wird, erzeugt höchste Zweifel der Bürger in die Vertrauenswürdigkeit der Verwaltung und die Kontrollfähigkeit der politischen Vertreter
- 3) Ein Vorgehen, bei dem die im Interesse eines Investors liegende Detailplanung unter Ausschluß der unmittelbar betroffenen Bürger abläuft und dem sich die behördliche Bauleitplanung dann *anpasst* verstößt, nicht nur wesentlich gegen entscheidende Grundsätze des §1 BauGB, sondern überschreitet - wie die Bürger nachweisen werden – durch Mißachtung des §1 (7) BauGB selbst elementare verfassungsrechtliche Grundsätze der Gleichbehandlung der Bürger!

4. **Bebauungsplaninhalte**

4.1 **Planungsinhalte**

- Die beiden diskutierten Versionen unterscheiden sich insofern in der Nutzung des Westbereiches am Mittelweg, als *Version 1* nach wie vor den Sportplatz des Wilhelm Gymnasiums mit darunterliegender Tiefgarage vorsieht, während *Version 2* den Sportplatz auf das Gelände des WG verlegt, allerdings mit einem erheblichem Umbauaufwand der Gebäude des Wilhelm Gymnasiums, dessen finanzielle Deckung noch keinesfalls gesichert ist
- *Version 1* sieht auf Teilfeld 3 nach wie vor einen Schulsportplatz vor.
- *Version 2* plant abweichend davon 38 zusätzliche Wohneinheiten anstelle des Sportplatzes
- Beide Alternativen sehen für Teilfeld A (altes Generalkommando, Sophienterrasse 14) eine rückwärtige (südliche) Erweiterung vor sowie die Nutzung unter anderem als Boarding House sowie als Hotel im Rahmen einer allgemeinen Wohnbebauung (WA), wobei noch strittig ist, ob hier die Kapazität 60 Betten oder 60 Zimmer betragen darf.

4. **Bebauungsplaninhalte**

4.1 **Planungsinhalte**

- in **Version 1** sind ca. **500** Kfz Stellplätzen vorgesehen, davon ca. 25 Parkplätze an der Gebäude Ostseite
 - für Teilfeld A hinter der *Sophie* 100-120 Tiefgaragenplätze für Boarding House , Hotel, Wohn- und Gewerbeeinheiten
 - für Teilfeld 1 am Harvestehuder Weg 135 Tiefgaragenplätze bei 45 WE zu befahren vom Harvestehuder Weg
 - für Teilfeld 2, den Zentralbereich, 135 Tiefgaragenplätze bei 54 WE zu befahren durch die Sophienterrasse
 - in Teilfeld 3 unter dem Sportplatz 100 Tiefgaragenplätze mit Einfahrt vom Mittelweg und Ausfahrt zwischen Sophienterrasse 14 und 15

4. **Bebauungsplaninhalte**

4.1 **Verkehrstechnische Konsequenzen**

- Die Verkehrsuntersuchung und – prognose durch die Firma *ARGUS* [4] im Auftrag der Behörde Eimsbüttel zeigt eine Rechenmethode zur Prognose des zu erwartenden Verkehrsstromes. Mit dieser Methode lassen sich folgende durch die Umnutzung und Bebauung des Plangebietes verursachte Verkehrsströme prognostizieren (Version 1)
 - Der fremd verursachte zusätzliche Fahrzeugstrom entlang der 11 Wohnhäuser Sophienterrasse 1-4 und 15-21 beträgt schätzungsweise 1050 Kfz am Tag !
 - Der fremd verursachte zusätzliche Fahrzeugstrom entlang der 15 Wohnhäuser Sophienterrasse 5-11i beträgt schätzungsweise 530 Kfz am Tag !
- Das Maß der tatsächlichen Verkehrsbelastung der Anwohner und der Bausubstanz ergibt sich aus der Zahl der Kfz-Passagen entlang der betroffenen Wohnhausfronten.
 - **Diese prognostizierbare Belastung beträgt 19.250 Kfz-Wohnhaus-Passagen am Tag in der Sophienterrasse und Alsterkamp !**

4. Bebauungsplaninhalte

4.2 Kritik der betroffenen Anwohner am Bebauungsplaninhalt

- Die am Plangebiet unmittelbar vorbeiführenden Verkehrsachsen von der Stadtmitte zur Peripherie sind der *Mittelweg* im Westen und der *Harvestehuder Weg* im Osten.
- Eine neu zu planende "*dem Standort angemessene und städtebaulich vertretbare Nutzung*" hat die direkteste Anbindung an diese Verkehrsachsen vorzusehen, nämlich
 - auf der Ostseite durch eine vom Harvestehuder Weg abgehende Straße, die bereits zur Zeit der militärischen Nutzung befahren wurde
 - auf der Westseite zwischen Mittelweg Nr.111 und Nr.110, sowie zwischen Mittelweg Nr.110 und Nr. 109 durch zwei ausgebaute belastbare Zufahrten
- Der gesamte, durch eine neue Nutzung des Plangebietes verursachte Umfang an Stellplätzen lässt sich über diese beiden direkten Anbindungen auf dem kürzesten und belastungsärmsten Wege in dafür vorzusehende Tiefgaragen der Ost- bzw. Westseite des Geländes führen und würde damit auch der verbindlichen ***Globalrichtlinie Stellplätze des Senates der FHH v. 23.07.2002*** genügen
- Keiner der beiden heute diskutierten städtebaulichen Entwürfe berücksichtigt diese Gegebenheiten im nennenswerten Umfang, obwohl von Seiten der Bürgerinnen und Bürger mehrfach fundiert darauf hingewiesen wurde!
 - Zwischen ca. 80 und 90% der befragten Anwohner plädieren der Umfrage von Frau Dr. Weber [5] zufolge für eine verkehrsmäßige und verursachungsgemäße Direktanbindung des Plangebietes an Mittelweg und Harvestehuder Weg!!

4. **Bebauungsplaninhalte**

4.2 **Kritik der betroffenen Anwohner am Bebauungsplaninhalt**

- Die einseitige, fremd induzierte Belastung der Anwohnerinnen und Anwohner von Sophienterrasse und Alsterkamp steht zur Belastung der neuen Bewohner und Nutzer des Plangebietes bei dessen Direktanbindung an den Mittelweg im Verhältnis von
 - Weit über 19.000 : 2000
 - das ist mindestens das 9,5 fache !
- **Dieses ist vermeidbar und technisch gesehen völlig unnötig!**
- **Auch ein öffentliches Interesse ist nicht erkennbar!**
- **Weder Politik, noch Verwaltung, noch Investor können daran vorbeisehen, dass der fremd verursachte Nachteil der heutigen Anwohner und Grundeigentümer durch das Bauvorhaben beim jetzigen städtebaulichen Planungsstand jedes nach §1 (7) BauGB vertretbare Maß übersteigt, wenn es nicht gar gegen verfassungsmäßige Grundsätze verstößt**

5. Vorschlag der betroffenen Bürger zum Bebauungsplanverfahren

5.1 Vorschlag

- Die Anwohner und Grundeigentümer schlagen vor, drei von ihnen benannte Vertrauenspersonen bei Beratungen und im Vorfeld von Beschlüssen hinzuzuziehen

5.2 Begründung

- Die bisherige Vorgehensweise der rasch und gravierend sich ändernden Planungsvorgaben hat zu erheblichen und vermeidbaren Verwirrungen über Planungsstand und – inhalte geführt
- Der daraus resultierende Vertrauensverlust der betroffenen Bürger in die Kontrollfähigkeit der politischen Vertreter und die Neutralität der Behörde lässt sich nur durch Verbesserung des Informationsstandes ändern, und zwar
 - Zur Vermeidung von unnötigen Rechtskosten zu Lasten des Steuerzahlers und teuren Verzögerungen zu Lasten des Investors
 - und damit zum Wohle des Ganzen

6. Vorschlag der betroffenen Bürger zu den Planungsinhalten und -vorgaben

6.1 Vorschlag

- Die Anwohner und Grundeigentümer schlagen vor, die zusätzliche Verkehrsbelastung von Sophienterrasse und Alsterkamp planerisch zu vermeiden, indem diese dort vorgesehen werden, wo sie verursacht werden.
 - Das heißt konkret, diese Verkehrsströme sind **ausschließlich auf kürzestem Weg und somit belastungsärmsten Weg** in Höhe von Mittelweg Nr.110 und vom Harvestehuder Weg in die nahe gelegenen Tiefgaragen zu führen

6.2 Begründung

- Nur dieser Vorschlag ist im Sinne des §1 (7) BauBG unter Berücksichtigung der dargelegten Prämissen akzeptabel. Nämlich
 - Er bringt dem Investor überhaupt keinen Schaden durch Renditeminderung. Er liegt im Gegenteil wegen der kürzeren und ungestörteren Verkehrsanbindungen im Sinne der künftigen Käufer und Nutzer von Objekten des Plangebietes und steigert somit dessen Wiederverkaufspreise und Mieteinnahmen
 - Er vermeidet gleichzeitig erhebliche Schädigung der Altanwohner durch Vermögensminderung sowie durch Einschränkung an Verkehrssicherheit und Wohnqualität.
- Der Vorschlag ist bautechnisch machbar und nach Aussage des Verkehrsgutachtens von ARGUS hinsichtlich des Verkehrsablaufes der Bessere

Quellen

- (1) E-Mail vom 03.05.2007 der Stadtplanungsabteilung an kkaldenberg@kkaldenberg.de**
- (2) Schifftsatz der Kanzlei v. *Döhren / Mohr* , AZ: 00601/03 1/X/jc , 21.0.72003**
- (3) *MRLV Markovic Ronai Lütjen Voss Architekten*: Städtebauliches Gutachten**
- (4) Verkehrsuntersuchung und –Prognose durch die Firma *ARGUS*, vorgelegt 29.03.2006 Sophienterrasse. *MRLV* : Hamburg 2003(?)**
- (5) Dr.med. Irmgard Weber, Bürgerumfrage zur Gestaltung des Plangebiets Harvestehude 13 unter Milieu- und Nutzungsgesichtspunkten, Herbst 2006, präsentiert im Stadtplanungsausschuß Eimsbüttel am 20.03.2007**