

Anlage 1

Konzeptausschreibung für die Entwicklung der „Brammer“-Fläche

Inhaltsverzeichnis

1. **ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS**
2. **CHARAKTERISIERUNG DES RÄUMLICHEN UMFELDES**
3. **DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS**
 - 3.1 Lage, Größe und Abgrenzung
 - 3.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzung
 - 3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen
4. **AUFGABENSTELLUNG**
 - Nutzungskonzept Wohnen
 - Nutzungskonzept Gewerbe
 - Nutzungskonzept Kultur
 - Nutzungskonzept soziale Infrastruktur
 - Quartiersgarage
 - 4.1 Städtebauliche Zielsetzung
 - 4.2 Allgemeine Anforderungen
 - 4.3 Beiträge zum Nutzungsprogramm
5. Stellplätze/Quartiersgarage

1. Anlass und Ziel des Verfahrens

Mit dem Verfahren wird ein geeigneter Investor gesucht, der auf der sog. „Brammer“-Fläche zwischen Max-Brauer-Allee im Nord-Westen, Schulterblatt im Nord-Osten, Verbindungsbahn im Süden und Lippmannstraße im Süd-Westen im Stadtteil Altona-Nord eine bauliche Nutzung vorbereitet, deren Grundzüge durch den nachfolgend zitierten Beschluss bestimmt werden und die eine den Belangen des Quartiers angemessene Nutzung herbeiführen könnte.

Die sogenannte „Brammer“-Fläche ist eine seit mehr als zwanzig Jahren unbebaute Gewerbefläche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schanzenviertel. Der für die Fläche maßgebliche Bebauungsplan ist 17 Jahre alt und wurde bisher nicht umgesetzt.

Ein für die Neuordnung angestrebtes Bürgerbegehren ist nicht zustande gekommen. Gleichwohl sind durch die Bezirksversammlung dessen Kernziele übernommen worden und bilden die Grundlage für den Aufstellungsbeschluss eines neuen Bebauungsplans sowie eine Konzeptausschreibung:

Beschluss der Bezirksversammlung vom 23.02.2012:

1. Für den Bereich begrenzt durch die Straßen Schulterblatt, Max-Brauer-Allee, Lippmannstraße und die Verbindungsbahn wird ein Bebauungsverfahren mit dem Ziel eingeleitet, einen viertelverträglichen Nutzungsmix aus studentischem Wohnen, kleinteiligen Flächen für Existenzgründer, Musikclubs und Platz für weitere kulturelle und soziale Nutzungen zu schaffen. Der Bezirksamtsleiter wird gebeten, unmittelbar nach der GrobAbstimmung einen Aufstellungsbeschluss zu erlassen.
2. Die Finanzbehörde wird gem. § 27 BezVG aufgefordert, für die Entwicklung der sogenannten „Brammer“-Fläche in enger Abstimmung mit dem Planungsausschuss der Bezirksversammlung Altona und dem Bezirksamt Altona eine Konzeptausschreibung vorzunehmen, die im Sinne des Bebauungsplanverfahrens einen viertelverträglichen Nutzungsmix aus studentischem Wohnen, kleinteiligen Flächen für Existenzgründer, Musikclubs und Platz für weitere kulturelle- und soziale Nutzungen zum Ziel hat.
3. Das Bezirksamt wird gem. § 19 (2) BezVG aufgefordert, die Zwischennutzung des südlichen Drittels der sogenannten „Brammer“-Fläche durch die Bauwagengruppe Zomia bis zum Erreichen der Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplanes, längstens jedoch bis zum 28.02.2014, zu ermöglichen und vertraglich zu sichern. Sofern die Bauwagengruppe Zomia ihr Projekt nach Abschluss der Zwischennutzung fortführen will, stehen hierfür in Altona ausschließlich die bereits geprüften und angebotenen Flächen (z.B. Parkplatz Grün) zur Verfügung. Eine erneute intensive Flächensuche durch das Bezirksamt wird nicht mehr durchgeführt. Finanzielle Unterstützung für die Herrichtung eines Bauwagenplatzes soll im Bedarfsfall nur einmalig gewährt werden.
4. Die zuständigen Fachbehörden werden gem. § 27 BezVG aufgefordert, die Zwischennutzung des südlichen Drittels der sogenannten „Brammer“-Fläche durch die Bauwagengruppe Zomia gemäß Ziffer 3 dieses Beschlusses zu ermöglichen und zu unterstützen.
5. Dem Planungsausschuss ist zu berichten.

Des Weiteren wurden die folgenden Beschlüsse gefasst:

Beschluss der Bezirksversammlung vom 10.05.2012:

Die Bezirksversammlung bekräftigt ihren Beschluss vom 23.02.2012 und fordert die Finanzbehörde auf, eine Konzeptausschreibung vorzunehmen, bevor die Vorweggenehmigungsreife erreicht wird.

Beschluss der Bezirksversammlung vom 24.01.2013:

1. Die Finanzbehörde wird gem. § 27 BezVG aufgefordert, die Brammerfläche für die Dauer von zwei Jahren den Herren Schierhorn und Roloff für die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans anhand zugeben.
2. Der Planungsausschuss beschließt nach erfolgter Anhandgabe die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit dem Ziel, die in der öffentlichen Anhörung dargestellten Nutzungen in Art und Umfang zu realisieren.
3. Bei der Anhandgabe wäre es zu begrüßen, dass die Finanzbehörde sich bei der Kaufpreisfindung insbesondere an dem hohen Anteil an Gemeinbedarfs-, Sozial- und Kulturflächen orientiert.

Beschluss der Bezirksversammlung vom 28.03.2013:

Die Finanzbehörde wird nach § 27 BezVG aufgefordert, die Konzeptvergabe für die Brammerfläche in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt durchzuführen.

2. Charakterisierung des räumlichen Umfeldes

Gewerbe, Wohnen, Mischnutzung

Das Umfeld hat in den im Norden des Plangebietes gelegenen Baublöcken vorrangig Wohngebietscharakter; südlich der Lippmannstraße Gewerbegebietscharakter; der östlich gelegene Stadtteil Sternschanze ist durch ein ausgesprochen urbanes Umfeld mit einer Mischnutzung geprägt. Innerhalb des besonderen städtebaulichen und sozialen Umfeldes im Schnittpunkt zwischen dem Schanzenviertel und Eimsbüttel, das von einer besonderen sozialen Struktur und einer kleinteiligen Durchmischung aus Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Handel und Kultur geprägt ist, müssen sich neue Nutzungen verträglich in das vorhandene Gefüge einpassen. Bewohner des Stadtteils haben zum Teil erhebliche Vorbehalte gegen Nutzungsveränderungen und städtebauliche Entwicklungen. Im Mittelpunkt dieser Diskussionen wird die schleichende Gentrifizierung des Viertels beklagt, der die behutsame Sanierung in den Gebieten Eimsbüttel Süd, Schulterblatt und Altona-Altstadt entgegen zu wirken versuchte.

Die „Brammer“-Fläche liegt im unmittelbaren Einzugsbereich eines urbanen, gemischt genutzten, innenstadtnahen Stadtteils mit deutlichen Aufwertungstendenzen. Diese Aufwertung strahlt auf die Fläche aus, sobald die bisherige Festsetzung als Gewerbegebiet verlassen wird. Allerdings bestimmen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie deren möglichst genaue planungsrechtliche Festlegung die Wertigkeit entscheidend.

Nahversorgung

Es gibt ein umfassendes Angebot insbesondere im Bereich Schulterblatt, Eimsbütteler Chaussee sowie Max-Brauer-Allee.

Soziale Infrastruktur

Im gesamten Umfeld gibt es zahlreiche Angebote der sozialen Infrastruktur, die auf eine hohe Nachfrage stößt. Drei Kindertagesstätten befinden sich in fußläufiger Entfernung (z.B. an der Lippmannstraße, Sternstraße, Altonaer Straße). An der Max-Brauer-Allee gibt es eine Stadtteilgrundschule. Darüber hinaus sind sonstige Einrichtungen, wie der Bauspielplatz an der Bartelsstraße und die Freiwillige Feuerwehr Altona an der Lippmannstraße/Eifflerstraße vorhanden.

Kultur

Das Kulturangebot ist, insbesondere im Schanzenviertel, zahlreich und vielfältig. Eine lebendige Kunst- und Musik-Szene belebt das Quartier. Die Häufung gastronomischer Betriebe insbesondere am Schulterblatt und in der Susannenstraße trifft auf deutliche Ablehnung durch die Anwohner.

Grünflächen

Das Grünflächenangebot reicht von kleinen, auch dem Spielen dienenden, Anlagen in den Blockinnenbereichen, wie z.B. den Anlagen Flora-Park, Linden-Park und Baschu (zwischen Bartelsstraße und Schulterblatt) bis zum großen und vielfältig genutzten Schanzenpark.

Verkehrswege

Die Verkehrserschließung erfolgt hauptsächlich über die Max-Brauer-Allee als Hauptverkehrsstraße. Mehrere Buslinien in der Max-Brauer-Allee sowie der ca. 500 m entfernte Bahnhof Sternschanze mit S- und U-Bahn-Linien erschließen das Gebiet recht gut.

3. Darstellung des Plangebietes

3.1 Lage, Größe, Abgrenzung

Belegenheit: zwischen Lippmannstraße/Max-Brauer-Allee/Schulterblatt/Bahndamm

Gemarkung: Altona-Nord / Sternschanze

Größe: insgesamt: 8.197 m²

3.2 Eigentum, aktuelle Nutzung

788 privat (GARD)

Im Übrigen: FHH

Vermietung von Teilflächen an eine Außengastronomie als Beachclub (nur für die Sommersaison), als Parkplatz und für die Bauwagengruppe Zomia, befristet bis 28.2.2014

3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Bebauungsplan Altona-Nord 16/Altona-Altstadt 45 vom 22.6.1994: Ausweisung: GE g III-IV, Straßenverkehrsfläche; teilweise Festsetzung von Baulinien.

Bebauungsplanentwurf: Altona-Nord25 / Sternschanze8

3.4 Sonstiges

Immissionsbelastung durch Straßen- und Schienenverkehr (Nah-Fern, -und Güterverkehr) Altlasten sind vorhanden, Bombenblindgängerverdachtsfläche, Baumbestand entlang des Bahndamms.

4. Aufgabenstellung

Nutzungsprogramm und Planungsvorgaben.

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die „Brammer“-Fläche ist die letzte große Entwicklungsfläche im Umfeld des Schanzenviertels, die fast vollständig im Eigentum der Stadt steht. Auf der Grundlage des Bebauungsplans Altona-Nord 16 /Altona-Altstadt 45 vom 22.6.1994 war bislang eine bis zu IV-geschossige gewerbliche Bebauung und Nutzung vorgesehen. Ein stadtteilverträglicher Nutzungsmix und die Verknüpfung der Gebiete Schanzenviertel und Eimsbüttel Süd sind die grundlegenden stadtfunktionalen Anforderungen an die Bebauung der „Brammer“-Fläche.

Das Grundstück liegt durch seine exponierte Lage im Schanzenviertel im besonderen Focus der Öffentlichkeit. Es wird daher die Durchführung eines städtebaulichen/architektonischen Wettbewerbs gefordert. Außerdem sind die Kosten des Bebauungsplanverfahrens inkl. erforderlicher Gutachten vom Vorhabenträger zu übernehmen. Es wird von einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ausgegangen.

4.2 Allgemeine Anforderungen

Angesichts des hoch spekulativen Umfelds des Schanzenviertels sollte die Art der baulichen Nutzung exakt bestimmt werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine GFZ von 2,6 (Kerngebiet) zu begrenzen. Eine BGF von 21.500m² sollte möglichst nicht überschritten werden. Die Geschossigkeit sollte sich an der umgebenden Bestandsbebauung orientieren und 5 Vollgeschosse nicht überschreiten. Bevorzugt wird eine Blockrandstruktur. Zu beachten sind die hohen Emissionswerte der Hauptstraße Max-Brauer-Allee und der Verbindungsbahn einschließlich elektromagnetischer Felder. Insbesondere entlang der Verbindungsbahn, die auf einem Damm liegt, können lärmintensive Nutzungen angesiedelt werden, deren Emissionen durch die Hochlage der Bahn einen vorhandenen „Lärmschutzwall“ vorfinden. Auf dieser Teilfläche kann zum Beispiel eine „Club-Meile“ aufgebaut werden, sofern die angrenzenden Nutzungen auf der Fläche selbst nicht lärmsensibel sein werden. Eine solche „Club-Meile“ kann auf die Konfliktlage Schulterblatt / Susannenstraße entlastend wirken.

4.3 Beiträge zum Nutzungsprogramm

Wohnen

Das Wohnen soll für den Blockrand auf die folgenden Nutzergruppen ausgerichtet werden:

- studentisches Wohnen (gefördert) mit mindestens 50 Einheiten
- Schaffung von Wohnraum (8-10 Mietwohnungen) für die Freiwillige Feuerwehr Altona
- Mutter-Kind-Wohnen, mindestens 10 Einheiten (gefördert) mit gemeinschaftlich genutztem Dachgarten
- Wohneinheiten für Behinderte mit mindestens 10 Einheiten (gefördert) sowie eine barrierefreie öffentliche WC-Anlagen
- adäquate Räume für ein Hospiz (mindestens 15 Personen) mit eigenen Dachgärten

Die Schaffung von Eigentumswohnungen ist an dieser Stelle nicht gewollt. Darüber hinaus ist ein öffentlich nutzbarer und gestalteter Innenhof mit mindestens 1.000m² vorzusehen.

Gewerbe

Das räumliche Angebot für gewerbliche Nutzungen gliedert sich in die folgenden Punkte:

- Kindertagesstätte mit eigenen Außenflächen
- keine Büroflächen über insgesamt 500qm (Eigenbedarf für andere Nutzungen im Gebäude)
- maximal 20% Filialisten im Nutzungsanteil des Einzelhandel (max. 4% der Gesamt-BGF)

Das Gewerbe soll vorrangig auf kleine Betriebe und auf Existenzgründer bzw. der Existenzsicherung ausgerichtet sein. Einzelhandel soll bevorzugt gewerblichen Nutzern aus dem Projektgebiet zur Verfügung stehen (Produktpräsentation und Verkauf).

Im belebten Schanzenviertel (u.a. Schulterblatt und Susannenstraße) besteht bereits ein umfangreiches gastronomisches Angebot. Unter diesem Gesichtspunkt ist eine Ausweitung der Gastronomie in dieser Lage nicht erwünscht.

Kulturelle Nutzungen

Nördlich der Verbindungsbahn kann – in Hamburgs zentralen Lagen fast einmalig – eine „Club-Meile“ eingerichtet werden, die benachbarte Nutzungen nicht stört. Für private Kulturbetriebe sind vertretbare Mieten von 5-6 €/qm wünschenswert. Damit könnte Hamburgs inzwischen verblässende Stellung als Stadt der „Live-Musik-Clubs“ wieder zum Leben erweckt werden. Hierfür ist eine sehr spezifische planungsrechtliche Festsetzung als „Sondergebiet“ möglich. Die Erschließung ist über einen privaten, öffentlich nutzbaren Weg entlang des Bahndammes zu gewährleisten. Die Ausweitung dieser Nutzung auf die -1-Ebene wird vom Bezirk in Aussicht gestellt. Hier sollen zusätzlich mindestens 20 Kulturräume (Bandprobenräume, Studios und Atelier) untergebracht werden. Darüber hinaus ist die Einbindung eines Beachclubs im EG oder maximal 1OG mit mindestens 1000qm Außenfläche zu für private Kulturbetriebe vertretbaren Mieten ausdrücklich gewünscht.

5. Stellplätze/Quartiersgarage

Im Stadtteil Sternschanze haben sich aufgrund genehmigter Umbauten und Umnutzungen erhebliche Stellplatzdefizite ergeben, die durch Befragungen und Untersuchungen im Auftrag der Stadt nachgewiesen sind. Eine Unterbringung der für das Projekt entstehenden Stellplatzbedarfe auf dem Grundstück erscheint notwendig.

Die „Brammer“-Fläche eignet sich nach Auffassung des Bezirks hervorragend für den Betrieb eines Mobilitätszentrums für Anwohner, die mit evtl. angegliederten Nutzungen wie Carsharing privatwirtschaftlich betrieben werden könnten. Diese Nutzung kann auch ideal mit kulturellen Nutzungen verbunden werden. Für den nicht motorisierten Verkehr ist eine Stadtradelstation und Fahrradstellplätze sowie eine Fahrradselbsthilfewerkstatt vorzusehen.



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksversammlung Altona

A/BVG/123.30-01

Drucksachen-Nr. XIX-2497
18.04.2013

Beschlussempfehlung

- öffentlich -

Gremium	am
Bezirksversammlung	25.04.2013

Bebauungsplan-Entwurf Altona-Nord 25 / Sternschanze 08
Konzeptausschreibung „Brammer“-Fläche
Beschlussempfehlung des Planungsausschusses

Der Planungsausschuss empfiehlt der Bezirksversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Bezirksversammlung fordert das Bezirksamt nach § 19 (2) BezVG auf, die Konzeptausschreibung wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen:

„4.2 Allgemeine Anforderungen“

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine GFZ von 3,0 (Kerngebiet) zu begrenzen [alt 2,6].
Eine BGF von 27.500 qm sollte nicht überschritten werden [statt 21.500 qm].

„4.3 Beiträge zum Nutzungsprogramm“

Studentisches Wohnen (gefördert) mit 60-80 Einheiten [statt 50].
Wohneinheiten für Behinderte mit min. 20 Einheiten (gefördert) [statt 10].
Ist ein öffentlich nutzbarer und gestaltbarer Innenhof mit zusammenhängend min. 1.500 qm vorzusehen [alt 1.000 qm].
Unter diesen Gesichtspunkten ist eine Ausweitung der Gastronomie mit Ausnahme der Bestandsgastronomien Clubs und Beachclub [Ausnahme neu] in dieser Lage nicht erwünscht.

2. Die Bezirksversammlung fordert die Finanzbehörde nach § 27 BezVG auf, die Konzeptausschreibung unverzüglich durchzuführen.

Petitum: Die Bezirksversammlung wird um Zustimmung gebeten.

Anlage/n:

Entwurf Konzeptausschreibung