

IDEEN FÜR DEN

FLOTTBEKER MARKT



vorge stellt zur Bürgerveranstaltung im Steenskampsaal am 02.07.2020



MOIN LIEBE NACHBARN.

Die Überlegungen zur Verlegung des Flottbeker Markts und zum möglichen Wohnungsbau sorgen im Stadtteil für Diskussionen. Anwohner*innen fühlen sich vor vollendete Tatsachen gestellt. Verständlich. Corona hatte die fürs Frühjahr geplante Veranstaltung mit Informationen aus erster Hand verhindert. Eine Zeitungsmeldung sorgte dann für Wirbel, die Gerüchteküche brodelte. Fakt aber ist: Es ist nichts entschieden. Die Planungen stehen ganz am Anfang.

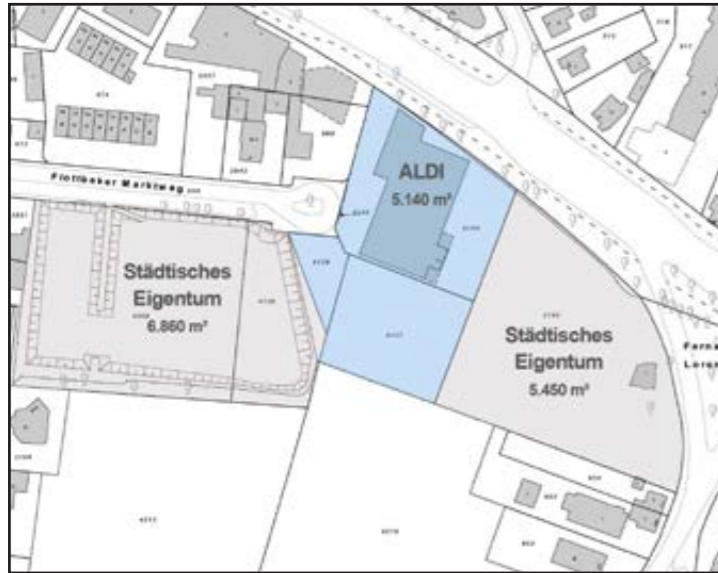
Stadtentwicklungsprojekte wie möglicherweise das auf dem Flottbeker Markt erfordern komplexe Planungs-, Abstimmungs- und Genehmigungsprozesse. Vor etwa anderthalb Jahren gab es deshalb einen ersten Kontakt mit dem Bezirksamt Altona. Es ging u.a. um das bestehende Planrecht, die Anforderungen an eine Marktverlegung sowie um die Funktionalität des Regenrückhaltebeckens. Die Informationen waren notwendig, um die grundsätzliche Machbarkeit unserer Planungen bewerten zu können.

Hamburg erlebt wie alle Metropolen einen hohen Druck am Wohnungsmarkt. Trotz der in den vergangenen Jahren bis zu mehr als 13.000 genehmigten neuen Wohnungen jährlich übersteigt der Bedarf noch immer das Angebot. Neuen Wohnraum soll die Magistralen-Strategie ermöglichen, für die freie oder in ihrer Nutzung veränderbare Flächen entlang der Ein- und Ausfallstraßen bebaut werden sollen.

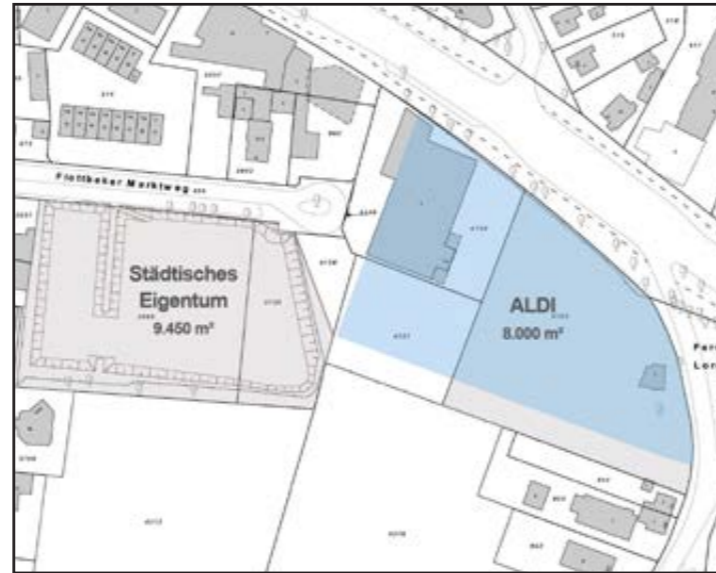
Heute haben wir Sie als Vertreter*innen der Nachbarschaft eingeladen, um Sie über unsere Ideen zu informieren und gemeinsam über die Zukunft des Flottbeker Markts zu sprechen. Diesen Dialog möchten wir fortsetzen.

PEG Hamburg,
Projektentwickler

Der Flottbeker Markt ist ein Kulturgut. Zweimal in der Woche kommen Marktleute und Kund*innen teilweise in der dritten Generation zusammen. Die Zukunft dieser Institution ist gesichert. Und der Markt kann noch attraktiver werden.



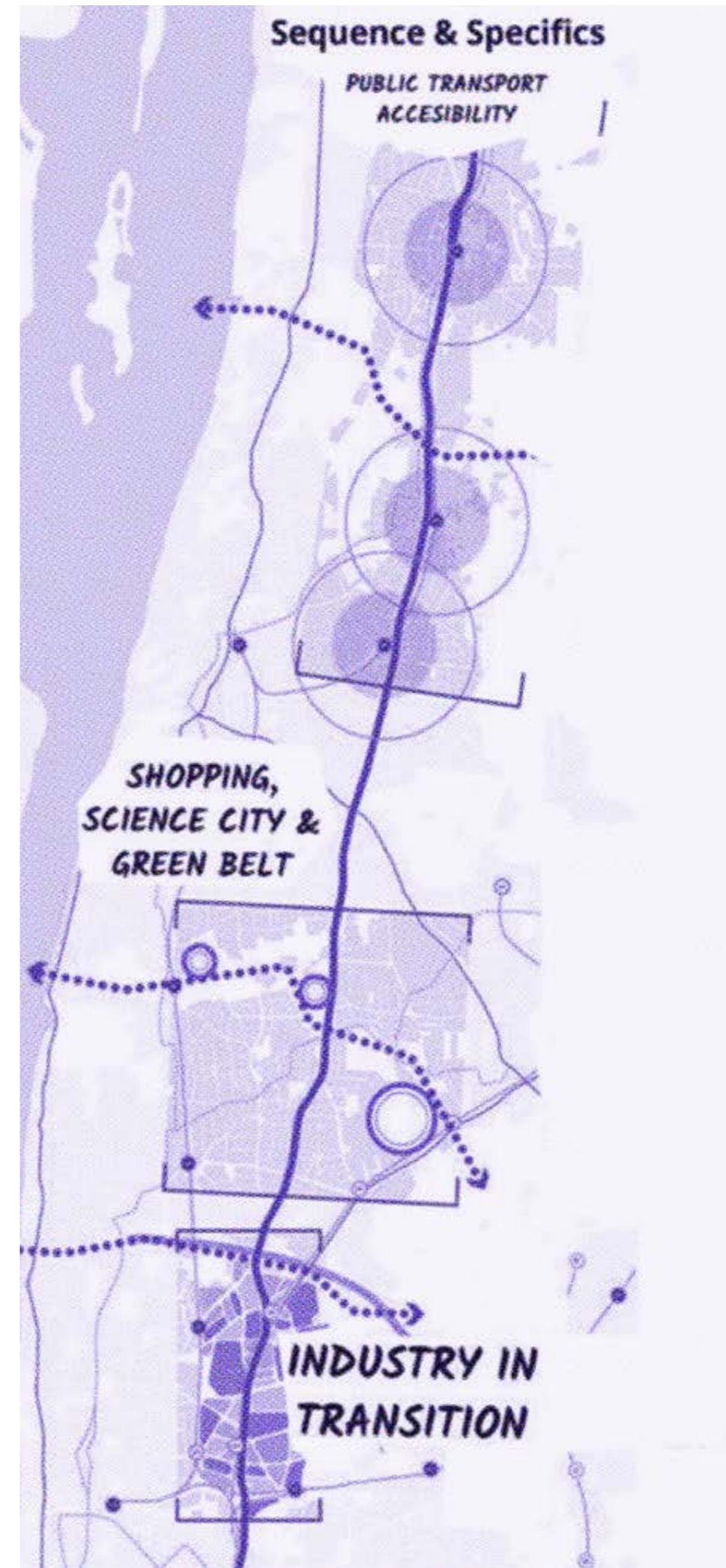
Ist und Soll Zustand für die Neuaufteilung der Grundstücke zur Nutzung der Wohnbaupotentialfläche



Die neuen Eigentumsverhältnisse sollen dem Wochenmarkt und dem Einzelhandel einen zukunftssicheren Betrieb ermöglichen.

Die Besitzverhältnisse

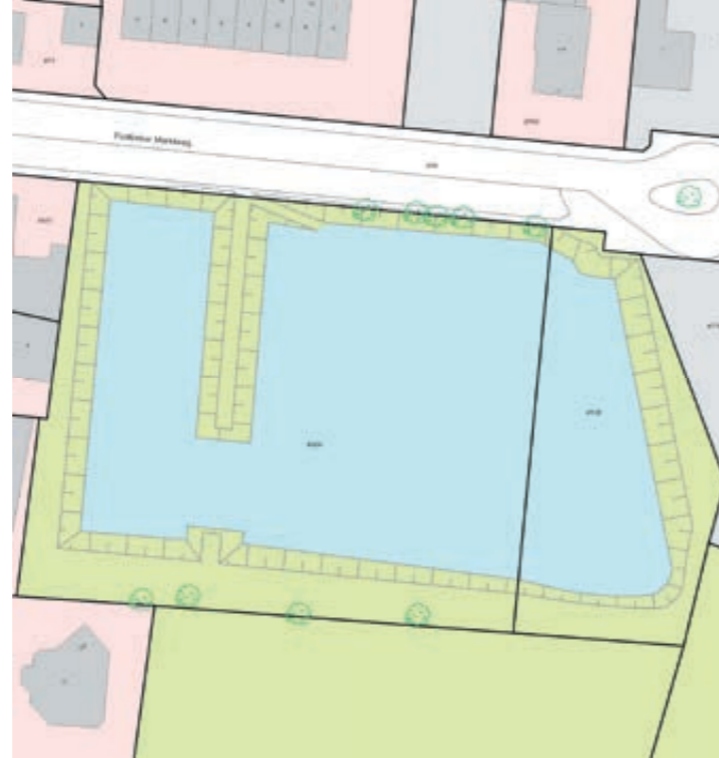
Die heutige Marktfläche und das Regenrückhaltebecken gehören der Freien und Hansestadt Hamburg. ALDI gehört das bebaute Grundstück mit Parkplatz. Die neuen Eigentumsverhältnisse ermöglichen dem Wochenmarkt und dem Einzelhandel einen zukunftssicheren Betrieb. Heute zeichnen sich einige Probleme hinsichtlich der Verkehrssituation an Markttagen ab. Maßgeblicher Grund dafür ist, dass der Wochenmarkt keine eigens zugewiesenen Stellplätze besitzt und Besucher*innen somit auf umliegende öffentliche Parkplätze ausweichen müssen und / oder die ALDI eigenen Stellplätze benutzen.



Das Hamburger Bauforum hat 2019 Potenziale für Nachverdichtungen mit Wohnen und verschiedenen Nutzungen an Einfahrtsstraßen Hamburgs ausgemacht. Der Flottbeker Markt liegt an einer dieser 7 Magistralen.



Seitens der Stadtentwässerung bestehen keine Planungen zur Nutzung des Regenrückhaltebeckens.



Das ehemalige Rückhaltebecken ohne Funktion.

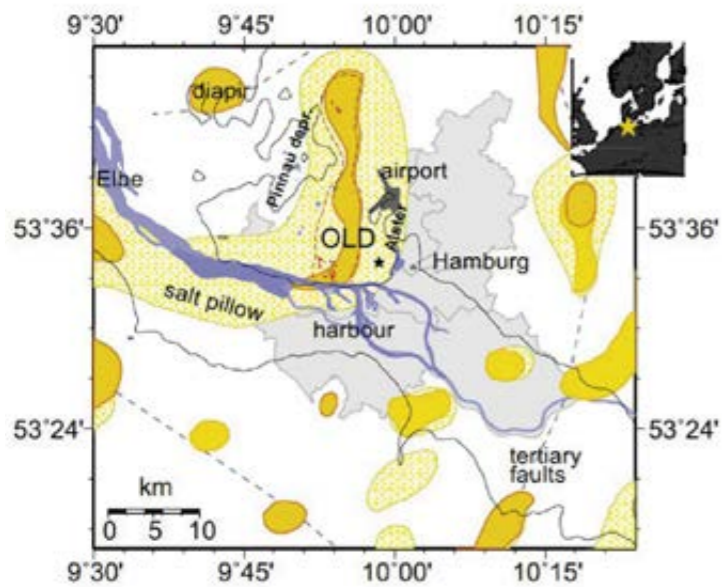
Das Rückhaltebecken

Zwei Rückhaltebecken, die durch einen Wall getrennt sind. Die Becken sind mit einem Vegetationsbestand aus Seggen, Waldsimen, Landreitgras und Gilbweiderich bewachsen. Dazwischen kommen Zaunwinde, Quecke, Disteln und Beifuß vor. Im Randbereich hat sich ein Gehölzbestand aus jungen Weiden und Brombeergebüsch entwickelt, nach Norden wird die Fläche durch eine Baumreihe aus Pappeln begrenzt.

Die Funktion des Regenrückhaltebeckens ist durch den Ausbau des MW-Siel DN 1200 (Flottbeker Marktweg, Seestraße) entbehrlich. Seitens der Hamburger Stadtentwässerung bestehen keine Planungen zur Nutzung der Fläche für die öffentliche Abwasserentsorgung.



Das ehemalige Regenrückhaltebecken soll in eine Marktfläche umgestaltet werden. Damit könnte die heutige Versiegelung aufgehoben werden. Oberflächenwasser könnte dann wieder ins Erdreich versickern. Ein Ausgleich wird durch intensive Dachbegrünung auf dem benachbarten Neubau geschaffen. Der natürlich gewachsene Rahmen wird nördlich zum Flottbeker Marktweg und dem südlich angrenzenden, nicht gesetzlich geschützten Biotop, durch zusätzliche Neupflanzungen ergänzt.



Große bebaute Teile Hamburgs liegen über Salzstöcken.

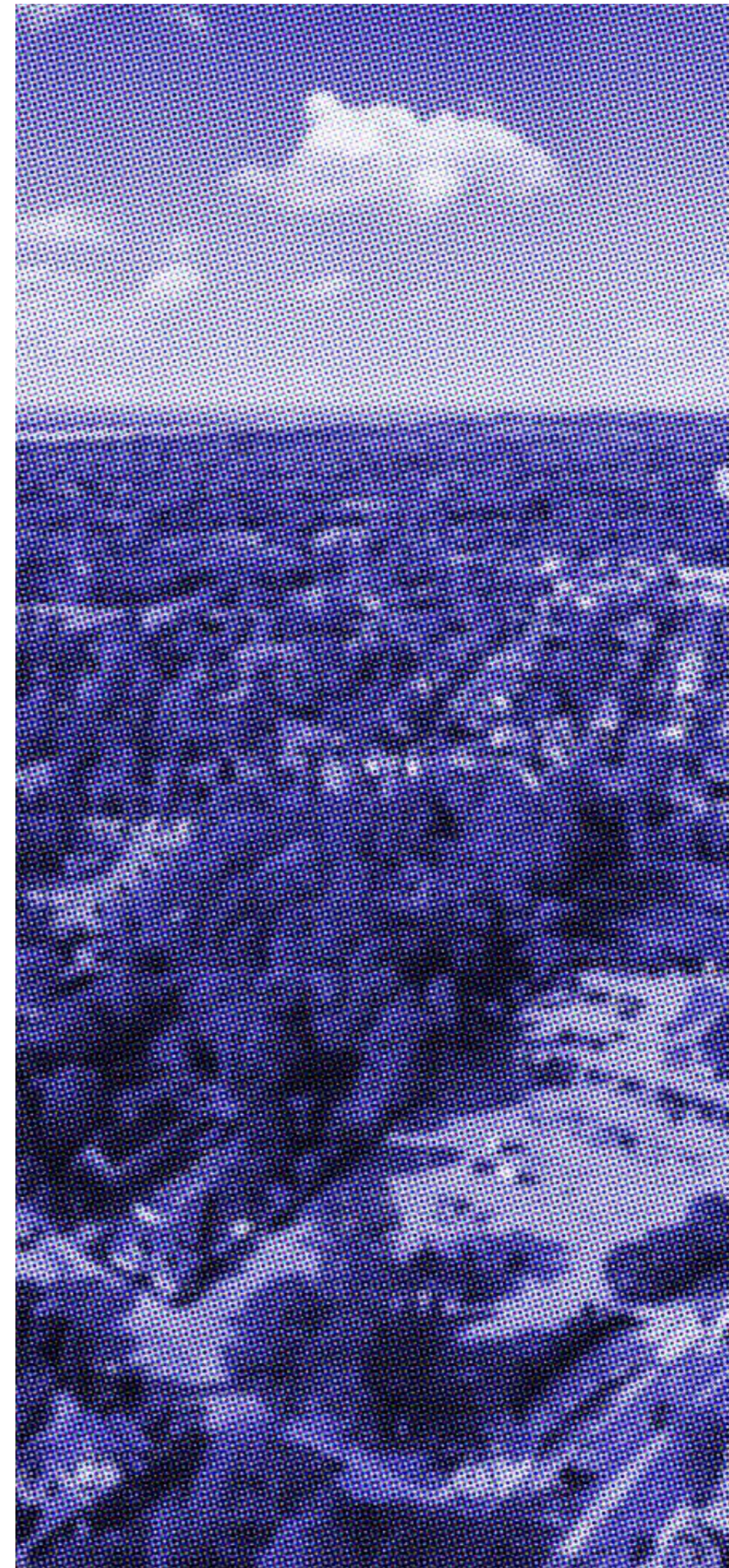
Der Flottbeker Markt liegt über dem Salzstock Othmarschen-Langefelde



Der Salzstock

Wie andere große Teile Hamburgs liegt auch der Flottbeker Markt über einem Salzstock. Besondere Bodenbeschaffenheiten erfordern dabei individuelle Maßnahmen und Gründungsarten für Gebäude. Neubauten können gezielt auf diese besonderen Anforderungen hin geplant werden. Beauftragte Baugrundsachverständige bestätigen in Zusammenarbeit mit Geologischen Instituten dass sich ein Erdfallrisiko nicht durch die Last einer zusätzlichen Bebauung erhöht. Die Gründung des angedachten Gebäudes auf Pfählen kann dabei eine Torflinse unter dem Flottbeker Markt hin zu tragfähigem Grund überbrücken. Veränderungen im Untergrund

können hydraulisch ausgeglichen werden um Setzrisse im Neubau zu vermeiden. Eine Beeinträchtigung oder Erhöhung der Gefahr für benachbarte Bebauungen besteht hierbei nicht.



Ein Erdfall ist eine Senke an der Erdoberfläche, die durch das Einbrechen bzw. Nachbrechen nicht wasserlöslicher Deckschichten über einem natürlichen Hohlraum im Untergrund entsteht. Ursächlich für die Höhlenentstehung ist Subrosion, die Auflösung relativ leicht löslicher Gesteine (Steinsalz, Gips, Kalkstein) im Untergrund. Es handelt sich somit um eine Karsterscheinung. Oberflächennahe Bebauungen erhöhen das Risiko eines Erdfalls nicht.

Blick über den Flottbeker Markt und Hamburg im Hintergrund



WOHNRAUM SCHAFFEN

Ein Anteil von ca. 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau soll auch Menschen mit kleinerem Einkommen in Flottbek ein Zuhause finden lassen. Besondere Wohn- und Nutzungsformen wie Senioren- und Studenten-Appartements und familiengerechte Mietwohnungen sowie eine Kita könnten für belebende Vielfalt im Stadtteil sorgen. Das mögliche Baugrundstück hat das Potenzial für etwa 160 Wohnungen unter einem begrünenden Dach, attraktive Innenhöfe sowie Flächen für Kultur und Vereine im Erdgeschoss.



VERSORGUNG SICHERN

Die Ausstattung und Infrastruktur des Flottbeker Marktes entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen. Barrierefreie Sanitäreinrichtungen, moderne Wasser- und Stromversorgung sowie eine Verbreiterung der Marktstraßen würden die Aufenthaltsqualität auf dem Wochenmarkt weiter erhöhen. Die Vergrößerung des ALDI Marktes um etwa 400 qm geht der hohen Nachfrage aus der Bevölkerung nach.



LÄRM MINDERN

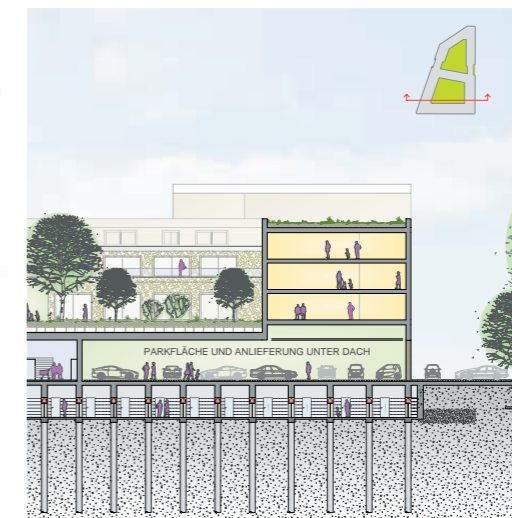
Der Flottbeker Wochenmarkt besitzt heute keine eigenen Stellplätze. Suchverkehr an Markttagen führt zu erhöhten Lärmbelastungen und erzeugt regelmäßig chaotische Verkehrssituationen in den umliegenden Straßen. Lärmemissionen bei Anlieferung für den ALDI Markt können durch eine Überdeckelung vermieden werden. Zusätzliche Stellplätze könnten für Marktbesucher*innen und Anwohner*innen genutzt werden. Eine Verkehrsberuhigung des Flottbeker Marktwegs sollte geprüft werden, für Anwohner*innen bestünde die Möglichkeit, die Stellplätze der Marktleute außerhalb der Marktzeiten zu nutzen.

GEMEINSAM VERÄNDERN

Die konstruktive Einbeziehung der Anwohner*innen in eine konkrete Planung halten wir für notwendig. Dafür gibt es aus anderen Projekten sehr gute Beispiele und positive Erfahrungen.

Schützen oder Verändern ?

Gute Stadtentwicklung braucht Bürgerbeteiligung. Auch die Kontroverse, das Dafür- und Dagegenhalten, ist wichtig und wird von uns wertgeschätzt. Die verschiedenen Interessenslagen gilt es zu moderieren, um im Sinne unserer Stadtgesellschaft Gemeinsamkeiten und Chancen auf Einvernehmen auszuloten. Planungswerkstätten zeigen, welches Potential planerische Partizipation hat. Dieses möchten wir gemeinsam mit allen Bürger*innen nutzen, die Interesse an einer Mitgestaltung ihres Stadtteils haben. Gemeinsam verändern - so, dass möglichst viele Bürger*innen das Neue mittragen. Dazu laden wir ein.



ANTWORTEN AUF HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

// Zur Idee und Planung allgemein

Was genau ist geplant?

Es gibt eine Idee zur Verlegung und Aufwertung des Wochenmarkts in der Nachbarschaft sowie Überlegungen zur Wohnbebauung der heutigen Marktfläche. Impulse dafür waren das Wohnungsbauprogramm des Senats und das Konzept zur Optimierung der Randbebauung der Magistralen. Ziel ist zum einen die angespannte Verkehrssituation für Anwohner*innen und Marktbesucher*innen sowie die Infrastruktur für die Händler*innen zu verbessern, zum anderen die Stadtteil-Vielfalt durch Bau bezahlbarer Mietwohnungen zu fördern.

Was soll auf dem Marktplatz gebaut werden?

Angedacht ist eine etwa drei- bis fünfgeschossige Bebauung mit Mietwohnungen, Appartements für Senioren und Studenten. Stark nachgefragt sind auch größere, familiengerechte Wohnungen. Das mögliche Baugrundstück gibt eine Planung von etwa 160 Wohnungen in gemischter Nutzung her. Denkbar ist auch eine Kita. Dazu kommen im Erdgeschoss ein neuer ALDI-Markt sowie Flächen z.B. für ein Café, Kultur und Vereine sowie weitere Läden, die bedarfsgerecht belegt werden sollen.

Stimmt es, dass dort Luxuswohnungen entstehen sollen?

Ganz im Gegenteil. Ein Drittel der Wohnungen soll mit Hilfe öffentlicher Förderung Menschen mit kleineren Einkommen ein Zuhause bieten. Auch Service-Wohnungen oder betreutes Wohnen für Senioren können wir uns sehr gut vorstellen. Der Standort ist sehr attraktiv und die Nachfrage nach Wohnraum von Singles, Paaren und Familien, die sich ein Eigenheim oder großes Mietshaus nicht leisten können, ist enorm hoch.

Was passiert mit ALDI?

Der Markt würde in den Neubau mit einer um ca. 400 qm erweiterten, zeitgemäßen Verkaufsfläche integriert werden. Der Nahversorger wäre also weiterhin Magnet für Marktbesucher*innen.

Was ist der Grund für dieses Projekt?

Hamburg erlebt wie alle Metropolen einen hohen Druck am Wohnungsmarkt. Keine andere deutsche Großstadt begegnet dem so konsequent wie der Hamburger Senat. Trotz der in den vergangenen Jahren bis zu mehr als 13.000 genehmigten neuen Wohnungen jährlich übersteigt der Bedarf noch immer das Angebot. Neuer Wohnraum soll auch mit Hilfe der Magistralen-Strategie entstehen. Kurz gesagt: Freie oder unterentwickelte Flächen sollen mit dem Bau von (bezahlbaren) Wohnungen besser genutzt werden. Die Umsetzung lässt sich entlang der B 431 bereits auf mehreren Grundstücken erkennen.

Wem gehören die betroffenen Grundstücke?

Die heutige Marktfläche und das Regenrückhaltebecken gehören der Freien und Hansestadt Hamburg, ALDI gehört das bebaute Grundstück mit Parkplatz.

Wer hat die Pläne entwickelt?

Die Projektentwicklungsgesellschaft Hamburg ist Ideengeber und von ALDI mit der Koordinierung der Interessensträger beauftragt.

// Zum Stand der Planungen

Wie weit sind die Pläne vorangeschritten?

Die Planungen haben den Charakter einer Studie. Es gibt keine politischen Entscheidungen und keine Baugenehmigung. Der weitere Planungsprozess würde unter Beteiligung aller Interessensvertreter erfolgen, also insbesondere mit den Marktleuten und der Nachbarschaft.

Stimmt es, dass die Pläne seit 2018 in der Verwaltung bekannt sind? Ist also alles schon beschlossen?

Nein, die Verwaltung beschließt nichts, dafür ist die Bezirksversammlung zuständig. Vor etwa anderthalb Jahren gab es einen ersten Kontakt mit dem Bezirksamt Altona. In diesem und einigen weiteren Gesprächen ging es um das bestehende Planrecht, die Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplans, die Klärung der Anforderungen an eine Marktverlegung, die Vorprüfung der technischen Umsetzbarkeit sowie um die Funktionalität des Regenrückhaltebeckens.

// Zur Zukunft des Wochenmarkts

Hamburgs Wochenmärkte genießen als Kulturgut besonderen Schutz. Ist der Flottbeker Wochenmarkt in seiner Existenz gefährdet?

Klares Nein. Die örtliche Verlegung und Optimierung der Infrastruktur ist zwingende Grundvoraussetzung weiterer planerischer Überlegungen. Die potenzielle neue Marktfläche würde die Aufenthaltsqualität für Besucher wie Händler erhöhen. Es kann und darf nicht darum gehen, den Markt zu gefährden, ihn abzuwerten oder gar aufzugeben. Ganz im Gegenteil: Der Flottbeker Wochenmarkt soll an Attraktivität gewinnen.

Kennen die Marktleute schon die Pläne?

Es gab erste Kontakte mit einzelnen Vertreter*innen und dem Marktmeister, da völlig klar ist, dass ohne geeignete neue Marktfläche keinerlei Veränderung möglich sein wird. Wichtig war es uns zu hören, wie die heutige Stellplatzsituation, die Ausstattung z.B. mit Sanitär und Stromversorgung sowie die mögliche Ausweichfläche beurteilt werden. Die Resonanz war positiv und sehr konstruktiv.

// Zur Beteiligung der Anwohner*innen

Warum wurde nicht zuerst mit den Anwohner*innen gesprochen?

Während einer Vorprüfung ist die Planung noch sehr unkonkret. Wer an diesem Standort etwas machen möchte, muss in ein komplexes Verfahren einsteigen, zu dem selbstverständlich auch eine Bürgerbeteiligung gehört. Jede/r Anwohner*in hat die Möglichkeit, Einwände vorzutragen. Auch die konstruktive Mitwirkung über eine Planungswerkstatt soll ermöglicht werden. Fürs Frühjahr war eine erste Informationsveranstaltung vorgesehen. Dann kam die Pandemie und die Notwendigkeit, den Zeitplan zu ändern. Weiterhin stehen die Planungen ganz am Anfang. Nichts ist entschieden.

Wie soll der Dialog mit den Anwohner*innen laufen und wie sähe eine Bürgerbeteiligung aus?

Dass wir zunächst mit der Nachbarschaft sprechen, bevor wir dies mit der Bezirksversammlung, dem Senat und anderen Entscheidungsträgern tun wollen, halten wir für den richtigen Weg. Den möchten wir gern weiterverfolgen. Die konstruktive Einbeziehung der Anwohner*innen in eine konkrete Planung halten wir für notwendig. Dafür gibt es aus anderen Projekten sehr gute Beispiele und positive Erfahrungen.

// Zur Rolle der Politik

Was sagt die Politik zu den Plänen?

Es gab erste Gespräche mit Mitgliedern der Bezirksversammlung. Gespräche mit den Fraktionen stehen im nächsten Schritt an. Zunächst soll der Dialog mit den Anwohner*innen geführt werden. Deshalb haben wir als an dem Standort interessierter Projektentwickler auch entschieden, die Präsentation im Planungsausschuss zu vertagen. Die Öffentlichkeit hat dort derzeit keinen Zutritt, einen Live-Stream gab es leider auch nicht.

// Zur möglichen neuen Marktfläche

Das Regenrückhaltebecken gleicht einem Biotop. Gibt es ein Umweltgutachten?

Die Fläche grenzt an das Biotop, auf das nicht zugegriffen wird. Beim Regenrückhaltebecken handelt es sich um eine mit einer Betondecke versiegelte Fläche, teilweise bewachsen mit Büschen und Gräsern. Wertvollere Vegetation als diese möchten wir in Form begrünter Dächer und grüner Höfe auf der heute noch versiegelten Marktfläche schaffen. Ein unabhängiges Gutachten hat die Bezirksversammlung bei der Umweltbehörde eingefordert.

// Zum Naturschutz

Wie viele Bäume müssen gefällt werden? Und wie stellen Sie sich den Ausgleich vor?

Das Ziel ist es, als erhaltenswert bewerteten Bäume stehen zu lassen. Ggf. werden gesetzlich verpflichtende Ausgleichsplantagen vorgenommen und verdoppelt.

Werden die Bäume am Flottbeker Marktweg gefällt?

Nein – und es würden sogar weitere dazukommen. Dies ist ein natürlicher Emissionsschutz für die Anwohner*innen.

Bleiben die Bäume an der Osdorfer Landstraße?

Das ist möglich und sollte im weiteren Planungsprozess besprochen werden.

// Zur Verkehrssituation

Wo soll die Zufahrt zur geplanten neuen Marktfläche, den Wohnungen und Geschäften sein?

Die Hauptzuwegung sollte über die Groß Flottbeker Straße erfolgen. Eine Zufahrt über den Flottbeker Marktweg würde zu dessen Entlastung entfallen. Stellplätze für die Marktleute am westlichen Rand der möglichen neuen Aufstellfläche könnten über eine beschränkte Zufahrt außerhalb der Marktzeiten den Anwohner*innen zur Verfügung gestellt werden.

// Zur Problematik des Untergrunds

Am Standort gab es während der letzten 100 Jahre mehrere Erdbeben. Setzrisse an den Häusern durch Bewegungen des Untergrunds sind Alltag. Die Grundstücke liegen auf einem Salzstock. Ist es nicht riskant, dort ein so großes Bauprojekt zu planen?

Alle neuen Gebäude würden nicht unterkellert werden. Zur statischen Sicherung gibt es international gängige Gründungstechnologien, die keinerlei Gefahr für die Umgebung darstellen. Einfach gesagt, würde auf Pfählen gebaut werden, Veränderungen im Untergrund würden hydraulisch ausgeglichen werden. Die Haftungsabsicherung der Anlieger würde über nachbarschaftliche Vereinbarungen vollumfänglich garantiert sein.

Ideen für den

**FLOTTBEKER
MARKT**



... bereit für die Zukunft