

Zusammenstellung

der Beiträge der frühzeitigen Online-Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Wandsbek 84 gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch vom 11.06. bis 25.06.2021

Ansprechpartner/in Bezirksamt Wandsbek: Anika Schütt

Zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- Plangebietsabgrenzung,
- bestehendes Planrecht sowie Auszüge aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsprogramm,
- Luftbild,
- Informationsflyer zur Vorstellung der Planung,
- Siegerentwurf des hochbaulichen Realisierungswettbewerbes,
- allgemeine Verfahrensinformationen.

Vorbemerkung - Fachlicher Kommentar der Verwaltung zu den eingegangenen Beiträgen im Verfahren:

- Lärm- und Geruchsimmissionen,
- Betriebliche Belange des Hefeproduktionsbetriebs,
- Verkehrliche Situation,
- Stellplatz- und Fahrradplatzbedarfe.

Im Rahmen der 5 eingegangenen Beiträge zum Bebauungsplanverfahren wurden die oben genannten Punkte z. T. mehrfach vorgebracht. Aus diesem Grund erfolgt eine Kommentierung im Folgenden gesammelt.

Vorbemerkung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Wandsbek 84 – Wandsbeker Zollinsel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Büro- und Verwaltungsneubaus für das Bezirksamt Wandsbek geschaffen werden. Zur Sicherung der Qualität des Neubaus hat die Sprinkenhof GmbH parallel zum Bebauungsplanverfahren einen hochbaulichen Realisierungswettbewerb durchgeführt. Auf Basis des vorliegenden Wettbewerbssiegerentwurfs hat in der Zeit vom 11.06. bis 25.06.2021 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch – aufgrund der Corona-Pandemie in digitaler Form – stattgefunden. Dies vorausgeschickt, kann zu den Beiträgen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgeführt werden:

Eingegangene Beiträge zum Verfahren

Beitrag Nr. 1 | 14.06.2021

Ich habe mir gerade die Pläne für das neue Verwaltungsgebäude (Wandsbek 84) angesehen. Die Pläne sehen sehr schick aus und ich denke das neue Gebäude wird die Gegend sehr aufwerten.

Bei einem Bauvorhaben von dieser Größenordnung ist natürlich mit einigem Lärm zu rechnen, dies ist klar.

Auf der anderen Straßenseite von ihrem Bauvorhaben ist zwischen den Häusern Rüterstraße 67 & 64 ein kleiner Durchgang für die Fußgänger. Dieser Durchgang befindet sich direkt an der Bushaltestelle Wendemuthstraße.

Besteht hier die Möglichkeit, dass sie während der Baumaßnahmen bzw. ggf. sogar dauerhaft eine Lärmschutzwand etc. montieren können? Ich denke hier wird es ja fertige Lösungen geben.

Hinter diesem Durchgang befindet sich ja Wohngebiet und der Lärm der Autos schallt sehr stark durch diese Lücke. Wenn hier noch Baulärm hinzukommt wird dies eine hohe Belastung für die Bewohner, welche recht einfach zu vermeiden wäre.

Ich denke alle Bewohner aus dem Viertel würden sich sehr freuen, wenn durch eine Lärmschutzwand der Bau & Verkehrslärm etwas gemindert werden kann.

Ich würde mich sehr freuen, wenn es hier eine Lösung gibt da ich derzeit sehr viel im Home Office arbeite und von meinem Arbeitszimmer bzw. meinem Balkon direkt auf diese Häuserlücke schaue und es dann bei mir sehr laut wird.

Kommentar zu Beitrag Nr. 1

Für die Bauphase können in der frühen Planungsphase noch keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen soweit erforderlich die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Auswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

Im Rahmen zweier schalltechnischer Stellungnahmen wurde eine Ersteinschätzung zu den Schallimmissionen aus Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm für die sog. Wandsbeker Zollinsel vorgenommen.

Gemäß der gutachterlichen Ergebnisse werden soweit erforderlich entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen an dem Verwaltungsneubau sowie geeignete Grundrisslösungen vorgesehen. Zur Vermeidung zusätzlicher Reflexionen an der gegenüberliegenden Bebauung werden geeignete Fassadenmaterialien und eine entsprechende städtebauliche Figur gewählt, um den Belangen des Lärmschutzes gerecht zu werden.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Maßnahmen nur innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Eine allgemeine, quartiersbezogene Lärmvorsorge über das Plangebiet hinaus ist nicht Aufgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens. Die Anpassung für einen Schallschutz beim Fußgängerdurchgang wird an die für die Wegeunterhaltung zuständige Dienststelle weitergegeben.

Beitrag Nr. 2 | 18.06.2021

Wir nehmen Bezug auf das oben bezeichnete Bebauungsplanverfahren.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Betriebsgelände der [REDACTED] (vormals [REDACTED]).

■■■■■ ist einer der führenden Hersteller von Hefeextrakten und anderen Hefeprodukten in Europa. Das Unternehmen wurde im Jahr 1836 gegründet. Seit über 60 Jahren führen wir uns Geschäfte von dem Betriebsgelände in Wandsbek.

Von der geplanten Entwicklung eines neuen Büro- und Verwaltungsstandortes für das Bezirksamt Wandsbek haben wir erstmal im Jahr 2018 erfahren. Unsere Bedenken gegen das Vorhaben haben wir dem Bezirksamt damals mitgeteilt. Das nunmehr laufende Bebauungsplanverfahren verfolgen wir mit großer Sorge. Die aktuelle Planung trägt den betrieblichen Bedürfnissen der ■■■■■ nicht Rechnung. Das Vorhaben ist in dieser Form nicht mit unserem Betrieb vereinbar.

Vor diesem Hintergrund möchten wir zu dem i.R.d. frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Verfügung gestellten Planungsmaterial wie folgt Stellung nehmen:

1. Zumutbares Maß an Rücksichtnahme wird überschritten

Durch das Vorhaben wird das für unseren Betrieb zumutbare Maß an Rücksichtnahme gegenüber benachbarten Nutzungen überschritten.

Die Herstellung von Hefeextrakten und anderen Hefeprodukten ist mit dem Einsatz sensibler Inhaltsstoffe und Gefahrstoffe (sowie den damit zusammenhängenden Gefahrstofftransporten) verbunden. Im Verlauf eines Produktionsprozesses werden nicht unerhebliche (Geruchs- und Lärm-)Immissionen freigesetzt.

Die daraus folgenden Anforderungen an das Betriebsgelände waren ein Grund für die Wahl des Standortes an der Wandsbeker Zollstraße. Wandsbek war zu diesem Zeitpunkt in weiten Teilen industriell geprägt. Mittlerweile hat sich der Stadtteil flächenmäßig ausgeweitet und eine städtebauliche Verdichtung erfahren. Die umliegende Bebauung ist heute durch einen Mix aus Wohnen, Büro, Gewerbe und Industrie geprägt. Diese Nutzungsformen sind über die Zeit an unser Betriebsgelände „herangerückt“ („heranrückende Bebauung“).

Die städtebauliche Entwicklung ging für die ■■■■■ mit gesteigerten Rücksichtnahmepflichten einher. Wir haben über die letzten 25 Jahre massiv in Geruchsreduktionstechniken für mehrere Millionen Euro investiert und damit einen Stand erreicht, der weltweit führend ist für Hefe- und Hefeextraktwerke. Weiterhin sind ebenfalls signifikante Investitionen in Schallschutzmaßnahmen erfolgt. Darüber hinaus planen wir derzeit nochmals eine vollständige Erneuerung unserer Anlagen zur Geruchsreduktion mit weitere Wirkungsgradverbesserung – und dennoch bedeutet dies nicht, dass das Werk nicht mehr wahrnehmbar wäre.

Sollte das geplante Büro- und Verwaltungsgebäude wie in dem Planungsmaterial dargestellt realisiert werden, würde das im Rahmen eines ordnungsgemäßen Betriebs noch zumutbare Maß an Rücksichtnahme voraussichtlich überschritten. Den geplanten Neubau und unser Betriebsgelände trennt allein die Wandsbeker Zollstraße. Aufgrund der unmittelbaren örtlichen Nähe werden Beeinträchtigungen der Büro- und Verwaltungsnutzung durch unseren Betrieb (insbesondere die Herstellungsprozesse und den Lieferverkehr) unvermeidbar sein. Das Planungsmaterial lässt offen, wie der Nutzungskonflikt wirtschaftlich zumutbar gelöst werden kann.

2. Zusätzliches Verkehrsaufkommen

Darüber hinaus würde die geplante Büro- und Verwaltungsnutzung zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen in der Wandsbeker Zollstraße führen. Mit Blick auf die Dimensionen des Vorhabens befürchten wir hierdurch eine ernsthafte Gefährdung unseres Betriebs.

Das Betriebsgelände der ■■■■■ wird über den nördlichen Teil der Wandsbeker Zollstraße angefahren. Die reibungslose (insbesondere zügige) Abfertigung des Lieferverkehrs (An- und Abfahrt) ist für unseren Betrieb von besonderer Bedeutung. Aufgrund der engen zeitlichen Taktung können schon kleine Verzögerungen die zufriedenstellende

Abwicklung unserer Kundenaufträge gefährden. Bei den Gefahrstofftransporten ist die zügige Abfertigung schon aus Gefahrgesichtspunkten wichtig.

Der Neubau soll ca. 15.200 m² oberirdische Nutzfläche unterbringen und Platz für mindestens 800 (!) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bieten. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage soll nach dem Siegerentwurf des Architektenwettbewerbs in der Wandsbeker Zollstraße liegen. Hinzu kommen eine Zufahrt für Anlieferverkehr sowie zwei Mitabreitereingänge, einer davon direkt gegenüber von unserem Betriebsgelände. Es ist offensichtlich, dass die Wandsbeker Zollstraße für das zu erwartende Verkehrsaufkommen – Gesamtverkehrsaufkommen aus Betrieb der [REDACTED], Bezirksamt, weitere Nutzungen in Umgebung – nicht ausgerichtet ist. Insbesondere handelt es sich bei der Wandsbeker Zollstraße um eine Stichstraße. Mit unserem Betrieb unvereinbare Dauerstaustationen sind somit „vorprogrammiert“.

Wir sind zuversichtlich, dass unsere Bedenken bei der weiteren Planung und in der Überarbeitung des Planentwurfs berücksichtigt werden. Für persönliche Gespräche stehen wir gern zur Verfügung.

Kommentar zu Beitrag Nr. 2

Die Schutzregime im Bereich des Plangebiets und die damit bereits bestehenden immissionsschutzrechtlichen Verpflichtungen ändern sich mit der vorgesehenen Büro- und Verwaltungsnutzung nicht grundsätzlich. Das bestehende Planrecht (Bebauungsplan Wandsbek 7) weist für die sog. Wandsbeker Zollinsel insb. ein Geschäftsgebiet aus, welches immissionsschutzrechtlich hinsichtlich des damit verbundenen Störgrades und -empfindlichkeit analog der vorgesehenen Büro- bzw. Verwaltungsnutzung zu beurteilen ist. Der Hefeproduktionsbetrieb ist entsprechend bereits heute dazu verpflichtet, entsprechend dem aktuellen Stand der Technik geeignete Immissionsschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Im weiteren Verfahren werden relevante Belastungen im Gebiet untersucht. Auf dieser Grundlage werden die Planungskonzeption und ggf. weitere Festsetzungen zu prüfen sein.

Das Verkehrsaufkommen sowie erforderliche planerische Konsequenzen werden im Rahmen der weiteren Planung mittels einer verkehrstechnischen Untersuchung untersucht. Die betrieblichen Anforderungen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen werden dabei in die Untersuchung eingestellt.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen siehe ergänzend Antwort zu Beitrag 1.

Beitrag Nr. 3 | 21.06.2021

Als langjähriger Anwohner der [REDACTED] beschäftigen mich die verkehrsbezogenen Aspekte, welche die Verwaltung in die Neubaupläne einfließen lassen wird. Den Planungsunterlagen ist zu entnehmen, daß die Parkpalette Rüterstraße ersatzlos zurückgebaut wird. Auch wenn diese vor der Corona-Pandemie tagsüber an Wochentagen, Montags bis Freitags, nur einen unterdurchschnittlich zu nennenden Auslastungsgrad aufwies, besaß sie doch eine bedeutende Funktion für die Gäste des IBIS-Budget Hotels, sowie die Besucher der Restaurants und Freizeitbetriebe (Sportcenter, Bowlingbahn, Carrera Center Wandsbek) in demselben Gebäudekomplex. Unter der Woche zählen u.a. auch Handwerkstreibende zu den Gästen des Hotels, die sich hier in Hamburg zu Montagearbeiten aufhalten und mit großen Fahrzeugen (z.B. VW Transporter, Mercedes Sprinter) anreisen. Diese Fahrzeuge sind oftmals deutlich länger als normale Pkw und fanden auf dem oberen Parkdeck ausreichend Platz. Das Parkhaus neben dem Hotel ist allerdings baulich nicht geeignet, solche Fahrzeuge aufzunehmen.

Auch bei Veranstaltungen in der Sporthalle Wandsbek in der Rüterstraße 75 bot die Parkpalette ein großzügiges Parkraumangebot für Zuschauer und aktive Sportler. Das

Parkplatzangebot direkt an der Sporthalle ist mit nur 38 Pkw-Stellplätzen und 3-4 Busparkplätzen doch nur als sehr eingeschränkt anzusehen. In den mehr als 20 Jahren, die ich hier wohne, wies die Parkpalette vielfach gerade in den Abendstunden und an den Wochenendtagen eine Auslastung von mehr als 90% aus. Innerhalb der Grenzen des Planungsgebietes Wandsbek 84 zählte ich nun etwa 180 Abstellplätze für Fahrzeuge. Diese würden, basierend auf den nun veröffentlichten Planungsunterlagen, auf eine Anzahl von weniger als 20 reduziert.

Fazit: es ist mit einem wesentlich intensiveren Parkraumsuchverkehr und einem höheren Parkdruck im angrenzenden Wohnquartier und den Straßenzügen Schädlerstraße, Böhmestraße, Küsterkamp, Josephstraße und Morewoodstraße zu rechnen.

Komme ich nun zum Thema Verkehrslärm. Der Bau eines 170 bis 180 Meter langen, geschlossenen Gebäuderiegels mit 6-8 Geschossen und einer daraus resultierenden maximalen Gebäudehöhe von 28 Metern lässt befürchten, daß ein Schallkanal entstehen wird, der die Bewohner der Häuser auf der Südseite der Rüterstraße (Hausnrn. 50 bis 73) einer deutlich erhöhten Verkehrslärmbelastung aussetzt. Der Schall, der heute nun nahezu ungehindert nach Norden abstrahlen kann, wird von der Fassade des Neubaus wieder zurück auf die Häuser der Südseite reflektiert. Ein Konzept zur Lärmberuhigung während der Nachtstunden sollte in die Planungen mit einfließen. Hier böte sich auch die räumliche Ausdehnung des Tempo 30-Abschnittes für die Nachtstunden an, der im Jahr 2022 zwischen der Holzmühlenstraße und dem Holstenhofweg eingerichtet wird. Für Einsatzfahrzeuge von Polizei und Feuerwehr wäre eine Aufrüstung der Ampelanlagen im Kreuzungsbereich Rüterstraße/Wendemuthstraße/Schädlerstraße im Westen und dem Übergang von der Wandsbeker Zollstraße in die Rüterstraße mit den Einmündungen der Morewoodstraße und des nördlichen Abzweigs der Wandsbeker Zollstraße im Osten mit einer funkgesteuerten Lichtzeichenbeeinflussung.

Kommentar zu Beitrag Nr. 3

Im weiteren Verfahren wird ein qualifiziertes Erschließungskonzept erstellt, um die Verkehre bestmöglich abzuwickeln. Nachzuweisende Stellplätze werden unterirdisch nachgewiesen. Öffentliche Parkstände werden ebenerdig weiterhin in der Wandsbeker Zollstraße integriert. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass private angrenzende Nutzungen die erforderlichen Stellplätze auf eigenem Grundstück vorhalten.

Im Rahmen des Vorhabens ist geplant, dass Stellplätze auch weiterhin für Veranstaltungen der Wandsbeker Sporthalle genutzt werden können.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen durch Schallreflexion siehe ergänzend Antwort zu Beitrag 1.

Beitrag Nr. 4 | 23.06.2021

Wo sind Abstellflächen für Fahrräder geplant?

In den vorliegenden Unterlagen waren nur Stellplätze für PKW in der Tiefgarage zu erkennen.

Aufgrund der zu erwartenden Besucherströme sollten auch ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und E-Roller eingeplant werden, insbesondere beim geplanten Haupteingang Ecke Wendemuthstraße.

Kommentar zu Beitrag Nr. 4

Notwendige private Fahrradstellplätze für den Neubau werden u. a. im Untergeschoss sowie weitere öffentliche Fahrradplätze oberirdisch vorgesehen. Eine Konkretisierung der Unterbringung von Fahrradplätzen ist dem weiteren Verfahren vorbehalten.

Siehe hierzu auch Drucksache Nr. 20-6605.1, die in der Sitzung des Hauptausschusses am 05.11.2018 beschlossen wurde.

Beitrag Nr. 5 | 25.06.2021

Wir benötigen genügend Parkplätze, Fahrradstellplätze und E-Roller-Plätze für die Anwohner sowie die Unternehmen in der Umgebung (inkl. dann des neuen Verwaltungsneubaus). Ansonsten könnten die Unternehmen in der Umgebung unter diesem Neubau leiden.

Kommentar zu Beitrag Nr. 5

Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass private angrenzende Nutzungen die erforderlichen Stellplätze auf eigenem Grundstück vorhalten. Das Vorhaben soll die durch den Verwaltungsneubau bedingten Stellplatzbedarfe selbst nachweisen.

Hinsichtlich hierzu auch die Antwort zu den Beiträgen 3 und 4.