

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Niederschrift

**über die öffentliche Plandiskussion gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 17.02.2020
zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 136 (*Nahversorgungszentrum und Wohnungsbau in Großlohe*)**

Anwesend:

Vorsitzender: Herr Rieken (SPD)

Mitglieder des Planungsausschusses: Herr Behrens (Die LINKE)
Frau Riebe (SPD)
Herr Weiske (CDU)
Herr Würtenberger (Grüne)

Bezirksamt Wandsbek: Herr Menke
Herr Weedermann-Korte
Herr Kosok
(alle Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung)

Fachplaner: Herr Küssner (Evers & Küssner | Stadtplaner)
Frau Macele (Evers & Küssner | Stadtplaner)

Sitzungsort: Gemeindesaal der Christophorus-Kirche
Großlohering 49
22143 Hamburg

Beteiligung: ca. 100 Bürgerinnen und Bürger

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:45 Uhr

Öffentliche Plandiskussion über den Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 136

Gezeigte Unterlagen:

- ÖPD-Plakat
- Infopapier zum Bebauungsplan-Entwurf
- Geltendes Planrecht: Baustufenplan (Ausschnitt)
- Übergeordnetes Planrecht (Ausschnitt des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms)
- Bebauungskonzept (Heitmann Montúfar Architekten)
- Luftbild

An die Bürger/innen verteilte Unterlagen:

Infopapier zum Bebauungsplan-Entwurf mit verkleinerten Darstellungen des Bebauungskonzepts und einer kurzen Beschreibung zur Ausgangslage im Plangebiet, zum Anlass und Ziel der Planung, Angaben zum städtebaulichen Konzept sowie Informationen über die am 03.02.2020 durchgeführte Kinder- und Jugendbeteiligung.

Niederschrift

Der Vorsitzende des Planungsausschusses, **Herr Rieken**, eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Plandiskussion (ÖPD) und begrüßt die Anwesenden. Er stellt die Vertreter der Verwaltung sowie die Fachplaner vor und weist auf die Anwesenheit der Vertreter der politischen Parteien hin. Er erläutert den Ablauf der öffentlichen Plandiskussion und verweist darauf, dass die Veranstaltung mit einer Tonaufzeichnung aufgenommen und protokolliert werde.

Herr Menke gibt einen Überblick über den Stand des Verfahrens und informiert über den Sinn und Zweck der öffentlichen Plandiskussion nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Er unterstreicht dabei die Bedeutung der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger im Planungsprozess. Er weist darauf hin, dass die Veranstaltung einschließlich der Diskussion mit den Bürgerinnen und Bürgern protokolliert und in einer der kommenden Sitzungen des Planungsausschusses ausgewertet werde. Außerdem werde es zu einem späteren Zeitpunkt im Verfahren, im Rahmen der öffentlichen Auslegung, noch einmal für die Öffentlichkeit die Möglichkeit geben, Stellung zu nehmen.

Anschließend stellt er die Ausgangslage und den Anlass der Planungen dar. Das bestehende Nahversorgungszentrum wurde bereits vor ca. 50 Jahren erbaut. Inzwischen zeige sich sowohl baulich als auch funktional ein Bedarf an Erneuerung und Weiterentwicklung. Das im Jahr 2018 vom Bezirksamt aufgestellte bezirkliche Nahversorgungskonzept hat sämtliche Nahversorgungszentren in Wandsbek untersucht. Für das Nahversorgungszentrum Großlohe wurde ein gewisser Handlungsbedarf bestätigt, um künftig eine gute und nachhaltige Nahversorgung gewährleisten zu können. Zudem sei auch der Eigentümer des Nahversorgungszentrums zwischenzeitlich mit dem Ziel an das Bezirksamt herangetreten, die Nahversorgungsfunktion zu stärken und ein zusätzliches Wohnangebot an diesem Standort zu schaffen. Die angestrebte Revitalisierung des Nahversorgungszentrums sowie die Schaffung von Wohnraum seien auf Grundlage des aktuellen Planungsrechts, dem Bebauungsplan Rahlstedt 5, nicht umsetzbar. Aus diesem Grund sei die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Herr Menke dankt der Christophorus-Kirche für die Bereitstellung der Räumlichkeiten. Dadurch sei es möglich, die öffentlichen Plandiskussion direkt im Plangebiet stattfinden zu lassen, was vom Bezirksamt ausdrücklich begrüßt werde.

Herr Küssner stellt anschließend anhand von Fotos und Kartenmaterial das Plangebiet vor und ordnet es in die Umgebung ein, die sich als heterogen darstelle. Dabei geht er auf die baulichen Strukturen im Umfeld und das bestehende Nahversorgungszentrum ein, welches

aus seiner Sicht durch einem Trading-Down-Prozess gekennzeichnet sei. Ein entsprechender Handlungsbedarf sei im bezirklichen Nahversorgungskonzept wie bereits von Herrn Menke ausgeführt demnach auch festgestellt worden.

Anschließend stellt Herr Küssner die ersten konzeptionellen Ideen anhand eines Entwurfs der Architekten Heitmann Montúfar für das Plangebiet, das neben dem heutigen Nahversorgungszentrum u.a. auch das Grundstück der Kirchen umfasse, vor. Er erläutert, dass neben den geplanten Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossen in den darüber liegenden Geschossen eine Wohnnutzung geplant sei. Eines der wesentlichen Planungsziele stelle die Schaffung einer Nord-Süd-Verbindung dar und damit verbunden eine fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes von der Stapelfelder Straße in Richtung des südlich an das Plangebiet grenzenden öffentlichen Parks und des Stadtteilbüros „Treffpunkt Großlohe“, das sich im Bestandswohngebäude der SAGA befinde. Im Zentrum des Plangebietes sei zudem ein kleiner Quartiersplatz geplant. Das Quartier solle durch eine zusätzliche Wohnnutzung, erweiterte Nahversorgung sowie soziale Einrichtungen belebt werden, gleichzeitig könne damit der Einzelhandel am Standort gestärkt werden. Die Möglichkeit der Schaffung sozialer und Pflegeeinrichtungen auf dem derzeitigen Kirchgrundstück sei mit der Kirche im weiteren Verfahren abzustimmen. Das Konzept sehe im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen, Läden, Gastronomie sowie soziale Einrichtungen vor. Ein weiterer Nutzungsbaustein sei eine KiTa im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss mit dazugehörigem Außenbereich auf der Dachfläche des Erdgeschosses. Ebenfalls würden sich hier bauordnungsrechtlich nachzuweisende Kinderspielflächen und private Freiflächen für die Wohnnutzung befinden. Der ruhende Verkehr für den Einzelhandel sei in einer Stellplatzanlage im Erdgeschoss des südöstlichen Gebäudes vorgesehen, für die Bewohner sei in den Untergeschossen eine Tiefgarage geplant. Insgesamt seien etwa 200 Wohneinheiten möglich, von den 30 % öffentlich gefördert werden sollen. Alle Wohnungen seien als Mietwohnungen vorgesehen. Die vorgesehenen Gebäude würden im derzeitigen Planungsstand vier bis fünf Geschosse plus Staffelgeschoss aufweisen, sowie einen akzentuierten sechsgeschossigen Kopfbau plus Staffelgeschoss an der Stapelfelder Straße. Grundsätzlich sei die Architektur und der Städtebau noch in der Abstimmung, das vorliegende Konzept zeige jedoch die wesentlichen Grundzüge, die auch künftig entwurfsbestimmend seien: eine vielfältige Architektursprache, einzelne ablesbare Häuser, Dachlandschaften, Terrassen sowie Dachbegrünung. Darüber hinaus seien der Lärmschutz und die Schaffung von lärmabgewandten Gebäudeseiten an der Stapelfelder Straße, die Gestaltung des Freiraums relevante Themen.

Im Folgenden erläutert Herr Küssner das geltende Planrecht, den Bebauungsplan Rahlstedt 5 aus dem Jahre 1963. Da das geplante Baukonzept insbesondere mit der geplanten Mischung von Nahversorgungsfunktion, sozialen Einrichtungen sowie Wohnungsbau auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umzusetzen sei, sei die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Hieran anschließend erläutert Herr Küssner das übergeordnete Planrecht. Der Flächennutzungsplan müsse nicht geändert werden, da sich das Vorhaben aus den Darstellungen entwickeln lasse. Dies gelte ebenso für das Landschaftsprogramm.

Auch erläutert Herr Küssner, was ein Bebauungsplan regeln könne und informiert über den Abwägungsprozess als wesentlichen Teil eines Bebauungsplanverfahrens. Anschließend gibt Herr Küssner eine Übersicht über die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Gutachten.

Herr Weedermann-Korte stellt sich vor und informiert, dass bereits im Vorwege dieser Veranstaltung erste informelle Beteiligungsschritte durchgeführt worden seien. In einer Sitzung der Stadtteilversammlung am 26.11.2019 seien die Planungsideen bereits vorgestellt und diskutiert worden. Darüber hinaus habe am 03.02.2020 eine Kinder- und Jugendbeteiligung stattgefunden, die mit Hilfe der Träger der offenen Kinder- und Jugendarbeit durchgeführt worden sei. Herr Weedermann-Korte stellt die wesentlichen Ergebnisse kurz vor und gibt an, dass die

Kinder- und Jugendbeteiligung ebenfalls dokumentiert und zusammen mit der ÖPD im Planungsausschuss ausgewertet werde.

Anschließend erläutert Herr Weedermann-Korte die weiteren Verfahrensschritte und verweist noch einmal auf die Auswertung der ÖPD in einer der folgenden Sitzungen des Planungsausschusses. Anschließend folge im Verfahren eine Überarbeitungsphase des Bebauungskonzepts und des Bebauungsplan-Entwurfes. Des Weiteren würden die notwendigen Fachgutachten erstellt und in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet werden. Nach der darauffolgenden Abstimmung der Planung mit den Fachbehörden folge mit der öffentlichen Auslegung die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung. Während der einen Monat dauernden öffentlichen Auslegung würden alle Bürgerinnen und Bürger noch einmal die Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem dann ausgearbeiteten Bebauungsplan-Entwurf erhalten. Für die eingegangenen Stellungnahmen würden Abwägungsvorschläge erarbeitet werden, die den politischen Gremien in öffentlicher Sitzung zur Entscheidung vorgelegt würden. Am Ende des Planverfahrens läge unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ein beschlussfähiger Bebauungsplan vor, sodass der Beschluss zur Feststellung des Bebauungsplans in der Bezirksversammlung erfolgen könne.

Herr Rieken dankt den Vortragenden und eröffnet daraufhin die Diskussion.

Anregungen und Fragen von anwesenden Bürgerinnen und Bürgern:

Ein Bürger möchte wissen, ob eine Öffnung der Passage auch außerhalb der Öffnungszeiten des Einkaufszentrums gewährleistet sei. Die Nord-Süd-Passage sei insbesondere für die Erreichbarkeit der Parkanlage als auch als Verbindung zwischen Großlohe-Nord und -Süd relevant. Darüber hinaus möchte er wissen, ob öffentliche Toiletten geplant seien und ob es ein Sicherheitskonzept geben werde.

Herr Küssner gibt an, dass das Konzept auch in Abstimmung mit der Polizei erarbeitet werde und die Themen der Einsehbarkeit, der sozialen Kontrolle sowie der Belichtung und Beleuchtung kriminalpräventiv betrachtet würden. Das Nahversorgungszentrum solle ein Ort für alle werden. Bezüglich der Öffnung der Passage gibt er an, dass die Durchgängigkeit ein relevantes Thema sei, das in der weiteren Erarbeitung noch einer weiteren Konkretisierung und Optimierung bedürfe. Wichtig sei, dass die Passage nicht zu einem Angstraum werde.

Eine Anwohnerin befürchtet, es werde zu wenig Parkplätze geben. Dies sei insbesondere für immobile Personen ein Problem, die auf nahegelegene Stellplätze zu den Einkaufsmöglichkeiten angewiesen seien. Die Anwohnerin möchte zudem wissen, warum nur ein Anteil von 30% als geförderte Wohnungen geplant sei, insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Vielzahl von geförderten Wohnungen bereits aus der Bindung gefallen seien. Darüber hinaus möchte die Anwohnerin wissen, warum die Bebauung mit den vorgestellten Höhen geplant sei. Sie befürchte eine nicht ausreichende Besonnung von Wohnungen

Die Anwohnerin ergänzt, dass bei nur 30 % gefördertem Wohnraum größtenteils Bewohner mit höheren Einkommen in das Quartier ziehen würden. Dem hohen Einkommen entsprechend würden viele Bewohner Pkw besitzen und folglich an anderer Stelle ihre Einkäufe tätigen. Das Einkaufszentrum sei insbesondere für diejenigen erforderlich, die keinen Pkw besäßen, auf Hilfsmittel angewiesen seien, nur bedingt den ÖPNV nutzen könnten und folglich auf die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten angewiesen seien.

Herr Küssner gibt an, dass ebenerdig im Erdgeschoss der südwestlich geplanten Bebauung etwa 110 Kundenparkplätze vorgesehen seien. Für die Bewohner des neuen Quartiers sei eine Tiefgarage mit einem Stellplatzschlüssel von etwa 0,8 Stellplätzen je Wohnung im Untergeschoss vorgesehen, bei etwa 200 geplanten Wohneinheiten bedeute dies eine Anzahl von

etwa 160 privaten Stellplätzen. Bezüglich der Ausrichtung und Besonnung der Wohnungen weist Herr Küssner darauf hin, dass die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse von hoher Bedeutung sei. Aus diesem Grund werde ein Verschattungsgutachten erarbeitet. Er erläutert, dass die Wohnungen überwiegend durchgesteckt geplant und somit nicht ausschließlich nach Norden, sondern jeweils auch nach anderen Himmelsrichtungen ausgerichtet seien. Er stimmt zu, dass in der weiteren Planung die Wohnungen im Detail betrachtet werden müssen.

Herr Weedermann-Korte weist darauf hin, dass auf der Grundlage des Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau mindestens ein Anteil von 30 % gefördertem Wohnraum durch den Bauherren zu realisieren sei. Im weiteren Verfahren sei abzuwägen, ob an diesem Standort ggf. ein höherer Anteil an gefördertem Wohnungsbau sinnvoll sei. Grundsätzlich brauche es für die Nachhaltigkeit des Nahversorgungszentrums eine Bevölkerung, die den Erhalt des Zentrums unterstütze.

Eine Vertreterin des Quartiersentwicklers „Q8-Sozialraumorientierung Großlohe“ trägt Anregungen und Hinweise aus der vorangegangenen Stadtteilversammlung Großlohe sowie einer von ihr durchgeführten Beteiligung in einer 4. Klasse der Grundschule Großlohering vor: Grundsätzlich werde das neue Einkaufszentrum begrüßt, ebenso das geplante erhöhte Platzangebot für eine Kindertagesstätte sowie der Anteil an Dachbegrünung. Es sei jedoch angemerkt worden, dass die Baukörper sehr massiv und dicht geplant wirken und hierdurch eine Verschattung befürchtet werde. Es bestehe Klärungsbedarf darüber, welche Frei- und Grünflächen geplant seien und merkt an, dass der Quartiersplatz im Zentrum sehr klein wirke. Es bestehe der Wunsch, größere Aufenthaltsflächen im Zentrum zu schaffen. Bezüglich des Quartiersplatzes merkt sie an, dass die Lage der Tiefgaragenzufahrt sowie der Parkplätze nahe am Platz kritisch gesehen würden. Sie verweist zudem auf die erschwerte Anbindung nach Süden an den Park, sollte die Passage nicht durchgehend geöffnet sein. Seitens der Stadtteilversammlung werde zudem angeregt, das Mittelgebäude an der Stapelfelder Straße an anderer Stelle anzuordnen und stattdessen eine großzügigere Platzfläche zu schaffen. Hinsichtlich dieses mittig gelegenen Gebäudes bestehe außerdem die Sorge, dass zwei Achsen bzw. Räume geschaffen würden, von denen eine belebt und viel frequentiert, und die andere wenig frequentiert und dunkel sei.

Als Ergebnis der Beteiligung an der Grundschule Großlohe berichtet sie, dass auch hier das Konzept als dicht und massiv sowie unübersichtlich bewertet werde, da Großlohe im Übrigen sehr grün und aufgelockert sei. Zudem sei der Wunsch nach Begegnungsorten und Spielmöglichkeiten geäußert worden. Darüber hinaus gibt sie an, dass der Wunsch nach mehr Farbe, größeren Wohnungen für Familien sowie günstigen Mieten geäußert worden sei.

Sie ergänzt, dass aus ihrer Sicht ein größeres Angebot verschiedener sozialer Nutzungen erforderlich sei, sowohl für Kinder als auch für andere Altersgruppen. Insbesondere an Einrichtungen der Gesundheitsversorgung wie Kinderärzten, Logopäden oder Ergotherapeuten fehle es im Gebiet.

Herr Menke dankt für die umfassenden Hinweise und weist daraufhin, dass es genau der Zweck einer öffentlichen Plandiskussion sei, Hinweise wie diese zu sammeln und aufzunehmen. Er nimmt ein wesentliches Votum für eine dauerhafte und gute soziale Kontrolle und eine funktionierende Nord-Süd-Verbindung wahr. Bezüglich des Freiraumes erklärt er, dass dieser im Zuge der weiteren Bearbeitung noch konkretisiert werden müsse, dabei seien insbesondere die Themen Beleuchtung, Sicherheit und Barrierefreiheit relevant. Hinsichtlich der Befürchtung, dass durch den zentralen Mittelbau Räume mit unterschiedlicher Aufenthaltsqualität entstünden, versichert er, dass auch darauf ein besonderes Augenmerk in der weiteren Planung gelegt werde.

Herr Menke bestätigt, dass mit dem Vorhaben eine andere bauliche Dichte geplant sei, als bisher in Teilen Großlohes bestehe. Dennoch sei diese vertretbar und nicht mit der z.T. weit höheren Bebauungsdichte an anderen Stellen in Hamburg zu vergleichen. Die Abstände seien nach heutigen Maßstäben durchaus großzügig bemessen. Er weist daraufhin, dass es bestimmte Vorschriften gebe, an denen sich die Abstände und die erforderliche Besonnung messen lasse; das werde wie von Herrn Küssner angekündigt im Zweifel auch gutachterlich betrachtet. Er ergänzt, dass insbesondere der zentrale Bereich um das Mittelgebäude im Weiteren näher betrachtet und an dieser Stelle ggf. nachgesteuert werden müsse.

Herr Küssner dankt ebenfalls für die Hinweise und gibt an, dass sich die Anregungen aus dem Publikum mit den bereits diskutierten Themen der Fachleute decken würden. Besonderer Diskussionsbedarf bestehe unter anderem beim Thema Freiraum, insbesondere was die Anordnung der Tiefgaragenzufahrt aber auch die Verortung der Stellplätze im öffentlichen Raum angehe.

Ein Bürger gibt an, dass er darüber informiert worden sei, dass es einen neuen Eigentümer gebe. Zudem wundere er sich, dass das Architekturbüro Heitmann Montúfar als Entwurfsverfasser nicht anwesend sei. Er möchte wissen, bei wem die Rechte an den gezeigten Plänen lägen. Zudem weist er darauf hin, dass im Bezirk Wandsbek nach dem neuen Koalitionsvertrag zukünftig eine Quote von 50 % gefördertem Wohnungsbau gefordert werde.

Herr Weedermann-Korte gibt an, dass im weiteren Verfahren andere Anteile an gefördertem Wohnungsbau diskutiert werden können und die Politik das Thema voraussichtlich im Planungsausschuss erörtern werde. Er gibt an, dass die Rechte an dem Entwurf weiterhin bei den Architekten lägen und das Konzept mit deren Zustimmung vorgestellt werde.

Eine Anwohnerin begrüßt die Aufwertung für das Quartiers. Sie gibt jedoch an, dass sie den Verzicht auf Autos im Quartier befürworten würde. Sie weist auf das Gefahrenpotenzial für Kinder hin und gibt an, dass sie sich einen höheren Grünanteil wünsche. Bezogen auf die angesprochenen ebenerdigen Parkplätze erkundigt sie sich, ob damit die im Entwurf dargestellten Parkplätze im öffentlichen Freiraum zwischen den Baukörpern gemeint seien. Zudem empfinde sie einen Anteil von 30 % geförderten Wohnungen hinsichtlich einer sozialen Mischung für ausreichend. Sie vermutet, dass aufgrund des angrenzend geplanten Gewerbegebiets und den dort entstehenden Arbeitsplätzen der Anteil an sozialem Wohnungsbau nicht so hoch sein müsse.

Herr Weedermann-Korte erklärt, dass es sich bei den ebenerdigen Parkplätzen einerseits um solche für den Einzelhandel in einer umbauten Parkgarage unter der südöstlich geplanten Bebauung handeln würde. Darüber hinaus seien derzeit weitere Parkmöglichkeiten zwischen dem heutigen Kirchgrundstück und dem bisherigen Nahversorgungszentrum geplant. Wie dieser Bereich im Detail gestaltet werde, sei im Weiteren noch genauer betrachten.

Ein Vertreter des Kirchenkreises Hamburg-Ost berichtet, dass die Kirche bereit sei, sich an den Planungen zu beteiligen. Er weist daraufhin, dass auch die Bebauung im Osten, außerhalb des Plangebietes, die von flachen Gewerbebauten geprägt sei, mitbetrachtet werden müsse, da sich an dieser Stelle der „Stadteingang“ befinde. Bislang orientiere sich die geplante Neubebauung im Plangebiet an den heutigen Grundstücksgrenzen. Er empfiehlt, dass die Möglichkeit einer Veränderung der Grundstückszuschnitte zugunsten einer Planung geprüft werden solle. Er plädiert für einen Städtebau, der den gestalterischen Ansprüchen, auch hinsichtlich der Situation am Stadteingang, gerecht werde.

Ein Anwohner äußert, dass es sich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten um eine optimale Bebauung handle, die jedoch seinem Wunsch nach einer niedrigeren Bebauung entgegenstehe. Er appelliert an die Verwaltung, das Gleichgewicht zwischen Bebauung und Freiräumen auszuloten und insbesondere den mittleren Gebäuderiegel zu

überdenken. Er verweist auf die Notwendigkeit der Nord-Süd-Achse, die bereits gegenwärtig erforderlich sei. Er informiert, dass es an öffentlichen Toiletten fehle, da es bereits in der heutigen Situation ein Problem mit Menschen gebe, die öffentlich ihre Notdurft verrichten würden. Er möchte wissen, ob an dieser Stelle eine öffentliche Toilette errichtet werden könne.

Herr Weedermann-Korte nimmt die Hinweise auf und weist darauf hin, dass diese Themen im weiteren Verfahren mit dem Vorhabenträger erörtert werden.

Ein Bürger weist darauf hin, dass es insbesondere für Kinder und junge Familien an benötigten und gut erreichbaren Gesundheitsangeboten fehle. Zudem bestehe ein Defizit an sozialen Begegnungsflächen. Er regt an, auf den Straßenverkehr in dem Plangebiet zu verzichten und die Tiefgaragenzufahrt zu verlegen. Er schlägt außerdem vor, das zentrale Mittelgebäude nur eingeschossig auszubilden oder dort beispielsweise eine zentrale Plaza entstehen zu lassen.

Eine Bürgerin bestätigt ebenfalls das Fehlen von Gesundheitsangeboten vor Ort. Sie weist darauf hin, dass die Thematik der Gesundheitsvorsorge auch im Rahmen fachgutachterlicher Untersuchungen betrachtet werden solle.

Herr Menke nimmt die Hinweise auf. Hinsichtlich der Fachgutachten erläutert Herr Menke, dass unter anderem eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt sowie nötigenfalls weitere die gesunden Wohnverhältnisse betreffenden Gutachten erarbeitet werden. Bezüglich der fehlenden Gesundheitsangebote weist er darauf hin, dass die Stadtplanung bei der Ansiedlung entsprechender Einrichtungen nur begrenzte Handlungsmöglichkeiten habe. Die Verwaltung könne mit dem Bauherren sprechen, damit entsprechende Einrichtungen konzeptionell berücksichtigt und Flächen dafür angeboten würden. Hingegen sei es nicht möglich, Ärzte und Betreiber selbst zur tatsächlichen Ansiedlung zu zwingen. Hier verweist Herr Menke auf die Niederlassungsfreiheit.

Ein Anwohner möchte wissen, ob das Kirchengrundstück im Eigentum der Kirchengemeinde verbleibe.

Ein Vertreter des Kirchengemeindeverbandes Rahlstedt aus dem Publikum antwortet, dass Gemeindegrundstücke grundsätzlich im Eigentum der Kirchengemeinde verblieben und ggf. mittels Erbpacht vergeben werden würden. Seitens der Kirche bestehe das Interesse an einer guten Entwicklung des Quartiers und damit einer Mitwirkung. Demzufolge bestünde die Möglichkeit, die gegenwärtigen Grundstücksgrenzen zu verschieben oder Grundstücksteile zu tauschen. In jedem Fall bleibe das Grundstück aber im Eigentum der Kirche.

Der Anwohner äußert, dass die Planung aus seiner Sicht nicht zumutbar sei und eine unzuträgliche Verdichtung darstelle. Er weist darauf hin, dass ein Klimagutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das benachbarte Gewerbegebiet bereits eine Verschlechterung für das Klima an dieser Stelle prognostiziere. Er möchte zudem wissen, wie die Anlieferung des Rewe-Marktes geplant sei. Er befürchtet zudem, dass die zukünftigen Bewohner die für Rewe vorgesehenen Parkplätze statt der Bewohnerparkplätze in der Tiefgarage nutzen würden, sollte es für den Rewe-Parkplatz keine Schranke oder ähnliches geben. Er weist darauf hin, dass der Parkplatz gegenwärtig für alle zur Verfügung stehe.

Herr Menke erläutert, dass die Planung keine allseitig geschlossenen Blockränder, sondern eine in Teilen offene Struktur und verhältnismäßig große, innere, auch begrünte Freiräume vorsehe. Er nimmt den vielfach angesprochenen Hinweis in die weitere Diskussion der Planung auf, das zentrale Gebäude nochmals eingehender zu betrachten und zu diskutieren.

Herr Küssner erläutert, dass die Anlieferung im Westen des Plangebietes ausgehend vom Großlohering vorgesehen sei. Die Einfahrt sowie die Rangierfläche befänden sich auf Privatgrund und seien eingehaust. Im weiteren Verlauf der Planung werde die Anlieferung im Detail von einem Verkehrsplaner konkretisiert.

Eine Anwohnerin weist darauf hin, dass das Fehlen von Bänken und Aufenthaltsorten im öffentlichen Raum in der Umgebung problematisch sei, insbesondere für junge Familien mit Kindern. Sie fordert, dass Aufenthaltsbereiche für Kinder geschaffen werden. Zudem gibt sie an, dass es sich bereits heute um einen sozialen Brennpunkt handeln würde.

Ein Bürger zeigt sich irritiert über den angesprochenen Eigentümerwechsel. Er erwarte eine Stellungnahme, auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die bisherige Planung.

Herr Kämereit als bisheriger Eigentümer des Nahversorgungszentrums gibt an, dass es einen neuen Projektpartner gebe und versichert, dass sich an der Planungsabsicht nichts geändert habe. Grund dafür sei die erhöhte Realisierungswahrscheinlichkeit, da der neue Projektpartner über die finanziellen Mittel verfüge, um in Erbpacht auch Planungen auf dem Kirchengrundstück vornehmen zu können. Er versichert, dass er mit dem Projekt auch weiterhin persönlich verbunden bleibe.

Ein Anwohner kritisiert das zentrale freistehende Gebäude und schlägt vor, diese Fläche zugunsten des Freiraums zu nutzen, insbesondere vor dem Hintergrund der Möglichkeit, die Grundstücksgrenzen zu verändern. Er regt an, z.B. das zentrale Mittelgebäude einzukürzen, stattdessen den Bereich zwischen dem Mittelgebäude und der Bebauung auf dem Kirchengrundstück auch aus lärmtechnischen Gründen zu schließen und dadurch mehr Freiräume im zentralen Bereich zu schaffen. Bezüglich der privaten Grünflächen auf dem Supermarktdach weist er darauf hin, dass diese barrierefrei erreichbar sein sollten.

Herr Weedermann-Korte bedankt sich für die Anregungen und weist darauf hin, dass der vorgestellten ersten Planungsidee der bisherige Zuschnitt der Grundstücke zugrunde liege. Falls im weiteren Verfahren unabhängig von den Grundstücksgrenzen geplant werden könne, werde dies geprüft.

Eine Bürgerin fordert, dass ausreichend Freizeitangebote in der Planung berücksichtigt werden sollten. Es bedürfe beispielsweise sozialer Treffpunkte, unentgeltlicher Kursangebote und kostengünstiger Gastronomie.

Herr Rieken bedankt sich für die Anregung.

Ein Bürger weist darauf hin, dass die Ausrichtung der Abbildungen im Informationsflyer zugunsten die Lesbarkeit erschwere. Zudem sei die Abbildung der Vogelperspektive bezogen auf die Höhenverhältnisse der Gebäude aus seiner Sicht irreführend. Er habe außerdem die Befürchtung, dass der zentrale Mittelbau aufgrund der geplanten Höhe eine trennende Wirkung haben könne und bittet darum, dies zu überdenken.

Herr Weedermann-Korte nimmt den Hinweis auf und gibt an, dass infolge der Anregungen aus dem Publikum insbesondere der „Mittelbau“ im weiteren Verfahren einer Überprüfung unterzogen werden müsse.

Eine Vertreterin der SAGA-Geschäftsstelle hebt die Relevanz des „Treffpunktes Großlohe“ hervor, der sich in einem Bestandsgebäude der SAGA befinde, das im Süden des Plangebietes liege. Gegenwärtig stelle sich die Eingangssituation als relativ schlecht einsehbar dar. Sie befürchte, dass die Situation sich infolge der neuen Planung noch verschlechtere. Sie bittet um eine Öffnung des Bereiches, der den Eingang des Treffs

umgibt. Ergänzend lobt sie die Überarbeitung der Anlieferungssituation gegenüber einer ersten, ihr bekannten Planungsidee.

Ein Bürger bekräftigt die Bitte seiner Vorrednerin, dass der Treffpunkt Großlohe gut erreichbar sein müsse.

Eine Anwohnerin merkt an, dass die Wohnungen und die dazugehörigen Balkone nach Norden ausgerichtet seien.

Herr Küssner entgegnet, dass es sich um sogenannte durchgestreckte Wohnungen handele, die nicht ausschließlich nach Norden, sondern ebenfalls nach anderen Himmelsrichtungen ausgerichtet seien.

Herr Weedermann-Korte ergänzt, dass durchgesteckte Wohnungen ein Qualitätsmerkmal darstellen und von der Verwaltung ausdrücklich gefordert würden. Er weist darauf hin, dass die gezeigten Regelgrundrisse im Detail noch weiter durchgeplant würden.

Die Anwohnerin fügt an, dass vor den geplanten sozialen Einrichtungen auf dem Kirchengrundstück keine Parkplätze vorgesehen seien. Dadurch stelle die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen für immobile und ältere Menschen ein Problem dar.

Herr Küssner informiert, dass in der geplanten, ebenerdigen Parkgarage nicht nur Parkmöglichkeiten für Rewe, sondern auch Parkplätze für die sozialen Einrichtungen vorgesehen seien. Ggf. weitere Parkmöglichkeiten seien im weiteren Planungsprozess zu klären. Dabei sei zwischen einem größeren Anteil an Freiräumen und einer höheren Anzahl an Parkplätzen abzuwägen. Grundsätzlich seien die Übergänge und Freiräume barrierefrei geplant, um die Zugänglichkeit für immobile und ältere Menschen zu gewährleisten.

Eine Anwohnerin befürchtet auch nach einer Erneuerung des Nahversorgungszentrums Leerstand, wie er auch immer wieder in anderen Einkaufszentren beobachtet werden könne.

Eine Anwohnerin merkt an, dass die geplanten Grünflächen im Plan zwar gut aussehen würden, sie seien aufgrund der Lage im 1. Obergeschoss aber nicht sichtbar. Zudem vermutet sie, dass die geplante Passage sehr dunkel werde und dass im Hinblick auf die Freiraumgestaltung auch der Bodenbelag wichtig sei. Sie möchte wissen, was zukünftig auf dem Grundstück der heutigen Apotheke an der Stapelfelder Straße passiere.

Herr Weedermann-Korte weist darauf hin, dass das Apothekengrundstück bislang nicht Teil des Eigentums des Vorhabenträgers sei. Es werde aber im Gesamtzusammenhang der Neuentwicklung des Einkaufszentrums mitbetrachtet und ein Bebauungsangebot für das Grundstück geschaffen. Es sei jedoch derzeit nicht absehbar, ob und wann eine Entwicklung auf dem Grundstück stattfinde.

Hinsichtlich der Bodenbeläge gibt Herr Weedermann-Korte an, dass im weiteren Planungsprozess ein Landschaftsarchitekt einzubeziehen sei, der sich mit den Themen der Gestaltung des öffentlichen Raums beschäftige und Vorschläge unterbreiten werden.

Eine Anwohnerin befürchtet ebenfalls Leerstand im neuen Zentrum. Einer solchen Entwicklung sei ihrer Meinung nach nicht mit zusätzlichem Wohnraum zu begegnen. Sie weist außerdem darauf hin, dass in Rahlstedt ein Defizit an 20- bis 30-jährigen Bewohnern bestehe und wünscht sich für diese Altersgruppe ein weiteres Beteiligungsformat, damit auch deren Wünsche aufgenommen werden können.

Herr Weedermann-Korte gibt an, dass die Schaffung von nachhaltigen Nahversorgungsangeboten angestrebt werde. Dafür könne ein entsprechendes, funktionierendes Konzept entwickelt werden, das sich unter anderem durch eine gute Erreichbarkeit und ein angemessenes

Stellplatzangebot auszeichne. Er weist darauf hin, dass auch in der Vergangenheit bereits Nahversorgungsprojekte im Stadtteil geplant wurden, die gut funktionieren würden. Durch Ankermieter wie beispielweise einem Drogeriemarkt neben dem bereits vor Ort ansässigen Rewe, sowie einem vielfältigen Angebot an weiteren auch sozialen Nutzungen würde dem Leerstand oder der Abwanderung von Geschäften entgegengewirkt. Ergänzend weist er darauf hin, dass ein Abwandern von Geschäften und Einrichtungen vielfältige Gründe haben könne, die nicht in jedem Fall voraussehbar seien. Letztlich könne die Planung lediglich einen Rahmen für die Ansiedlung von Geschäften und sozialen Einrichtungen vorgeben.

Eine Bürgerin macht auf das Thema Inklusion aufmerksam, das in der Planung zu bedenken sei. Zudem gibt sie den Hinweis, dass es am folgenden Dienstag im „Treffpunkt Großlohe“ die Möglichkeit eines Austausches zum Bebauungsplan gebe.

Ein Anwohner möchte wissen, ob eine Veränderung der Busendhaltestelle östlich des Plangebietes geplant sei, da sich dadurch weitere Gestaltungsmöglichkeiten ergeben würden. Darüber hinaus erkundigt er sich, wann das Bauvorhaben realisiert werden würde.

Herr Weedermann-Korte gibt an, dass derzeit keine Veränderung der Bushaltestelle geplant sei. Er erläutert, dass – sofern nichts Unvorhergesehenes einträte, das Bebauungsplanverfahren bis zur sogenannten Planreife, d.h. dem Stadium ab dem Bauanträge bei der Bauprüfung eingereicht werden könnten, voraussichtlich etwa 1,5 bis 2 Jahre dauern würde.

Ein Anwohner möchte wissen, mit welcher Bauzeit gerechnet und wie die Versorgung während der Bauzeit gesichert werde.

Herr Küssner gibt an, dass er zu der Bauzeit zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Angaben machen könne. Er weist darauf hin, dass es wichtig sei, dass der Rewe/Nahversorger während der Bauzeit erhalten und die Versorgung gesichert werde.

Eine Anwohnerin möchte wissen, wie groß die zukünftige Fläche des bereits ansässigen Rewe-Marktes sein werde.

Herr Weedermann-Korte gibt an, dass die zukünftige Fläche geringfügig größer werde, so dass den Ansprüchen von Rewe an einen modernen Markt Rechnung getragen werde.

Herr Rieken bedankt sich für die konstruktive und faire Diskussion. Er weist auf die Möglichkeit hin, auch nach Abschluss der offiziellen Veranstaltung ggf. noch Fragen zu stellen, die bislang nicht geklärt werden konnten. Als möglicher Termin für die Auswertung der ÖPD im Planungsausschuss werde der 14. April 2020 angestrebt.

Für die Niederschrift:

Einverstanden:

gez. Sharon Macele
(Evers & Küssner | Stadtplaner)

gez. Frank Rieken