

Niederschrift

über die Sitzung zur Öffentlichen Plandiskussion gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum Bebauungsplanverfahren Farmsen-Berne 40 am 27. Februar 2023

Anwesend:

Leitung: **Herr Rieken** (SPD)

Weitere Mitglieder
des Planungsausschusses:

Herr Schütte (SPD)
Herr Hansen (Bündnis 90 / Die Grünen)
Herr Buse (CDU)
Herr Behrens (Die Linke)
Herr Sachse (AfD)

Podium:

Herr Menke (Fachamt
Stadt- und Landschaftsplanung)
Frau Nocella (Fachamt Stadt- und Landschafts-
planung)
Herr Rakelbusch (Fachamt Stadt- und Land-
schaftsplanung)
Herr Fischer (claussen-seggelke stadtplaner)

Weitere Anwesende der Verwaltung:

Frau Purreiter
(Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung)
Herr Schaub
(Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung)
Frau von Brock
(Praktikantin Fachamt Stadt- und Landschafts-
planung)

Sitzungsort:

Erich-Kästner-Schule,
Hermelinweg 10, 21159 Hamburg

Beteiligung:

ca. 35 Bürgerinnen und Bürger

Sitzungsbeginn:

18:00 Uhr

Sitzungsende:

18:50 Uhr

Die Bürgerinnen und Bürger hatten ab 17:30 Uhr die Gelegenheit, sich am Veranstaltungsort Anschauungsmaterial zum derzeitigen Planungsstand anzusehen und zum bestehenden Planrecht zu informieren. Neben einem Lageplan und Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches, Darstellung des geltenden Planungsrechts sowie Pläne des Siegerentwurfs von WERK Architekten aus dem konkurrierenden Verfahren wurde auch ein städtebauliches Modell zum Entwurf, einschließlich einem Umgebungsmodell ebenfalls vor Ort ausgestellt.

Darüber hinaus wurde ein Informationsflyer zum Bebauungsplanverfahren Farmsen-Berne 40 an die Besuchenden verteilt. Neben einer verkleinerten Darstellung des städtebaulichen Entwurfes, des Schwarzplanes und einer Perspektive beinhaltet dieser eine Erläuterung der Ausgangslage sowie der Ziele und Inhalte der Planung. Außerdem konnten sich interessierte Bürgerinnen und Bürger darin zum weiteren Verlauf des Verfahrens informieren.

Öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplanverfahren Farmsen-Berne 40

Herr Rieken, der Vorsitzende des Planungsausschusses begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Öffentliche Plandiskussion. Er stellt die Vertreterinnen und Vertreter der bezirklichen Verwaltung sowie des Planungsbüros kurz vor und gibt einen kurzen Überblick über den Ablauf der Plandiskussion, mit dem Hinweis, dass diese sowohl schriftlich als auch per Audioaufnahme dokumentiert werde. Anhand einer Powerpoint-Präsentation erfolgt im Anschluss eine kurze Vorstellung des Geltungsbereichs, ein Ausblick auf das weitere Bebauungsplanverfahren und eine Vorstellung des Siegerentwurfs für eine Teilfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes.

Inhalte der Powerpoint-Präsentation:

- Plakat zur Öffentlichen Plandiskussion
- Übersicht zum Ablauf eines Bebauungsplanverfahren
- Lage des Plangebiets
- Luftbild mit Umgebung
- Auszug des Flächennutzungsplanes
- Auszug des Landschaftsprogrammes
- Auszug des Baustufenplanes
- Bestandsnutzungen im Geltungsbereich
- Siegerentwurf des konkurrierenden Verfahrens

Zu Beginn erklärt **Herr Menke** den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens sowie die Möglichkeiten der Beteiligung am Bebauungsplanverfahren durch die Öffentlichkeit im Wege der frühzeitigen Beteiligung durch die öffentliche Plandiskussion sowie die spätere öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Er erläutert, dass auch Behörden und weitere Träger öffentlicher Belange an dem Verfahren beteiligt werden. Ziel der Öffentlichen Plandiskussion sei es, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Planungsabsichten zu informieren und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die Ergebnisse der Öffentlichen Plandiskussion würden ausgewertet, dann in einer der kommenden Sitzungen des Planungsausschusses beraten und im weiteren Verfahren ggf. einbezogen.

Des Weiteren erläutert er, dass der Anlass der Planung eine rückläufige Nutzung der Fläche durch das Berufsförderungswerk ist, so dass die nicht mehr durch das Berufsförderungswerk genutzten Flächen für den Wohnungsbau verfügbar werden. Das ergänze den bereits früher durch die Planungsbegünstigte realisierten Wohnungsbau am Marie-Bautz-Weg sowie der August-Krogmann-Straße.

Frau Nocella zeigt anschließend eine räumliche Einordnung des Plangebietes. Das Plangebiet werde insbesondere durch die angrenzende Bahntrasse, die bereits realisierte Wohnbebauung im Westen und die umliegenden Bildungseinrichtungen geprägt. Der Flächennutzungsplan mit der überwiegenden Darstellung als „Fläche für den Gemeindebedarf“ sowie das Landschaftsprogramm mit der überwiegenden Darstellung als „Öffentliche Einrichtungen“ würden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens entsprechend berichtigt. Der Baustufenplan aus dem Jahr 1955 setze Flächen mit besonderer Nutzung mit der Zweckbestimmung „Versorgungsheim Farmsen“ und „Kläranlage“ fest. Da diese Festsetzung unwirksam sei, seien Vorhaben in diesem Bereich aktuell nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Des Weiteren sei der Planbereich nicht weiter Bestandteil des früheren Landschaftsschutzgebietes. Da das geltende Planungsrecht für die Neubauplanungen im nordöstlichen Teilbereich nicht auskömmlich sei, sei die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Frau Nocella erläutert weiter, dass der südwestliche Teilbereich des Plangebietes bereits realisierten Wohnungsneubau beinhalte, welcher über den Bebauungsplan langfristig entsprechend der tatsächlichen Nutzung gesichert werden solle. Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes erfolge eine Neuplanung, die bereits eingehend im Rahmen der Bezirksversammlung Wandsbek behandelt wurde. Die Bezirksversammlung Wandsbek hat bereits 2019 (Drs. 20-6970.1) Zielsetzungen für die Neuplanung formuliert, die insbesondere den Umgang mit vorhandenen sozialen Nutzungen, den Wohnungsmix sowie ökologische Parameter beinhalten. Diese Zielsetzungen wurden als Grundlage in die Auslobung für ein konkurrierendes Gutachterverfahren eingearbeitet.

Der in dem Gutachterverfahren ausgewählte Siegerentwurf von WERK Architekten für die nordöstliche Teilfläche des Plangebietes wird im Weiteren von **Herrn Fischer** vorgestellt. Er vertortet zunächst die Planinhalte und erläutert deren Funktionen. Abgesehen von Haus E des Berufsförderungswerkes werde der nordöstliche Teilbereich des Berufsförderungswerkes einer Wohnbebauung sowie ergänzenden Nutzungen zugeführt. Der Entwurf zeichne sich durch die weitgehend geschlossene Bauweise parallel zur Bahntrasse aus, zugleich werden Wegeverbindungen im Plangebiet mit Anbindungen an umliegende Wegeverbindungen aufgenommen. Die Gebäude seien überwiegend mit vier bis fünf Vollgeschossen sowie jeweils einem staffelähnlichen Geschoss geplant. Das Quartier soll umfangreich durchgrünt werden, wobei eine konkrete Ausgestaltung der Innenhofbereiche im weiteren Verfahren erfolge. Es sei vorgesehen, den Anliegerverkehr frühzeitig in Tiefgaragen zu leiten, um das Plangebiet möglichst autofrei zu halten. Insgesamt sei für den Bereich die Schaffung von etwa 420 neuen Wohneinheiten vorgesehen, wobei etwa die Hälfte im geförderten Mietwohnungsbau realisiert werden solle.

Herr Rieken bedankt sich für die Präsentation und eröffnet die Diskussion.

Ein Bürger fragt, wie der Lärmschutz in dem Quartier hergestellt werden soll, da von dem Verkehr der U-Bahn stark wahrnehmbare Geräusche ausgingen. Er möchte wissen, ob alleine die Blockfassade den Lärm abschirmt oder noch weitere Maßnahmen vorgesehen seien.

Antwort der Verwaltung

Der Lärmschutz werde vorrangig über die geschlossene Bauweise und Stellung der Gebäude entlang der Bahnlinie sichergestellt. Dadurch entstünde eine Abschirmung zugunsten der rückwärtigen Gebäudeseiten. Sensible Nutzungen wie etwa Schlafräume seien im Grundriss zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Die Fassaden selbst würden zudem auch über einen gewissen Lärmschutz verfügen. Näheres werde im weiteren Verfahren geprüft.

Ein Bürger betont, dass es bereits jetzt gegen Feierabend erhebliche Verkehrsprobleme im Bereich der August-Krogmann-Straße in Richtung U-Bahn-Station gebe und äußert besorgt, dass sich die Staus auf den Hauptstraßen im Zuge der Planung verstärken könnten. Außerdem sehe er die Gefahr, dass trotz vorgesehener Ableitung des Anliegerverkehrs in die Tiefgaragen weiterhin im Straßenraum geparkt werde.

Antwort des Planungsbüros

Eine verkehrstechnische Voruntersuchung war bereits als Grundlage für die Durchführung des konkurrierenden Verfahrens zu berücksichtigen. Zudem werde im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ein verkehrstechnisches Gutachten erarbeitet. Von einer Zunahme des Straßenverkehrs sei auszugehen, jedoch könne dessen Verträglichkeit nach gutachterlicher Aussage sichergestellt werden. Ein wesentlicher Anteil des Verkehrs im Plangebiet werde in den zu vermietenden Tiefgaragen untergebracht, so dass im Plangebiet selbst die oberirdischen Auswirkungen gering gehalten werden können.

Eine Bürgerin fragt, ob vorgesehen sei, den Baustellenverkehr durch den Marie-Bautz-Weg zu leiten. Sie zeigt sich besorgt, da sich bereits bei vorangegangenen Baustellenbetrieben Probleme ergeben hätten. Der laute Verkehr würde durch die 30er-Zone gehen; zudem würden sich in dem Bereich oft spielende Kinder treffen.

Antwort des Planungsbüros

Der Marie-Bautz-Weg werde aller Voraussicht nach als Erschließung für die Baustelle genutzt werden müssen, bisher lägen aber keine konkreten Planungen diesbezüglich vor. Der Hinweis werde im Rahmen der Bauausführungsplanung und bei der Baustellenlogistik berücksichtigt.

Eine Bürgerin berichtet, dass derzeit 54 Prozent der Hamburger und Hamburgerinnen alleine wohnen und es sich hierbei überwiegend um Senioren handle. Gleichzeitig seien die Wohnungen der Neubauten mit durchschnittlich 75 Quadratmeter zu groß. Sie fragt sich, inwiefern diese Menschen untergebracht werden können. Es solle die Möglichkeit geben, Senioren in ihrem gewohnten Umfeld umzusiedeln, damit bestehende Bekanntenkreise aufrechterhalten werden können.

Antwort der Verwaltung

Die Verteilung der Einpersonenhaushalte im Hamburger Stadtgebiet sei nicht über alle Stadtteile gleich, es handele sich bei den genannten Zahlen sich um einen Durchschnittswert. In der Regel seien in den Innenstadtstadteilen verstärkt Einpersonenhaushalte, außerhalb des Ring 2 und in der Nähe des Stadtrandes auch stärker größere Haushalte vertreten. Etwa die Hälfte der im Plangebiet entstehenden Wohnungen sollen als öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden, so dass diese preisgünstig angeboten werden können. Zudem soll ein Angebot mit einem breiten Mix an Wohnungsgrößen geschaffen werden, damit sich möglichst viele Personengruppen in unterschiedlichen Lebensphasen angesprochen fühlen.

Ergänzung des Planungsbüros

Im Rahmen des geförderten Wohnungsbaus existieren Vorgaben, an welche die Planung gebunden sei. Hierzu gehören unter anderem auch Vorgaben bezüglich der angebotenen Wohnungsgrößen.

Eine Vertreterin der ansässigen Arbeiterwohlfahrt (AWO) möchte wissen, wann die Planung konkret realisiert werden soll. Derzeit nutze die AWO Flächen im Haus W (Marie-Bautz-Weg 11), und äußert den Wunsch, im Quartier zu verbleiben.

Antwort der Verwaltung

Es sei beabsichtigt, die vor Ort vorhandenen sozialen Nutzungen auch weiterhin im Quartier zu integrieren. In welcher Form das zukünftig ausgestaltet werden kann, sei zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht geklärt. Die Träger der sozialen Nutzung würden in den weiteren Prozess eingebunden. Eine genaue zeitliche Planung könne zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vorgelegt werden. Für das Bebauungsplanverfahren sei von einem Zeitraum von etwa zwei Jahren auszugehen. Das sei jedoch stark abhängig von dem erforderlichen Aufwand und der

Bearbeitungszeit für, sowie den Ergebnissen der notwendigen Gutachten abhängig. Ergänzend sei erwähnt, dass das Vorhaben abschnittsweise umgesetzt werden soll.

Ergänzung des Planungsbüros

Erst mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens könne ein Bauantrag eingereicht und nachfolgend realisiert werden, so dass bis zur tatsächlichen Umsetzung von einem Zeitraum von mehr als zwei Jahren auszugehen sei.

Ein Bürger erkundigt sich, was mit dem großen Wohnheim des Berufsförderungswerks im Zuge der Planung passieren solle und ob dieses abgerissen werde.

Antwort der Verwaltung

Anhand eines Lageplans wird die Überplanung des BFW-Hauptgebäudes erläutert, zudem wird auf das städtebauliche Modell zur Veranschaulichung verwiesen. Der Abriss des erwähnten Gebäudes sei demnach vorgesehen und ein Neubau mit überwiegender Wohnnutzung beabsichtigt.

Eine Bürgerin erkundigt sich bezüglich des Lehrschwimmbeckens am Berufsförderungswerk, welches durch diverse Einrichtungen für Schwimmkurse genutzt werde. Es wird gefragt, ob für das Schwimmbad ein Ersatz vorgesehen werde.

Antwort der Verwaltung

Das Lehrschwimmbecken würde im näheren Umfeld neu errichtet, sich aber nicht im Plangebiet befinden. Das Lehrschwimmbecken erhielte, unweit auf dem nördlich angrenzenden Schulparkplatz, einen neuen Standort.

Eine Bürgerin erzählt, dass in Schweden eine Umweltabgabe von 800 Euro pro Jahr zu zahlen sei, sofern man sich in einer Wohnlage mit maximal fünf Minuten Erreichbarkeit zur Bahnstation befinde und dennoch über ein Auto verfüge. Sie schlägt vor, vermehrt Lastenfahräder im Wohngebiet vorzusehen.

Antwort der Verwaltung

Das Baugesetzbuch verfüge über keine Rechtsgrundlage für eine solche Abgabe oder Strafzahlung, weshalb das Modell nicht auf das Bebauungsplanverfahren übertragbar sei. Die Zahl der bereitzustellenden Anliegerstellplätze sei konzeptionell an die Anzahl der Wohneinheiten gebunden. In gewissem Umfang seien auch Besucherparkstände vorzusehen.

Ein Bürger thematisiert die Anmietung der Stellplätze und deren Verbindlichkeit. Er äußert zudem Bedenken bezüglich der bereits gegenwärtig ausgelasteten Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes und hebt hierbei insbesondere Arztpraxen hervor. Durch den weiteren Zuwachs von Einwohnerinnen und Einwohnern sei die Versorgung zunehmend nicht gewährleistet. Auch das Angebot der geplanten Kindertagesstätte sei wohl nicht ausreichend, um die Bedarfe im Stadtteil zu decken.

Antwort der Verwaltung

Es existieren Spielräume hinsichtlich der Ausgestaltung der Einrichtungen. Zusätzliche Funktionen können bei Bedarf ergänzt werden, wobei der Wohnungsbau als Hauptnutzung vorgesehen sei. Sozial- und Gesundheitsbehörden werden als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt, um konkrete Bedarfe zu ermitteln. Allerdings eröffnet das Baugesetzbuch keine Rechtsgrundlage, um die Eröffnung einer Arztpraxis zu erzwingen.

Ergänzung des Planungsbüros

Eine Verpflichtung zur Anmietung eines Stellplatzes im Rahmen eines Wohnungsmietvertrages sei rechtlich nicht zulässig.

Ein Bürger merkt erneut an, dass Arztpraxen im Quartier fehlen würden, da die Ausbaumöglichkeiten für Ärzte zur Niederlassung bereits ausgeschöpft seien.

Der Hinweis wird aufgenommen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr eingehen, schließt **Herr Rieken** die Öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplanverfahren Farmsen-Berne 40 und verweist darauf, dass die auf dem Podium Anwesenden im Anschluss für individuelle Rückfragen zur Verfügung stünden.

Für die Niederschrift:

Einverstanden:

gez. Andreas Fischer, Jessica Bianca Gawelczyk

gez. Malina-Melissa Nocella

(claussen-seggelke stadtplaner)

(Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung,
BA Wandsbek)