

Niederschrift

über die Sitzung zur Öffentlichen Plandiskussion gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum sektoralen Bebauungsplanverfahren Jenfeld 30 am 11. September 2023

Anwesend:

Leitung: **Frau van Haefen** (Bündnis 90 / Die Grünen)

Weitere Mitglieder
des Planungsausschusses: Herr Freund (SPD)
Herr Hansen (Bündnis 90 / Die Grünen)
Herr Behrens (Die Linke)
Frau Wolff (FDP)

Podium: **Frau Nocella** (Fachamt
Stadt- und Landschaftsplanung)
Herr Richter (Fachamt Stadt- und Landschafts-
planung)
Herr Fuhrmann (SAGA)

Weitere Anwesende der Verwaltung: Frau Ohnesorge
(Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung)
Herr Schaub
(Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung)
Frau Pfeiffer
(Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung)

Sitzungsort: Max-Schmeling-Stadtteilschule,
Denksteinweg 17, 22043 Hamburg

Beteiligung: ca. 20 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 einem Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs wurden Darstellungen des geltenden Planungsrechts sowie des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms vor Ort ausgestellt.

Darüber hinaus wurde ein Informationsflyer zum Bebauungsplanverfahren Jenfeld 30 verteilt. Neben einer kleinen Darstellung möglicher Baufenster und Geschossigkeiten 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 Jenfeld 30

Frau van Haefen, die stellvertretende Vorsitzende des Planungsausschusses, begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Öffentliche Plandiskussion. Sie stellt die Vertreterinnen und Vertreter der bezirklichen Verwaltung sowie der SAGA, welche in diesem Verfahren die Planungsbegünstigte ist, kurz vor und gibt einen Überblick über den Ablauf der Plandiskussion. Anhand einer Powerpoint-Präsentation erfolgt im Anschluss eine kurze Vorstellung des Plangebiets sowie ein Ausblick auf das weitere Bebauungsplanverfahren und auf Eckpunkte eines möglichen Planungskonzeptes, welches sich die SAGA für eine Neubebauung des Grundstückes vorstellen könnte.

Inhalte der Powerpoint-Präsentation:

- Übersicht zum Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens
- Besonderheiten eines sektoralen Bebauungsplanverfahrens
- Plakat zur Öffentlichen Plandiskussion
- Lage des Plangebiets
- Luftbild mit Umgebung
- Fotos aus dem Quartier
- Auszug des Flächennutzungsplans
- Auszug des Landschaftsprogramms
- Auszug des Baustufenplans
- Mögliche Inhalte des Bebauungsplans
- Eckpunkte eines möglichen Planungskonzeptes der SAGA
- Beispielhafte Visualisierungen von SAGA-Bauvorhaben

Präsentation:

Zu Beginn erklärt **Frau Nocella** 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. Ziel der Öffentlichen Plandiskussion sei es, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Planungsabsichten zu informieren und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Frau Nocella weist darauf hin, dass die Bürgerinnen und Bürger zusätzlich zur öffentlichen Plandiskussion auch im Rahmen der Internetbeteiligung noch bis zum 18. September 2023 Beiträge abgeben könnten. Die Ergebnisse würden ausgewertet, dann in einer der kommenden Sitzungen des Planungsausschusses beraten und im weiteren Verfahren einbezogen. Sie erläutert ferner, dass neben der Öffentlichkeit auch Behörden und weitere Träger öffentlicher Belange in zwei Stufen an dem Verfahren beteiligt würden, wovon die frühzeitige Beteiligung der Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange bereits behördenintern erfolgt sei. Für die Öffentlichkeit bestehe anschließend im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneut die Möglichkeit, Stellungnahmen zum Bebauungsplanverfahren abzugeben. Nach der Auswertung der Beteiligungen erfolge dann die Abwägung der

eingegangenen Stellungnahmen, in der die Belange alle gerecht miteinander und untereinander abgewogen würden und aus der sich ggf. noch Überarbeitungsbedarfe für den Bebauungsplan ergäben. Abschließend werde dann der Bebauungsplan festgestellt und als Verordnung in Kraft gesetzt.

Anschließend erläutert **Frau Nocella** die Besonderheiten eines sektoralen Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch), welches im betreffenden Verfahren Jenfeld 30 durchgeführt werden soll. Sie erläutert, dass es sich hierbei um eine neue, befristete Möglichkeit des Baugesetzbuchs handle, um Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung aufzustellen. Insofern seien die möglichen Festsetzungen in einem sektoralen Bebauungsplan grundsätzlich begrenzt auf den Wohnungsbau. Mit dem Bebauungsplan Jenfeld 30 werde in Wandsbek ein sektoraler Bebauungsplan auf den Weg gebracht mit der Zielsetzung, dort bezahlbaren, günstigen Wohnraum zu schaffen. Hierbei sollen insbesondere Baufelder und Geschossigkeiten definiert werden, weitere Festsetzungsmöglichkeiten seien entsprechend begrenzt.

Frau Nocella zeigt anschließend eine räumliche Einordnung des Plangebiets. Das Plangebiet werde insbesondere durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn, den östlich angrenzenden Schiffbeker Weg und einen westlich und südlich angrenzenden öffentlichen Grünzug geprägt. Im Bestand befinden sich im Plangebiet zwei- bis dreigeschossige Gebäude aus den 1950er/1960er Jahren, die Frau Nocella anhand von Fotos aus dem Quartier veranschaulicht. Frau Nocella führt aus, dass die Bestandsgebäude nicht mehr zeitgemäße Grundrisse hätten, nicht den aktuellen Anforderungen der Energiestandards entsprechen würden und eine fehlende Barrierefreiheit gegeben wäre, woraus sich die Zielsetzung ergebe, den Bestand schrittweise mit Neubauten zu ersetzen.

Im Weiteren geht **Frau Nocella** auf die Darstellungen des Plangebiets im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm sowie das geltende Planrecht ein. Das geltende Planrecht sei der Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld aus dem Jahr 1955. Dieser setze ein Wohngebiet mit eingeschossigem Wohnen in offener Bauweise fest, welches weder dem aktuellen Bestand entspreche noch für die Neubauplanungen im Plangebiet auskömmlich sei. Folglich sei im Sinne der angestrebten städtebaulichen Neuordnung die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Frau Nocella weist in diesem Zusammenhang auf die Besonderheit des sektoralen Bebauungsplans hin, dass für alle Festsetzungen, die nicht im sektoralen Bebauungsplan getroffen würden, jedoch im Baustufenplan rechtsgültig geregelt seien, das alte Planrecht fortbestehe.

Eine Bürgerin stellt eine Verständnisfrage zum Verfahren des sektoralen Bebauungsplans und möchte dies nochmals erklärt bekommen.

Frau Nocella verdeutlicht den Unterschied zwischen einem „normalen“ Bebauungsplan und einem sektoralen Bebauungsplan und wie sich beide Planarten auf bestehendes Planrecht auswirken. Sie erläutert, dass immer das neuere Planungsrecht gelte. So ersetze ein neuer qualifizierter Bebauungsplan im Regelfall das vorherige Planungsrecht vollständig. Im Falle des sektoralen Bebauungsplans als „einfachen“ Bebauungsplan betreffe dies jedoch nur die Festsetzungen, die in diesem Bebauungsplan zulässigerweise auch tatsächlich getroffen würden; daneben würden die Festsetzungen aus dem bisherigen Planrecht weitergelten.

Frau Nocella erläutert im Weiteren, welche Inhalte im Bebauungsplan Jenfeld 30 geregelt werden sollen. So bestehe im Plangebiet insbesondere die Zielsetzung, eine höhere Dichte sowie eine Lärmabschirmung zum Schiffbeker Weg zu schaffen. Zudem werde angestrebt, mindestens 50% öffentlich geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Ebenso solle die Aufenthaltsqualität in dem Gebiet unter dem Aspekt der städtebaulichen Neuordnung und der höheren Dichte qualifiziert werden. Es bestehe die Überlegung, drei Baufelder mittels Baugrenzen

zu definieren, wobei entlang des Schiffbeker Weges eine bis zu fünfgeschossige Bebauung ermöglicht werden würde und rückwärtig eine abgestufte drei- bis viergeschossige Bebauung. Im Bestand sei eine dreigeschossige Bebauung mit Dach vorhanden, sodass es sich um eine maßvolle Erweiterung für das Plangebiet handle. Hinsichtlich der Ausnutzung des Grundstückes sei eine Grundflächenzahl von 0,4 angedacht.

Anschließend stellt **Herr Fuhrmann** die Eckpunkte eines möglichen Planungskonzeptes der SAGA vor. Er betont, dass sich das Projekt noch ganz am Anfang befinde und stellt im Folgenden vor, was die SAGA sich grundsätzlich für das Plangebiet vorstellen könne. Es sei eine einfache Wohnbebauung mit Flachdächern, Balkonen oder Terrasse, Dachbegrünungen, Stellplätzen für Pkw und Fahrräder sowie eine barrierefreie Erschließung vorgesehen. **Herr Fuhrmann** visualisiert seine Ausführung anhand von zwei Beispielbildern von Vorhaben, die die SAGA bereits realisiert habe und erklärt, dass die SAGA sich für das Plangebiet eine ähnliche Bebauung vorstelle. Abschließend führt Herr Fuhrmann aus, dass die genaue Planung aber u. a. vom weiteren Bebauungsplanverfahren abhängt.

Frau van Haefen bedankt sich für die Präsentation und eröffnet die Diskussion.

Diskussion:

Ein Bürger fragt, welcher Realisierungszeitraum für die Planung angedacht sei. Zudem möchte er wissen, wie die derzeitigen Mieterinnen und Mieter in den Prozess eingebunden werden und ob den Mieterinnen und Mietern Ersatzwohnungen gestellt werden.

Antwort der SAGA

Die Mieterinnen und Mieter seien bereits im Rahmen einer SAGA-Veranstaltung sowie durch schriftliche Informationen beteiligt worden. Niemand werde auf die Straße gesetzt, die SAGA werde Ersatzwohnungen stellen und alle Mieterinnen und Mieter bekämen die Möglichkeit, in das Plangebiet zurückzuziehen. Des Weiteren werde es voraussichtlich mindestens zwei Bauabschnitte geben und mit dem Baubeginn könne frühestens ab 2026 gerechnet werden.

Antwort der Verwaltung

Der Realisierungszeitraum einer Neubebauung stehe zeitlich auch in Abhängigkeit zu dem Bebauungsplanverfahren.

Der Bürger fragt ergänzend, wann entsprechend mit der Baufertigstellung zu rechnen sei.

Antwort der SAGA

Mit der Baufertigstellung könne nach aktuellem Stand ca. 2030 gerechnet werden.

Eine Bürgerin fragt, wer auf die Idee für dieses Bebauungsplanverfahren gekommen sei und für wen der Neubau geplant werde. Sie weist darauf hin, dass die Planung lediglich eine Verbesserung für Menschen, die Wohnungen suchen, darstelle. Darüber hinaus weist sie darauf hin, dass in der Nachbarschaft zum Plangebiet das Planrecht bereits für eine Unterkunft für Geflüchtete geändert worden sei und die Öffentlichkeit sehr spät darüber informiert worden sei. Sie betont, dass in dem Bereich Jenfeld - Horn - Billstedt auf einen Schlag bereits eine Vielzahl von Wohnungen entstanden sei und sich hieraus Konsequenzen für das soziale Milieu ergeben. Zudem verweist die Bürgerin auf bereits erfolgte Nachverdichtungen der SAGA

in Billstedt, welche „grausam“ seien. Abschließend hinterfragt sie die vorgetragene Argumentation des Lärmschutzes durch eine Nachverdichtung.

Antwort der SAGA

Bei einer Neubebauung werde es sich um „normalen“ Wohnungsbau handeln, es sei keine Unterkunft für Geflüchtete o. ä. angedacht. Es werde ein breites Wohnungsangebot geben, auf dem 1. und dem 2. Förderweg sowie auch altersgerechtes Wohnen.

Antwort der Verwaltung

Anlass der Planung sei, dass die SAGA ihren Bestand in dem Plangebiet erneuern möchte. Das Plangebiet weise Potenzial auf, dem dringenden Bedarf nach insbesondere bezahlbarem Wohnungsbau in Hamburg und Wandsbek nachzukommen und den Wohnungsbauzielen des Senats Rechnung zu tragen. Zudem verfolge das Planungsrecht die Zielsetzung, Standorte der Innenentwicklung gegenüber Entwicklungen in Außenbereichen vorzuziehen. Darüber hinaus bestehe voraussichtlich ein Bedarf an Lärmschutzmaßnahmen, da neben der Autobahn der Schiffbeker Weg eine große Lärmquelle für das Plangebiet sei. Mit einer Neuordnung könnten zudem eine höhere Aufenthalts- und Erholungsqualität im Innenbereich geschaffen werden.

Die Bürgerin ergänzt, dass somit die kleinen Stückchen in Jenfeld, die noch lebenswert seien, kaputt gemacht würden.

Antwort der Verwaltung

Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen.

Ein Bürger fragt nach den beiden benannten Bauabschnitten. Er möchte wissen, ob in zwei Schritten abgerissen werde sowie wann und wo zuerst abgerissen werde.

Antwort der SAGA

Die Neubebauung sowie der Abbruch des Bestandes sollen in mindestens zwei Schritten erfolgen. Es werde wahrscheinlich am Schiffbeker Weg gestartet, frühestens im Jahr 2026.

Ein Bürger fragt, ob die neuen Wohnungen auch Geflüchteten offenstehen und verweist auf Problematiken mit der örtlichen Unterkunft für Geflüchtete.

Antwort der SAGA

Es seien keine Wohnungen speziell für Geflüchtete geplant, sondern es werde sich um ganz „normalen“ Mietwohnungsbau handeln.

Eine Bürgerin möchte wissen, was den aktuellen Mieterinnen und Mietern als Wohnungser-satz angeboten werde.

Antwort der SAGA

Die SAGA werde mit Angeboten auf die Mieterinnen und Mieter zukommen. Aufgrund des großen Wohnungsbestands der SAGA von rund 138.000 Wohnungen (*Nachtrag zur Niederschrift*) und der grundsätzlichen Fluktuation in den Wohnungen, würden immer wieder Wohnungen frei. So versuche die SAGA mit großzügigem zeitlichem Vorlauf das bestmögliche Angebot für die Mieterinnen und Mieter zu finden.

Eine Bürgerin fragt, ob es grundsätzlich möglich sei, dass Mieterinnen, die zurzeit beispielsweise im 2. Bauabschnitt wohnen, eine Wohnung im 1. Bauabschnitt bekommen könnten, um den Umzug direkt ohne zwischenzeitliche Ersatzwohnung zu vollziehen.

Antwort der SAGA

Ja.

Ein Bürger fragt, warum es nicht möglich sei, bereits in dieser ersten Beteiligung das Vorhaben in einem Modell darzustellen. Dies wäre eine viel bessere Information für die Bürgerinnen und Bürger. Er führt weiter aus, dass es sich bei der Beteiligung in dieser Form um eine „Mogelpackung“ handle, da das Ergebnis der Planung offengelassen werde. Des Weiteren erkundigt er sich, ob eine Modernisierung des Bestands geprüft worden sei und regt die Ziehung einer ökologischen Bilanz zwischen Neubau und Bestand an.

Antwort der Verwaltung

Es handle sich bei diesem Bebauungsplanverfahren nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit konkreter Vorhabenplanung, bei dem es möglich sei, städtebauliche Entwürfe bereits frühzeitig im Verfahren zu zeigen. Vielmehr handle es sich hier um einen Angebotsbebauungsplan, in welchem seitens der Gemeinde die notwendigen Festsetzungen getroffen würden und dem Bauherrn eine entsprechende Baufreiheit für die Ausführungsplanung gegeben werde, sodass die SAGA mit entsprechenden Spielräumen sinnvoll planen könne. Insofern könne es hier zurzeit kein Modell geben.

Antwort der SAGA

Die energetische Sanierung sei für dieses Verfahren abgewogen worden. Der Bestand sei von der Bausubstanz her problematisch, es gebe keinerlei Barrierefreiheit und diese könne auch im Nachgang ohne unverhältnismäßigen Aufwand nicht mehr hergestellt werden. Darüber hinaus lasse das bestehende Planungsrecht keine Möglichkeit zur Aufstockung zu. Zudem müsste die SAGA die Kosten von Sanierungsmaßnahmen auf die Mieterinnen und Mieter umlegen, während eine Neubebauung durch die IFB gefördert werde. Des Weiteren liege es im Interesse der SAGA, neuen bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und diesen am Hamburger Wohnungsmarkt auch langfristig anbieten zu können.

Ein Bürger fragt in Anbetracht der geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wie hoch die aktuelle Verdichtung sei.

Antwort der Verwaltung

Das geltende Planungsrecht habe eine GRZ von 0,2. Die GRZ von 0,2 entspreche auch in etwa der Grundfläche des tatsächlichen Bestands (*Nachtrag zur Niederschrift*). Hinzu kämen noch versiegelte Flächen durch Stellplätze, Wege, Garagen, Terrassen und weitere Nebenflächen.

Antwort der SAGA

Es liege im Interesse der SAGA, die Versiegelung trotz Schaffung zusätzlicher Wohnungen möglichst gering zu halten sowie die Wasserhaltung auf dem Grundstück so gut wie möglich darzustellen, weswegen z. B. auch die Schaffung von Gründächern angestrebt werde.

Eine Bürgerin fragt die Vorsitzende, ob die Politik an diesem Verfahren beteiligt worden sei.

Hinweis der Vorsitzenden

Der Planungsausschuss und seine Mitglieder seien regelhaft bei Bebauungsplanverfahren so auch an diesem Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Die Bürgerin weist darauf hin, dass es wichtig sei darauf zu achten, wie der Stadtteil Jenfeld insgesamt gestaltet werde. Unter anderem sei vor dem Hintergrund der bereits in der Nähe errichteten Geflüchtetenunterkunft und der Planung, nun bis zu 100% Sozialwohnungen zu bauen, auch zu berücksichtigen, wer zukünftig in den Stadtteil ziehe. Das Grün im Stadtteil sei zu erhalten und es solle beachtet werden, wie sich die Planung auf die Menschen vor Ort auswirke. Zudem müssten die umliegenden Einfamilienhäuser bei der Verlegung von Wärmetechnik bedacht werden.

Hinweis der Vorsitzenden

Die Vorsitzende führt aus, dass die Planung auf bereits bebauter Fläche den Wohnungsbau fördere und bezahlbaren Wohnraum beinhalte, weswegen der Planungsausschuss die Einleitung des Bebauungsplanes beschlossen habe.

Antwort der SAGA

Die Fernwärmeversorgung im Elfsaal werde überprüft. Es werde im weiteren Planungsprozess seitens der SAGA versucht, möglichst viele Bäume im Plangebiet zu erhalten. Wo dies nicht möglich sei, würden Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Ein Bürger führt aus, dass er einer Neubebauung grundsätzlich positiv gegenüberstehe, da der Bestand weder energetisch sinnvoll noch barrierefrei sei. Er fragt nach der Beschaffenheit der geplanten Neubauten und nach der erwarteten Mieterstruktur. Er führt aus, dass er in einem Reihenhaus im Plangebiet wohne und möchte wissen, ob er dann z. B. bei der Vergabe von Erdgeschosswohnungen bevorzugt werde.

Antwort der SAGA

Die aktuellen Mieterinnen und Mieter der SAGA würden bei der Vergabe der neuen Wohnungen bevorzugt und eine Verteilung entsprechend der Wünsche der Mieterinnen und Mieter angestrebt, ansonsten würden die Wohnungen auf dem „normalen“ Wohnungsmarkt angeboten.

Eine Bürgerin fragt, ob eine Tiefgarage geplant sei und wie das Verhältnis von Wohnungen zu Stellplätzen vorgesehen sei. Sie weist auf die aktuell bereits angespannte Parksituation hin.

Antwort der SAGA

Es würden Stellplätze voraussichtlich in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Für eine Neubebauung werde mindestens der gleiche Stellplatzschlüssel angesetzt, wie er im Bestand vorhanden sei. Zusätzlich sei ein Mobilitätsangebot vor Ort mit Fahrradstellplätzen für alle Wohnungen, Lademöglichkeiten und ggf. auch Carsharing vorgesehen.

Ein Bürger möchte wissen, wann mit dem Abriss der Bestandsgebäude begonnen werde und ob alle aktuellen Mieterinnen und Mieter einen Anspruch auf eine Wohnung in den Neubauten hätten.

Antwort der SAGA

Die Mieterinnen und Mieter würden frühzeitig angeschrieben werden. Die SAGA würde sich mit den Mieterinnen und Mietern zusammensetzen und erörtern, welche Alternativen für diese jeweils infrage kämen. Die weitere Kommunikation werde voraussichtlich Ende des Jahres 2023 oder Anfang des Jahres 2024 erfolgen.

Eine Bürgerin fragt nach der Verkehrsplanung und ob auch angrenzende Straßen miteinbezogen würden. Sie verweist auf die bereits jetzt schon hohe Verkehrsbelastung im Bereich des Plangebiets und fragt, ob beispielsweise die Einrichtung einer Einbahnstraße berücksichtigt werden könnte.

Antwort der Verwaltung

Das Thema „Verkehr“ mit der Verkehrsauslastung und der Befahrbarkeit des Elfsaals würden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet werden. Die Erstellung eines Mobilitätskonzepts o. ä. werde zudem geprüft.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr eingehen, schließt **Frau van Haeften** die Öffentliche Plandiskussion zum sektoralen Bebauungsplanverfahren Jenfeld 30 und verweist darauf, dass die auf dem Podium Anwesenden im Anschluss für individuelle Rückfragen zur Verfügung stünden.

Für die Niederschrift:

Einverstanden:

gez. Laura Ohnesorge

gez. Malina-Melissa Nocella

(Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung,
BA Wandsbek)

(Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung,
BA Wandsbek)