

Niederschrift

über die Öffentliche Plandiskussion gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum sektoralen Bebauungsplanverfahren Bramfeld 74 (Haidlandsring) am 29. Januar 2024

Anwesend:

<u>Leitung:</u>	Frau van Haefen (Bündnis 90 / Die Grünen)
<u>Weitere Mitglieder des Planungsausschusses:</u>	Herr Behrens (Die Linke) Herr Ernst (AfD) Frau Knitter-Lehmann (Bündnis 90 / Die Grünen)
<u>Podium:</u>	Herr Menke (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Fachamtsleiter) Frau Nocella (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilungsleiterin Bebauungsplanung) Herr Francke (Baugenossenschaft Dennerstraße) Herr Schenk (Baugenossenschaft Dennerstraße)
<u>Weitere Anwesende der Verwaltung:</u>	Herr Deutscher (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) Herr Schaub (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) Herr Vißing (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung)
<u>Sitzungsort:</u>	Gymnasium Grootmoor (Aula) Am Damm 47 22175 Hamburg
<u>Beteiligung:</u>	ca. 220 Bürgerinnen und Bürger
<u>Beginn:</u>	18:05 Uhr
<u>Ende:</u>	20:05 Uhr

Die Bürgerinnen und Bürger hatten ab 17:30 Uhr Gelegenheit, sich am Veranstaltungsort Anschauungsmaterial zur derzeitigen Planungsabsicht anzusehen und zum bestehenden Planrecht zu informieren. Neben einem Lageplan und einem Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs wurden Darstellungen des geltenden verbindlichen Planungsrechts sowie des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms vor Ort ausgestellt.

Darüber hinaus wurde ein Informationsblatt zum Bebauungsplanverfahren Bramfeld 74 verteilt. Darin konnten sich interessierte Bürgerinnen und Bürger zum Inhalt und weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens informieren.

Öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplanverfahren Bramfeld 74

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 Baugenossenschaft Dennerstraße (BDS), die in diesem Verfahren Planungsbegünstigte ist, kurz vor und gibt einen Überblick über den vorgesehenen Ablauf der Plandiskussion. Anhand einer Powerpoint-Präsentation erfolgte im Anschluss eine kurze Vorstellung des Plangebiets der Rahmenbedingungen und Inhalte der Planung sowie ein Ausblick auf das weitere Bebauungsplanverfahren.

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 aus dem Flächennutzungsplan
- Auszug aus dem Landschaftsprogramm
- Auszug aus dem Baustufenplan
- Mögliche Inhalte des Bebauungsplans

Präsentation:

Einführend erläutert **Herr Menke** den grundsätzlichen, durch das Baugesetzbuch (BauGB) vorgezeichneten 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 Veröffentlichung (öffentliche Auslegung) des Bebauungsplanentwurfs. Ziel der öffentlichen Plandiskussion sei es, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die Planungsabsichten zu informieren und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Herr Menke weist darauf hin, dass die Bürgerinnen und Bürger zusätzlich zur öffentlichen Plandiskussion auch im Rahmen der im Internet zur Verfügung gestellten Unterlagen noch bis zum 05. Februar 2024 Beiträge abgeben könnten. Die Ergebnisse würden ausgewertet und in einer der kommenden Sitzungen des Planungsausschusses, voraussichtlich am 12.03.2024 in öffentlicher Sitzung beraten. Er erläutert ferner,

dass neben der Öffentlichkeit auch Behörden und weitere Träger öffentlicher Belange an dem Verfahren beteiligt würden. Nach der Auswertung der öffentlichen Belange sowie der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit erfolge dann die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, in der die Belange alle gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen würden und aus der sich ggf. noch Überarbeitungsbedarfe für den Bebauungsplan ergeben könnten. Abschließend werde dann der Bebauungsplan festgestellt und als Verordnung in Kraft gesetzt.

Danach erläutert Herr Menke die Besonderheiten eines sektoralen Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung nach § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch), das im betreffenden Verfahren Bramfeld 74 durchgeführt werden solle. Er erläutert, dass es sich hierbei um eine neue, bis 2026 befristete Möglichkeit des Baugesetzbuchs handle, um mit vergleichsweise begrenztem Aufwand Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung aufzustellen. In diesem Verfahren seien die möglichen Festsetzungen grundsätzlich begrenzt auf den Wohnungsbau. Damit könnten die Voraussetzungen geschaffen werden, um u.a. zusätzlichen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Hierbei sollen insbesondere Baufelder und Geschossigkeiten festgesetzt werden, weitere Festsetzungsmöglichkeiten seien nach dem BauGB sehr begrenzt. Durch die Ablösung des alten Planrechtes des Baustufenplanes, das sehr deutlich hinter dem jetzigen Bestand zurückbleibt, könne das neue Planrecht des BauGB zudem Rechtssicherheit insbesondere für die Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG (BDS) und ihre Mieter, hinsichtlich der baurechtlichen Zulässigkeit künftiger Vorhaben geschaffen werden.

Frau Nocella zeigt anschließend eine räumliche Einordnung des Plangebiets. Das Plangebiet liege im Stadtteil Bramfeld, Bezirk Wandsbek und grenze im Westen an eine Kleingartensiedlung, im Norden an eine Grünanlage, im Osten an die Bramfelder Drift sowie im Süden an den Haidlandsweg und umfasse eine Fläche von etwa 7,6 ha. Das Plangebiet befinde sich überwiegend im Eigentum der Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG (BDS), weitere Grundstücke im Süden des Plangebiets befänden sich in Einzeleigentum.

Das Gebiet werde von einer drei- bis viergeschossigen Zeilenbebauung der Nachkriegszeit und einigen höheren neugeschossigen Solitargebäuden entlang der Straße Bramfelder Drift geprägt. Hinzu komme eine Einzelhausbebauung im südlichen Bereich. Insgesamt umfassten die Bestandsgebäude rund 500 Wohneinheiten. Darüber hinaus befänden sich noch oberirdische Stellplatzanlagen, zwei Tiefgaragen sowie ein zentral gelegener Kinderspielplatz der BDS im Plangebiet. Der Freiraum zwischen den Gebäuden sei als klassisches Abstandsgrün gestaltet durch Rasen- und Gehölzflächen, einen in Teilbereichen umfangreichen Baumbestand sowie den Erdgeschossen zugeordneten Terrassen mit kleineren Hausgärten.

Im Weiteren geht Frau Nocella auf die Darstellungen des Plangebiets im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm sowie auf das geltende Planrecht ein. Das geltende Planrecht sei der Baustufenplan Bramfeld von 1955, der für den überwiegenden Teil des Plangebiets nur eingeschossiges Wohngebiet - W in offener Bauweise festsetze. Im Süden im Bereich des Haidlandsweges sowie in einem schmalen Teilbereich im Osten des Plangebiets sei ein zweigeschossiges Wohngebiet - W in offener Bauweise festgesetzt. Zudem gelte der Teilbebauungsplan 392, der auf Teilflächen im Süden des Plangebiets u. a. nicht mehr benötigte Straßenflächen festsetze.

Im Flächennutzungsplan sei das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Das Landschaftsprogramm stelle den Großteil der Fläche als „Etagenwohnen“ dar. Im südlichen Bereich sei ein Teil des Plangebiets als „Gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt. Ein schmaler Bereich am östlichen Rand des Plangebiets sei als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Frau Nocella weist in diesem Zusammenhang auf die Besonderheit des sektoralen Bebauungsplans hin, dass über die darin getroffenen Festsetzungen hinaus, der Baustufenplan im Übrigen mit seinen weiteren Inhalten fortbestehe.

Im Weiteren erläutert sie, welche Inhalte im Bebauungsplan Bramfeld 74 geregelt werden sollen. Die älteren Bestandsgebäude der Baugenossenschaft würden zum Teil eine nicht mehr in jeder Hinsicht den aktuellen Standards entsprechende Bausubstanz aufweisen, weshalb in den kommenden Jahren schrittweise Erneuerungen ermöglicht werden sollen. Da die aktuelle Bebauung des Plangebiets bereits heute insbesondere hinsichtlich der zulässigen Geschosshöhen nicht dem geltenden Planrecht entspreche und dieses angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs in Hamburg städtebaulich auch nicht mehr angemessen erscheine, solle in diesem Bereich ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Bebauungsplanverfahren solle eine Modernisierung des Gebäudebestands, Aufstockung und ggf. auch eine schrittweise Neubebauung des Plangebiets planungsrechtlich ermöglichen. Hierdurch werde eine angemessene bauliche Ausnutzung des Plangebiets ermöglicht. Im Plangebiet solle zudem anteilig öffentlich geförderte Wohneinheiten errichtet werden, wodurch ein Beitrag zum bezahlbaren Wohnraum in Hamburg geleistet werden solle. Hierfür sollen der Lage angemessene Geschosshöhen und Grundflächenzahlen (GRZ) sowie durch Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden. So sei angedacht, dass in einem ersten Baufeld, nördlich, westlich und südlich des Haidlandringes, zukünftig Gebäude mit bis zu vier Vollgeschossen gebaut werden dürfen. Ebenfalls bis zu vier Vollgeschosse sollen östlich des Haidlandringes als Höchstmaß festgesetzt werden. Westlich der Bramfelder Drift sollen bis zu neun Vollgeschosse zugelassen werden, wie sie im Bestand bereits vorhanden seien. Im Norden des Haidlandsweges solle der zukünftige Bebauungsplan bis zu drei Vollgeschosse ermöglichen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung solle zudem durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt werden. Angestrebt werde hierbei für das gesamte Plangebiet eine GRZ von 0,4, was dem Orientierungswert für die GRZ nach der Baunutzungsverordnung eines allgemeinen Wohngebiets entspreche. Der künftige Bebauungsplan ermögliche somit die Sicherung und Ergänzung des Bestands, eine punktuelle Nachverdichtung sowie auch einen abschnittswisen Ersatz des Bestands durch Neubauten. Insgesamt würden künftig rein rechnerisch insgesamt etwa 750 Wohneinheiten im Plangebiet ermöglicht werden und somit rund 200 Wohneinheiten zusätzlich geschaffen werden können. Insgesamt sei somit eine langfristige abschnittsweise Entwicklung des Quartiers vorgesehen. In einem Städtebaulichen Vertrag mit der Planungsbegünstigten (BDS) sollen insbesondere Vereinbarungen zum geförderten Wohnungsbau vereinbart werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens würden zudem verschiedene Fachgutachten zu unterschiedlichen Themen eingeholt werden.

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

Diskussion:

Ein Bürger fragt, wie viel Prozent der Fläche zurzeit überbaut seien.

Antwort der Verwaltung

Derzeit könnte im Rahmen des planungsrechtlich Zulässigen im W1o 20%, im W2o 30% der Fläche überbaut werden.

Der Bürger merkt an, dass sich mit dem neuen Planrecht die Baudichte in den W1-Gebieten dann verdoppeln würde.

Antwort der Verwaltung

Für den 30%-Bereich treffe dies bereits rein rechnerisch nicht zu. Zudem sei es auf seiten der BDS nicht beabsichtigt, in kurzen Zeitabständen sehr viel neu zu bauen oder abzureißen. Die Baudichte werde sich nicht „über Nacht“ verdoppeln. Es müsse aber damit gerechnet werden, dass in den kommenden Jahren einzelne Anpassungen im Gebäudebestand (z.B. eine energetische Ertüchtigung) stattfinden können. Dafür werde passendes Planrecht benötigt. Ob im Ergebnis des Verfahrens die GRZ 0,4 oder anders lauten müsse, sei noch zu prüfen.

Eine Bürgerin möchte wissen, welche Gebäude aufgestockt werden sollen und wo die Neubauten entstehen.

Antwort der BDS

Bezüglich Aufstockung, Abriss oder Neubau lägen von Seiten der BDS noch keine konkreten Planungen vor.

Eine Bürgerin möchte wissen, was unter „Ertüchtigung von Gebäuden“ zu verstehen sei und ob die Ersatz-Neubauten zu höheren Mieten führen würden. Zudem merkt sie an, dass dies keine rechtzeitige Beteiligung sei, wenn die erste Frist schon am 05.02. ablaufe. Außerdem sei es fragwürdig, wenn man Ertüchtigungen nicht leisten könne, wenn der Bauplan nicht rechts sei, denn dann hätten auch die Hochhäuser nicht ertüchtigt werden können.

Antwort der Verwaltung

Ertüchtigungen seien z.B. energetische Verbesserungen von Gebäuden. Die Frist 05.02. sei eine rein redaktionelle Frist für die frühzeitige online Öffentlichkeitsbeteiligung und entfalte keine Anschlusswirkung für mögliche spätere Stellungnahmen.

Eine Bürgerin fragt, ob die Hochhäuser stehen bleiben.

Antwort der Verwaltung

Für die Hochhäuser, die dem aktuellen Planungsrecht nicht entsprechen, gelten gleichwohl die früher erteilten Erweiterungen nicht. Diese müssen nicht abgerissen werden.

Eine Bürgerin möchte von der BDS wissen, was konkret gemacht werden solle, ob es schon eingeteilte Sektoren gebe, wie der Planungshorizont in Jahren aussehe und wie lange die Baustellen bestehen würden.

Antwort der BDS

Die BDS – als Planungsbegünstigte – habe bisher noch keine konkrete Planung vorgenommen, da erst abgewartet werden müsse, mit welchem Inhalt der Bebauungsplan festgestellt werde, z.B. seien energetische Verbesserungen möglich. Es könne aber schon jetzt gesagt werden, dass niemand „auf die Straße gesetzt“ werde. Das Quartier solle aber nachhaltig weiterentwickelt werden.

Ein Bürger aus dem Haidlandsring merkt an, dass eine energetische Sanierung bisher lediglich bei den Hochhäusern durchgeführt worden sei und bei den anderen Häusern nicht, weil es dafür keine Zuschüsse von der FHH gegeben habe. Zudem weist er darauf hin, dass der Dachgeschossausbau am Außenring schon Anfang der 1990er Jahre vorgesehen worden sei, dieses Vorhaben aber gescheitert sei, weil niemand dort über Jahre an einer Baustelle leben wollte. Im Übrigen weise der bauliche Bestand deutliche Mängel wie z.B. Schimmel und Feuchtigkeit auf.

Antwort BDS

Derzeit seien auch keine Planungen für Dachausbauten vorhanden.

Eine Bürgerin spricht die Sanierung der Hochhäuser an, die ohne weiteres durchgegangen sei. Sie bemängelt, dass das Plangebiet scheinbar willkürlich gewählt worden sei und fragt, warum der östliche Abschnitt der Bramfelder Drift, wo im alten Planrecht auch W10

ausgewiesen und eine höhere Bebauung vorhanden sei, nicht zum Plangebiet gehöre. Stattdessen gehöre am Haidlandsweg eine ganze Häuserzeile, die nicht der BDS gehöre, zum Plangebiet. Zudem würden die Begriffe „Abriss“ und „Neubau“ stark verunsichern. Es wäre interessant zu erfahren, was in der Zwischenzeit mit den betroffenen Mitgliedern der Genossenschaft passiere, wenn es zu einem Abriss komme (Bsp. Ersatzwohnung in Billstedt?).

Antwort der Verwaltung

Ein Gebäude könne unabhängig vom angestrebten neuen Planrecht immer abgerissen werden. Ein Neubau sei allerdings grundsätzlich nur zulässig, es dem jeweils geltenden Planrecht entspreche. Dies sei hier – u.a. auch bei den Hochhäusern – nicht der Fall und solle mit der neuen Planung angepasst werden.

Das neue Planrecht schaffe zunächst nur die Möglichkeit einer Bebauung, die Ausgestaltung müsse danach von der planungsbegünstigten Eigentümerin (hier: BDS) vorgenommen werden.

Antwort der BDS

Gebäudeabriss seien derzeit im Plangebiet nicht geplant. Wenn dies aber geschehen würde, würde niemandem eine neue Wohnung an ungewünschter Stelle vorgesetzt werden können; und es würde niemand im Stich gelassen.

Eine Bürgerin aus dem Haidlandsring fragt, was passiere, wenn alle Mitglieder der BDS in ihren Stellungnahmen die vorgestellte Planung ablehnen würden. Zudem bemängelt sie, dass von der BDS bzgl. Sanierung nicht genügend unternommen werde, solange kein Geld von außen komme. Ferner möchte sie von der BDS wissen, ob die Mieten nach einer Sanierung steigen würden. Von der Verwaltung möchte sie wissen, wie mit dem zusätzlichen Kfz-Verkehr umgegangen werden solle.

Antwort der Verwaltung

Bzgl. der Verkehrssituation sei vorgesehen, die Baugrenzen der zukünftigen Baufelder so zu setzen, dass ein zukünftiger Straßenausbau incl. Nebenflächen (z.B. öffentliche Parkstände) möglich bleibe. Wie viele private Stellplätze die BDS darüber hinaus ihren Mieter/innen anbiete, entscheide sie selbst. Die Bürgerbeteiligung werde sehr ernst genommen. Die Ergebnisse der heutigen Veranstaltung würden aufgearbeitet und dem Planungsausschuss zur weiteren Befassung vorgelegt. Zum anderen gebe es zu gegebener Zeit noch die weitere Möglichkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung (Stellungnahmen) im Zusammenhang mit der Veröffentlichung (öffentlichen Auslegung) des Bebauungsplanentwurfes.

Die Bürgerin fragt erneut, ob die Planung eingestellt werde, wenn sich alle Mitglieder der Genossenschaft gegen diese Planung aussprechen würden. Was wäre die Konsequenz, wenn alle Mitglieder der BDS das alles gar nicht wollten?

Antwort der Verwaltung

Diese Frage könne nicht hier und heute beantwortet werden, da gemäß § 1 (7) BauGB nicht allein Meinungsäußerungen aus der Veranstaltung, sondern alle öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen seien. Die Gesamtheit der Belange sei derzeit, am Anfang des Verfahrens noch gar nicht bekannt. Zu diesen Belangen gehöre u.a. auch der dringende Wohnraumbedarf in Hamburg.

Antwort der BDS

Die BDS habe noch keine konkrete Planung, sei aber offen für die Möglichkeiten, die das neue Planrecht biete. Von daher könne auch noch nichts über Kosten und evtl. Mieterhöhungen gesagt werden. Alle Neuerungen bzw. Änderungen würden aber nach den Satzungen der BDS sozialverträglich vorgenommen.

Ein Bürger möchte vom Bezirksamt wissen, warum der Bebauungsplan-Entwurf, in dem stehe welche Gebäude aufgestockt werden sollen und wo der Neubau entstehen solle, nicht mehr im Internet verfügbar sei. Von der BDS möchte er den Begriff „Genossenschaft“ erklärt haben, denn die Mitglieder gehörten auch dazu.

Antwort der Verwaltung

Die Frage bezieht sich offenbar auf ein früheres Nachverdichtungsgutachten des Bezirksamtes, in dem vor Jahren eine größere Zahl von Siedlungen insbesondere der 1950er/60er Jahre durch den Gutachter grob auf eventuelle Nachverdichtungsmöglichkeiten untersucht worden waren. Diese gutachterlichen Untersuchungen würden jedoch keine abschließende Teilaussage darstellen und müssten nicht zwingend umgesetzt werden. Das Gutachten könne im Internet -soweit nicht mehr verfügbar- wieder zugänglich gemacht werden.

Unter folgendem Link ist das Gutachten aus dem Jahr 2017 verfügbar:

<https://www.hamburg.de/content-blob/11593006/80674f12a23d0972d7187434c4bf5bed/data/pdf-nachverdichtungspotenziale-in-bestands-siedlungen-im-bezirk-wandsbek.pdf>

Ein Bürger bemerkt, dass die Plakate seiner Ansicht nach sehr spät aufgestellt worden seien, wenn der Termin seit dem PLA am 07.11.2023 schon bekannt gewesen sei. Zudem seien Mitglieder der BDS auch Miteigentümer der BDS. Was würde die BDS machen, wenn alle Mitglieder mit „Nein“ stimmen würden? Vier Geschosse würden zudem bedeuten, dass ein zweiter Rettungsweg erforderlich sei und damit öffentliche Parkplätze wegfallen würden.

Anmerkung der Verwaltung: Die Plakate waren vom 19.01.2024 bis einschließlich 30.01.2024 im Plangebiet sowie angrenzend aufgestellt.

Eine Bürgerin fragt, ob in der gutachterlichen Studie auch die gesamte Verkehrslage berücksichtigt worden sei oder ob sich dabei nur auf die Gebäude und deren Aufstockung beschränkt wurde.

Antwort der Verwaltung

Im früheren sog. Nachverdichtungsgutachten seien verkehrliche Belange nur eingeschränkt berücksichtigt worden. Im jetzt anlaufenden Bebauungsplanverfahren würden diese aber in einer vorgesehenen verkehrsgutachterlichen Stellungnahme mit bedacht. So sei zurzeit u.a. angedacht, mit künftigen Baumöglichkeiten etwas von der Straße abzurücken, damit ein späterer Ausbau der Straße möglich bleibe.

Ein Bürger merkt an, dass bisher keine konkreten Antworten gegeben worden seien auf die Fragen, ob die Mieten steigen würden und wer das letztendlich entscheide.

Antwort der Verwaltung

Ob die BDS die angebotenen Bebauungsmöglichkeiten umsetzen wolle, entscheide die BDS; ebenso wie über evtl. Mieterhöhungen.

Antwort der BDS

Der Charme des Quartiers solle erhalten werden. Es sei nicht das Anliegen etwas zu bauen, was gegen die den Genossenschaftsgedanken gehe. Zudem werde auf die entsprechenden Organe verwiesen, die in der Genossenschaft hierfür zuständig seien. Außerdem biete ein

neues Planrecht auch Chancen, weiterhin sozialverträglichen und guten, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Ein Bürger spricht die Preisgestaltung bei der BDS am Bsp. der letzten energetischen Großsanierung in Farmsen-Berne an. Von sozialverträglichen Mieterhöhungen aufgrund einer energetischen Großsanierung oder bei Neubaumaßnahmen könne dort nicht gesprochen werden.

Eine Bürgerin fragt, warum die BDS keine Neubaugrundstücke ohne Bebauung von der FHH bekomme, wo sie doch als verlässliche Partnerin bezeichnet werde. Sie befürchtet, dass die gewachsene Gemeinschaft der Genossenschaftsmitglieder zerstört werde. Warum würden Investoren Grundstücke geben, Genossenschaften aber nicht?

Antwort der Verwaltung

Die städtische Liegenschaftspolitik werde durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) getätigt, nicht durch das Bezirksamt Wandsbek. Der LIG vergebe selbstverständlich auch an Genossenschaften Grundstücke, wenn auch nicht so viele Grundstücke zur Verfügung stünden wie vielleicht wünschenswert wären.

Eine Bürgerin spricht die große Verunsicherung an, die bei den Anwesenden herrsche, u.a. bzgl. der Planbarkeit der Mietkosten. Zudem sollte die BDS auf ihrer Internetseite eine Möglichkeit bieten, wo Kommentare der Genossenschaftsmitglieder abgegeben werden könnten.

Ein Bürger fragt, woher die Zahl der 225 neuen Wohneinheiten komme und ob sie fest oder variabel sei.

Antwort der Verwaltung

Bei überschlüssiger, rein technischer Betrachtung von Geschossigkeit und Grundflächenzahl und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m² (brutto, ohne Abzüge für Treppenhäuser etc.), komme man rein rechnerisch auf knapp über 200 Wohnungen. Dies sei eine errechnete Zahl, die aber nicht abschließend feststehe, sondern sich noch im weiteren Planverfahren ändern könne. Auch die bisher angenommene Grundflächenzahl von 0,4, die ein Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete sei, werde weiterhin geprüft. Deshalb könnten sich die Wohnungszahlen auch noch verändern.

Eine Bürgerin bemängelt, dass die Genossenschaftsmitglieder bisher zu wenig informiert worden sei, dass sie den Begriff der „Nachverdichtung“ erst durch die Initiative kennengelernt habe und dass es angebracht sei, hier Widerstand zu zeigen.

Ein Bürger begrüßt, dass mit dem neuen B-Plan u.a. der Bestand gesichert werden könne und dass ein neuer B-Plan Rechtssicherheit gebe und der BDS mehr Möglichkeiten biete. Fraglich sei aber, ob die FHH bei dieser Gelegenheit auch unbedingt mehr Wohnungen vorsehen müsse. Gleichwohl sei es legitim, über mehr Wohnraum nachzudenken und dabei auch den Wert der Genossenschaftsanteile erhöhen.

Antwort der Verwaltung

Hamburg habe einen dringenden Wohnraumbedarf, verfüge aber nur über eine endliche Anzahl von Grundstücken. Von daher sei es – vor dem Hintergrund des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – sinnvoll, da wo es möglich ist aufgrund einer vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, eine behutsame Nachverdichtung zu prüfen.

Eine Bürgerin fragt, warum nicht das gesamte Gebiet der BDS einschließlich des Bereichs an der Bramfelder Drift, Bramfelder Chaussee überplant werde, um dadurch die neu geplanten Wohnungen auffangen zu können. Zum anderen sei nicht klar, ob für Straßenerweiterungsflächen Gebäude oder Teile davon abgerissen werden sollen und wo dann neue Wohnungen durch Aufstockung entstehen können.

Antwort der Verwaltung

Die Bereiche an der Bramfelder Drift und an der Bramfelder Chaussee könnten aufgrund der dortigen Magistralenlage und einhergehend erhöhter Abwägungs- und Festsetzungsbedarfe nicht in das Plangebiet eines sektoralen Bebauungsplans aufgenommen werden. Bezüglich der Straßenerweiterungsflächen sei zu beachten, dass die Gebäude bereits im Bestand von der Straße abrücken. Die Lage der Baugrenzen zielt darauf ab, im Falle eines Abrisses und Neubaus eines Gebäudes der Straßenerweiterung den erforderlichen Raum zu geben. Eine Aufstockung auf dem derzeitigen Gebäudefuß sei dann aber ebenso wie ein Neubau möglich, sofern die Statik dies zulasse.

Eine Bürgerin weist darauf hin, dass in Wellingsbüttel seit Jahren viele Eigentumswohnungen und Villen entstehen würden. Warum fördere die FHH dort keinen öffentlichen Wohnungsbau. Zudem gebe es noch den Ohlsdorfer Friedhof mit seinen Erweiterungsflächen, die nicht mehr benötigt würden. Fraglich sei, ob diese nicht für Wohnungsbau überplant werden könnten, anstatt bereits bebaute Gebiete noch zu verdichten.

Antwort der Verwaltung

Der Ohlsdorfer Friedhof liege im Bezirk Hamburg-Nord, weshalb über seine Flächen nicht vom Bezirksamt Wandsbek verfügt werden könne. Zudem gebe es dort bereits bestimmte grünplanerische Zielvorstellungen, die vor Jahren in einem umfangreichen Beteiligungsverfahren erarbeitet worden waren.

Ein Bürger bemängelt, dass bisher zu wenig Konkretes gesagt worden sei und dass keine Fakten geliefert würden und fragt, ob der Bagger schon bestellt sei?

Antwort der BDS

Es lägen noch keine konkreten Planungen zu baulichen Veränderungen vor, weshalb leider nichts Konkretes als das bisher Gesagte genannt werden könne. *Der Bagger sei nicht bestellt.*

Ein Bürger aus dem Haidlandsweg fragt, ob der geplante Straßenausbau damit gestrichen werde und ob ein Bebauungsverbot vergeben sei.

Antwort der Verwaltung

Konkret geplante Maßnahmen der FHH, die sich auf einen Ausbau der Straße bezögen, seien damit nicht gestoppt und blieben vom Bebauungsplanverfahren ausgenommen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sollen aber auch im Haidlandsweg angepasst werden und dort nach dem Stand des Planentwurfes zukünftig III und II zulässige Vollgeschosse ermöglicht werden.

Ein Bürger fragt, ob auch Kitas und Schulen in die Planung mit eingebunden würden, wenn mehr als 200 zusätzliche WE dazukämen. Zudem sei der Spielplatz im Haidlandring in einem sehr schlechten Zustand.

Antwort der Verwaltung

Der Wohnfolgebedarf werde im weiteren Planverfahren berücksichtigt, könne aber im gewählten Verfahren nicht unmittelbar durch Planfestsetzungen vorgegeben werden. Die Schulentwicklungsplanung werde am Planverfahren beteiligt. Eine Kita wäre im Gebiet planungsrechtlich möglich, eine neue Schule werde hier aber nicht notwendig sein.

Antwort der BDS

Die Anregung bzgl. des Spielplatzes werde mitgenommen und Zustand entsprechend geprüft.

Ein Bürger fragt nach Ansprechpersonen beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und bei der BDS. Zudem weist er darauf hin, dass man nicht weiter planen könne, wenn die Statik der Häuser nicht geklärt und damit eine mögliche Aufstockung gar nicht gesichert sei.

Antwort der Verwaltung

Es wird auf den online abrufbaren Flyer (Informationsblatt) hingewiesen, in dem die Ansprechperson beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung aufgeführt ist.

Antwort der BDS

Es wird auf die allgemeinen E-Mail-Postfächer für die Genossenschaftsmitglieder (info- oder mitgliederservice-) hingewiesen. Die BDS könne auch angeschrieben, bzw. mir einem Kontaktformular auf der BDS-Homepage angesprochen werden.

Eine Bürgerin spricht die Wohnungsnot in Hamburg an. Sie verstehe nicht, weshalb 225 neue WE errichtet werden sollen, wenn nach Angaben Dritter gleichzeitig 138 Kleinwohnungen (1-1,5 Zimmer) wegfallen würden. Warum würden diese von der BDS nicht weiter genutzt.

Antwort der BDS

Es würden seitens der BDS keine Wohnungen leer stehen gelassen, es sei denn für Renovierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, die ggf. auch über mehrere Wochen dauern könnten. Auch gäbe es kein Konzept, nach dem Wohnungen zusammengelegt würden. Zudem sei es nicht bekannt, dass hier 138 Wohnungen wegfallen sollen. Es sei daher unklar, welcher Sachverhalt angesprochen werden solle.

Ein Bürger merkt an, dass die bestehenden Gebäude durch die neue Planung legitimiert werden sollten. Zudem solle die Möglichkeit geboten werden, an diesen Bauten energetische Sanierungen vorzunehmen. Für ihn stelle sich – wenn dem zugestimmt werde – die Frage, wer dann entscheide, ob, was und wann gebaut werde: die Genossenschaft oder die Behörde.

Antwort der Verwaltung

Die Entscheidung über die Stellung von Bauanträge liege allein bei der BDS, da sie Eigentümerin der Grundstücke sei.

Eine Bürgerin möchte wissen, ob eine Sanierung nur stattfindet, wenn der neue Bebauungsplan festgestellt werde oder auch dann, wenn er nicht festgestellt werde.

Antwort der Verwaltung

Der neue Bebauungsplan solle planungsrechtliche Möglichkeiten schaffen. Wie dann mit dem Bestand umgegangen werde, entscheide die BDS als Eigentümerin.

Antwort der BDS

Nach Feststellung des Bebauungsplans werde die BDS Pläne im Sinne der Genossenschaft zum Wohle ihrer Mitglieder entwickeln.

Ein Bürger (Grundeigentümer im Haidlandsweg) fragt, warum sein Grundstück (eines der sechs im unten Bereich) in das Plangebiet aufgenommen worden sei.

Antwort der Verwaltung

Nach dem Baugesetzbuch solle ein Plangebiet sinnvoll abgegrenzt werden. Hier böte sich die Grenze des Baublockes auch als Plangebietsgrenze an. Es werde von der Verwaltung geprüft, ob am Haidlandsweg auch eine höhere Bebauung möglich wäre (evtl. bis zu drei Geschosse). Dies sei aber lediglich ein planungsrechtliches Angebot, welches nicht zwingend ausgenutzt werden müsse.

Eine Bürgerin sieht einen großen Gesprächsbedarf bei den Mitgliedern der Genossenschaft und schlägt vor, seitens der BDS eine regelmäßige Sprechstunde für die Mitglieder einzurichten. Zudem fragt sie – auch mit Blick auf die Bebauung an der Bramfelder Chaussee – wie die Verkehrsplanung aussehe (Bsp. Anwohnerparken), da mehr Bevölkerung auch mehr Kfz bedeuten würde.

Antwort der Verwaltung

Seitens des Bezirksamtes gebe es das sog. Magistralengutachten, das im letzten Jahr veröffentlicht worden sei. Darin sei auch die Bramfelder Chaussee mit gutachterlichen Vorschlägen einbezogen. Es gebe stadtweit eine Magistralenstrategie, die auch unter Einbezug der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende entwickelt werde. Das Anwohnerparken falle in die fachbehördliche Zuständigkeit.

Frau van Haeften schließt die Öffentliche Plandiskussion zum sektoralen Bebauungsplanverfahren Bramfeld 74 und weist darauf hin, dass die Bürgerinnen und Bürger zusätzlich zu dieser öffentlichen Plandiskussion auch im Rahmen der Internetbeteiligung noch bis zum 05. Februar 2024 Beiträge abgeben könnten. Abschließend verweist sie darauf, dass die auf dem Podium Anwesenden im Anschluss für individuelle Rückfragen zur Verfügung stünden.

Für die Niederschrift:

gez. Michael Vißing

Einverstanden:

gez. Malina-Melissa Nocella