

Niederschrift

über die Sitzung des Planungsausschusses am 19. September 2016 zur Öffentlichen Plandiskussion gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bebauungsplanverfahren Wandsbek 82 (Ahrensburger Straße/ westlich Holstenhofweg)

Anwesend:

Vorsitzender: Herr Rieken (SPD)

Mitglieder des Planungsausschusses: Herr Behrens (Die Linke),
Herr Buse (CDU),
Frau Daniel (LFG),
Herr Schünemann (SPD),
Herr Schweim (Die Grünen)

Bezirksamt Wandsbek: Herr Menke, Herr Rakelbusch und Herr Weeder-
mann-Korte (Fachamt Stadt- und Land-
schaftsplanung)

Planungsbüro: Herr Schmidt (Büro für Standortplanung)

Sitzungsort: Bürgersaal Wandsbek
Am Alten Posthaus 4
22041 Hamburg

Beteiligung: ca. 40 Bürgerinnen und Bürger

Sitzungsbeginn: 18.00 Uhr

Sitzungsende: 19.35 Uhr

Tagesordnung

Einziges

Öffentliche Plandiskussion zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Wandsbek 82 (Ahrensburger Straße/ Holstenhofweg)

Gezeigte Unterlagen:

- ÖPD-Plakat
- Anlass und Ziele der Planung
- Lage des Plangebietes
- Flächennutzungsplan, Auszug
- Landschaftsprogramm, Auszug
- Geltendes Planrecht
- Grafisch ergänzte Luftbilder sowie Fotos vom Plangebiet und seiner Umgebung
- Lärmbelastung durch Verkehr
- Gebäudeentwurf (Visualisierung)
- Funktionsplan
- Bebauungsplan-Entwurf, Stand 16.09.2016
- Gutachten und Untersuchungen
- Übersicht Verfahrensschritte
- Luftbild

An die Bürgerinnen und Bürger verteilte Unterlagen am Veranstaltungsort:

Erläuterungsblatt zum Bebauungsplan-Entwurf Wandsbek 82 mit verkleinerter Darstellung des städtebaulichen Entwurfs und des Bebauungsplan-Entwurfs sowie Erläuterungen zu Ausgangslage, Anlass und Ziel der Planung, Planinhalt/voraussichtlichen Festsetzungen und einer Übersicht zu den Verfahrensschritten.

Herr Rieken, Vorsitzender des Planungsausschusses, begrüßt die Anwesenden zur öffentlichen Plandiskussion und stellt die Vertreter der Verwaltung und des Planungsbüros vor. Er weist auf die Anwesenheit der Vertreterinnen und Vertreter der politischen Parteien aus dem Planungsausschuss hin und darauf, dass die Veranstaltung protokolliert wird. Die Auswertung des Protokolls werde voraussichtlich im Planungsausschuss am 01.11.2016 ab 18 Uhr an gleichem Ort stattfinden.

Herr Menke begrüßt die Anwesenden im Namen des Bezirksamts Wandsbek und informiert darüber, dass die hier stattfindende öffentliche Plandiskussion die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach dem Baugesetzbuch darstelle. Das Baugesetzbuch regle, dass bereits zu Beginn des Verfahrens frühzeitig über Ziele und Zwecke der Planung zu informieren sei. Die Bürger und Bürgerinnen hätten damit die Möglichkeit, ihre Anregungen, Hinweise, Ideen, Stellungnahmen und ihre Kritik zu der Planung zu äußern und im Protokoll aufnehmen zu lassen und damit auch weiteren Erörterungen zugänglich zu machen. Die öffentliche Plandiskussion sei aber nicht die einzige Beteiligung der Öffentlichkeit im Bebauungsplanverfahren. Im Weiteren werde die Planung noch weiter ausgearbeitet und in einem Planbild, einem Verordnungstext und einer Begründung konkretisiert und zu gegebener Zeit für einen Monat öffentlich ausgelegt. Dann bestünde nochmals die Gelegenheit für die Öffentlichkeit Stellungnahmen abzugeben und diese dem weiteren Verfahren und der Abwägung zugänglich zu machen.

Anschließend führt Herr Menke den Anlass und die Ziele des Bebauungsplanverfahrens aus. An der Ahrensburger Straße, Ecke Holstenhofweg sei eine Wohnbebauung mit rund 100 bis 130 Wohneinheiten und gewerblichen Nutzungen geplant. Die Gewerbeeinheiten seien bevorzugt in den Erdgeschossbereichen vorgesehen. Die städtebauliche Situation an der Kreuzung erwecke bereits seit längerem den Eindruck, dass sich dort etwas verbessern könne. Es lägen nach heutigen Maßstäben relativ gering genutzte Grundstücke vor, die auch für den dringend benötigten Wohnungsbau aktiviert werden könnten. Im Rahmen der Planung sei ein Anteil von mindestens 30% an gefördertem Wohnungsbau angestrebt. Herr Menke betont die Dringlichkeit und die Notwendigkeit des Wohnungsbaus. Allerdings sei das bestehende Planrecht vor Ort nicht mehr zeitgemäß. Der Bebauungsplan Wandsbek 10 von 1962 würde die angestrebte Wohnbebauung nicht ermöglichen, sondern an der Ahrensburger Straße im Wesentlichen eine ein- bis zweigeschossige Ladennutzung vorsehen. Da das bestehende Planrecht für das angestrebte Vorhaben nicht geeignet sei, sei es erforderlich, neues Planrecht zu schaffen.

Herr Weedermann-Korte erläutert die Lage des Plangebiets. Er führt aus, dass sich Bebauungspläne nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs aus dem Flächennutzungsplan entwickeln müssten. Dies sei mit der Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche auch gegeben, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich sei. Das Landschaftsprogramm stelle für das Gebiet bis zur Kramer-koppel „verdichteten Stadtraum“ dar und gleichzeitig „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“. Zur Bedeutung der Signaturen erklärt er, dass in solchen Lagen die naturräumlichen Auswirkungen der verdichteten Quartiere durch kleinteilige Maßnahmen gemildert werden sollten. Zur Verbesserung des Naturhaushalts könne beispielsweise eine Dachbegrünung vorgesehen werden. Auch beim Landschaftsprogramm sei demnach mit Blick auf das Ziel, Wohnungsbau zu ermöglichen, keine Änderung notwendig.

Anschließend zeigt Herr Weedermann-Korte die Planzeichnung des aktuell gültigen Bebauungsplans Wandsbek 10. Dieser setze an der Ahrensburger Straße Läden mit ein- bzw. höchstens zwei Geschossen fest. Am Holstenhofweg sei eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Er erläutert, dass über die Grundstücke hinaus, auf denen das Vorhaben realisiert werden soll, auch auf einzelnen weiteren angrenzenden Grundstücken Änderungs- und Anpassungsbedarfe bestünden. Hierzu zähle insbesondere das Grundstück Ahrensburger Straße 95 am westlichen Rand des Plangebiets. Auf diesem sei bisher ebenfalls nur eine ein- bis zweigeschossige Bebauung planungsrechtlich zulässig. Mit der Ermöglichung des Vorhabens solle dies entsprechend angepasst werden, um auch hier eine Bebauung in einer vergleichbaren Höhe zuzulassen. Das Einfamilienhausgrundstück Kramer-koppel 42 werde ebenfalls in das Plangebiet mit einbezogen, da es im derzeit gültigen Bebauungsplan als Teil der „Fläche für Gemeinschaftsstellplätze“ festgesetzt sei, aber tatsächlich mit einem Wohnhaus bebaut sei. Hier könne man mit dem neuen Planrecht den heutigen Bestand nachvollziehen. Darüber hinaus sollen auch die rückwärtigen Bereiche der Wohngrundstücke Kramer-koppel 34 bis 40, die als Fläche für Stellplätze, Garagen und dergleichen festgesetzt sind, in die neue Planung mit einbezogen werden.

Herr Schmidt erläutert anhand einiger Fotos die Bestandssituation des Plangebiets und seiner Umgebung. Er weist auf die angrenzende fünfgeschossige, straßenbegleitende Bebauung an der Ahrensburger Straße hin. Gegenüber befinde sich eine teils straßenbegleitende, teils etwas zurückgesetzte dreigeschossige Wohnbebauung. Diagonal an der Kreuzung gegenüber sei ein Wohnhaus als Solitär ausgebildet mit acht Geschossen. Auf der öst-

lichen Seite der Kreuzung am Holstenhofweg befindet sich ein Gebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und ansonsten Wohnbebauung. Das Gebäude weise sechs bis sieben Geschosse auf. Südwestlich zum Plangebiet befände sich die Krameroppel mit einer ganz anderen städtebaulichen Struktur. Im Gegensatz zu den genannten Hauptverkehrsstraßen sei die Krameroppel eine Wohnstraße mit einer fast durchgehenden ein- bis zweigeschossigen Einzelhaus- bzw. Doppelhausbebauung. Das Plangebiet des Bebauungsplanverfahrens selbst sei – im Gegensatz zur Umgebung – deutlich unternutzt. Im nördlichen Bereich sei eine großenteils eingeschossige Bebauung zu erkennen, die teilweise nicht mehr in Nutzung sei und teilweise kleinere Gewerbebetriebe beherberge. Der östliche Bereich am Holstenhofweg sei unbebaut, bestehend aus einer baumbestandenen und einer vormals als Stellplatzfläche gepflasterten Fläche.

Herr Schmidt zeigt eine Lärmpegelkarte mit der Umgebung des Plangebiets und stellt fest, dass der Standort stark lärmbelastet ist. Deshalb sei ein Lärmgutachten erforderlich, um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Im Bebauungsplan seien entsprechende Festsetzungen vorzusehen. Auch könne man erkennen, dass der Lärm, der von der Kreuzung ausgeht, sehr weit in den Blockinnenbereich an der Krameroppel hereinstrahlt. Mit dem Vorhaben sei die Möglichkeit verbunden, diesen Lärm von der vorhandenen Wohnbebauung mehr oder weniger abzukapseln. Dies führe auch für die Grundstücke an der Krameroppel zu einer verbesserten Lärmsituation.

Es wird eine Perspektivzeichnung des Vorhabens gezeigt. Der geplante Gebäudekörper würde sich straßenseitig entlang der Ahrensburger Straße und des Holstenhofwegs erstrecken und zwar mit fünf- und bis zu sieben Geschossen an der Eckbebauung. Dabei werde die westlich angrenzende straßenbegleitende Bebauung aufgenommen und weitergeführt und um die Ecke gezogen. Herr Schmidt weist weiter auf den geplanten ruhigen Innenhof hin, der als Grün- und Spielbereich ausgebildet werden soll. Die Stellplatzsituation solle durch eine Tiefgarage gelöst werden, die unterirdisch einen Großteil des Vorhabengrundstücks umfassen könne. Die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage sei noch nicht abschließend geklärt. Dafür sei ein Verkehrs- und Erschließungsgutachten abzuwarten.

Anhand des Bebauungsplan-Entwurfs erläutert Herr Schmidt die möglichen Festsetzungen. Das gesamte Plangebiet solle, abgesehen von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Hauptgegenstand der Planung seien Wohnen, aber auch die erwünschten gewerblichen Nutzungen seien planungsrechtlich in diesem Baugebietstyp zulässig. Weiterhin wesentlich seien die Baugrenzen entlang der Ahrensburger Straße und des Holstenhofwegs, innerhalb derer die entsprechenden Geschossigkeiten festgesetzt werden sollen.

Innerhalb des Bebauungsplans seien drei Bereiche zu unterscheiden: Im eigentlichen Vorhabengebiet solle das in der Perspektive gezeigte Gebäude planungsrechtlich ermöglicht werden. Aus städtebaulichen Gründen werde das Grundstück Ahrensburger Straße 95 in den Plan mit aufgenommen, damit keine Lücke zwischen der vorhandenen fünfgeschossigen Bebauung westlich des Plangebiets und der geplanten Bebauung entsteht. Im südlichen Bereich sollen einige Grundstücksflächen, u.a. Krameroppel 42, mit in den Plan aufgenommen werden, um das Planungsrecht hier dem Bestand anzupassen. Hier komme eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet anstelle der Stellplatzfläche des Bebauungsplanes Wandsbek 10 in betracht.

Herr Schmidt schließt seinen Vortrag mit dem Hinweis, dass im weiteren Verlauf des Verfahrens noch einige Gutachten erforderlich seien. Beispielhaft werden genannt: Lärmgutachten, verkehrstechnische Stellungnahme mit der Fragestellung der Erschließung, Oberflächenentwässerungskonzept, Boden- und Baugrundgutachten, Baumgutachten sowie vermutlich auch ein Luftschadstoffgutachten wegen der Verkehrsbelastung.

Herr Weedermann-Korte gibt einen Überblick über das weitere Planverfahren. Er weist auf die öffentliche Sitzung des Planungsausschusses im Bürgersaal am 1. November 2016 ab 18.00 Uhr hin. Dort werde die heutige Veranstaltung ausgewertet. Weiterhin relevant sei zukünftig insbesondere auch die öffentliche Auslegung, die die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung darstelle.

Herr Rieken eröffnet die Diskussion.

Eine Anwohnerin aus der Krameroppel fragt, weshalb die hinteren Grundstücksteile der Grundstücke Krameroppel 34 bis 40 in den Bebauungsplan mit einbezogen wurden.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass der geltende Bebauungsplan Wandsbek 10 im hinteren Bereich hier eine Stellplatzfläche festsetze, die über eine gemeinsame Zu- und Abfahrt erschlossen werden solle, in der Form aber nicht umgesetzt wurde. Durch die Vorhabenplanung sei auch der Gesamtzusammenhang für die Stellplatzflächen nicht mehr gegeben. Deshalb würden auch diese Flächen in den Bebauungsplan mit aufgenommen, um sie als allgemeines Wohngebiet entsprechend der übrigen Teile der Wohngrundstücke festzusetzen.

Eine Bürgerin fragt, ob dort auch eine Bebauung stattfinden dürfe und möchte wissen, warum es denn notwendig sei, die Stellplätze in Wohnbebauung zu ändern.

Herr Weedermann-Korte erläutert, dass die Flächen als allgemeines Wohngebiet aber nicht als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden soll, d.h. dies seien Bereiche der Grundstücke, die auch weiterhin von Bebauung frei blieben.

Ein Anwohner aus der Krameroppel merkt an, dass bei der Begründung der geplanten Gebäudehöhen aus seiner Sicht der Fokus sehr stark auf der Umgebungsbebauung im Kreuzungsbereich Ahrensburger Straße/Holstenhofweg läge. Im weiteren Verlauf des Holstenhofwegs seien keine Gebäude zu finden, die der geplanten Geschosigkeit des Vorhabens entsprächen. Sofern die Orientierung der Gebäudehöhen an der Umgebungsbebauung erfolge, dürfe das Vorhaben am Holstenhofweg aus seiner Sicht höchstens drei Geschosse haben.

Der Anwohner bezweifelt, dass die verschiedenen Nutzungsanforderungen, die an den Innenhof gestellt werden, auf der seines Erachtens kleinen Fläche realisiert werden könnten. Er erklärt, dass er eine Erschließung des Innenhofs über die Krameroppel für sehr ungünstig halte, da die Krameroppel ohnehin schon als Ausweichstrecke genutzt würde, wenn auf der Ahrensburger Straße Stau sei. Die Krameroppel müsse dann mehr Verkehre aufnehmen. Er merkt weiterhin an, dass für die geplanten Wohneinheiten zu wenige Tiefgaragenstellplätze vorgesehen seien. Dies führe dazu, dass sich die Parkplatzsituation verschärfen würde. Schon heute würde die Kramer-

koppel stark von umliegenden Wohn- bzw. Gewerbegebieten zum Parken in Anspruch genommen.

Eine Anwohnerin aus der Kramer-koppel schließt sich ihrem Vorredner an und bemängelt, dass der Holstenhofweg bei der Vorstellung der Planung nicht ausreichend betrachtet worden sei. Dies gelte erst recht für die Kramer-koppel. Die Bebauung mit dem fünfstöckigen Gebäude an der Ecke Kramer-koppel/Holstenhofweg erscheine ihr recht hoch. Sie schlägt eine Staffelung ab höchstens drei Geschossen aufwärts vor. Sie weist darauf hin, dass es sich hier um ein altes Wohngebiet handele, mit alten Häusern, die für ihre Begriffe denkmalwürdig seien.

Herr Menke bedankt sich für die Beiträge. Die öffentliche Plandiskussion sei genau dafür da, dass sich die Bürgerinnen und Bürger in die Diskussion und in die weiteren Planungen einbringen können. Er weist darauf hin, dass ein Vertreter des Bauherrn im Saal anwesend sei und dieser dadurch auch Hinweise für die eigene Planung mitnehmen könne.

Herr Menke geht auf das Thema Erschließung ein und weist in diesem Zusammenhang auf das ausgelegte Faltblatt hin. Darin sei erkennbar, dass eine Erschließung vom Holstenhofweg aus favorisiert werde, also nicht direkt über die Kramer-koppel. Es werde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, das sich genau mit den Verkehrsbelastungen - nicht nur an der Kreuzung, sondern auch im Umfeld und den umliegenden Straßen - beschäftigen werde.

Den Maßstab der Bebauung könne man differenziert sehen. Die Leitbilder und Bedarfe von vor 50 Jahren, also der Zeit in der der derzeit gültige Bebauungsplan aufgestellt wurde, seien nicht mehr dieselben wie heute. In der Nachkriegszeit gab es unter anderem das Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt. Heute bestehe jedoch dringender Wohnraumbedarf. Gleichzeitig gebe es das Bestreben, den sogenannten Außenbereich, also die freie Landschaft, möglichst vor Bebauung zu schützen. Deshalb sei es aus Sicht der Planung sinnvoll, vorrangig vorhandene Baugrundstücke in gut erschlossenen Lagen - dort wo es möglich sei - auch intensiver auszunutzen. Die Ahrensburger Straße sei eine Magistrale wie z.B. die Grindelallee in Eimsbüttel. Hier sei es aus Planungssicht berechtigt höher zu bauen. Am Holstenhofweg, insbesondere am Übergang zu der etwas kleineren Bebauung an der Kramer-koppel, könne es für den Bauherrn eine Anregung sein, auch noch einmal in Alternativen zu denken, ob dort auch eine gewisse maßstäbliche Abstufung vorstellbar sei. Dem könne man heute nicht vorgreifen, aber der Wunsch sei erkannt worden.

Ein Anwohner aus der Kramer-koppel fragt, weshalb überhaupt ein Bebauungsplan geändert werden müsse, da nur eine privatrechtliche Wohnungsbaugesellschaft ein Vorhaben verwirklichen wolle. Er merkt an, dass die Interessen der umliegenden Anwohner mindestens gleichberechtigt in diesen Bebauungsplanentwurf eingehen sollten.

Weiterhin fragt er, weshalb der Bebauungsplan beschleunigt durchgeführt werden soll. Aufgrund der berührten Anwohnerinteressen müsse dieser Bebauungsplan mit der größtmöglichen Ruhe und Interessenabwägung durchgeführt werden und nicht beschleunigt, was seiner Meinung nach dazu führe, dass Umweltbelange hintenangelassen würden.

Der Anwohner hebt hervor, dass der zu Zeit abgesperrte Parkplatz ebenfalls im Interesse der Anwohnerschaft sein könnte. Das städtische Grundstück sei das letzte grü-

ne, unbebaute Grundstück in der Gegend. Als die Häuser in der Krameroppel gebaut wurden, sei dies noch ein Gärtnergelände gewesen.

Er beklagt, dass die Krameroppel, auch nachts, ständig befahren werde. Dies sei eine erhebliche Belastung. Wenn nur es um Lärmschutz für die Anwohner der Krameroppel ginge, dann könne man eine Lärmschutzwand parallel zum Holstenhofweg statt einer siebengeschossigen Bebauung errichten.

Der Anwohner weist auf Flächen in der Umgebung hin, insbesondere an der Ahrensburger Straße in Richtung Osten, die nach seiner Ansicht besser für eine Nachverdichtung geeignet seien und hält die geplanten gewerblichen Nutzungen und Arztpraxen an dieser Stelle des Holstenhofwegs für überflüssig.

Der Anwohner äußert die Befürchtung, dass die geplante Innenhofgestaltung den ganzen Tag zu einer erhöhten Lärmbelastung führen werde, beispielsweise durch Krankentransporte und Lieferverkehre. Er merkt weiterhin an, dass er Spielplätze auf Tiefgaragen, Gründächer und Solaranlagen keine Verbesserung gegenüber der jetzigen Situation bedeuten würden.

Ein Anwohner berichtet von dem Neubau Ahrensburger Straße 91/93. Der Bebauungsplan habe hier eine dreigeschossige Wohnbebauung vorgesehen, tatsächlich seien aber sechs Geschosse gebaut worden, und es seien keine Stellplätze gebaut worden. Die Begründung der Bauherren sei damals gewesen, dass der Grundwasserspiegel dort sehr hoch sei und man deshalb keine Tiefgarage bauen können. Er befürchte, dass bei Problemen mit dem Grundwasser auch bei diesem Vorhaben auf die Tiefgarage verzichtet würde. Bei 130 Wohnungen erachtete er ungefähr 100 Stellplätze als angemessen. Er berichtet von seinen negativen Erfahrungen mit dem Parkverhalten der Mieter in den bereits genannten Neubauten. Insbesondere nachdem der Parkplatz an der Ecke Ahrensburger Straße/ Holstenhofweg geschlossen worden sei, habe sich die Situation verschärft.

Der Anwohner befürchtet weiterhin eine zusätzliche verkehrliche Belastung der Krameroppel. Er vermutet, dass die Fahrzeuge, die aus der Tiefgarage kommen und nur nach rechts auf den Holstenhofweg fahren könnten, vielfach in die Krameroppel einbiegen würden, um wieder in den fließenden Verkehr bzw. andere Richtungen zu kommen.

Herr Weedermann-Korte stellt zunächst klar, dass eine Zufahrt von der Krameroppel aus derzeit nicht vorgesehen sei. Ob sich durch eine Ausfahrt am Holstenhofweg zusätzliche Verkehre in die Krameroppel hinein ergeben würden, würde im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung noch geprüft. Er führt weiter aus, dass der Vorhabenträger an dieser Stelle vorsieht, eine Tiefgarage zu errichten, um ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Was das ausreichende Maß sei, müsse noch geprüft werden. Er berichtet, dass auch der Planungsausschuss sich bereits mit diesem Thema befasst habe.

Zum beschleunigten Verfahren erläutert Herr Weedermann-Korte, dass das Baugesetzbuch diese Möglichkeit in bestimmten Fällen, insbesondere bei Vorhaben der Innenentwicklung vorsehe. Dies sei hier der Fall. Ein beschleunigtes Verfahren würde aber nicht bedeuten, dass mit weniger Sorgfalt geplant werde. Die erforderlichen Gutachten müssten für dieses Verfahren genauso erstellt werden, wie für ein Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren. Auch auf eine öffentliche Plandiskussion werde nicht verzichtet, weil man frühzeitig informie-

ren wolle. Ein weiterer Beschleunigungsaspekt sei, dass keine förmliche Umweltprüfung notwendig sei. Das bedeute aber nicht, dass die Umweltbelange beiseitegeschoben würden und im Verfahren keine Rolle mehr spielten. Vielmehr würden die verschiedenen Schutzgüter, von Wasser über Boden, Luft und Klima bis hin zu Menschen, Tieren und Pflanzen, auch hier - soweit betroffen - entsprechend berücksichtigt und deren mögliche Beeinträchtigungen mit in die Abwägung eingestellt werden. Es gäbe lediglich keinen förmlichen, eigenständigen Umweltbericht. Herr Weedermann-Korte bekräftigt nochmals, dass mit dem Begriff „beschleunigtes Verfahren“ keine mindere Qualität der Planung vollzogen werde.

Am Holstenhofweg im Bereich der baumbestandenen Fläche anstelle einer Bebauung eine Lärmschutzwand zu errichten, stelle keine geeignete städtebauliche Alternative in dieser urban geprägten Lage Wandsbeks dar. Bei einer Bebauung könne der vorhandene Baumbestand an dieser Stelle nicht erhalten werden. Für den abgehenden Baumbestand würden aber Ersatzpflanzungen getätigt.

Eine gewerbliche Nutzung insbesondere in den Erdgeschossen, aber auch im Eckgebäude erachtet Herr Weedermann-Korte an dieser Stelle ebenfalls als sinnvoll. Damit bestünde die Möglichkeit, entsprechende Flächen für gewerbliche Nutzungen vielfältiger Art zu schaffen. Der Vorhabenträger sei davon überzeugt, dass er an diesem Standort gewerbliche Flächen anbieten wolle. Aus städtebaulicher Sicht sei an diesem Ort eine gemischte Nutzung sinnvoller als eine reine Wohnnutzung. Deshalb werde das Ziel, hier auch anteilig gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, klar verfolgt.

Ein Anwohner hält das Projekt für überdimensioniert und fragt, weshalb die Bebauung an der Ecke Ahrensburger Straße/Holstenhofweg nicht zurückgesetzt sei, wie die anderen Bauprojekte, die im Kreuzungsbereich vorhanden seien. Offenbar habe hier bisher ein Konzept vorgelegen, dass ein Zurückweichen der Eckgebäude vorsehe. Alle anderen Gebäude an den Ecken der Kreuzung seien zurückgesetzt.

Weiterhin, bemerkt der Anwohner, dass die Krameroppel vom Anblick her eher eine „dörfliche“ Straße mit Kopfsteinpflaster und alten, traditionellen Häusern sei. Er fragt, was zur Verkehrsberuhigung angedacht sei.

Das Entfallen des Grünbestands am Rande des Parkplatzes und an der Einmündung Krameroppel hält er für einen Fehler, der nicht durch das Anlegen von begrünten Dächern kompensierbar sei.

Ein Bürger fragt, warum nicht stattdessen das Wohnhochhaus gegenüber abgebrochen und das Grundstück neugestaltet werde. Dort hätte man eine Fläche, die verkehrstechnisch gut zu erschließen wäre und sogar schon über eine Tiefgarage verfüge. Er fragt, warum die Anwohner stattdessen mit einem überdimensionierten Objekt belastet würden, wenn auf der anderen Straßenseite etwas städtebaulich Positives getan werden könne.

Herr Menke äußert sein Verständnis über die Kritik am Erscheinungsbild des Wohnhochhauses, über dessen ästhetische Qualitäten man geteilter Meinung sein könne. Er betont aber, dass es aus gutem Grunde nicht möglich sei, willkürlich Gebäude abzureißen, nur weil diese möglicherweise heute nicht mehr gefielen. Im Übrigen würden in diesem Gebäude viele Menschen wohnen.

Herr Menke hält eine deutliche und markante Bebauung an der Ahrensburger Straße wie vorgestellt für städtebaulich gerechtfertigt. In der Visualisierung sei zu erkennen, dass die

Planung im Traufbereich an die Maßstäblichkeit der Altbauten, die sich weiter westlich an der Ahrensburger Straße befänden, anschließe. Es werde also kein neuer Maßstab hier eingeführt, sondern einer, der vor Ort wie auch an anderen Straßen der Größenordnung wie der Ahrensburger Straße in Hamburg tatsächlich gang und gäbe seien. Hinzu käme, dass die Bebauung gegenüber der KramerKoppel auf der Nordseite stünde, also nicht etwa zu einer Verschattung führen würde. Die absoluten Abstände der Rückseite dieser Bebauung zu den Häusern an der KramerKoppel lägen ungefähr zwischen 50 und 60 Metern. Sehr nah sei die Nachbarschaft also nicht. Er habe wahrgenommen, dass der Übergang von der Bebauung, die am Holstenhofweg geplant sei, zu der Bebauung, die sich an der KramerKoppel im Bestand anschließe, in einigen Beiträgen als zu hoch eingeschätzt werde. Herr Menke äußert die Vorstellung, dass sich der Bauherr hier – möglicherweise bereits zur Auswertung im Planungsausschuss – eine Variante überlegen könnte, die zeige, wie man mit solch einer Situation auch anders umgehen könne.

Herr Schmidt geht auf die Frage ein, weshalb die Bebauung im Kreuzungsbereich nicht weiter von der Straße abgerückt werden könne. Aus der Perspektive der Ahrensburger Straße handele es sich um eine urbane, straßenbegleitende Bebauung, die dem Standort angemessen sei. Ein Hereinrücken in den Block würde dagegen den Innenbereich weiter verkleinern und näher an die bestehenden Häuser heranrücken. Deswegen sei es sinnvoll, die Gebäudemasse möglichst direkt an der Straße zu konzentrieren, und zwar so, dass die Straßenfunktionen wie Gehweg, Fahrradweg, Bushaltestelle usw. gewährleistet seien und erhalten blieben. Es sei aus seiner Sicht städtebaulich nachvollziehbar, hier straßenbegleitend zu bauen.

Herr Weedermann-Korte ergänzt, dass es sich hier nicht um eine Abkehr von bisherigen Planungszielen handele. Nach dem Bebauungsplan Wandsbek 10 von 1962 wäre eine Bebauung mit zwei Geschossen, ebenfalls straßenbegleitend und nicht zurückgesetzt im Eckbereich möglich gewesen. Insofern gäbe es, was die Lage der Gebäude zur Straße hin anbelange, keine Änderung des Planungskonzepts für diese Ecke der Kreuzung.

Zum Thema „Verkehrsberuhigung KramerKoppel“ merkt Herr Weedermann-Korte an, dass der Bebauungsplan nicht das richtige Instrument sei, um Maßnahmen der Verkehrsberuhigung im Straßenraum umzusetzen. Im Bebauungsplanverfahren würden die für verkehrliche Zwecke notwendigen Flächen lediglich rechtlich gesichert. An der Ahrensburger Straße und am Holstenhofweg würde zu diesem Zweck auch Flächen hinzugenommen werden, die heute noch nicht öffentlich seien, um dort entsprechend angepasste und den heutigen Bedürfnissen entsprechende Nebenflächen, also Fuß- und Radwege, einrichten zu können. Die KramerKoppel selbst würde im Bereich der Hausnummer 42 voraussichtlich bestandsgemäß übernommen. Zum Thema des Park-Suchverkehrs bzw. des Parkdrucks in der KramerKoppel berichtet Herr Weedermann-Korte, dass dieses Thema bei den zuständigen Dienststellen bekannt sei. Daraus leite sich auch der Hinweis an den Vorhabenträger ab, ausreichend Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Eine Verkehrsberuhigung in der KramerKoppel selber sei zwar nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens regelbar, Herr Weedermann-Korte sichert aber zu, die Hinweise aufzunehmen und an die entsprechenden Dienststellen im Bezirksamt weiterzuleiten.

Ein Bürger vermisste eine Begründung, weshalb man an der Ecke auf sieben Stockwerke gehen würde. Das Gebäude mit der Videothek gegenüber habe auch nur sechs

Geschosse. Die fünf Geschosse am Holstenhofweg könne er auch nicht nachvollziehen.

Herr Schmidt erläutert, die weitere Staffelung des Gebäudekörpers beruhe auf der städtebaulichen Idee, die Ecke baulich zu betonen. Diese städtebauliche Idee sei an der Kreuzung diagonal gegenüber und auf der östlichen Seite ebenfalls bereits zu erkennen. Das Gebäude mit der Videothek gegenüber habe sieben Geschosse und das Wohngebäude diagonal gegenüber habe sogar acht Geschosse.

Ein Anwohner aus der Krameroppel spricht ebenfalls die geplanten Gebäudehöhe am Holstenhofweg an. Er befürchte eine Abwertung für die nahe zur Neubebauung liegenden Häuser in der Krameroppel.

Eine Anwohnerin erklärt, dass anstatt einer Betonung der Eckbebauung man die Bebauung an der Ahrensburger Straße auch durchgehend in einer Geschosshöhe, also fünfgeschossig, weiterführen könne. Von da aus sei es sehr viel einfacher am Holstenhofweg von fünfgeschossig auf vier und dann auf drei Geschosse runterzugehen.

Die Anwohnerin stellt noch ein weiteres Anliegen dar. Das Gebäude Ahrensburger Straße 99 habe, eine hintere Remise. Soweit die Anwohnerin informiert sei, sei dies die ehemalige Postkutschenstation nach Ahrensburg, die Wechselstelle für die Pferde. Vorne sei das Gasthaus gewesen, und in der hinteren Remise der Pferdestall. Sie fragt, ob dieses Gebäude nicht unter Umständen unter Denkmalschutz falle.

Herr Weedermann-Korte bestätigt die ehemalige Funktion dieser Bebauung. Vom Denkmalschutzamt der Kulturbehörde, das bereits am Verfahren beteiligt sei, würden die Gebäude jedoch nicht als Denkmäler eingestuft.

Eingehend auf das Thema Geschossigkeit versichert Herr Weedermann-Korte, dass der Vorschlag, die Neubebauung im Übergang zur Krameroppel niedriger zu gestalten oder wenigstens abzustaffeln, bei den Planern, aber auch beim Vorhabenträger angekommen sei. Mit den Nachbarn Krameroppel 42 befinde man sich im Gespräch, um auch deren Belange in die Planung mit einbeziehen zu können. Er gehe davon aus, dass dieses Thema auch beim der Auswertung der heutigen Veranstaltung im Planungsausschuss besprochen werde.

Eine Bürgerin fragt nach der Ausdehnung der Tiefgarage und möchte wissen, wo die unterirdische Mauer verlaufe und wie tief sie liege. Da das Stellplatzangebot bereits definiert sei, müsse auch bekannt sein, wieviel Fläche man dafür brauche. Sie befürchte bezüglich des Grundwassers negative Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass eine Tiefgaragenplanung im Detail noch nicht vorliege, es aber Überlegung des Vorhabenträgers gäbe, hier eine Tiefgarage mit etwa 70 Stellplätzen anzubieten. Er bestätigt, dass die Tiefgarage im Untergrund mehr Fläche von den Grundstücken in Anspruch nehmen werde, als es die Gebäude durch die Baugrenzen oberirdisch andeuten. Die genaue Lage der Tiefgarage stünde jedoch noch nicht abschließend fest. Er erläutert, dass es eine Baugrunduntersuchung geben werde, die auch das Thema der Grundwasserstände betrachten werde und auch Aussagen dazu treffen werde, was passiert, wenn man mit einer Baugrube dort eingreift. Der Bauherr müsse schädliche Auswirkungen seiner Bautätigkeit auf andere Grundstücke verhindern. Herr Weedermann-Korte betont, dass der Hinweis an den Vorhabenträger sei, die Planung weiter zu optimieren. Inso-

fern sei die Außenwand einer Tiefgarage jetzt noch nicht festgelegt und werde sich im weiteren Verfahren dann konkretisieren.

Ein Anwohner aus der Krameroppel weist darauf hin, dass das Plangebiet zum Urstromtal der Wandse gehöre. Es neige sich nach Norden zur Wandse hin. Wenn entlang der Ahrensburger Straße eine Tiefgarage gebaut werde, könne es sein, dass ein Grundwasserstau vor dieser Tiefgarage entstünde, der gravierende Auswirkungen auf hätte.

Der Anwohner wirft weiter die Frage der Angemessenheit von Planung auf. Es könne nicht sein, dass allein wirtschaftliche Interessen von Wohnungsbaugesellschaften ausschlaggebend sind. Wichtig sei auch die Einbeziehung der Interessen der Nachbarn, der Fußgänger und der Radfahrer. Die Interessen des Autoverkehrs auf der Ahrensburger Straße seien aus seiner Sicht bereits ausreichend berücksichtigt.

Herr Schmidt antwortet, dass die Angemessenheit einer Planung immer von unterschiedlichen Dimensionen abhängen. Dies sei zum einen die Situation vor Ort und zum anderen die Gesamtschau aus Perspektive der Stadt und der Bedarfe, die sich aus der Gesamtstadt ergeben. Das Bebauungsplanverfahren habe die Aufgabe, die privaten und öffentlichen Belange gerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen und, soweit dies möglich sei, miteinander in Einklang zu bringen. Aus städtebaulicher Sicht sei eine gewisse Baumasse an diesem verkehrlich sehr gut erschlossenen Ort, der an einer der Hauptmagistralen in die Stadt läge, angemessen. Dabei muss die Planung auch für alle Bewohner im Umfeld akzeptabel sein.

Ein Bürger fragt, ob für die Läden eine Anlieferzone geplant sei und wie viele Geschosse die Tiefgarage umfassen werde.

Herr Weedermann-Korte verweist bei der Frage nach der Anlieferzone auf die verkehrstechnische Untersuchung, die dies im weiteren Verfahren mitbetrachten werde. Die Frage, wie tief eine Tiefgarage gebaut werden könne, hänge im weiteren Verfahren auch davon ab, welches Angebot bereitgestellt werde. Er gehe davon aus, dass dies auf Seite des Vorhabenträgers intensiv geprüft würde.

Ein Bürger fragt, weshalb von 100 bis 130 Wohneinheiten die Rede sei. Dies sei immerhin eine Abweichung von 30%.

Herr Weedermann-Korte begründet diese Offenheit bei der Anzahl der möglichen Wohnungen damit, dass sich das Verfahren am Anfang befände und das Vorhaben selbst noch nicht mit einer konkreten Grundrissplanung hinterlegt sei. Es würde sich nun im weiteren Verfahren mit der Ausarbeitung des Vorhabens konkretisieren, wie groß die Wohnungen seien und wie groß der sinnvolle Anteil gewerblicher Nutzungen sei. Bei der vorliegenden Baumasse könne man hier 100 bis 130 Wohneinheiten unterbringen. Alles Weitere werde nun die Ausarbeitung des Hochbauentwurfs zeigen.

Eine Anwohnerin aus dem Holstenhofweg erachtet bei 100 bis 130 Wohnungen eher 200 Stellplätze als nur 70 Stellplätze für Pkw für angemessen.

Herr Weedermann-Korte bestätigt nochmals, dass dieses Thema aus dieser Veranstaltung mitgenommen und an den Vorhabenträger weitergereicht würde mit der Aufforderung, die Anzahl der möglichen Stellplätze noch einmal zu überprüfen. Im Übrigen gäbe es für eine Wohnbebauung gemäß der Hamburgischen Bauordnung keine Verpflichtung mehr, Stellplät-

ze bereitzustellen. Dennoch sei dies in vielen Bebauungsplanverfahren ein Thema, das gerade auch für die Bürger ganz oben auf der Agenda stünde, insofern werde dieses Thema auch hier weiterhin bewegt werden.

Eine Anwohnerin aus der Krameroppel fragt erneut nach den Planungen für den Anlieferverkehr und befürchte, dass der Verkehr, der aus der Tiefgarage komme und am Holstenhofweg nur nach rechts abbiegen könne, in die Krameroppel führe. Sie fragt, wie man dies verkehrstechnisch regeln könne.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass das Thema der Anlieferung im weiteren Verfahren betrachtet werde. Aus seiner Sicht gäbe es die Möglichkeiten, dies entweder über Anlieferzonen zu lösen. Dafür bräuchte man allerdings entsprechende Flächen im Straßenraum. Weiter gäbe es die Möglichkeit, die Anlieferung über eine Tiefgarage zu lösen. Man gehe hier nicht von einer gewerblichen Nutzung oder Einzelhandelsnutzung aus, die täglich mit einem Schwerlastzug beliefert würde. Der Vorhabenträger sehe hier Praxen und über kleinere Einzelhandelsgeschäfte vor, die mit entsprechend kleineren Fahrzeugen beliefert werden können.

Das Thema Verkehrslenkung und Verkehrsabfluss werde man in der verkehrstechnischen Untersuchung ebenfalls betrachten. Er sei nicht der Ansicht, dass sämtliche Verkehre über die Krameroppel fahren würden. Die Verkehrsplaner hätten dazu ihre Erfahrungswerte, wie sich solche Verkehre verteilen. Das Thema der Verkehrsberuhigung sei bereits angesprochen worden.

Eine Bürgerin ergänzt, dass bereits heute in der Krameroppel so geparkt würde, dass tlw. nicht einmal die Rettungsfahrzeuge durchkämen. Sie regt an, das Thema Verkehr in der Krameroppel, wenn dies schon nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden könne, lösungsorientiert mit der Polizei zu besprechen, um beispielsweise hier eine sogenannte Spielstraße einzurichten. Eine Anwohnerin aus der Krameroppel bekräftigt dies. Eine weitere Anwohnerin berichtet, dass seitdem im Holstenhofweg Baken aufgestellt seien, es einen erhöhten Durchgangsverkehr in der Krameroppel gäbe, insbesondere durch Kunden eines nahegelegenen Anhängerverleihs.

Ein Bürger, regt an, im Rahmen der Planung auch eine Tiefgaragenzufahrt von der Ahrensburger Straße aus in Betracht zu ziehen.

Herr Weedermann-Korte bedankt sich für den Hinweis und sichert zu, diesen aufzunehmen und bei der Prüfung der möglichen Tiefgaragenzufahrt mit einzubeziehen.

Auf Nachfrage erklärt **Herr Schmidt**, dass die Firma, die das Projekt trage, „onevest“ mit Sitz in der Innenstadt, Große Bleichen, sei.

Ein Bürger fragt, ob die Ergebnisse der geplanten Gutachten veröffentlicht würden.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass sämtliche Gutachten sowie die umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bereitgelegt würden und dann zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf, der Planzeichnung, der Verordnung und dem Begründungstext von allen Bürgern eingesehen werden könnten. Hierzu sei es dann auch möglich, Stellungnahmen abzugeben.

Ein Rechtsanwalt beschreibt als Vertreter der Eigentümer von Krameroppel 40 folgende Situation: Ein rückwärtiges Grundstück in der Krameroppel würde derzeit für Stellplätze genutzt. Bei der geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet würde

die Zulässigkeit von Garagen und Carports in Zukunft dem Ermessen der Genehmigungsbehörde unterliegen. Er fragt, ob es bereits Überlegungen gäbe, wie dieses Ermessen ausgeübt werden solle und ob es nicht vielleicht sinnvoller sei, in diesen Bereich Garagen und Carports ausdrücklich zuzulassen. Er fragt weiter, ob es vielleicht sogar gegenteilige Planungen gäbe.

Herr Menke antwortet, dass diese Themen im weiteren Verlauf des Verfahrens zu behandeln seien. Grundsätzlich seien im allgemeinen Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Man habe aber auch die Möglichkeit, aus städtebaulichen Gründen Nebenanlagen auszuschließen, etwa um dieser Blockinnenbereich grün und frei zu halten, dann hätte man die Möglichkeit auf diesen rückwärtigen Teilen der Grundstücke Nebenanlagen auszuschließen. Insofern wäre es interessant, wie die Eigentümer, die es betrifft, darüber denken.

Der Rechtsanwalt merkt an, dass zumindest die Eigentümer des Grundstücks Kramer-koppel 40 dort sehr gern weiterhin parken würden. Er ergänzt, dass man bislang über die Kramer-koppel sehr gut dort hinfahren könne. Es erschiene ihm aber völlig unklar, wie man diese rückwärtigen Grundstücke in Zukunft erreichen solle. Die Erschließung des neuen Vorhabens sei über den Holstenhofweg angedacht. Ob dies dann aber durchgängig sei, bis zu den rückwärtigen Grundstücken, stünde noch nicht fest. Er fragt, ob es vorgesehen sei, ein Wegerecht festzusetzen.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass die Thematik, bezüglich des Grundstückes nördlich Kramer-koppel 40, bekannt sei und dazu auch Gespräche zwischen dem Eigentümer und dem Vorhabenträger stattgefunden hätten. Gerne sei die Verwaltung bereit, vermittelnd zu begleiten und dann zu sehen, was planungsrechtlich oder privatrechtlich zu regeln sei.

Ein Anwohner aus der Ahrensburger Straße weist auf das Grundstück Ahrensburger Straße 95 hin. Wenn dieses weiterhin niedrig bebaut bliebe, dann sei der Lärmschutz nicht vollständig erreicht.

Herr Schmidt bestätigt, dass es Planungswille sei, die Straßenrandbebauung an der Stelle langfristig fortzusetzen und zu schließen. Deshalb sei dieses Grundstück auch in den Bebauungsplan aufgenommen worden, auch wenn es nicht zum Vorhabengebiet gehöre. Eine höhere Bebauung an dieser Stelle könne jedoch nicht erzwungen werden, die Möglichkeit der Umsetzung liege ggf. beim Eigentümer.

Eine Bürgerin spricht die Bäume an, die für das Vorhaben gefällt werden müssten und die an anderer Stelle wieder neu gepflanzt werden sollen. Sie fragt, ob diese Bäume im Gebiet neu angepflanzt würden beziehungsweise an welcher Stelle das vorgesehen sei.

Herr Rakelbusch geht davon aus, dass bei dem vorliegenden Konzept alle Bäume, die dort vorhanden seien, entfallen müssten. Man könne sich ausrechnen, dass es nicht möglich sei, im Vorhabengebiet Neupflanzungen in gleicher Größenordnung umzusetzen. In jedem Fall werde das Gebiet in angemessener Weise wieder begrünt. Das könne im Bebauungsplan auch so festgesetzt werden. Ein möglicherweise verbleibendes Defizit, das nicht sinnvoll wieder anzupflanzen wäre, könne über eine Ablösezahlung ausgeglichen werden, die dem Bezirk dann für Zwecke von Naturschutz und Landschaftspflege zur Verfügung stünde.

Eine Bürgerin bittet um Bestätigung, dass es keine Ausgleichsfläche gebe, die bereits definiert sei und auf der der entsprechende Ersatz an Bäumen wieder angepflanzt würde.

Herr Rakelbusch bestätigt, dass es eine so definierte Fläche nicht gäbe.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, weist **Herr Rieken** nochmals auf die voraussichtliche Auswertung der öffentlichen Plandiskussion am 01.11.2016 im Planungsausschuss hin und bedankt sich für die Anregungen und Stellungnahmen.

Für die Niederschrift:

Einverstanden:

Gez. Tom Schmidt
(Büro für Standortplanung)

Gez. Frank Rieken