

Niederschrift

über die öffentliche Plandiskussion am 23. Januar 2017 gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Duvenstedt 18 (zwischen Tangstedter Weg und Lohe) mit paralleler Änderung von Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Anwesend:

Vorsitzender: Herr Rieken (SPD)

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

Bezirksamt Wandsbek: Herr Kosok, Herr Rakelbusch und Herr
Weedermann-Korte (Fachamt Stadt- und Land-
schaftsplanung)

Planungsbüros: Herr Jennrich und Herr Stoklosa
(Büro PPL Architektur und Stadtplanung)
Frau Borgmann-Voss (Büro Landschaft & Plan)

Sitzungsort: Grundschule Duvenstedt
Duvenstedter Markt 12
22397 Hamburg

Beteiligung: ca. 120 Bürgerinnen und Bürger

Sitzungsbeginn: 18.00 Uhr

Sitzungsende: 20.00 Uhr

Tagesordnung

Öffentliche Plandiskussion zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Duvenstedt 18 (Tangstedter Weg/Lohe) mit paralleler Änderung von Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Gezeigte Unterlagen:

- ÖPD-Plakat
- Lage des Plangebiets
- Anlass und Ziele der Planung
- Luftbild vom Plangebiet
- Fotos vom Plangebiet und seiner Umgebung
- Funktionsplan
- Bebauungskonzept
- Geltendes Planrecht
- Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans F 12/16
- Entwurf zur Änderung des Landschaftsprogramms einschl. Arten- und Biotopschutz L 12/16
- Bebauungsplan-Entwurf, Stand 13.01.2017
- Übersicht weiteres Verfahren

An die Bürgerinnen und Bürger verteilte Unterlagen am Veranstaltungsort:

Erläuterungsblatt zum Bebauungsplan-Entwurf Duvenstedt 18 mit verkleinerter Darstellung des städtebaulichen Entwurfs mit Variante im Bereich Lohe 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 und Vertreterinnen der Verwaltung und der Planungsbüros vor. Er weist auf die Anwesenheit von Vertreterinnen und Vertretern der politischen Parteien aus dem Planungsausschuss hin und darauf, dass die Veranstaltung protokolliert wird. Die Auswertung der öffentlichen Plandiskussion werde voraussichtlich im Planungsausschuss am 28.02.2017 ab 18 Uhr im Bürgersaal Wandsbek, Am Alten Posthaus 4, 22041 Hamburg stattfinden.

Herr Weedermann-Korte 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 Bürgerinnen und Bürger 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 – der Bebauungsplanentwurf wie auch das Bauvorhaben – detailliert 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 der Abwägung zugänglich zu machen.

Anschließend erläutert Herr Weedermann-Korte Anlass und die Ziele des Bebauungsplanverfahrens sowie den bisherigen Planungsverlauf. Zwischen der Straße Lohe im Osten und dem Tangstedter Weg im Westen, sei auf den Flächen der ehemaligen Rasenschule eine Wohnbebauung mit etwa 87 Wohneinheiten geplant. Der Eigentümer des östlichen Teils der ehemaligen Rasenschule hat gegenüber der Verwaltung zunächst dargelegt, dass sich kein landwirtschaftlicher Betrieb finden lasse, der diesen Teil der ehemaligen Rasenschule weiter nutzen wolle und machte den Vorschlag, hier Wohnungsbau zu realisieren. Anlässlich der gestiegenen Bedarfe zur öffentlichen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden wurde dann in 2015 im Regionalausschuss Walddörfer von der Verwaltung ein Konzept vorgestellt, dass insbesondere auf dem westlich angrenzenden, städtischen Flurstück eine öffentliche Unterbringung in Form von Modulbauten vorsah. Diese wurde im Weiteren jedoch nicht weiterverfolgt. Stattdessen habe die Verwaltung am 27.09.2016 dem Planungsausschuss ein Baukonzept vorgelegt, dass eine Wohnbebauung sowohl auf den privaten als auch auf den städtischen Flächen der ehemaligen Rasenschule vorsah. Am 13.10.2016 fasste die Bezirksversammlung mit der Drs. 20-3416 den Beschluss, einen Teil des vorgesehenen Wohnungsbaus der zuständigen Fachbehörde für die öffentliche Unterbringung vorzuschlagen und unter dieser Maßgabe das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Duvenstedt 18 einzuleiten.

Anschließend erläutert Herr Weedermann-Korte die Lage des Plangebiets und das Baukonzept. Er führt aus, dass der Wohnungsbau beiderseits einer unbebaut bleibenden „grünen Fuge“ geplant sei. Im Bereich Tangstedter Weg seien ca. 45 Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern und kleineren Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Im Bereich Lohe sollten kleinere Geschosswohnungsbauten errichtet werden. Die Gebäude bestünden alle aus zwei Vollgeschossen, zuzüglich einem Staffelgeschoss bzw. Dachgeschoss. Die Erschließung solle getrennt voneinander über den Tangstedter Weg als auch über die Straße Lohe erfolgen. Dadurch würden Durchgangs- und Schleichverkehre verhindert. Die bestehenden Knicks mit den Eichen als Überhänger entlang der Ränder des Plangebiets bleiben erhalten. Die grüne Fläche in der Mitte könne mehrere Funktionen aufnehmen. Unter anderem sei diese als Retentionsfläche zur Versickerung von Regenwasser sowie als Fläche zum naturschutzrechtlichen Ausgleich vorgesehen.

Seitens des Vorhabenträgers wurde eine städtebauliche Variante im Bereich Lohe erarbeitet. Dort werde vorgeschlagen, ein Geschäftshaus zur Nahversorgung mit kleineren Läden zu errichten. 42 Wohneinheiten seien auf der östlichen Teilfläche an der Lohe möglich, wovon 34 gemäß Beschluss der Bezirksversammlung zur öffentlichen Unterbringung vorgesehen würden, auf die die zuständige Fachbehörde bei entsprechender Bedarfslage zugreifen könne.

Herr Jennrich erläutert anschließend den vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf und weist zunächst auf das bestehende Planrecht im Bebauungsplan Duvenstedt 15 aus dem Jahr 1995 hin. Das Plangebiet sei dort überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Entlang der Landesgrenze wurde damals auch eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die den dort vorhandenen Knick mit den Eichen am Siedlungsrand umfasst.

Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren solle jetzt auch der Flächennutzungsplan sowie das Landschaftsprogramm einschließlich der Karte Arten- und Biotopschutz geändert werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sehe nun zwei Flächen für den Wohnungsbau vor. Die westliche Fläche soll als reines Wohngebiet festgesetzt werden, wohingegen der Bereich im Osten als allgemeines Wohngebiet angedacht sei, um dort neben dem Wohnen auch ein kleines Geschäftshaus errichten zu können und ggf. auch soziale Einrichtungen im Zusammenhang mit der öffentlichen Unterbringung zulassen zu können. Die Erschließung erfolgt durch zwei Stichstraßen, die am Ende eine Wendekehre aufweisen. Im Norden werde weiterhin entlang des Siedlungsrandes eine öffentliche Parkanlage festgesetzt, um dort eine zusätzliche Fußwegeverbindung zwischen dem Tangstedter Weg und der Lohe zu realisieren.

Herr Jennrich schließt den Vortrag mit dem Hinweis, dass im weiteren Verlauf des Verfahrens noch mehrere Fachgutachten erforderlich seien. Genannt werden: Faunistische und artenschutzrechtliche Kartierungen, Lärmgutachten, Erschließungs- und Entwässerungsplanung, Boden- und Baugrundgutachten sowie ein Baumgutachten.

Herr Rieken eröffnet anschließend die Diskussion.

Ein Anwohner merkt an, dass sich durch die zusätzliche Wohnnutzung die Parkplatzsituation insbesondere im Tangstedter Weg verschlechtern werde.

Weiterhin fragt er, welche Vorkehrungen bezüglich des Grundwassers getroffen werden, da aufgrund neuer Baukörper dieses weiter steigen könnte.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass die bisher im Funktionsplan dargestellten 12 Parkplätze nur die öffentlichen Besucherparkplätze darstellen. Auch wenn nach der letzten Novellierung der hamburgischen Bauordnung für Wohnungsbau keine privaten Stellplätze mehr nachgewiesen werden müssten, setze sich das Bezirksamt beim Vorhabenträger dafür ein, private Stellplätze in einem angemessenen Umfang vorzusehen.

Zum Thema Oberflächenwasser beziehungsweise Grundwasserstände merkt Herr Weedermann-Korte an, dass dies im weiteren Verlauf der Planung zu untersuchen sei und Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf umliegende Grundstücke auszuschließen seien.

Herr Jennrich ergänzt, dass der Vorhabenträger den Bau von Tiefgaragen beabsichtige, sofern die geologischen und hydrologischen Verhältnisse dies zulassen. Die Erarbeitung eines Baugrundgutachtens sei dafür einer der nächsten Schritte.

Ein Anwohner erkundigt sich, ob der westliche Abschnitt des Vorhabens zur Vermietung oder zum freien Verkauf vorgesehen sei. Er schlägt vor, dass der Baustellenverkehr von der Straße Lohe aus erfolge, da der Tangstedter Weg für große Fahrzeuge nicht ausgelegt sei. Zudem sehe er in der Aussage, dass Querverbindungen vermieden werden sollen und dem geplanten, durchgehenden Weg einen Widerspruch.

Herr Jennrich erläutert, dass der westliche Abschnitt voraussichtlich aus Doppelhaushälften sowie frei finanziertem Geschosswohnungsbauten bestehen solle.

Herr Kröger ergänzt als Vorhabenträger, dass die Entscheidung, welcher Anteil der Wohnungen vermietet oder verkauft werde, erst noch getroffen werde. Angedacht sei aber, einen Teil der Wohnungen zu verkaufen.

Bezüglich des Bauablaufs erklärt Herr Jennrich, dass diese Frage erst im weiteren Verlauf zu klären sei, die Anmerkung aber berücksichtigt werde.

Der vermeintliche Widerspruch sei wie folgt aufzulösen: Zum einen sollen Querverbindungen für den Kfz-Verkehr unterbunden werden, zum anderen aber die durchgehende Wegever-

bindung für Fußgänger und Radfahrer auch die Naherholungswegeführung insgesamt erweitern.

Ein Anwohner vermutet einen wirtschaftlichen Vorteil für den Grundstückseigentümer, wenn aus einer landwirtschaftlichen Fläche eine Fläche für Wohnungsbau würde und hinterfragt, inwieweit dieses Vorhaben auch dem Gemeinwohl beitragen würde.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass das Projekt einen Beitrag zum allgemein benötigten Wohnungsbau im Bezirk Wandsbek beisteuere. Aufgrund der hohen Nachfrage an neuem Wohnraum in Hamburg trage das Vorhaben so auch zum Gemeinwohl bei.

Im Hinblick auf den Planungsgewinn erläutert Herr Weedermann-Korte, dass für den Vorhabenträger auch Verpflichtungen, wie zum Beispiel die Planungsleistungen, der Bau der Erschließungsstraßen, die Bereitstellung von Flächen für Stadt sowie die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen mit einem solchen Projekt verbunden seien.

Ein Bürger weist darauf hin, dass der Einmündungsbereich Hoopwischen/Lohe ein sehr kritischer Punkt sei, da dort Fahrzeuge von Norden kommend weit davon entfernt seien, die vorschriftsmäßigen 50 km/h einzuhalten und fragt, wie diese Situation im Hinblick auf das neue Vorhaben verbessert werden könne.

Herr Weedermann-Korte äußert, dass diese Situation im Zusammenhang mit der Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die Straße Lohe auch betrachtet werde. Es gäbe Überlegungen der Verkehrsdienststellen, dass im Zuge des Vorhabens die Ortseinfahrt Lohe verkehrstechnisch neu gestalten werden könnte, beispielsweise mit einer Aufspreizung der Fahrbahnen und dem Bau einer Mittelinsel.

Eine Bürgerin merkt an, dass sie sehr verwundert gewesen sei, als sie in der Zeitung las, dass kein Pächter für die landwirtschaftliche Fläche gefunden wurde und deshalb nun die Verwaltung dort plane, Wohnungsbau zu realisieren, da sie sich für diese Fläche als Pächterin beworben und eine Absage erhalten hatte.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass im ganzen Bezirk nach Flächen für weiteren Wohnungsbau gesucht werde, wodurch auch immer Flächenkonkurrenzen mit anderen Nutzungen vorhanden seien. In solchen Fällen sei zu entscheiden, ob diese Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden sollen oder weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung statffinde. In diesem Fall solle dem Wohnungsbau der Vorrang eingeräumt werden.

Ein Anwohner fragt, wie man mit der Planung auf Starkregenereignisse reagieren wolle. Momentan würde bei solchen Ereignissen bereits ein sehr hoher Wasserstand auf den Freiflächen angrenzend zu seinem Grundstück erreicht werden.

Weiterhin regt er an, die aktuelle Planung noch einmal zu überdenken, da sich diese bisher noch nicht ausreichend in die umliegende Bebauung einfüge. Geringere Bau-massen und -höhen wären aus seiner Sicht für die Anwohner akzeptabler.

Herr Weedermann-Korte weist darauf hin, dass man den Hinweis zur Oberflächenwassersituation aufnehme und im weiteren Planverfahren prüfe werde.

Zum Thema ortsangepasste Bebauung antwortet **Herr Weedermann-Korte**, dass der Verwaltung bewusst sei, dass dieses Thema insbesondere der Bevölkerung in den Walddörfern wichtig sei. Bei der hochbaulichen Ausgestaltung der Gebäude werde man darauf achten. Es sei aber auch geboten, dass diese Fläche mit einer angemessenen Dichte bebaut werde. Er halte insbesondere im Geschosswohnungsbau und verdichteten Einfamilienhausbau zwei Geschosse zgl. Staffel- bzw. Dachgeschoss auch für Duvenstedt für angemessen.

Ein Bürger fragt, wie auf die zukünftige Verkehrssituation in Duvenstedt und Umgebung reagiert werde, da durch dieses und andere Projekte eine nicht geringe Anzahl an zusätzlichen Fahrzeugen dazukäme.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass die Verwaltung das Thema gutachterlich aufarbeiten werde, um so die vorhandenen und aus der Planung resultierenden zukünftigen Verkehrsbelastungen zu beurteilen.

Ein Anwohner fragt, inwieweit die in der Präsentation dargestellte Anzahl der Wohneinheiten verbindlich bzw. verlässlich sei.

Herr Weedermann-Korte weist darauf hin, dass diese Zahlen am Ende des Planverfahrens verlässlich sein würden. Es werde u.a. ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, in dem geregelt würde, wie viele Wohneinheiten gebaut würden. Zum jetzigen Zeitpunkt bestehe aber auch noch ein gewisser Spielraum, sodass die eine oder andere Wohneinheit noch dazukommen bzw. wegfallen könne. Spätestens zur öffentlichen Auslegung werde dann aber die Anzahl der Wohneinheiten aus Sicht der Planung feststehen.

Ein Anwohner führt aus, dass im Falle der Realisierung dieses Vorhabens für unmittelbare Anwohner der Blick auf eine heute unbebaute Pferdewiese entfallen werde und fragt, inwieweit mit Entschädigungen gerechnet werden könne. Er fragt, ob für zu fällende Bäume nach der Realisierung des Vorhabens neue gepflanzt würden.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass das Baugesetzbuch für verbaute Ausblicke keine Entschädigungen vorsehe.

Im Hinblick auf die Pflanzung neuer Bäume erläutert **Frau Borgmann-Voss**, dass die vorhandenen Knicks im Plangebiet gesetzlich geschützte Biotope seien und nach den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu erhalten seien. Was darüber hinaus an neuen Pflanzmaßnahmen vorgesehen sei, werde im weiteren Verfahren im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept entwickelt. Darüber hinaus würden naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Ein Bürger kritisiert, dass zugunsten von Vorhabenträgern die Bebauung immer dichter und höher geplant werde. Er fragt, welche Nutzung in dem Erdgeschoss mit Gewerbe an der Lohe vorgesehen sei. Weiterhin sei aus seiner Sicht die Pflege von Grünflächen und Regenrückhaltebecken nicht ausreichend und zu befürchten, dass bei dazukommenden öffentlichen Flächen sich diese Situation nicht verbessern werde. Der Bürger weist auch darauf hin, dass sich die allgemeine Verkehrssituation in Duvenstedt durch das neue Vorhaben deutlich verschlechtern werde.

Herr Weedermann-Korte verweist auf seine vorergehende Antwort zum Thema Verkehr. Zum Baukonzept führt er aus, dass die Planung seit der öffentlichen Vorstellung im Planungsausschuss nicht durch weitere Wohneinheiten verdichtet wurde und dieses auch nicht Ziel für das weitere Verfahren darstelle. Im Übrigen hält er die verfolgte Zahl von 87 Wohneinheiten auch mit Blick auf den Planungsgrundsatz des Baugesetzbuches, sparsam mit Grund und Boden umzugehen für angemessen.

Weiterhin gibt Herr Weedermann-Korte den Hinweis, dass das Plangebiet nicht nur das Grundstück eines privaten Eigentümers umfasst, sondern auch die Stadt selbst Eigentümer einer Fläche sei. Dieses Grundstück werde an den Vorhabenträger unter Berücksichtigung der zukünftigen Bebaubarkeit veräußert, wodurch auch der Haushalt der Freien und Hansestadt Hamburg davon profitiere, dass dort Wohnbauland entwickelt werde.

Herr Kröger erläutert als Vorhabenträger, dass die vorgesehene Ladennutzung im Erdgeschoss an der Straße Lohe nicht nur den unmittelbaren Anwohnern dienen solle. Die genauen Nutzungen stünden zu diesem Zeitpunkt des Verfahrens jedoch noch nicht fest.

Weiterhin merkt Herr Kröger bezüglich der vorgenannten Anmerkung zur Nichtverpachtung als landwirtschaftliche Fläche an, dass bei ihm dahingehend nichts eingegangen sei und er sich im Vorfeld der Planungen leider ohne Erfolg bemüht habe, das Grundstück landwirtschaftlichen Nutzern anzubieten.

Ein Bürger wundert sich, dass sich die Stadt im Sinne des Gemeinwohls darauf beschränke, Doppelhäuser zweigeschossig zu planen, während der private Vorhabenträger zweigeschossigen Wohnungsbau mit Staffelgeschoss und öffentlicher Unterbringung realisieren könne. Insbesondere diese Bebauungstypologie gebe es im gesamten Umfeld nicht. Fragwürdig sei zudem, wieso diese Art der Bebauung am äußersten Stadtrand geplant sei.

Daneben merkt er an, inwieweit diese Bürgerbeteiligung sinnvoll sei, wenn noch nicht alle Gegebenheiten für das Vorhaben gutachterlich aufgearbeitet worden seien.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass am verkehrlich untergeordneten Tangstedter Weg eine Gebäudetypologie vorgesehen sei, wie sie sich auch aus dem dortigen Umfeld ableiten lasse. Zur Straße Lohe, die eine höhere Verkehrsstärke habe, sowie am nördlichen Knick mit hohem Baumbestand könne man sich auch eine zweigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss bzw. Dachgeschoss vorstellen. Diese Typologie existiert im Übrigen auch an anderen Stellen in Duvenstedt.

Zur öffentlichen Unterbringung führt Herr Weedermann-Korte aus, dass hier Sozialwohnungen mit Grundrissen gemäß den Vorgaben des geförderten Wohnungsbaus errichtet werden sollen. Diese Wohnungen seien dann im Eigentum des Vorhabenträgers und die Freie und Hansestadt Hamburg könne beispielsweise Belegungsrechte zur öffentlichen Unterbringung ausüben.

Herr Weedermann-Korte erläutert, dass man die Bevölkerung möglichst frühzeitig informieren wolle, auch wenn noch nicht alle Gutachten und Untersuchungen vorliegen. Ansonsten entstünde auch oft der Eindruck bei zu umfassenden Voruntersuchungen, dass die Planung schon so weit vorangeschritten sei, dass die Beteiligung zu spät im Verfahren erfolge. Bei der öffentlichen Plandiskussion ginge es gerade um die frühzeitige Beteiligung. Die Hinweise aus dieser Veranstaltung beispielsweise zum Grundwasser und zu Auswirkungen von Regenerereignissen würden auf jeden Fall an die Gutachter zu Beginn ihrer Arbeit mitgegeben.

Eine Bürgerin regt zusätzlich zur Festlegung einer Geschosshöhe eine Höhenbegrenzung für das Vorhaben an. Weiterhin würde sie befürworten, wenn die Bebauung am äußeren Rand niedriger ausfallen würde. Zusätzlich fragt sie, ob es Überlegungen zum Ausbau des ÖPNV gäbe.

In Bezug auf die Höhe der Gebäude und damit auch die Dachform sei für **Herrn Weedermann-Korte** die Frage noch offen, ob die Bebauung mit Staffelgeschoss oder beispielweise Satteldach ausgeführt werde.

Zum Thema ÖPNV weist **Herr Weedermann-Korte** darauf hin, dass bislang keine Hinweise der zuständigen Dienststellen vorliegen, das ÖPNV-Angebot aufgrund der Planung anzupassen. Das Thema werde bei den zuständigen Dienststellen nochmal abgefragt.

Eine Anwohnerin fragt, ob am Tangstedter Weg Umbaumaßnahmen geplant seien, da der ruhende Verkehr bereits heute den fließenden Verkehr behindere und sich diese

Situation durch das Vorhaben weiter verschlechtern könne. Die mangelnde Pflege des öffentlichen Grüns an den Kreuzungen führe darüber hinaus zur Unübersichtlichkeit im Verkehrsgeschehen.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass bislang keine Umbaumaßnahmen zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Tangstedter Weg vorgesehen seien.

Ein Bürger fragt, ob öffentlich geförderte Wohnungen auch für den westlichen Teil vorgesehen seien. Weiterhin fragt er, ob die städtische Fläche, die in das Vorhaben eingebracht wird, weiterhin in Besitz der Stadt bliebe. Zusätzlich möchte er wissen, welche Meinung die Stadt zum Thema Vermietung oder Verkauf der Wohnungen vertreten. Auch merkt er an, dass in der nahen Umgebung angedacht sei, das Planungsrecht vom besonders geschützten Wohngebiet hin zum reinen Wohngebiet zu ändern, was weitere Verdichtungen zur Folge hätte.

Zum Thema geförderter Wohnungsbau, der zunächst für die Unterbringung von Flüchtlingen vorgesehen sei, antwortet Herr Weedermann-Korte, dass nach jetziger Beschlusslage 34 Wohneinheiten nur im östlichen Teilgebiet dafür vorgesehen seien.

Zum Thema Vermietung oder Verkauf weist Herr Weedermann-Korte darauf hin, dass dies kein städtebaulicher Belang sei, der in einem Bebauungsplan zu regeln sei. Das städtische Grundstück werde zur Umsetzung des Vorhabens an den Vorhabenträger verkauft.

Herr Weedermann-Korte antwortet zum Änderungsverfahren der besonders geschützten Wohngebiete, dass dies nicht vom Bezirksamt, sondern von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen für Bereiche durchgeführt werde. Diese Änderungen beziehen sich lediglich auf die Art der Nutzung in den noch geltenden Baustufenplänen. Es seien keine Änderungen im Maß der Nutzung vorgesehen. Somit werde auch nicht auf den Umfang der überbaubaren Flächen Einfluss genommen. Das Grundstücke z.B. geteilt und damit kleiner werden können, werde durch diese Änderung nicht befördert, aber auch nicht verhindert.

Ein Bürger fragt, wieso das Vorhaben nicht komplett über die Straße Lohe erschlossen werde könne, um dadurch den Tangstedter Weg nicht weiter zu belasten. Des Weiteren fragt er, wie sichergestellt werde, dass die Anwohner keine Ausbaukosten tragen müssten. Als Anlieger habe er den Wunsch, dass nur in geringem Umfang gebaut werde. Seitens der Stadt bestehe umgekehrt der Wunsch, dass möglichst dicht gebaut werde. Er fragt, inwieweit die Anlieger ein Mitspracherecht haben.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass die Verwaltung den beschlussfassenden Gremien Vorschläge zur Dichte und Höhe der Bebauung mache. Der Planungsausschuss und die Bezirksversammlung führen dann die Abwägung durch und treffen damit die Entscheidungen im Bebauungsplanverfahren.

Alle durch das Vorhaben notwendigen Planungs- und Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum würden zu Lasten des Vorhabenträgers gehen.

Eine Bewohnerin merkt an, dass das Schmutzwassersiel am Tangstedter Weg vor allem im Sommer unangenehme Gerüche freisetze.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass dieser Hinweis aufgenommen und an die zuständigen Dienststellen weitergeleitet werde.

Ein Anwohner erkundigt sich nach den hier bisher diskutierten Bauform.

Herr Weedermann-Korte erläutert, dass grundsätzlich zwei Vollgeschosse geplant seien. Das bedeute ein Erdgeschoss und ein erstes Obergeschoss. Darüber hinaus gebe es die Möglichkeit ein sog. Staffelgeschoss als ‚Nichtvollgeschoss zu errichten, was ein zusätzliches Geschoss mit höchstens 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses darstelle. Alternativ sei auch ein zusätzliches Dachgeschosses mit Satteldach möglich.

Eine Anwohnerin merkt an, dass die Straße Lohe momentan eine Barriere für Fußgänger darstelle. Sie habe zudem den Eindruck, dass das östlichste Gebäude für die bisher geplante Erweiterung des Gehweges in der Straße Lohe zu weit östlich läge.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass geprüft werde, ob im Zuge des Vorhabens die Errichtung einer Querungshilfe in der Straße Lohe mittels einer Aufspreizung der Fahrbahnen und einer Mittelinsel sinnvoll wäre. Bezüglich der Lage des östlichen Gebäudes ist die notwendige Erweiterung der Verkehrsflächen in der Straße Lohe maßgeblich und wird die Lage des Gebäudes in der weiteren Konkretisierung des Planes bei Bedarf noch anzupassen sein.

Ein Bürger fragt, wie der Fußweg an der Lohe weitergeführt beziehungsweise erweitert werden soll, wenn an den Straßenflächen Privatgrundstücke liegen.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass in vielen Fällen in Hamburg der Bedarf bestehe, den öffentlichen Straßenraum zu erweitern, jedoch die Stadt dort kein Eigentum besitze. In diesen Fällen sei die Stadt langfristig bemüht, die dafür notwendigen Flächen zu erwerben.

Eine Anwohnerin befürchtet, dass infolge einer Erweiterung des Geh- und Radweges dieser direkt an ihr Haus angrenzen würden und fragt, was im Falle der Nichtbereitschaft von Grundstücksverkauf geschehen würde.

Herr Weedermann-Korte erläutert, dass seit dem 1995 geltenden Baurecht auf dem Grundstück Straßenerweiterungsflächen festgesetzt seien, die es seitens der Stadt zu erwerben gelte um den Fuß- und Radweg ausbauen zu können. Durch die Nichtbereitschaft der Eigentümer, Teile ihres Grundstückes zu verkaufen, verzögere sich der Bau des Fuß- und Radweges. Grundsätzlich wurden mit dem Bebauungsplan Duvenstedt 15 1995 die Voraussetzungen auch für Enteignungen geschaffen.

Ein Anwohner fragt, ob die geplante Bebauung überhaupt möglich sei, wenn die Flächen zur Erweiterung der Verkehrsflächen in der Straße Lohe nicht erworben werden können.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass er hier keine Kausalität sehe, dass im Falle der Nichterweiterung des Geh- und Radweges im weiteren Verlauf der Straße Lohe das Vorhaben nicht realisiert werden könne. Grundsätzlich bestehe der Bedarf der Erweiterung der Straße Lohe. Es existieren u.a. mit den geplanten Wegeverbindungen aber auch andere Möglichkeiten, das Vorhaben für Fußgänger und Radfahrer zu erschließen.

Ein Anwohner wünscht sich an der Ortseinfahrt eine Lichtsignalanlage, wodurch sowohl die überhöhten Geschwindigkeiten des Kfz-Verkehrs als auch die Schwierigkeiten einer Überquerung der Lohe gelöst werden könnten.

Eine Anwohnerin merkt an, dass die Parksituation am Tangstedter Weg dramatisch sei und dieser nicht weiter belastet werden könne.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass der ruhende Verkehr im Bestand sowie die zusätzliche Verkehrserzeugung durch das Vorhaben gutachterlich untersucht würden.

Ein Bürger merkt an, dass aufgrund der überdurchschnittlich hohen Zahl an Pkw/Wohnung in Duvenstedt die bisher geplanten Stellplätze ggf. nicht ausreichen.

Herr Weedermann-Korte weist darauf hin, dass die bisher im Plan dargestellten Parkplätze lediglich die öffentlichen Besucherstellplätze umfassen würden. Die Verwaltung werde mit dem Vorhabenträger den Bau einer angemessenen Zahl an privaten Stellplätzen vertraglich vereinbaren.

Herr Rieken fragt nach, ob ein Staffelgeschoss oder ein Satteldach bevorzugt werde und stellt fest, dass eine deutliche Mehrheit der Anwesenden sich für Satteldächer ausspreche.

Ein Anwohner regt an, zwei Unterflurhydranten für die Feuerwehr an den Kehren im Plangebiet zu installieren. Des Weiteren fragt er, ob bei der Vergabe der Wohnungen auch junge Menschen, beispielsweise aus der Feuerwehr berücksichtigt werden können, da diese in Duvenstedt kaum noch bezahlbaren Wohnraum finden. Weiterhin fragt er, wo bei dem Vorhaben Spielflächen für Kinder vorgesehen seien, da aus seiner Sicht durch die geplanten Stellplätze kaum Platz dafür vorhanden sei.

Herr Weedermann-Korte bedankt sich für den Hinweis zu den Hydranten. Dieser wird im Rahmen der Erschließungsplanung bearbeitet. Zu den erforderlichen Kinderspielflächen führt er aus, dass diese nach der Hamburgischen Bauordnung bei Geschosswohnungsbau ab drei Wohneinheiten auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden müsse. Dies werde in der Freiflächenplanung umgesetzt und gestaltet. Den Wunsch, ein Wohnungsangebot auch für Feuerwehrkameraden vorzusehen gibt Herr Weedermann-Korte gerne an den Vorhabenträger weiter.

Ein Bürger fragt, inwieweit noch über eine Verlängerung der S-Bahn aus Poppenbüttel nachgedacht wurde. Des Weiteren äußert er den Wunsch, das Protokoll zu einem späteren Zeitpunkt einsehen zu können.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass ein S-Bahn-Ausbau über Poppenbüttel hinaus seitens der Freien und Hansestadt Hamburg nicht mehr weiterverfolgt werde. Zum Protokoll erläutert **Herr-Weedermann-Korte**, dass dieses etwa eine Woche vor der Auswertung der öffentlichen Plandiskussion im Planungsausschuss über das Ratsinformationssystem Hamburg im Internet abrufbar sein werde.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, erklärt **Herr Rieken**, dass die Auswertung der öffentlichen Plandiskussion voraussichtlich am 28.02.2017 im Planungsausschuss in öffentlicher Sitzung erfolgen wird und bedankt sich für die Anregungen und Stellungnahmen.

Für die Niederschrift:

Einverstanden:

Gez. Patrick Stoklosa
(PPL Architektur und Stadtplanung GmbH)

Gez. Frank Rieken