

Bezirksamt Wandsbek
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

05. April 2017

Niederschrift

über die Sitzung des Planungsausschusses am 2. März 2017 zur Öffentlichen Plandiskussion gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Bramfeld 70 – Mützendorpsteed

Anwesend:

Vorsitzender: Herr Rieken (SPD)

Mitglieder des Planungsausschusses: Herr Behrens (Linke)
Herr Blumenthal (Bündnis 90 / Grüne)
Herr Freund (SPD)
Herr Hentschel (CDU)

Bezirksamt Wandsbek: Herr Menke (Fachamtsleitung Stadt- und Landschaftsplanung)
Herr Weedermann-Korte
(Abteilungsleitung Bebauungsplanung)
Herr Graefe
(Abteilungsleitung Landschaftsplanung)
Frau Koller (Abteilung Bebauungsplanung)
Frau Schönwälder-Krauß
(Abteilung Landschaftsplanung)

Planungsbüro: Herr Sell (claussen-seggelke stadtplaner)
Herr Scherer (claussen-seggelke stadtplaner)

Sitzungsort: Schule Fahrenkrön, Fahrenkrön 115,
22179 Hamburg

Beteiligung: ca. 70 Bürgerinnen und Bürger

Sitzungsbeginn: 18.00 Uhr

Sitzungsende: 20.15 Uhr

Tagesordnung

Einzigiger Tagesordnungspunkt:

Öffentliche Plandiskussion zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Bramfeld 70 - Mützendorpsteed

Grundlage der Niederschrift sind die Präsentation und die Anmerkungen sowie Hinweise der Bürgerinnen und Bürger. Die Präsentation wird als Anlage zur Niederschrift hinzugefügt. Auf die Verschriftlichung der beschriebenen Präsentationsinhalte wird verzichtet.

Gezeigte Unterlagen:

- ÖPD-Plakat
- Planungen und Projekte im Zentrum Bramfeld, Auszug
- Lage des Plangebiets
- Luftbild mit Umgebung
- Flächennutzungsplan, Auszug
- Landschaftsprogramm, Auszug
- Abgrenzung des Plangebiets
- bestehendes Planrecht
- geplantes Planrecht, Vorentwurf
- städtebaulicher Vorentwurf (Lageplan)

An die Bürgerinnen und Bürger verteilte Unterlagen:

Erläuterungsblatt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Bramfeld 70 mit verkleinerter Darstellung des Funktionsplans und des Bebauungsplan-Entwurfs sowie Erläuterungen zu Ausgangslage, Anlass und Ziel der Planung, Planinhalt / voraussichtlichen Festsetzungen und einer Übersicht zu den Verfahrensschritten.

Der Vorsitzende des Planungsausschusses, **Herr Rieken**, begrüßt die Anwesenden zur Öffentlichen Plandiskussion und stellt die Vertreter der Verwaltung und des Planungsbüros vor.

Herr Menke begrüßt die Anwesenden im Namen des Bezirksamts Wandsbek. Er führt zu den bisherigen und anstehenden Verfahrensschritten aus: Das Bebauungsplanverfahren sei am 07. Februar 2017 vom Planungsausschuss der Bezirksversammlung eingeleitet worden. Ziel des Bebauungsplanverfahrens sei es, die planungsrechtliche Grundlage für Wohnungsbau in einem derzeit brachliegenden bzw. teilweise als Grabeland genutzten Blockinnenbereich zu schaffen. Ein privater Vorhabenträger beabsichtige, an dem Standort eine Wohnbebauung mit 64 geförderten Wohnungen zu errichten. Daneben sei die Umsetzung einer im Landschaftsprogramm vorgesehenen „grünen Wegeverbindung“ zwischen Bramfelder Chaussee und Mützendorpsteed geplant.

Das Baugesetzbuch sehe für ein Bebauungsplanverfahren u.a. eine frühzeitige Bürgerbeteiligung vor; dies sei die heutige Öffentliche Plandiskussion. Sie diene der Sammlung von Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger. Die Ergebnisse der heutigen Veranstaltung würden voraussichtlich am 18. April 2017 im Planungsausschuss ausgewertet, zu dessen öffentlicher Sitzung ab 18.00 Uhr im Bürgersaal, Am Alten Posthaus 4 herzlich eingeladen werde. Als zweite Stufe der Bürgerbeteiligung folge zu gegebener Zeit noch eine einmonatige Öffentliche Auslegung, bei der die Bürgerinnen und Bürger erneut Stellungnahmen abgeben könnten.

Anschließend erläutert **Herr Sell** anhand von Luftbildern und Karten die Ausgangslage, die Abgrenzung des Plangebiets, das bestehende und geplante Planrecht sowie den Vorentwurf zum Bebauungskonzept. Weiter beschreibt er die erforderlichen Fachuntersuchungen und Gutachten und erklärt kurz die Art des Bebauungsplanverfahrens: Es handele sich um ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren, zu dem ein Durchführungsvertrag geschlossen werde. Der Durchführungsvertrag sei für den Vorhabenträger verbindlich und verpflichte diesen, die Planung innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Durch den Vertrag werde unter anderem die Umsetzung einer extensiven Dachbegrünung, einer anspruchsvollen Fassadengestaltung und der Energiestandard KfW40 abgesichert.

Herr Sell beschreibt die weiteren Verfahrensschritte: Grundsätzlich seien die Bauleitplanung und damit das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen im Baugesetzbuch geregelt. Mit der heutigen Öffentlichen Plandiskussion werde die im § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Das Ergebnis der heutigen Öffentlichen Plandiskussion solle voraussichtlich am 18. April 2017 im Planungsausschuss des Bezirksamts Wandsbek ausgewertet werden. Danach würden weitere Inhalte der Planung mit den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Im weiteren Verfahren erfolge insbesondere eine Konkretisierung der Planung, gestützt durch diverse Fachgutachten und in enger Abstimmung mit den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Im vorliegenden Fall seien die Voraussetzungen für die Anwendung des so genannten beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben, so dass auf einen formellen Umweltbericht verzichtet werden könne. Unabhängig davon würden zu umweltbezogenen Aspekten wie Lärm, Bäumen oder Artenschutz entsprechende Fachgutachten erstellt, die bei der weiteren Ausarbeitung der Planung berücksichtigt und im Übrigen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung für jedermann öffentlich einsehbar sein würden. Die im Rahmen der Öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen würden geprüft, beraten und abgewogen. Führe die Berücksichtigung der Stellungnahmen zu wesentlichen Änderungen des Plans, könne die erneute Öffentliche Auslegung erforderlich werden. Die Bezirksversammlung würde in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen anschließend über den Bebauungsplan-Entwurf beschließen, die Feststellung ggf. danach durch die Bezirksamtsleitung erfolgen.

Herr Rieken eröffnet die Diskussion.

Ein Bürger hat eine Frage zur Gültigkeitsdauer des Durchführungsvertrags. Er zeigt sich besorgt und erkundigt sich, ob der Vorhabenträger die Möglichkeit hätte, nach einigen Jahren die Baudichte zu erhöhen.

Herr Menke antwortet, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag auch nach Umsetzung des Vorhabens verbindlich seien. Der Vertrag setze üb-

licherweise zeitliche Fristen zur Umsetzung des Vorhabens fest, beispielsweise für die Umsetzung des Hochbaus, der Erschließung oder der Herstellung von Außenanlagen. Die Umsetzung der im Durchführungsvertrag geregelten Maßnahmen und die Einhaltung der Fristen würden überwacht. Bei Nichteinhaltung der Vertragsinhalte könne der Vorhabenträger sanktioniert werden. Der Durchführungsvertrag für dieses Bauvorhaben werde im weiteren Verfahren erarbeitet. Auf dem hamburgischen Transparenzportal könnten verschiedene Beispiele für einen derartigen Durchführungsvertrag eingesehen werden.

Der gleiche Bürger konkretisiert seine Frage und erkundigt sich über die Möglichkeit für den Vorhabenträger, beispielweise den errichteten Spielplatz nachträglich entfernen und stattdessen Carports aufstellen bzw. den Vertrag einseitig ändern zu können.

Herr Menke antwortet, dass der Durchführungsvertrag nur beidseitig und im Einvernehmen geändert werden könne. Der Vertrag setze einen inhaltlichen Rahmen für ein Vorhaben fest, für das zudem noch eine Baugenehmigung beantragt werden müsse. In der Baugenehmigung werde rechtsverbindlich geregelt, was auf der Vorhabenfläche gebaut werden dürfe und welche Bedingungen dazu erfüllt werden müssen. So seien beim Geschosswohnungsbau beispielsweise nach der hamburgischen Bauordnung mindestens 10 m² Spielplatzfläche je Wohneinheit herzustellen und zu unterhalten. Solange der Geschosswohnungsbau existiere, müsse auch die genehmigte dazugehörige Spielplatzfläche nachgewiesen werden.

Ein Anwohner gibt zu bedenken, dass schon jetzt das kleinmaschige Straßennetz im Umfeld, insbesondere die Straße Mützendorpsteed, überlastet sei und dass sich die Verkehrssituation durch den Neubau zunehmend verschlechtern werde. Der Anwohner regt an, vor der Realisierung solcher Neubauvorhaben zuerst die bestehende, schwierige Verkehrssituation zu lösen.

Ein Bürger ergänzt die Anmerkung und führt weiter aus, dass auf dem Hildeboldtweg eine Seniorenpflegeeinrichtung gebaut worden sei und die ohnehin schon belasteten Straßenzüge Hildeboldtweg und Mützendorpsteed durch den Besucher- und Anlieferverkehr der Einrichtung zusätzlich belastet würden. Grund hierfür seien auch die geringen Straßenbreiten und die geringe Anzahl an Parkständen. In diesem Zusammenhang kritisiert der Bürger die häufig zugeparkten und schmalen Gehwege sowohl am Trittauer Amtsweg und Hildeboldtweg als auch am Mützendorpsteed. Diese seien nur noch eingeschränkt begehbar, sodass die Rollstuhlfahrer des Altenheims auf der Straße fahren müssten. Außerdem werde die Straße Mützendorpsteed als Zubringerstraße zum Einkaufszentrum genutzt, wobei regelmäßig die Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h überschritten werde. Weiterhin ende der Radweg am Mützendorpsteed in Höhe der Einmündung Trittauer Amtsweg. Ein Weiterfahren mit dem Fahrrad sei nur noch auf der Fahrbahn der Straße Mützendorpsteed möglich. Die Straße sei aus Sicht des Bürgers mittlerweile zu einer Gefahrenquelle geworden.

Der Bürger zeigt sich auch besorgt über die Geruchsbelästigung, die von der Baugrube am Bramfelder Dorfplatz ausgehe. Der Bürger bittet um eine Untersuchung der Baugrube auf gesundheitsgefährdende Emissionen.

Mit dem Verweis auf die angesprochenen Punkte beurteilt der Bürger den Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung als kritisch.

Herr Menke bedankt sich für die ausführlichen Hinweise. Er bestätigt, dass im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch ein förmlicher Umweltbericht entbehrlich sei. Das bedeute aber nicht, dass Umweltbelange im Verfahren nicht berücksichtigt würden, sondern lediglich, dass auf die nach Anlage 1 zum BauGB sehr ausführliche, formale Gliederung des Umweltberichts verzichtet werde. Alle naturschutz- und umweltrelevanten Belange und die dazugehörigen Fachgutachten würden ermittelt und geprüft, mit den zuständigen Behörden und Trä-

gern öffentlicher Belange erörtert, abgewogen und in der Begründung und Abwägung des Bebauungsplans dargelegt.

Die Baugrube am Bramfelder Dorfplatz sei nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Grundsätzlich sei angemerkt, dass der Bauherr beim Antreffen möglicher Verunreinigungen verpflichtet sei, diese den zuständigen Behörden zu melden und entsprechende Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. Behandlung und Entsorgung zu ergreifen.

Die Hinweise zur angespannten Verkehrssituation würden sehr ernst genommen. Das Bezirksamt plane daher, durch den planungsbegünstigten Bauherren eine Verkehrsuntersuchung beauftragen zu lassen, welche die derzeitige Situation und die Auswirkungen der Planung auf die Straße Mützendorpsteed und angrenzende Straßen untersuchen würde. Wichtig sei auch die Betrachtung der Situation des ruhenden Verkehrs. Des Weiteren seien in der verkehrstechnischen Untersuchung die Auswirkungen während der Bauphase zu betrachten. Ziel sei es, möglichst keine Verschlechterung der Verkehrssituation herbeizuführen. Der Bauherr habe sich - obwohl er nach den geltenden rechtlichen Bestimmungen dazu nicht verpflichtet sei - bereit erklärt, private Stellplätze in Form einer Tiefgarage herzustellen und weitere Besucherparkstände im Bereich der neuen öffentlichen Planstraße zu errichten. Damit werde bereits ein Beitrag geleistet, eine Verschärfung der Verkehrssituation und der Parkplatzproblematik zu vermeiden.

Eine Anwohnerin aus dem Hildeboldtweg kritisiert die Standortwahl der Besucherparkplätze. Die Parkplätze seien nach derzeitigem Stand der Planung direkt am Gartenzaun der Anwohnerin angeordnet.

Herr Sell berichtet, dass im Vorfeld zum Baukonzept mehrere Erschließungsvarianten geprüft wurden. Dabei habe sich aufgrund der Tiefe des Grundstücks herausgestellt, dass eine öffentliche Erschließung mit Wendekurve notwendig sei. Gemäß den fachlich einschlägigen Planungshinweisen für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST) seien dabei Besucherparkstände in angemessener Anzahl herzustellen. Diese seien im vorliegenden, noch nicht endgültigen Entwurf des Baukonzepts entlang der Planstraße und an der Wendekurve angeordnet.

Ein Anwohner aus dem Hildeboldtweg befürchtet eine mögliche Lärm- und Geruchsbelastung durch die Planstraße bzw. durch die seinem Garten schräg gegenüberliegende Tiefgaragenzufahrt.

Des Weiteren kritisiert der Anwohner die aus seiner Sicht seit Jahren zunehmende Versiegelung im Stadtteil Bramfeld und erkundigt sich, inwieweit Ausgleichsmaßnahmen für die Fällung der Bestandsbäume und die Versiegelung der öffentlichen Grünfläche geplant seien.

Herr Graefe stellt sich als Leiter der Abteilung Landschaftsplanung im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Wandsbek kurz vor. Anschließend erläutert er, dass im Rahmen des Bauvorhabens ein Baumgutachten erstellt worden sei. Das Gutachten bewerte die Qualitäten der vorhandenen Bäume und gebe vor, in welchem Umfang bei einer Fällung Ersatz zu schaffen sei. Zunächst sei zu prüfen, wie viele der Ersatzpflanzungen innerhalb des Vorhabengebiets sinnvoll nachzuweisen seien. Für nicht im Vorhabengebiet zu realisierende Ersatzpflanzungen müssten im Rahmen des Verfahrens Alternativen geprüft werden.

Herr Weedermann-Korte antwortet zu der Frage der Anordnung der Erschließungsanlagen, dass die vorliegende Erschließungsplanung lediglich einen Entwurfsstand darstelle und im weiteren Verfahren noch konkretisiert werde. Die hier eingebrachten Hinweise würden im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung geprüft. Ziel sei es, die Beeinträchtigung der Nachbarn weitestgehend zu minimieren. Er bittet um Verständnis, dass an dieser Stelle eine öffentliche Straße nötig sei, um eine adäquate und normgerechte Erschließung zu gewähr-

leisten und gibt zu bedenken, dass an vielen Stellen in der Stadt ähnliche Situationen vorzufinden seien, ohne Konflikte hervorzurufen.

Herr Sell ergänzt, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine lärmtechnische Untersuchung anzufertigen sei, die auch die durch die Erschließungsanlagen hervorgerufenen Immissionen prüfen werde.

Ein Bürger zeigt sich besorgt über die Entwicklung in Bramfeld. Er merkt an, dass in den letzten 25 Jahren immer mehr bauliche Verdichtungen vorgenommen worden seien, ohne dass parallel die Verkehrsinfrastruktur angepasst worden sei. Er regt eine umfassende Verkehrsuntersuchung an, um festzustellen, ob grundsätzlich eine weitere Verdichtung ohne Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen möglich sei.

Herr Menke verweist darauf, dass hinsichtlich der Auswirkungen der Planung eine Verkehrsuntersuchung geplant sei.

Eine Bürgerin fragt, wie viele Geschosse für die Neubebauung geplant seien und woran sich die Bauhöhe orientiere.

Herr Sell erklärt, dass die Gebäude mit jeweils drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Staffelgeschoss geplant seien. Die Gebäudehöhe sei aus stadtplanerischen Gesichtspunkten für das gut erschlossene und zentral gelegene Plangebiet angemessen. Die Abstände nach der Hamburgischen Bauordnung gegenüber den Nachbargrundstücken seien mit der Planung eingehalten; die Belange der Feuerwehr seien ausreichend berücksichtigt.

Ein Bürger erkundigt sich nach dem geplanten Baubeginn. Des Weiteren fragt er, ob eine alternative Erschließung von der Bramfelder Chaussee aus möglich sei.

Herr Sell erläutert, dass die Zuwegung von der Bramfelder Chaussee für eine Pkw-Erschließung zu schmal sei. Eine Erschließung sei nur vom Mützendorpsteed möglich, wobei für einen normgerechten Straßenquerschnitt die Hinzuziehung eines drei Meter breiten Streifens des Flurstücks 8004 erforderlich werde. Die Gespräche zum Erwerb des Grundstückstreifens seien bereits aufgenommen worden.

Herr Weedermann-Korte antwortet auf die Frage zur Zeitschiene, dass es sich im vorliegenden Fall um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handele. Für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens seien bis zur Vorweggenehmigungsreife nach § 33 BauGB etwa 18 Monate anzusetzen. Mit Erreichen der Vorweggenehmigungsreife könne ein vom Bauherrn einzureichender Bauantrag genehmigt und mit dem Bau begonnen werden.

Eine Anwohnerin des Grundstücks Mützendorpsteed Nr. 43 fragt, ob ihre Grundstückszufahrt durch die Planstraße überplant werde.

Herr Sell klärt das Missverständnis auf und erläutert, dass der drei Meter breite Grundstückstreifen das Grundstück der Bebauung Mützendorpsteed Nr. 37-39 betreffe. Die Planstraße werde entlang der Grundstücksgrenze zu ihrem Grundstück verlaufen.

Eine Anwohnerin aus dem Hildeboldtweg Nr. 10c befürchtet Verschattungsauswirkungen durch die Neubebauung und erkundigt sich über den Abstand und die Höhe der Neubebauung gegenüber ihrem Grundstück.

Herr Sell antwortet, dass die neuen Wohngebäude mit einem Abstand von mindestens etwa 22 m zu den Reihenhäusern am Hildeboldtweg Nr. 10a bis 10h errichtet werden würden. Die Entfernung von den neuen Wohngebäuden bis zur Grundstücksgrenze liege bei etwa 18 m.

Herr Menke ergänzt, dass die absolute Bauhöhe bei drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss bei ca. 3m für ein Wohngeschoss mit etwa 12 m einschließlich Staffelgeschoss angenommen werden könne.

Ein Anwohner aus dem Hildeboldtweg betrachtet das Bauvorhaben als überdimensioniert, da die Bestandsbebauung im Umfeld überwiegend zweigeschossig sei. Er erkundigt sich, warum an dieser Stelle eine viergeschossige Bebauung geplant sei.

Weiterhin möchte er wissen, ob die Abstandsflächen der Neubebauung bis auf sein Grundstück reichen würden.

Ergänzend erkundigt er sich, ob er auch auf seinem Grundstück, sozusagen in zweiter Reihe, baulich nachverdichten dürfe.

Herr Menke erklärt, dass der Abstand zwischen der Neubebauung und der bestehenden Bebauung weit über dem in der Hamburgischen Bauordnung geforderten Abstandsflächenmaß liege. Nach Bauordnung müsse man 40% der Wandhöhe (0,4H) als Abstandsfläche nachweisen, was bei diesem Bauvorhaben von ca. 12m Höhe ca. 5 m bedeuten würde. Wie ausgeführt, betrage der geringste Abstand der Neubauten zur Bestandsbebauung am Hildeboldtweg Nr. 10a bis 10h 22 m, mithin das Vierfache des erforderlichen Abstands. Die anderen Neubauten würden dementsprechend noch weiter entfernt von der Bestandsbebauung liegen.

Herr Menke bittet um Verständnis dafür, dass man sich in einer wachsenden Großstadt finde und in allen Ortsteilen nach geeigneten Flächen für den Wohnungsbau, insbesondere auch, wie vorliegend geplant, für bezahlbaren Wohnraum Ausschau halten müsse. Das Baugesetzbuch verpflichte dazu, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Gerade bei Flächen, die sich im baulichen Innenbereich befänden, sei es geboten zu prüfen, ob man diese für eine Nachverdichtung nutzen könne, um nicht noch stärker als bisher Flächen im noch unbebauten Außenbereich in Anspruch nehmen zu müssen.

Ein Bürger fragt, ob sich der Geltungsbereich nur auf die öffentliche Grünfläche, wie im Bebauungsplan Bramfeld 23 angegeben, beschränke oder ob noch eine Erweiterung des Geltungsbereichs vorgesehen sei.

Er merkt an, dass sich auf dem Flurstück 9801, gemäß Bebauungsplan Bramfeld 23, ein Baufenster befände, das im geplanten Bebauungsplan nicht berücksichtigt sei.

Zudem bittet er um Erläuterung, wie die Feuerwehr im Falle eines Brandes bis zum letzten Baukörper gelangen könne.

Herr Sell antwortet, dass neben der Tiefgaragenzufahrt auch eine Feuerwehrezufahrt vorgesehen sei. Die Feuerwehr könne auf einer befestigten Fläche parallel zur südlichen Grundstücksgrenze die Südfassaden der Wohngebäude anfahren und sich entsprechend aufstellen. Eine Wendemöglichkeit für die Feuerwehr sei zwischen den beiden westlichen Gebäuden gegeben.

Zur Frage des vorgesehenen Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans antwortet **Herr Sell**, dass sich dieser auf die beiden Flurstücke 4803 und 1673 und den drei Meter breiten Streifen der Flurstücke 8004 und 8005 beschränke. Das erwähnte Baufenster befände sich außerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs und sei damit nicht Bestandteil des Plangebiets. Außerhalb des Geltungsbereichs bleibe der Bebauungsplan Bramfeld 23 gültig, das Planrecht werde dort weder zurückgenommen noch verändert.

Eine Anwohnerin vom Trittauer Amtsweg fragt, aus welchem Grund ein allgemeines und nicht etwa ein reines Wohngebiet festgesetzt werde.

Herr Menke erläutert, dass nach dem Baugesetzbuch in einem allgemeinen Wohngebiet z.B. auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig seien. Bei einem reinen Wohngebiet sei dies nicht ohne Weiteres möglich. Aufgabe der Bauleitplanung sei es, für eine nachhaltige Entwicklung Sorge zu tragen, weshalb die Möglichkeit offen gehalten werden solle, in späteren Jahren bei Bedarf z.B. eine soziale Einrichtung oder betreutes Wohnen umsetzen zu können, ohne dass hierfür eine erneute Änderung des Planrechts erforderlich würde.

Selbstverständlich bestehe weiterhin die Möglichkeit, bestimmte – störende – Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet auszuschließen. Dies sei im weiteren Verfahren zu prüfen.

Ein Bürger verliest einen Textausschnitt aus der Drucksache zum Bebauungsplan:
„Aufgrund der relativ großen Grundstückstiefen entlang des Hildeboldtwegs ist es darüber hinaus denkbar, auch Teilflächen dieser Grundstücke in das Plangebiet mit einzubeziehen, um dort weitere Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen.“ **Daran anschließend fragt er, ob die Grundstücke am Hildeboldtweg Teil des Geltungsbereichs werden sollen.**

Herr Menke erkundigt sich bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern, ob es denn gewünscht sei, die tiefen Grundstücke am Hildeboldtweg in den Geltungsbereich mit einzubeziehen, um dort ggf. zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen.

Zahlreiche Bürger äußern, dass dies ausdrücklich nicht gewünscht sei.

Ein Bürger appelliert an die Politik, sich auch zum Bauvorhaben zu äußern.

Herr Rieken erläutert, dass die heutige Veranstaltung dazu gedacht sei, die Bürgerinnen und Bürger zu Wort kommen zu lassen, um der Verwaltung und den Planern Fragen stellen sowie Hinweise und Anregungen geben zu können. Die Vertreter der Politik seien anwesend, um die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger aufzunehmen und sie anschließend in ihren Fraktionen und im Planungsausschuss zu diskutieren. **Herr Rieken** stellt den Vertretern der Politik frei, dennoch eine Stellungnahme abzugeben.

Herr Freund (SPD) teilt die Auffassung, dass die Verkehrssituation auf der Straße Mützendorpsteed angespannt sei. Das Bauvorhaben sei jedoch durch die Verkehrssituation nicht prinzipiell in Frage gestellt. Tatsache sei, dass die Wohnraumnachfrage, besonders im preisgünstigen Segment, weiterhin sehr groß sei und diese Fläche sich gut für die Realisierung von preisgünstigem Wohnungsbau eigne. Tatsache sei auch, dass sich die Anbindung durch den öffentlichen Nahverkehr im Gebiet durch die zukünftige U-Bahnanbindung mittelfristig verbessern werde. Er könne die Bedenken der anwesenden Bürgerinnen und Bürger zwar nachvollziehen, macht aber gleichzeitig deutlich, dass er die Planung von 64 geförderten Wohneinheiten als angemessen und maßvoll ansehe.

Herr Blumenthal (Bündnis 90 / Grüne) bittet um Verständnis dafür, heute keine abschließende Stellungnahme der Fraktion Bündnis 90 / Grüne abgeben zu können. Dies werde nach ausgiebiger Prüfung der heutigen Anregungen im Planungsausschuss erfolgen. Die Fraktion Bündnis 90 / Grüne befürworte das Bauvorhaben. Betrachtet werden müssten insbesondere die Baumfällungen und deren Ausgleich sowie die prekäre Verkehrssituation. Über diese Themen werde ggf. im Planungsausschuss diskutiert, zu dem die Anwesenden selbstverständlich eingeladen seien.

Herr Hentschel (CDU) erklärt, dass sich die Fraktion CDU gegen das Bauvorhaben entschieden habe. Der erste Punkt sei die schwierige Verkehrs- und Parkplatzsituation vor Ort. Anzumerken sei, dass die privaten Tiefgaragenstellplätze nicht automatisch mitvermietet würden. Es könne also passieren, dass einige Bewohner der 64 geförderten Wohnungen die öffentlichen Parkstände, insbesondere am Mützendorpsteed, benutzen würden. Der zweite

Punkt betreffe die Höhe der geplanten Gebäude, die aus Sicht der Fraktion nicht in das zweigeschossige Umfeld passe. Der dritte Punkt sei die mangelhafte Auseinandersetzung mit der verkehrlichen und sozialen und Infrastruktur im Bramfelder Zentrum. Derzeit würden im Bramfelder Zentrum über 360 Wohneinheiten geschaffen, ohne dass beispielsweise im Bereich der Freizeitangebote oder im Bereich der Verkehrsinfrastruktur angemessene Maßnahmen erfolgten.

Herr Behrens (Linke) stellt sich kurz vor und begründet das Befürworten des Bauvorhabens mit der Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau im Bramfelder Zentrum und der vergleichsweise guten öffentlichen Infrastruktur. Die Miete im Stadtteil Bramfeld werde in den nächsten Jahren steigen, daher sei die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum besonders wichtig. Anzumerken sei, dass bereits im Planungsausschuss die Erschließungssituation als schwierig erkannt worden sei. Hierzu sei die verkehrstechnische Untersuchung abzuwarten.

Ein Bürger bittet darum, im Protokoll zu vermerken, dass nach seinem Eindruck alle heute anwesenden Bürgerinnen und Bürger das Bauvorhaben ablehnen würden.

Ein Bürger erkundigt sich, in welcher Form weitere Termine und Beteiligungen zum Bebauungsplanverfahren Bramfeld 70 – Mützendorpsteed bekannt gemacht würden.

Herr Weedermann-Korte verweist auf die Rückseite des ausliegenden Infoblatts und die dort als Ansprechpartner aufgelisteten Mitarbeiterinnen des Bezirksamts. Darüber hinaus seien die Beschlussvorlagen zu den jeweiligen Sitzungen des Planungsausschusses im Allgemeinen etwa eine Woche vor der jeweiligen Sitzung im Internet unter www.hamburg.de/wandsbek einsehbar.

Herr Rieken ergänzt, dass eine Jahresübersicht aller Termine des Planungsausschusses beim Bürgerinformationssystem der Bezirksverwaltung Wandsbek einsehbar sei unter www.hamburg.de/wandsbek/planungsausschuss-bezirksversammlung-wandsbek.

Ein Bürger kritisiert die aus seiner Sicht unzureichende Information der Bürgerinnen und Bürger über das Bebauungsplanverfahren. Es habe keine persönliche Information oder Einladungsschreiben gegeben und es seien vor der heutigen Plandiskussion zu wenige Plakate in der Umgebung aufgestellt worden. Weiterhin seien die Standorte der Plakate schlecht gewählt worden.

Herr Rieken nimmt die Einschätzung des Bürgers zur Kenntnis, dass der Standort der Plakate nicht immer günstig gewählt wurde. Die Kritik einer unzureichenden Information werde zur Kenntnis genommen.

Ein Bürger fragt, ob es möglich sei, aus dem Mützendorpsteed eine Anliegerstraße zu machen.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass die Erstellung eines Verkehrsgutachtens vorgesehen sei, und in diesem verschiedene Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation geprüft werden könnten. Diese seien im weiteren Verfahren mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Zunächst sei die verkehrstechnische Untersuchung abzuwarten.

Ein Anwohner aus dem Hildeboldtweg zweifelt am Sinn der Öffentlichen Plandiskussion und unterstellt, dass das Bauvorhaben unabhängig vom Ergebnis der Plandiskussion realisiert werden solle. Er fragt, ob die Bauhöhe noch variabel sei.

Herr Weedermann-Korte erläutert, dass das Bebauungsplanverfahren erst am Anfang stehe und der Bebauungsplan bzw. das Bebauungskonzept im weiteren Verfahren noch konkretisiert würden. Der Planungsausschuss habe im Rahmen der Auswertung dieser Plandiskussion die Möglichkeit, die vorgebrachten Anmerkungen aufzunehmen und gegebenenfalls mit

entsprechenden Beschlüssen eine Änderung der Planung zu veranlassen. Ziel der Plandiskussion sei es nicht, die Bürgerinnen und Bürger über ein schon „fertiges“ Konzept zu informieren, sondern Hinweise und Anmerkungen zum Entwurfsstand des Bebauungskonzepts aufzunehmen, um sie im weiteren Verfahren auszuwerten. Wenn die Planung dann weiter ausgearbeitet sei, würden alle Unterlagen öffentlich ausgelegt und auch die maßgeblichen Fachuntersuchungen und Gutachten zugänglich gemacht. Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung hätten die Bürgerinnen und Bürger erneut die Gelegenheit, Stellungnahmen abzugeben. Diese würden im Planungsausschuss ausgewertet und könnten ggf. Einfluss auf den Fortgang des Verfahrens nehmen.

Eine Bürgerin regt an, die Ausweisung bzw. den Umbau des Mützendorpsteed zur Anliegerstraße zu erwägen. Die Fritz-Reuter-Straße in Bramfeld sei früher auch als Durchfahrtsstraße genutzt worden. Nach Änderung in eine Anliegerstraße habe sich die Verkehrssituation deutlich verbessert.

Weiterhin verstehe sie nicht, warum in der Beschreibung in der Einleitungs-Drucksache zum Bebauungsplan für den Planungsausschuss die „grüne Wegeverbindung“ zur Bramfelder Chaussee so hervorgehoben werde. Diese Wegeverbindung existiere lediglich auf dem Papier, es sei falsch, dass die Teiche am Heidstücken als Endpunkt einer Wegeverbindung aufgeführt seien. Die Teiche seien vor über 20 Jahren von der Polizei als Angelteiche abgesperrt worden und seitdem der Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich.

Herr Weedermann-Korte stellt klar, dass die Zugänglichkeit der Teiche nicht Gegenstand des Verfahrens sei. Gegenstand des Verfahrens sei lediglich der im voraussichtlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Abschnitt der Wegeverbindung. Ausweislich der Darstellung im Landschaftsprogramm führe der geplante Verlauf der grünen Wegeverbindung durch das Plangebiet. Ziel innerhalb des Plangebiets sei die Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung, die den Mützendorpsteed mit der Bramfelder Chaussee verbindet.

Herr Graefe erläutert, dass das Hamburger Landschaftsprogramm eine Zukunftsplanung darstelle und die geplante grüne Wegeverbindung erst im Laufe der Zeit komplett hergestellt werden könne. Bereits der geltende, im Jahr 1966 aufgestellte Bebauungsplan Bramfeld 23 sehe eine Wegeverbindung über die öffentliche Grünfläche vor, die bislang allerdings nicht realisiert worden sei. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans werde diese Planung wieder aufgegriffen.

Herr Sell ergänzt, dass die geplante neue öffentliche Wegeverbindung zwischen Mützendorpsteed und Bramfelder Chaussee bereits für sich genommen sinnvoll sei. In der heutigen Veranstaltung sei mehrfach die angespannte Verkehrssituation angesprochen worden. Mit der Schaffung einer von den öffentlichen Straßen unabhängigen Gehwegverbindung werde die Situation für Fußgänger verbessert.

Ein Bürger erkundigt sich nach Auswirkungen der Neubebauung für die Gewerbetreibenden am Trittauer Amtsweg. Er fragt, ob die Erschließungskosten teilweise von den Anliegern getragen werden müssten. Weiterhin fragt er, ob in naher Zukunft eine Straßenerweiterung am Trittauer Amtsweg geplant sei.

Der Bürger merkt kritisch an, dass schützenswerte Bäume im vorliegenden Fall ohne einen adäquaten Ausgleich gefällt werden dürfen, wohingegen bei privaten Fällanträgen stets ein Ersatz gefordert werde.

Des Weiteren kritisiert der Bürger, dass Nichtwohnnutzungen im allgemeinen Wohngebiet zulässig sein sollen.

Herr Weedermann-Korte führt aus, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Erschließungskosten vom Bauherrn getragen werden. Die Anwohner würden nicht mit Erschließungskosten belastet.

Zur Frage einer Straßenerweiterung am Trittauer Amtsweg antwortet **Herr Weedermann-Korte**, dass dies nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sei.

Herr Weedermann-Korte führt zu den im Plangebiet zulässigen Nutzungen aus, dass in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein konkretes Bauvorhaben festgelegt werde, zu dessen Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten müsse. Dies seien im vorliegenden Fall 64 geförderte Wohnungen. Wie bereits ausgeführt, sei zu prüfen, ob unabhängig von dem konkreten Vorhaben für die Zukunft die Möglichkeit offen gelassen werden solle, in fernerer Zukunft geeignete ergänzende Nutzungen, wie z.B. soziale Einrichtungen, zu erlauben. Störende Nutzungen, wie z.B. ein Hotel, werde man jedoch ausschließen.

Herr Sell ergänzt, dass im Rahmen eines Lärmgutachtens sowohl möglicher Verkehrslärm als auch möglicher Gewerbelärm untersucht würden, um Klarheit darüber zu erlangen, ob bei der Neubebauung lärmindernde Maßnahmen zum Schutz der zukünftigen Bewohner getroffen werden müssten.

Eine Gewerbetreibende am Trittauer Amtsweg zeigt sich besorgt über die Absicht des Bezirks, den Trittauer Amtsweg zugunsten weiterer öffentlicher Parkstände zu erweitern. Sie befürchte, durch das Abtreten von Teilen ihres Grundstücks den Betrieb nicht aufrechterhalten zu können und letztlich aus Bramfeld vertrieben zu werden.

Eine andere Bürgerin ergänzt, dass die Notwendigkeit einer Straßenerweiterung immer größer werde, je dichter der Stadtteil Bramfeld werde. Heutzutage sei es normal, beim Wohnungsbau keine zusätzlichen Stellplätze mehr auszuweisen.

Herr Weedermann-Korte erklärt, dass das heute diskutierte Bauvorhaben und die Straßenerweiterung am Trittauer Amtsweg getrennt voneinander zu betrachten seien. Die dortige Straßenerweiterung werde bereits seit vielen Jahren auf der Grundlage bisherigen Planrechts verfolgt und stehe nicht im Zusammenhang mit der Wohnungsbauplanung am Mützendorsteed.

Herr Rieken ergänzt, dass die Straßenerweiterungsflächen bereits im Bebauungsplan Bramfeld 23 von 1966 festgesetzt worden seien. Seitdem werde im Einvernehmen mit den Eigentümern versucht, die benötigten Teile der Grundstücke zu erwerben, daher sei kein Zusammenhang mit dem heute diskutierten Bebauungsplanentwurf gegeben.

Ein Bürger fragt, was bei einer vorhabenbezogenen Planung passieren würde, sollte der Bauherr nicht mehr zahlungsfähig sein.

Herr Weedermann-Korte antwortet, dass bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vorhabenträger bereit und in der Lage sein müsse, das geplante Vorhaben zu realisieren. Dies werde vor dem Beschluss des Bebauungsplans geprüft. Wenn der Vorhabenträger aus finanziellen oder anderen Gründen das Vorhaben nicht realisieren könne oder wolle, dann könne das Bebauungsplanverfahren eingestellt werden.

Ein Bürger erkundigt sich über die rechtlichen Mittel, um gegen das Bauvorhaben bzw. das Bebauungsplanverfahren vorgehen zu können. Weiterhin kritisiert er den seit Jahren anhaltenden Bauboom in Bramfeld und die aus seiner Sicht dürftige Information der betroffenen Anwohner und Gewerbetreibenden.

Herr Menke weist darauf hin, dass es nicht möglich sei, gegen einen noch nicht festgestellten Bebauungsplan rechtlich vorzugehen. Während des Bebauungsplanverfahrens gebe es für die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, im Rahmen der Öffentlichen Plandiskussion sowie im Rahmen der Öffentlichen Auslegung Stellungnahmen zum Bauvorhaben bzw. zum Bebauungsplanverfahren abzugeben. Die Anregungen und Hinweise würden anschließend im Planungsausschuss ausgewertet, bei dessen Sitzungen es auch die Möglichkeit gebe, im Rahmen der öffentlichen Fragestunde Fragen zu stellen und Anregungen zu formulieren. Der Planungsausschuss werde voraussichtlich am 18. April 2017 die heutige Veranstaltung auswerten. Wenn der Bebauungsplan in 1-2 Jahren festgestellt werde, sei er auch der Normenkontrolle zugänglich. Bürgerinnen und Bürger, die der Auffassung seien, dass ihre Rechte unrechtmäßig beeinträchtigt würden, könnten beim Oberverwaltungsgericht gegen den Bebauungsplan klagen. Er weist abschließend darauf hin, dass das Bezirksamt verpflichtet sei, nach Recht und Gesetz zu arbeiten, und nach besten Kräften und unter Beteiligung des Rechtsamts und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) einen rechtssicheren Bebauungsplan ausarbeiten werde, der alle betroffenen privaten und öffentlichen Belange angemessen berücksichtige.

Herr Weedermann-Korte erklärt zur zuvor angesprochenen Plakatierung, dass in Hamburg eine Bekanntmachung im Amtlichen Anzeiger als ortsübliche Bekanntmachung üblich sei. Darüber hinaus würden im Stadtteil stets eine Vielzahl von Plakaten aufgestellt. Insgesamt seien zur Bekanntmachung der heutigen öffentlichen Plandiskussion 30 Plakate im Stadtteil Bramfeld nahe des Plangebietes aufgestellt worden. Der Vorwurf einer unzureichenden Information werde daher nicht geteilt.

Er bittet darüber hinaus um Verständnis, dass eine persönliche Information aller betroffenen Anwohner nicht möglich sei.

Herr Rieken ergänzt, dass das Bezirksamt üblicherweise eine Pressemitteilung herausgebe und die privaten Medien selbständig darüber entscheiden würden, über welche Vorhaben sie berichten.

Herr Hentschel gibt zu Protokoll, dass für diese Planung keine Pressemitteilung herausgegeben worden sei.

Ein Bürger zeigt sich besorgt über die Anzahl der geplanten Wohneinheiten. Er fragt, weshalb im Infoblatt die 64 Wohneinheiten nicht als Höchstgrenze festgesetzt, sondern der flexible Wortlaut „circa“ verwendet worden sei.

Herr Menke weist darauf hin, dass zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwingend ein Durchführungsvertrag gehöre und in diesem zu einem späteren Zeitpunkt die genaue Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten noch verbindlich festgelegt werde. Die Angabe im Infoblatt spiegele den derzeitigen Planstand wieder.

Herr Rieken ergänzt, dass der Durchführungsvertrag zu einem späteren Zeitpunkt im Hamburgischen Transparenzportal öffentlich einsehbar sein werde.

Ein Bürger zweifelt an der mittelfristigen Umsetzung der U-Bahnplanung. Weiterhin kritisiert er die Planung zur grünen Wegeverbindung, die nicht in Gänze umsetzbar sei.

Des Weiteren hat der Bürger kein Vertrauen, dass das angekündigte Verkehrsgutachten die Probleme lösen werde.

Herr Menke bekräftigt noch einmal, dass der Verkehrsgutachter eine detaillierte Untersuchung anfertigen und dabei sowohl die bestehende als auch die zukünftige Verkehrssituation prüfen solle. Das Gutachten werde im Rahmen der Öffentlichen Auslegung der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und die Möglichkeit einer Stellungnahme eingeräumt.

Zu dem Thema der überörtlichen Wegeverbindung verweist **Herr Menke** auf das bereits Gesagte. Die U-Bahn-Planung sei nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern werde durch die Hamburger Hochbahn AG und auf fachrechtlicher Grundlage erarbeitet.

Eine Bürgerin bittet darum zu erläutern, warum die geplante Bauhöhe des Vorhabens als angemessen betrachtet werde.

Zudem kritisiert sie, dass die zuständigen Behörden sich nicht ausreichend um die Verkehrssituation vor Ort kümmern würden.

Herr Sell verweist auf den derzeit gültigen Bebauungsplan Bramfeld 23 von 1966 und führt aus, dass dieser in Teilbereichen bereits eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss und damit die tatsächliche Höhe von drei Geschossen ermögliche, selbst wenn diese Möglichkeit in vielen Fällen bisher nicht ausgeschöpft worden sei. Er verweist erneut darauf, dass das Baugesetzbuch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorschreibe. Dies gelte insbesondere für so zentral gelegene Flächen wie das Plangebiet. Hier sei heute bei Neuausweisungen in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen ein höherer Dichtewert anzustreben. **Herr Sell** führt weiter aus, dass vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs, insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum, sowie in Würdigung der wohnungspolitischen Ziele der Freien und Hansestadt Hamburg die geplante Dichte und Gebäudehöhe städtebaulich angemessen sei.

Ein Anwohner aus dem Hildeboldtweg erkundigt sich, inwieweit die Bausubstanz bestehender Gebäude bei den späteren Baumaßnahmen und dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen berücksichtigt werde.

Herr Menke verweist auf das zu erstellende Verkehrsgutachten.

Ein Bürger erkundigt sich nach den Abständen der Neubebauung zu der Reihenhausbebauung am Hildeboldtweg 10a bis 10h.

Herr Rieken antwortet, dass der geringste Abstand etwa 22 m betrage, und weist auf die bereits gehörten Ausführungen hin.

Eine Bürgerin erkundigt sich, wie die im Plangebiet vorhandene Tierwelt berücksichtigt werde.

Herr Graefe antwortet, dass hierzu eine artenschutzfachliche Untersuchung bzw. Potenzialabschätzung erfolge, die artenschutzrechtliche Belange prüfen und ggf. eine Schutzwürdigkeit bewerten werde. Erforderlichenfalls würden Maßnahmen ergriffen.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, bedankt sich der Vorsitzende des Planungsausschusses **Herr Rieken** bei den Bürgerinnen und Bürgern für die rege Teilnahme und beendet die Öffentliche Plandiskussion zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Bramfeld 70. Er weist darauf hin, dass die Bürger im Nachgang noch Gelegenheit hätten, den Entwurf an den Stelltafeln zu studieren und ggf. im persönlichen Gespräch Fragen zu stellen.

Für die Niederschrift:

Einverstanden:

gez. Dimitrij Scherer
(claussen-seggelke stadtplaner)

gez. Frank Rieken