

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

21. Juli 2017

## **Niederschrift**

**über die Sitzung des Planungsausschusses am 10. Juli 2017 zur Öffentlichen Plandiskussion gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Poppenbüttel 45 – Wellingsbüttel 19**

Anwesend:

Vorsitzender: Herr Rieken

Mitglieder des Planungsausschusses: Herr Wasner (SPD Fraktion)  
Herr Nootbaar (CDU Fraktion)  
Herr Schweim (Fraktion Die Grünen)  
Frau Daniel (Liberale Fraktionsgemeinschaft)  
Herr Behrens (Fraktion Die Linke)

Bezirksamt Wandsbek: Herr Schmitz (stv. Fachamtsleitung Stadt- und Landschaftsplanung)  
Frau Koller (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Bebauungsplanung)  
Herr Rakelbusch (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Landschaftsplanung)

Planungsbüro: Herr Wild, Frau Schmiedel  
(claussen-seggelke stadtplaner)

Sitzungsort: Aula des Gymnasiums Oberalster  
Alsterredder 26  
22395 Hamburg

Beteiligung: ca. 120 Bürgerinnen und Bürger

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende: 20:30 Uhr

## Tagesordnung

### **Einzigiger Tagesordnungspunkt:**

### **Öffentliche Plandiskussion zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Poppenbüttel 45 – Wellingsbüttel 19**

#### Gezeigte Unterlagen in Papierform und einer PowerPoint Präsentation:

- ÖPD-Plakat
- Lage und Abgrenzung des Plangebiets
- Luftbild mit Umgebung
- geltendes Planrecht – Baustufenplan Poppenbüttel von 1955
- Flächennutzungsplan, Auszug
- Landschaftsprogramm, Auszug
- städtebaulicher Entwurf (Lageplan, Perspektiven)
- Bebauungsplan-Entwurf

#### An die Bürger/innen verteilte Unterlagen:

Erläuterungsblatt zum Bebauungsplan-Entwurf Poppenbüttel 45/Wellingsbüttel 19 mit verkleinerter Darstellung der hochbaulichen Entwürfe 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 Schmitz** begrüßt die Anwesenden im Namen des Bezirksamts Wandsbek, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung.

Er erläutert anhand eines Schaubilds den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens. Grundsätzlich seien die Bauleitplanung und damit das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen im Baugesetzbuch geregelt. Mit der öffentlichen Plandiskussion werde die im § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Im weiteren Verfahren erfolge eine Konkretisierung der Planung, gestützt durch diverse Fachgutachten und in enger Abstimmung mit den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Anschließend folge die zweite Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung in Form der öffentlichen Auslegung. Neben dem Bebauungsplan-Entwurf werden auch ein die Planung weiter konkretisierendes Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die entsprechenden Fachgutachten für jedermann öffentlich einsehbar sein würden.

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen würden geprüft und mit den Fachbehörden sowie dem Planungsausschuss beraten und dort abgewogen. Würde die Berücksichtigung der Stellungnahmen zu wesentlichen Änderungen des Planentwurfs führen, könne eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich werden. Die Bezirksversammlung würde in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen abschließend über den Bebauungsplan-Entwurf beschließen.

**Herr Schmitz** führt zu den bisherigen und anstehenden Verfahrensschritten aus, dass das Bebauungsplanverfahren am 27. Juni 2017 vom Planungsausschuss eingeleitet worden sei. Ziel des Bebauungsplanverfahrens sei es, die erforderliche Sanierung des denkmalgeschützten Restaurants Randel sowie des Gartendenkmals zu ermöglichen, in dem u. a. auf Flächen

des Denkmalensembles Wohnungsbau realisiert wird, dabei 30% der insgesamt etwa 50 bis 60 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau.

In Abstimmung mit dem Bezirksamt, der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen und der Behörde für Kultur und Medien – Denkmalschutzamt, sei im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ein konkurrierendes städtebaulich-freiraumplanerisches Entwurfsgutachten mit fünf Architekten-Teams durchgeführt worden. Am 26. Juni 2017 wurden durch eine Jury zwei Siegerentwürfe ausgewählt, die nun überarbeitet würden und die planerische Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan lieferten.

Die heutige Öffentliche Plandiskussion diene dazu, über diesen Planungsstand frühzeitig zu informieren sowie Anregungen und Bedenken der Bürgerinnen und Bürger zu sammeln.

Anschließend bittet **Herr Schmitz** Herrn Wild, das Plangebiet und die Grundlagen und Inhalte der Planung sowie Erkenntnisse aus bereits vorliegenden Fachgutachten vorzustellen.

**Herr Wild** beschreibt anhand von Luftbildern, Karten und Fotos die Ausgangslage: Das Plangebiet sei in etwa zwischen den S-Bahnhöfen Wellingsbüttel und Poppenbüttel gelegen und seit rund 150 Jahren Standort eines Restaurants im Familienbesitz der Familie Randel. Er erläutert im Weiteren die planungsrechtlichen Grundlagen: Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen seien im Flächennutzungsplan für den östlichen Bereich als Wohnbaufläche und für den südwestlichen Bereich als Grünfläche und im Landschaftsprogramm für den östlichen Bereich als gartenbezogenes Wohnen und für den südwestlichen Bereich als Wald dargestellt. Die vorgelegte Planung entspreche damit nicht vollständig den übergeordneten Plänen. Heute gelte im Plangebiet der Baustufenplan Poppenbüttel von 1955, der das Plangebiet als Grünfläche festsetze. Diese Festsetzung sei heute nicht mehr gültig, so dass die Fläche planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen sei. Zur Umsetzung der Vorhabenplanung sei deshalb die Anpassung des Bauplanungsrechts durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Parallel dazu würden der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm geändert werden.

Derzeit befinde sich in dem nördlichen Teil des Plangebiets ein denkmalgeschütztes Gebäudeensemble, bestehend aus dem momentan geschlossenen Restaurant „Randel“ und zwei ehemaligen Scheunen, die das Restaurant „del“ und mehrere Einzelhandelsnutzungen beherbergen, sowie deren gemeinsamer Hoffläche. Südlich und westlich an das Gebäudeensemble schließe die historische Parkanlage mit erhaltenswertem Baumbestand an, welche als Gartendenkmal in der Denkmalliste eingetragen sei. Die südwestliche Spitze des Plangebiets bilde eine Tennisanlage der TEGA (Tennissgemeinschaft Alstertal e. V.) mit fünf Grand-Tennisplätzen, einem Clubhaus und einer Tennishalle. Das Plangebiet grenze im Osten, Süden und Westen an die Poppenbüttler Landstraße und an die Friedrich-Kirsten-Straße mit daran anschließender Wohnbebauung in einer überwiegend heterogenen Baustruktur. Im Norden und Nordwesten grenze das Alstertal mit öffentlichen Waldflächen an das Plangebiet. Das Alstertal stelle eine bedeutende Grünachse Hamburgs dar und habe für die Naherholung eine überregionale Bedeutung.

**Herr Wild** stellt in mehreren Folien die Ergebnisse des Entwurfsgutachtens vor und erläutert die ausgewählten Siegerentwürfe. Der aktuelle städtebauliche Entwurf für den Teilbereich des Bestandsgebäudes von MoRe Architekten sehe direkt anschließend an das Hauptgebäude des Restaurants „Randel“ ein zweigeschossiges Wohngebäude mit neun Wohneinheiten und einem Satteldach vor, das auf die benachbarten umgenutzten Scheunen reagiere und das Denkmalensemble gut ergänze. Aus Sicht der Jury sei der Entwurf noch dahingehend zu überarbeiten, dass der Anbau sich von dem Altbau etwas absetze, indem eine Fuge zwischen den Baukörpern ausgebildet werde.

Der städtebauliche Entwurf für den Teilbereich der Tennisplätze stammt von der Arbeitsgemeinschaft Plan<sup>2</sup>A Architekten mit dem Büro Joachim Schnitter und sieht vier zweigeschossige Wohngebäude mit je einem Staffelgeschoss auf dem Grundstück der TEGA vor, die um einen Hof gruppiert werden. Die Neubebauung ist in rotem Klinker gehalten und soll etwa 50 Wohnungen, darunter den Anteil der geförderten Wohnungen, ermöglichen. Die straßenbegleitende Bebauung, bestehend aus zwei längs der Poppenbüttler Landstraße verlaufenden Bauten, bildet einen lärmgeschützten „Innenhofbereich“ für die geplante Wohnnutzung aus.

Die Überarbeitungsempfehlungen der Jury beziehen sich u.a. auf die Ausformulierung des Übergangs zur Parkanlage und eine gestalterischen Überarbeitung der vorgeschlagenen Baukörper hinsichtlich einzelner Fassadenelemente.

Die privaten Stellplätze sollen in beiden Teilbereichen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Weil das Büro clausen-seggelke stadtplaner für die Verfahrensbetreuung des Entwurfsgutachtens zuständig war und nun auch den Bebauungsplan betreut, erläutert Herr Wild im Folgenden auch die Vorgaben und Inhalte des Bebauungsplans.

**Herr Wild** erläutert zunächst anhand der Planzeichnung die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs. Für die geplante Wohnbebauung und die Bestandsgebäude mit Dienstleistungen und Gastronomie im Teilbereich A sei eine Festsetzung als Mischgebiet vorgesehen, für die Wohnbebauung im Teilbereich B eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet. Das zulässige Maß der Nutzung werde im Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 und im allgemeinen Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollten durch Baukörperfestsetzungen mit Baugrenzen festgelegt werden, die Gebäude würden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Parkanlage einschließlich der Gebäude würde von einer roten Linie umschlossen, die die nachrichtliche Übernahme des Denkmalschutzes markiere. Eine graue Linie umfasse den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, in dem die Regelungen des Durchführungsvertrags umgesetzt würden. Der Bebauungsplan solle als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, da ihm mit der vorgestellten Bebauung dem ein konkretes Vorhaben zugrunde liege und dessen Umsetzung über einen Durchführungsvertrag verpflichtend geregelt werden solle.

Die gelben Flächen seien die Straßenverkehrsflächen, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben errichtet werden, um u. a. in der Friedrich-Kirsten-Straße die Nebenflächen auszubauen und an der Poppenbüttler Landstraße ausgebaut werden sollten. Die Straßenverkehrsflächen sollten auch an der Poppenbüttler Landstraße einen parallel verlaufenden Fuß- und Radweg in angemessener Breite zu ermöglichen. Anschließend berichtet Herr Wild, welche Gutachten bereits vorhanden und welche noch in Bearbeitung seien.

**Herr Schmitz** gibt einen Ausblick auf das weitere Verfahren und eröffnet die Diskussion.

**Ein Vertreter des Vorstands des Tennisvereins TEGA Alstertal** erläutert, dass der Club bereits seit 85 Jahren bestehe und derzeit ca. 270 Mitglieder habe, von denen 70 Jugendliche seien. Der Verein stehe im Wettbewerb zu anderen Tennisvereinen und biete erschwingliche Beiträge für Jugendliche und Familien. Das hier vorgestellte Projekt habe eine mehrjährige Vorgeschichte und es habe diverse Gespräche mit dem Bezirksamt Wandsbek gegeben. Die Diskussionen hätten sich mit der Frage befasst, ob der Tennis-Club oder das Restaurant Randel erhalten werden könnten. Auch die Mitglieder des Tennisvereins hätten eine langjährige Verbindung zu diesem besonderen Lokal im Alstertal. Es stelle sich aber die Frage, warum das Gebäude leer stehe und ob nicht ein wirtschaftlich stärkerer Eigentümer eine Sanierung des Restaurants Randel auch ohne den Bebauungsplan hätte realisieren können. Der Vertreter des Vorstandes erläutert, dass der Eigentümer eine Räumungsklage gegen den Tennisclub angestrengt habe, die letzte Woche jedoch abgewehrt worden sei, weshalb der Club noch einige Jahre dort bestehen bleibe. Vor diesem Hintergrund sei unklar, weshalb jetzt ein Bebauungsplan aufgestellt werde. Nach Meinung des Tennisclubs gebe es auch keine Gewährleistung, dass das Denkmal Randel mit diesem Modell tatsächlich saniert werde, weil eine Teilfläche bereits an einen Investor veräußert worden sei. Jeder Sportplatz in Hamburg, der überplant werde, reduziere die Attraktivität der Sportstadt Hamburg. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen könne es in Hamburg keine neuen Flächen für Tennis mehr geben. Der Senat müsse hier schlüssige Konzepte entwickeln, damit mehr Menschen nach Hamburg ziehen und ihnen dort auch die Möglichkeit zu sportlichen Aktivitäten geboten werde. Als Lösung regt er an, dass das Restaurant Randel an einen kapitalstärkeren Investor verkauft wird, der eine Sanierung mit eigenen Mitteln umsetzen könnte. Die geplante Neubebauung müsse im Zusammenhang mit den Neubauten an der Friedrich-Kirsten-Straße gesehen werden, wo auf der gegenüberliegenden Straßenseite weitere 10 Wohnungen ge-

baut würden. Zusammen mit den neu geplanten Gebäuden auf dem TEGA-Gelände werde damit weiteres Verkehrsaufkommen generiert.

**Ein Anwohner** erkundigt sich, wo die Verkehrsflächen erweitert werden sollen. Die Friedrich-Kirsten-Straße sei relativ schmal und man könne momentan von der Friedrich-Kirsten-Straße direkt in das Alstertal hineingehen. Er fragt, ob es weiterhin einen öffentlichen Zugang geben werde. Er fragt, ob auch der Park öffentlich zugänglich bleibe.

**Herr Wild** erläutert den planerischen Umgang mit der Friedrich-Kirsten-Straße, die heute im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Wellingsbüttel 16 liege, der keine Straßenverkehrsflächen festsetze. Zusätzliche Straßenverkehrsflächen würden nordöstlich anschließend an die heutigen Straßenflächen festgesetzt, um hier öffentliche Parkplätze und einen neuen, befestigten Gehweg anzulegen.

Der öffentliche Fußweg in das Alstertal bleibe erhalten, auch wenn er sich derzeit teilweise auf privatem Grund befinde. Die Bezirksversammlung Wandsbek habe in ihrem Beschluss Drs. 20-3096 formuliert, dass der Park öffentlich zugänglich sein solle. Dies erfordere eine weitere Untersuchung des Baumbestands und die Umsetzung von Pflegemaßnahmen durch den Vorhabenträger. Erst danach könne die genaue Lage des öffentlich zugänglichen Weges festgelegt werden.

**Ein Anwohner** weist darauf hin, dass die Maßnahme nicht durchführbar sei, wenn nicht genügend Parkplätze angeboten würden. Wenn gebaut werde, müsse ein Gebäude weniger und stattdessen Stellplätze für die Anwohner geplant werden.

**Herr Wild** erläutert, dass ausreichend große Tiefgaragen im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau vorgesehen seien. In Hamburg gäbe es seit 2014 zwar keine Stellplatzverpflichtung für Wohnungsbauvorhaben mehr, dennoch lege die Bezirksversammlung großen Wert auf ein angemessenes Stellplatzangebot. Weitere öffentlich nutzbare Parkplätze würden zudem im öffentlichen Raum für Besucher geschaffen werden.

**Ein Bürger** möchte wissen, wie das Vergabeverfahren des städtischen Grundstücks abgelaufen sei. Er fragt zudem, ob die Tennishalle vom Denkmalschutz erfasst sei.

**Herr Wild** erläutert, dass es sich lediglich um eine kleine Teilfläche handele, die separat nicht entwickelbar wäre und daher nicht ausgeschrieben werden musste. Die Tennishalle stehe nicht unter Denkmalschutz, die entsprechende nachrichtliche Übernahme im Plan beziehe sich auf das Gartendenkmal. In der Denkmalliste sei genau vermerkt, auf welche Anlagen sich der Schutz jeweils beziehe, die Tennishalle gehöre nicht zu den geschützten Bestandteilen.

**Eine Bürgerin** stellt fest, dass der Bebauungsplan nur auf eine einzige Person zugeschnitten sei und dieser einen erheblichen Profit ermögliche, den sie höher vermute als die Renovierungskosten.

**Herr Rieken** antwortet und erläutert, dass es hierzu in den politischen Fraktionen im Vorfeld zu diesem Verfahren einen ausführlichen Meinungsbildungsprozess gegeben habe. Im Ergebnis seien der Erhalt und die Sanierung als primäres Ziel bewertet und mit dem Denkmalschutzamt ein Rahmen zur Umsetzung abgestimmt worden. Zur Frage der entfallenden Tennisplätze erläutert er, dass die Bezirksversammlung einen Auftrag zur Suche nach Ausweichflächen beschlossen habe. In Hamburg würden Wohnungen dringend benötigt und wenn im gleichen Zug der Randelhof gestärkt werden könne, sei das ein Ziel, das verfolgenswert sei.

**Herr Wild** ergänzt, dass nach den geltenden Gesetzen gearbeitet werde. Es sei legitim, dass ein Vorhabenträger in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein ihn begünstigendes Konzept vorbereite, dafür trage er auch sämtliche Planungskosten. Die Entscheidung über den Einstieg in das Planverfahren treffen die politischen Gremien. Am Anfang stehe dabei der Beschluss der Bezirksversammlung, dass das Restaurant und der Park erhalten und denkmalgerecht saniert werden. Es sei anhand einer Wirtschaftlichkeitsberechnung in Ab-

stimmung mit dem Denkmalschutzamt festgelegt worden, wie viel Baumasse zur Gegenfinanzierung erforderlich sei. Dabei wurde aus denkmalpflegerischen Erwägungen entschieden, keine neuen Flächen im Park zu bebauen, sondern vorrangig den heute bereits versiegelten und denkmalpflegerisch und ökologisch unbedeutenden Bereich der Tennisplätze zu bebauen.

**Eine Bürgerin** stellt den Nutzen der Planung für die Allgemeinheit in Frage. Der Erhalt des Restaurants und die Option auf einen Fußweg durch den Park sei zu wenig, denn es gebe im Gegenzug deutlich mehr Wohnbebauung und Verkehr. Sie wünsche sich mehr Vorteile für die Bevölkerung.

**Herr Wild** antwortet, dass der Erhalt der Denkmäler und die öffentliche Zugänglichkeit sowie die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum öffentliche Belange darstellten. Perspektivisch ermögliche die Planung auch einen dringend erforderlichen Ausbau der Verkehrsflächen, weil der heute bestehende schmale Fuß- und Radweg in dieser Form unzureichend und auch nicht mehr zulässig wäre.

**Ein Anwohner** verlangt, einen Vertrag zum Wohle des Volkes zu schließen. Die Parkanlage reiche vom Restaurant zum TEGA-Gelände, hier müsse eine Prüfung der Fauna stattfinden. Er wolle zudem wissen, wie die Auflagen zur Pflege der Denkmalfäche sein werden. Zudem bittet er um eine Erläuterung, warum die Scheunen nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes seien.

**Herr Wild** antwortet, dass in Hamburg mit Ausnahme von z. B. Obstbäumen oder abgestorbenen Bäumen alle Bäume nach der Baumschutzverordnung von 1948 geschützt seien. Baumfällungen müssten deshalb grundsätzlich genehmigt werden. Das Planverfahren werde von einer Landschaftsplanerin begleitet und es gebe ein Fachgutachten zum heutigen Zustand des Baumbestands. Darauf aufbauend werde ein Konzept entwickelt, wie die Grünflächen erhalten und die Verkehrssicherheit hergestellt werden können. Außerdem werde es Untersuchungen zum Artenschutz im Plangebiet geben.

Zeitweilig sei die Option untersucht worden, im rückwärtigen Bereich des Restaurants weiteren Wohnungsbau zu planen, dies hätte jedoch eine zusätzliche Versiegelung im Park bedeutet und sei daher nicht weiterverfolgt worden. Stattdessen sei entschieden worden, das bereits versiegelte an die TEGA verpachtete Gelände zu überplanen.

**Herr Wild** verdeutlicht noch einmal, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für ein konkretes Vorhaben aufgestellt werde. Zu dem Plan gehören ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag, welche die Umsetzung des Vorhabens und hierzu entsprechende Auflagen fixieren. Darüber hinaus könnten weitere Flächen in den Plan einbezogen werden, die nicht unmittelbarer Bestandteil des Vorhabens seien. Dies sei bei den Scheunen der Fall. Der Plan setze hier Mischgebiet für eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe fest. Die Nutzungsmöglichkeiten würden damit auf mit dem Umfeld verträgliche Nutzungen beschränkt bleiben und die Bebaubarkeit durch die Baugrenzen und die festgesetzte Geschossigkeit auf die heutigen Dimensionen beschränkt. Darüber hinaus gebe es keine weiteren Bebauungspotentiale.

**Ein Vertreter des Vorstands der TEGA** ruft die ihnen bisher vorgeschlagenen Ersatzflächen in Erinnerung. Es habe fünf Vorschläge gegeben, die alle wenig attraktiv und zu weit entfernt für die Jugendarbeit des Vereins wären. Es werde eine Ausgleichsfläche in einem Umkreis von ca. 2 km benötigt. Er wolle zudem wissen, wieviel Zeit man nach Abschluss des Planverfahrens habe, mit dem Bauvorhaben zu beginnen.

**Herr Wild** antwortet, dass zunächst ein Bebauungsplanverfahren mit verschiedenen Beteiligungsschritten durchzuführen sei, was erfahrungsgemäß durchaus 1,5 bis 2,5 Jahre dauern könne. Die Einzelheiten der Realisierung würden dann in einem Durchführungsvertrag vereinbart. Üblicherweise strebe man einen Baubeginn ca. 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans an. Im Vertrag würden Regelungen getroffen, die eine zeitnahe Umsetzung

absicherten. Zudem könne nach Rechtskraft des Planes zunächst mit der Umsetzung im Teilbereich A begonnen werden.

**Ein Bürger** spricht sich für das Planverfahren aus. Er habe befürchtet, dass das Hauptgebäude überplant werde. Das aktuelle Planungskonzept sei für ihn schlüssig und überzeugend. Das Erdgeschoss solle unbedingt wieder eine Restaurantnutzung erhalten und er bitte darum, planungsrechtlich festzusetzen, dass die Restaurantnutzung wieder aufgenommen wird. Zudem würden Räumlichkeiten für Versammlungen und Feiern benötigt. Abschließend bittet er darum, den Knotenpunkt Poppenbüttler Landstraße und Stadtbahnstraße so umzuplanen, dass die Eichen erhalten werden könnten.

**Herr Wild** erläutert, dass es planungsrechtlich nicht möglich sei, die Wiederaufnahme der Restaurantnutzung festzusetzen. Aber auch hier biete der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Möglichkeiten und könne Vorgaben zu einer konkreten Nutzung bzw. Nutzungsaufnahme enthalten.

Die Säle könnten nicht erhalten werden. Hier sei der neue Anbau geplant. Eine Umgestaltung des Knotenpunkts sei bisher nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

**Ein Vertreter des Vorstands der TEGA** weist darauf hin, dass in diesem Verfahren die Interessen von Randel und TEGA sich gegenüber stehen würden. Er bestätigt, dass fünf Ausweichflächen für den Tennissport angeboten worden seien und regt an, doch auf diesen Flächen zu bauen.

**Herr Schmitz** erläutert, dass es sich um Alternativflächen für Tennissport handele, die nicht in gleicher Weise für Wohnungsbau geeignet seien.

**Ein Vertreter des Vorstands der TEGA** spricht die Pläne des Senats für den Sportbereich an. Er könne nicht nachvollziehen, dass in diesem Fall keine sozialpolitischen Aspekte berücksichtigt worden seien. Wohnungsbau sei als Priorität 1 festgelegt worden, obwohl sich Hamburg wieder als Sportstadt etablieren wolle. Der Waldhof Randel habe viele Jahre leer gestanden. Er fragt, wieso ein denkmalgeschütztes Gebäude so dem Verfall überlassen werden dürfe.

**Herr Rieken** bestätigt, dass dies eine notwendige Prioritätensetzung sei. Der Erhalt des Denkmals und der Wohnungsbau stünden im Widerspruch zu dem Wunsch, den Verein an diesem Standort zu erhalten. Die Politik habe dem Wohnungsbau die Priorität gegeben. Zum Erhalt des Denkmals ergänzt **Herr Schmitz**, dass die Kulturbehörde die Denkmäler besonders beachte. Sie könne jedoch nicht verhindern, wenn jemand eine Nutzung aufgebe. Wäre ein Loch im Dach und das Denkmal in Gefahr, könne sie aus öffentlichem Interesse aber auch eingreifen. Das Denkmalschutzamt sei seit geraumer Zeit in Gesprächen mit dem Eigentümer und habe nach Lösungen gesucht, um das Gebäude erhalten zu können. Dabei würden auch immer Kompromisse ausgehandelt. Hierzu gehöre, dass der Saal entfallen könne, aber das Haupthaus erhalten werden müsse.

**Eine Bürgerin** macht darauf aufmerksam, dass es der Politik in der Vergangenheit nicht gelungen sei, den Betrieb zu sichern. Es sei unklar, wie sichergestellt werde, dass das denkmalgeschützte Gebäude saniert und in Betrieb genommen werde.

**Herr Wild** erläutert, dass dies in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan über den Durchführungsvertrag detailliert geregelt werden könne. Zusätzliches Baurecht könne erst in Anspruch genommen werden, wenn gleichzeitig die denkmalgerechte Sanierung umgesetzt werde. Bei Verstößen gebe es Vertragsstrafen. Hierin unterscheide sich die Art des Bebauungsplans von einem so genannten Angebotsplan, der nur bauliche Möglichkeiten eröffne, die dann jeder Eigentümer in seinem Sinne ausnutzen könne. Dieses Verfahren gebe die größtmögliche Sicherheit, dass das Projekt genau so umgesetzt werde, wie im Voraus abgesprochen. Der Durchführungsvertrag könne auch an Bürgschaften gekoppelt werden.

**Ein Anwohner** möchte wissen, wie lange ein Durchführungsvertrag einzuhalten sei.

**Herr Wild** erklärt, dass dies eine Frage der Ausgestaltung des Vertrags sei. Bezirksamt, Politik und Eigentümer würden festlegen und auch definieren, in welchem Zeitrahmen bestimmte Bedingungen erfüllt werden müssten.

**Eine Bürgerin** beklagt, dass der alte Stil des Gebäudes nicht gehalten werde. Die Säle und die Caféterrasse würden entfallen. Sie fragt, was in dem Gebäude überhaupt noch stattfinden könne.

**Herr Wild** geht in diesem Kontext noch einmal auf die Ergebnisse des Gutachterverfahrens ein und beschreibt, dass das ausgewählte Konzept als beste Lösung von einer mit verschiedenen Fachleuten und politischen Vertretern besetzten Jury ausgewählt worden sei. Der hintere Bereich werde nicht in heutiger Form erhalten, es werde aber die Dachneigung und die Materialität des Hauptgebäudes aufgenommen. Zudem solle es weiterhin die öffentlich zugängliche Terrasse geben. Derzeit gebe es aber noch kein Betriebskonzept, wie die konkrete gastronomische Nutzung organisiert sein solle. Der heutige Zustand sei eine Momentaufnahme, es habe Zeiten mit 800 Terrassenplätzen gegeben. Dies zeige, dass sich vor allem gastronomische Nutzungen in einem regelmäßigen Veränderungsprozess befinden.

**Ein Bürger** fragt, wie die Abwicklung bei einem Durchführungsvertrag aussehe und ob Otto Wulff dort direkt bauen könne. Weiter fragt er, wie gewährleistet werden könne, dass der Vorhabenträger sich an die Vorgaben halte. Vertragsstrafen seien wertlos, wenn Herr Randel keine ausreichenden finanziellen Mittel mehr habe.

**Herr Wild** erläutert, dass die Vertragsinhalte und Auflagen Gegenstand weiterer Verhandlungen seien und auch eine Vertragserfüllungsbürgschaft zum Einsatz kommen könnte. Damit könne sichergestellt werden, dass die Sanierung im Teilbereich A prioritär vor einer Bebauung der Tennisplätze erfolge.

**Ein Vertreter der TEGA** fragt, wo der Fahrradweg geführt werden solle. Ein Kinderwagen, vor allem ein Zwillingswagen, habe in der heutigen Situation erhebliche Probleme.

**Herr Wild** erklärt, dass es hierzu noch keine konkreten Planungen gebe. Im Rahmen eines ersten Behördengesprächs seien verschiedene Ämter befragt worden. Die Fachkollegen hätten geäußert, dass der unbefestigte Weg den heutigen Anforderungen nicht genüge und man im Zuge dieser Planung die Bedingungen für Radfahrer und Fußgänger verbessern müsse. Eine entsprechende Planung ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens noch zu erarbeiten.

**Eine Anwohnerin** fragt nach der Erweiterung der Verkehrsflächen im nordöstlichen Bereich und wie weit nach Norden der Ausbau gehen werde. Sie weist darauf hin, dass es nördlich angrenzend an den dargestellten Planbereich keine Flächen gebe und die Anwohner dort einem Ausbau der Verkehrsflächen nicht zustimmen werden.

**Frau Koller** erklärt, dass die Erweiterung der Verkehrsflächen sich nur auf den Bereich innerhalb des Plangebiets beziehe und in diesem Bebauungsplan keine Aussagen und Festsetzungen für Flächen außerhalb des Planbereichs getroffen würden. Sie betont, dass kurzfristig kein Ausbau vorgesehen sei. Der Plan schaue in die Zukunft und perspektivisch sollten die Bedingungen geschaffen werden, um einen Ausbau zu ermöglichen. Dies betreffe in der vorliegenden Planung nur den Bereich der Familie Randel. Es handele sich an dieser Stelle um eine vorsorgliche Sicherung von Flächen, um ggf. in einigen Jahren an dieser Stelle einen Ausbau vornehmen zu können und nicht durch aktuelles Planrecht rechtliche Bedingungen zu schaffen, die einen solchen Ausbau verhindern.



**Ein Bürger** stellt fest, dass das Restaurant erhalten werde, aber die Festsäle entfielen. Wellingsbüttel habe keinen Bedarf an weiteren Restaurants, die Festsäle seien von Bedeutung. Er fragt, warum nicht die vier Gebäude auf dem TEGA-Grundstück zur Finanzierung ausreichend seien und warum beim Randel noch ein Gebäude an Stelle der Säle geplant werden müsse.

**Herr Schmitz** weist auf die Einschätzung des Eigentümers hin, dass sich die Säle offenbar wirtschaftlich nicht gelohnt hätten.

**Ein anderer Anwohner** entgegnet, dass die Saalnutzung erhebliche Lärmbelästigungen mit sich bringen und von vielen Anwohnern kritisch gesehen würde.

**Eine Bürgerin** bittet darum, das Informationspapier auf [wandsbek.de](http://wandsbek.de) online zu stellen. Sie wünscht sich, dass überarbeitete Visualisierungen im Planungsausschuss vorgestellt würden. Der Betreiber müsse das Interesse haben, ein Restaurant/ Café zu führen.

**Herr Schmitz** erläutert, dass es im Verfahren verschiedene Etappen und Zwischenstände gebe. Ob dabei jeweils Visualisierungen im Planungsausschuss gezeigt würden, sei jedoch aus Kostengründen fraglich. Derzeit werde eine Überarbeitung der Entwürfe vorbereitet. Den Wunsch, dass es weitere Visualisierungen gebe, nehme er ins Protokoll auf.

**Ein Bürger** fragt, wann das Protokoll fertig sein werde und wie das Verfahren weitergehe.

**Herr Schmitz** kündigt eine öffentliche Befassung des Ausschusses mit dem Protokoll nach der Sommerpause an. Deshalb sei die nächste Sitzung im September/ Oktober anzunehmen. Die Anregungen und Wünsche würden heute aufgenommen und diskutiert werden. Die Homepage des Bezirksamtes biete einen Überblick und den Bürgern werde empfohlen zu prüfen, wann dieses Bebauungsplanverfahren als Tagesordnungspunkt auftauche.

Nachdem es keine weiteren Wortmeldungen gibt, bedankt sich der Vorsitzende des Planungsausschusses, **Herr Rieken**, bei den Bürgern und Bürgerinnen für die rege Teilnahme. Er weist darauf hin, dass man im Nachgang noch Gelegenheit hätte, den Entwurf an den Stelltafeln zu studieren oder mit den Anwesenden in Diskussion zu treten. Er bedankt sich auch bei den Vertretern der Politik und den Vertretern der Verwaltung.

Für die Niederschrift:

Einverstanden:

gez. Torsten Wild  
(claussen-seggelke stadtplaner)

gez. Frank Rieken