

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

21. November 2017

Niederschrift

über die Sitzung des Planungsausschusses am 30. Oktober 2017 zur Öffentlichen Plan- diskussion gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungs- planverfahren Rahlstedt 133 – Hegeneck

Anwesende:

<u>Leitung:</u>	Herr Rieken (SPD, Vorsitzender)
<u>Weitere Mitglieder des Planungsausschusses:</u>	Herr Behrens (DIE LINKE) Herr Schweim (BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN) Herr Wasner (SPD)
<u>Podium:</u>	Herr Menke (Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung) Herr Weedermann-Korte (Abteilungsleiter Bebauungsplanung) Herr Graefe (Abteilungsleiter Landschaftsplanung) Herr Sell (claussen-seggelke stadtplaner) Herr von Nerée (claussen-seggelke stadtplaner) Herr Gibbins (Gibbins Architekten BDA)
<u>Weitere Anwesende:</u>	Frau Hahlbohm (Abteilung Bebauungsplanung) Frau Degenhardt (Abteilung Bebauungsplanung) Herr Schøtt (Fa. Rentfast, Vorhabenträger)
<u>Sitzungsort:</u>	Stadtteilschule Altrahlstedt, Am Friedhof 14a, 22149 Hamburg
<u>Beteiligung:</u>	ca. 70 Bürgerinnen und Bürger
<u>Sitzungsbeginn:</u>	18.00 Uhr
<u>Sitzungsende:</u>	20.15 Uhr

Tagesordnung

Einzigiger Tagesordnungspunkt:

Öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 133 – Hegeneck

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 in Form einer Powerpoint-Präsentation:

- ÖPD-Plakat
- Ablauf Bebauungsplanverfahren (Beteiligungsschritte)
- Lage des Plangebiets
- Flächennutzungsplan, Auszug
- Landschaftsprogramm, Auszug
- Bestehendes Planrecht
- Abgrenzung des Plangebiets
- Bestandsanalyse
- Städtebauliches Konzept (inkl. Herleitung)
- Baukonzept inkl. Arrondierungsflächen
- Ausblick auf das weitere Verfahren (inkl. erforderlicher Gutachten)

An die Bürger/ innen verteilte Unterlagen:

Erläuterungsblatt zum Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 133 mit Darstellung des Baukonzepts und Visualisierungen des Vorhabens sowie Erläuterungen zu Ausgangslage, Anlass und Ziel der Planung, Planinhalt und einer Übersicht zu den Verfahrensschritten.

Vortrag Podium

Der Vorsitzende des Planungsausschusses, **Herr Rieken**, begrüßt die Anwesenden zur Öffentlichen Plandiskussion und stellt das Podium vor (Vertreter der Verwaltung, des Planungsausschusses, des Architekturbüros und des Planungsbüros, s. Seite 1).

Herr Menke begrüßt die Anwesenden im Namen des Bezirksamts Wandsbek. Er führt zu den bisherigen und anstehenden Verfahrensschritten aus: Das Bebauungsplanverfahren sei am 5. September 2017 vom Planungsausschuss der Bezirksversammlung eingeleitet worden. Ziel sei es, damit die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohn- und Geschäftsbauung zu schaffen. Ein privater Vorhabenträger beabsichtige, an dem Standort ein Nahversorgungszentrum mit ergänzender Wohnbauung (ca. 100 Wohneinheiten) zu errichten.

Herr Menke beschreibt die weiteren Verfahrensschritte: Die Bauleitplanung und damit das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen seien durch das Baugesetzbuch geregelt. Mit der heutigen Öffentlichen Plandiskussion würde die in § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Das Ergebnis der Öffentlichen Plandiskussion werde voraussichtlich am 5. Dezember 2017 im Planungsausschuss ausgewertet werden, zu dessen öffentlicher Sitzung ab 18.00 Uhr im Bürgersaal, Am Alten Posthaus 4, herzlich eingeladen werde. Im weiteren Verfahren erfolge eine Konkretisierung der Planung, gestützt durch diverse Fachgutachten und in enger Abstimmung mit den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Der daraus hervorgehende Bebauungsplanentwurf würde dann für die Dauer eines Monats im Bezirksamt öffentlich ausgelegt werden. Die im Rahmen der Öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen würden geprüft und mit dem Planungsausschuss sowie den Fachbehörden beraten und abgewogen.

Anschließend erläutert **Herr Sell** anhand von Lageplan und Karten die Ausgangslage, das bestehende Planrecht sowie die Abgrenzung des Plangebiets.

Darauf folgend stellt **Herr Gibbins** das geplante Vorhaben samt Bestandsanalyse, Herleitung und städtebaulichem Konzept vor.

Zum Ende des Podiumsvortrags gibt **Herr Sell** einen Ausblick auf das weitere Verfahren. Er beschreibt die erforderlichen Fachuntersuchungen und Gutachten und erklärt kurz die Besonderheit des Bebauungsplanverfahrens: Es handele sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, 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 solle u.a. die Umsetzung einer Dachbegrünung, der Fassadengestaltung und des Energiestandards abgesichert werden. Im vorliegenden Fall seien außerdem 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, Baumbestand oder Artenschutz entsprechende Fachgutachten erstellt, die bei der Überarbeitung der Planung berücksichtigt und im Übrigen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung für jedermann öffentlich einsehbar sein würden.

Diskussion:

Bevor **Herr Rieken** die Diskussion eröffnet, bitte er Herrn Weedermann-Korte um eine kurze Ausführung, warum als Veranstaltungsort die Stadtteilschule Altrahlstedt gewählt wurde und nicht ein näher zum Plangebiet gelegener Ort.

Herr Weedermann-Korte führt hierzu aus, dass die näher an dem Plangebiet befindliche Dankeskirche sowie zwei Schulen durch die Verwaltung angefragt worden seien, aber allesamt leider abgesagt und auf die Stadtteilschule Altrahlstedt als möglichen Veranstaltungsort verwiesen hätten. Eine terminliche Verschiebung sei aufgrund des Beschlusses im Planungsausschuss nicht möglich gewesen. Der Veranstaltungsort sei für die Anwohner sicher nicht optimal, aber leider nicht anders möglich gewesen.

Auf die Frage, warum nicht erst ein passender Veranstaltungsort gesucht und darauf folgend eine entsprechende Terminierung stattgefunden hätte erläutert **Herr Rieken**, dass der beschriebene Ablauf gängige Praxis sei und es nicht vorhersehbar gewesen wäre, dass alle drei benachbarten Veranstaltungsorte nicht verfügbar gewesen seien.

Mehrere Bürger erkundigen sich nach einer Übergangslösung für die entfallende Nahversorgung während der Bauzeit. Ein Bürger führt weiterhin aus, dass aus seiner Er-

fahrung großes Interesse auch an Wohnen in höheren Häusern bestehe und dass dies ein wichtiger Ansatz für kostengünstigen Wohnungsbau sei.

Herr Gibbins führt zum Thema Nahversorgung aus, dass es hierzu intensive Gespräche mit der SAGA gebe, um für den Lebensmittelmarkt eine temporäre Ausweichlösung auf dem östlich des Plangebiets liegenden Stellplatz zu ermöglichen. Geeignete Übergangslösungen für die weiteren Läden werden ebenfalls angestrebt.

Ein Bürger erkundigt sich, ob das Protokoll dieser Veranstaltung auch für die Öffentlichkeit einsehbar sein werde.

Herr Menke bestätigt dies und verweist auf die öffentliche Behandlung im Planungsausschuss und die Veröffentlichung der Ausschussunterlagen im Internet hin.

Ein Bürger hinterfragt die Öffnung der Kubatur nach Norden und führt aus, dass eine Öffnung nach Süden zwecks Belichtung sinnvoller wäre.

Herr Gibbins erläutert, dass der Standort eine Reihe von Zwangspunkten u.a. hinsichtlich der Anlieferung mit sich bringe, die durch die Vorhabenplanung bestmöglich in Einklang zu bringen seien. Hintergrund der geplanten Kubatur sei es, dass u.a. keine reinen Nordwohnungen entstehen sollten und gerade der südliche Bauriegel attraktive, süd- ausgerichtete Wohnungen zulasse.

Ein Bürger führt aus, dass die umgebenden SAGA-Gebäude eine helle Fassade hätten und sich der in dunkleren Ziegelfarben präsentierte Neubau nicht einpassen würde. Weiterhin sei die Baumasse für diesen Standort zu hoch.

Herr Menke führt hierzu aus, dass dies der aktuelle Entwurfsstand sei, der ein nachhaltiges Gebäude mit hochwertigen Materialien darstelle. Die genaue Erscheinung in Hinblick auf die Fassadengestaltung und -farben sei aber noch nicht festgelegt und bedürfe u.a. noch einer Bemusterung mit dem neuen Oberbaudirektor.

Herr Gibbins ergänzt hierzu, dass mit Klinker bewusst ein langlebiges Fassadenmaterial gewählt worden sei und mit der Klinkerfassade eine Hamburgische Bautradition aufgegriffen werde.

Ein Bürger wirft ein, dass die geplante neue Bebauung wegen der Höhe und Masse auf eine eher negative Weise von den hohen SAGA-Punkthäusern ablenke. Auch sei mit einer Verschattung zu rechnen.

Herr Gibbins erwidert, dass es sich um einen kompakten und somit effizienten Gebäudekörper handele und durch verschiedene Geschossigkeiten und bewusste Höhenversprünge ein differenziertes Gebäude entstehen werde. Bezüglich einer möglichen Verschattung der Nachbarschaft antwortet Herr Gibbins, dass zu Nachbargebäuden ein ausreichend großer Abstand eingehalten werde. Im weiteren Verfahren werde zur Prüfung eine Verschattungs-/ Besonnungsstudie ausgearbeitet.

Ein Bürger befürwortet das Projekt grundsätzlich. Allerdings würde ein achtgeschossiges Gebäude nach seiner Meinung 30 m Höhe erreichen und einen Schlagschatten werfen und in der Umgebung sei eine Drei- bis Viergeschossigkeit vorherrschend. Die Fünfgeschossigkeit der direkt gegenüber liegenden Seniorenwohnanlage sei geschickt gelöst durch ein tiefliegendes Erdgeschoss. Beim geplanten Gebäude sei das

Erdgeschoss dagegen besonders hoch. Daher fragt er, ob die Höhe schon festgelegt sei und warum eine dunkle Fassadengestaltung gewählt worden sei, obwohl aufgrund großer Bäume und der geplante Baumasse eine helle Farbe sinnvoller wäre.

Herr Menke merkt zu einer möglichen Verschattung an, dass dies gutachterlich geprüft werde; das Ergebnis könne auch im Ausschuss vorgestellt werden. Nach erster Einschätzung seien hier aber keine Probleme zu erwarten. Die Geschossigkeit sei wie im Vortrag von Herrn Gibbins erläutert von der umgebenden Bebauung abgeleitet, acht Geschosse könnten auch mit weniger als 30 m Höhe realisiert werden. Zu der Fassadengestaltung werde es noch eine detaillierte Abstimmung geben.

Derselbe Bürger merkt an, dass bei dem Bauvorhaben am Spitzbergenweg der Durchführungsvertrag frühzeitig im Planverfahren geschlossen worden sei. Er fragt, ob dies in diesem Bebauungsplanverfahren auch so sei und damit gar kein Spielraum für Veränderungen mehr bestehe.

Herr Menke antwortet, dass es sich hierbei möglicherweise um ein Missverständnis handle. Das Vorhaben am Spitzbergenweg befinde sich in einem viel weiter fortgeschrittenen Planungsstand, nämlich kurz vor der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen. Beim Projekt Hegeneck stehe man noch ganz am Anfang des Verfahrens. Es sei üblich, dass die wesentlichen Regelungsinhalte eines Durchführungsvertrags, wie z.B. zur Fassadengestaltung, Anzahl öffentlich geförderter Wohneinheiten, Elektro-Ladeplätze und Weiteres, vor dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung zwischen Bezirksamt und Vorhabenträger vereinbart werden, wobei es sich um eine sinnvolle Bindung des Vorhabenträgers handle und dieser keinen Anspruch gegenüber dem Bezirksamt ableiten könne, dass die Planung am Ende des Bebauungsplanverfahrens in bestimmter Weise beschlossen wird. In diesem Bebauungsplanverfahren sei ein Vertrag noch gar nicht verhandelt, geschweige denn, geschlossen worden.

Eine Bürgerin aus dem Liseistieg erkundigt sich nach dem Umgang mit einer zukünftigen Mehrbelastung im Straßenverkehr. Der Poppenspärerweg, der eine Tempo 30-Zone sei und über den bereits heute auch die Anlieferung des Marktes erfolge, sei bereits jetzt schon an vielen Stellen beschädigt.

Herr Weedermann-Korte nimmt diese Anmerkung auf. Diese Thematik würde in die Verkehrsuntersuchung eingestellt, ebenso werde es hierzu eine Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt Management des öffentlichen Raums geben.

Dieselbe Bürgerin verweist auf Probleme bei Eingriffen in das Erdreich hinsichtlich des Grundwassers, und dass es hier durch andere Bauvorhaben bereits Probleme für die Bestandsgebäude gegeben habe.

Herr Weedermann-Korte führt hierzu aus, dass Eingriffe in den Boden und in das Grundwasser immer so durchzuführen seien, dass keine anderen Gebäude dadurch Schaden nehmen würden. Hierzu werde es im Verfahren entsprechende Boden- und Grundwasseruntersuchungen durch den Vorhabenträger geben.

Herr Gibbins ergänzt, dass die Planungen der Tiefgarage im Vorfeld sehr genau betrachtet würden durch entsprechende Ingenieurbüros, damit es nicht zu etwaigen Bodenverfahrungen komme.

Ein Herr aus dem Vorstand des Fördervereins der Dankeskirche bezieht sich auf die Potenzial- und Problemanalyse zu einem möglichen RISE-Fördergebiet Rahlstedt-Ost

und fragt, ob das hiesige Vorhaben schon in diesen größeren Kontext eingeflossen sei. Es sei in der Analyse festgestellt worden, dass es ein großes Bedürfnis an Kommunikationsräumen (z.B. Restaurant, Kneipe) gebe und dass diese gerade vor dem Hintergrund neuer Wohnungen wichtig seien. Rahlstedt-Ost würde weiter wachsen, ohne dass solche Räumlichkeiten vorhanden seien.

Herr Weedermann-Korte erläutert, dass die Analyse im Auftrag des bezirklichen Sozialraummanagements bekannt sei und auch heute vor Ort vorliegen würde. Die Überlegungen zu diesem Vorhaben seien in diese schon eingeflossen. Der betrachtete zentrale Bereich für Rahlstedt-Ost sei dort auch größer gefasst und beinhalte neben dem geplanten Vorhaben mit seiner Nahversorgungsfunktion auch die Dankeskirche und angrenzende öffentliche Grünflächen. Die Anregung zu Kommunikationsräumen werde aufgenommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Herr Gibbins ergänzt, dass neben dem Nahversorger die potenziell in Frage kommenden erdgeschossigen Flächen im Plangebiet begrenzt seien, aber diese Thematik nochmal mitgenommen werde.

Der Vorsitzende der Stadtteilkonferenz Rahlstedt-Ost und Vertreter des Kirchenvorstandes führt aus, dass es Umstrukturierungen für den kirchlichen Standort geben werde. Geplant sei eine Kunst- und Kulturkirche, Gottesdienste würden weiterhin in der Dankeskirche stattfinden und auch die Kita sowie Krippe würden an diesem Standort bleiben. Die Kirche würde also nicht, wie gelegentlich behauptet aufgegeben. Er bewerte es positiv, dass im Plangebiet eine städtebauliche Entwicklung stattfinde, die zu einer Modernisierung des Nahversorgungszentrums führe. Es gäbe Stadtteile, in denen kaum Einkaufsmöglichkeiten bestünden. Es habe in der Vergangenheit Bemühungen gegeben, einen neuen Drogeriemarkt an den Standort zu bekommen. Jedoch sei das Flächenangebot des derzeitigen Leerstandes zu gering gewesen. Vielleicht sei es im Rahmen der jetzt geplanten Umgestaltung möglich, die im Rahmen des noch nicht beschlossenen RISE-Fördergebietes herausgestellten Punkte zu realisieren.

Allerdings seien Höhe und Farbgestaltung des Bauvorhabens noch einmal zu überdenken. Es werde angeregt, die Planungen im Rahmen der Stadtteilkonferenz in der Dankeskirche vorzustellen.

Eine Bürgerin empfindet den Entwurf als überdimensioniert. In das verkehrstechnische Gutachten seien auch der Schimmelreiterweg und die Kielkoppelstraße aufzunehmen, da diese bereits heute stark belastet und zugeparkt seien. Weiterhin wird die Frage gestellt, warum an dieser Stelle keine Sparkasse oder ein Geldautomat zur Versorgung angeboten würden.

Herr Gibbins führt aus, dass das Vorhaben eine Chance sei, die Nahversorgung im Quartier zu verbessern. Er sagt eine Prüfung zu, ob ein Geldautomat in die Planung integriert werden könne. Zudem würden überwiegend für Familien geeignete, teils geförderte Wohnungen entstehen in einem Gebäude mit hohem energetischen Standard, einer hochwertigen Fassade, einer Dachbegrünung und Sonnenenergienutzung auf den Dachflächen. Dieses anspruchsvolle Gebäude würde die Nachbarschaft aufwerten.

Ein Nachbar aus dem Deichgrafenhaus fragt, warum noch viele zu untersuchende Inhalte offen seien und diese nicht vor der Veranstaltung geklärt wurden.

Herr Weedermann-Korte erläutert hierzu, dass viele Untersuchungen und Klärungsbedarfe parallel liefen und durch die heutige Beteiligung die Chance bestehe, Anmerkungen

noch aufzunehmen und in die Gutachten und die weiteren Planungen einzuarbeiten. Die frühzeitige Beteiligung diene vor allem einer ersten Vorstellung des Planungsentwurfs.

Derselbe Nachbar hinterfragt die Gebäudeöffnung nach Norden, da die Belichtung von Süden kommen würde.

Herr Gibbins weist auf die bereits getroffenen Ausführungen hin und erklärt, dass dies dazu führe, dass es keine Wohnung mit einer reinen Nordorientierung geben werde.. Auch werde der Baukörper an dieser Stelle mit einer großzügigen Tordurchfahrt und teilweise einer nur zweigeschossigen Bebauung deutlich differenziert, so dass auch der Hof voraussichtlich ausreichend belichtet werden könne. Zudem würde durch diese Gebäudefigur eine lange, geschlossene „Wand“ am Schimmelreiterweg vermieden. Es entstünde ein Baukörper mit differenzierten Ansichten zum umgebenden Stadtraum hin.

Die Leiterin der SAGA-Geschäftsstelle Rahlstedt spricht sich für eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung mit passenden Wohnungsgrößen aus. Gerade größere Familienwohnungen mit vier und mehr Zimmern seien gefragt, damit auch junge Familien im Stadtteil bleiben könnten. Die Abstufung des vorgesehenen Baukörpers im südlichen Teil des Plangebietes von fünf auf vier Geschosse sehe sie kritisch, da diese einer rationellen Bebauung entgegenstünde.

Eine Bürgerin bezieht sich auf Inhalte für eine verkehrstechnische Stellungnahme. Hier müssten der Schimmelreiterweg und Poppenspärerweg hinsichtlich der Mehrverkehre und Nutzung als Schulweg geprüft werden. Auch würden die Mehrverkehre durch die Tiefgaragenausfahrt und das Parken im öffentlichen Raum hinterfragt. Zudem würde eine engere Taktung der Buslinien für die Stärkung des ÖPNV benötigt, der heute schon sehr ausgelastet sei.

Herr Gibbins erläutert, dass die Anordnung der Ausfahrten vom Grundstück so gehalten werde, dass sich das Vorhaben verkehrlich einfügen könne. Es würden am Schimmelreiterweg versenkbare Poller geplant, die nur für die Lkw-Anlieferung eine breite Zufahrtsmöglichkeit ermöglichen würden. Die Tiefgaragenzufahrt liege bewusst auf dem Grundstück im Hof, so dass nicht direkt aus der Tiefgarage in den öffentlichen Raum gefahren werden würde. Eine Verpflichtung, Stellplätze für neue Wohnungen zu bauen, gäbe es nicht mehr, dennoch sei geplant über 100 Stellplätze der Wohnnutzung zuzuordnen.

Herr Sell ergänzt hierzu, dass es am Schimmelreiterweg eine Zu- und Ausfahrt gebe. Zu den Mehrverkehren führt er aus, dass im Vorhaben eine erhöhte Anzahl an Fahrradstellplätzen (auch Elektro-Ladeplätze) sowie für die Wohn- und Geschäftsnutzung ausreichend Pkw-Stellplätze (auch Elektro-Ladeplätze) hergestellt werden würden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens würden HVV und Hochbahn beteiligt und befragt.

Ein langjähriger Anwohner befürwortet eine Entwicklung des Grundstücks, kritisiert aber gleichzeitig den Entwurf, der zu hoch und zu dunkel sei. Er stellt die Fragen, ob ein Investor benannt werden könne und wie lang die Bauzeit wäre. Er verlange, vertraglich zu vereinbaren, dass die Infrastruktur, insbesondere die Einkaufsmöglichkeiten auch während der Bauzeit erhalten werden, da viele Anwohner wenig mobil seien.

Herr Gibbins benennt Herrn Schøtt von der deutschen Firma Rentfast als Investor, der Wohnraum und Nahversorgung in hoher Qualität entwickeln möchte. Die Bauzeit werde voraussichtlich etwa 18 Monate betragen.

Herr Weedermann-Korte bestätigt, dass derzeit bereits Gespräche liefen, um auf einer benachbarten Fläche temporäre Bauten zur Sicherstellung der Nahversorgung zu errich-

ten. Dies solle auch vertraglich mit dem Investor geregelt werden. Die bestehenden Arztpraxen seien in einem Gebäude angrenzend an das Vorhaben.

Ein Anwohner vom Wiesenredder verweist auf weitere Nachverdichtungsüberlegungen für Rahlstedt-Ost. Er wüsste gern, welche Haltung der Quartiersbeirat zum Vorhaben einnehme. Er stellt außerdem die Fragen, ob der Investor noch von einer niedrigeren Bebauung überzeugt werden könne und ob bei den ihm bekannten hohen Bodenrichtwerten überhaupt bezahlbarer Wohnraum entstehen könne. Er regt einen helleren Klinker an.

Herr Menke antwortet, dass Bodenrichtwerte grundsätzlich durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter verschiedenen Parametern ermittelt würden. Dies sei aber nicht identisch mit den tatsächlichen Grundstückswert. Auch könne ein solcher Wert pauschal nicht an jede Baufläche angesetzt werden, da hier auch Nutzung und Lage entscheidende Faktoren seien. Zur Geschossigkeit gibt er zu bedenken, dass nach dem Baugesetzbuch sparsam mit Grund und Boden umzugehen sei und dies über dieses Projekt erreicht werden könne. Städtebaulich halte er die Planungen für verträglich. Der Planungsausschuss könne die Gebäudehöhen und Klinkerfarbe aber auch noch diskutieren. Er verweist noch darauf, dass Nachverdichtung – vor allem in Quartieren mit Gebäuden der 1950er bis 1970er Jahren – in ganz Hamburg erfolge und dabei ermittelt werde, an welchen Stellen Potenziale für weiteren verträglichen Wohnungsbau bestünden. Das Fachamt Sozialraummanagement würde in RISE-Fördergebieten zu gegebener Zeit einen Quartiersbeirat, bestehend aus Bürgern mit Bezug zum Fördergebiet, initiieren. Dieser Beirat würde unabhängig von dem hier diskutierten Vorhaben gebildet und hätte eine beratende Funktion. Allerdings sei ein RISE-Fördergebiet Rahlstedt-Ost noch nicht beschlossen und stünde in keinem direkten Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren.

Eine Bürgerin merkt an, dass das Plangebiet sich in einem sozialen Brennpunkt befände, an dem es eine hohe Kriminalität gebe und gerade hohe Gebäude hier zusätzlich problematisch seien. Eine Errichtung von Kommunikationsorten (besonders für Jugendliche) sei daher enorm wichtig.

Ein Bürger weist darauf hin, dass es für die aktuellen und zukünftigen Bewohner nur die Möglichkeiten des Einkaufens und Wohnens gäbe, aber keine Kommunikationsorte (Kneipe, Café, Restaurant) berücksichtigt würden. Weiterhin wäre im vorherigen Vortrag die Anknüpfung an den Grüngürtel durch grüne Bereiche im Vorhabengebiet erwähnt worden, es sei aber aufgrund der Stellplätze keine Aufenthaltsqualität erkennbar und die Gründächer seien nicht nutzbar. Zudem würde die Zahl der Fahrradstellplätze als zu gering gesehen.

Herr Menke nimmt die Äußerung zu „Kommunikationsorten“ als Prüfauftrag für den Bauherren mit und weist darauf hin, dass der Investor zwar Flächen bereitstellen könne, es aber auch einen Interessenten für den Betrieb geben müsse. Zur Freiraumgestaltung merkt er an, dass diese an gewisse Zwänge gebunden sei (Notwendigkeit ebenerdiger Stellplätze), insgesamt aber eine Verbesserung im Vergleich zum Status Quo darstelle.

Herr Gibbins führt zu den Fahrradstellplätzen aus, dass diese in einer höheren Anzahl als in der Globalrichtlinie der Stadt Hamburg vorgeschrieben abgebildet werden würden.

Eine Bürgerin bemängelt die Verkehrssicherheit, da die Autos heute schon überall parken würden und zukünftige Mehrverkehre die Situation nicht verbessern würden.

Herr Sell gibt an, dass dieses in das Verkehrsgutachten aufgenommen werde.

Dieselbe Bürgerin merkt an, dass die benachbarte Schule bereits dreizügig sei und die Auslastung der kleinen Pausenhalle, die auch als Mensa genutzt werde, an der Kapazitätsgrenze sei, so dass vermutlich die Schüler aus dem Plangebiet nicht mehr angemessen unterzubringen seien.

Herr Sell erläutert, dass hinsichtlich Schul- und Kitakapazitäten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens automatisch die Behörde für Arbeit, Soziales, Familie und Integration einbezogen würde und diese ggf. Zusatzbedarfe anzeigen würde.

Eine Bürgerin trägt vor, dass Rahlstedt-Ost in den letzten Jahren durch Hausaufstokungen bereits gewachsen sei und noch mehr Menschen für die Entwicklung des Stadtteils kritisch gesehen würden. Auch die Verkehrssituation und -sicherheit sei an der oberen Kapazitätsgrenze. Sie schlägt eine Reduzierung der Geschossigkeit um zwei bis drei Geschosse vor.

Ein Bürger merkt an, dass im Konzept kein Grün aufgenommen sei. Im ganzen Bezirk seien viele Projekte in der Entstehung, beispielsweise die Bebauung der alten Badeanstalt oder der Viktoriapark. Die Tiefgaragenstellplätze würden voraussichtlich aus Kostengründen ungenutzt bleiben. Die Parkplatzsituation würde sich bald wie in der Gärtnerstraße zuspitzen, wo die Parkplatzsuche 45 Minuten dauere.

Eine Bürgerin hinterfragt die Aussage, dass auf dem Dach im Plangebiet nur Kinder bis zu drei Jahren spielen dürften. Diese hätten oftmals größere Geschwister und die Eltern könnten sich nicht aufteilen.

Herr Weedermann-Korte erläutert, dass die Flächen auf einer Teilflächen des Daches als Nachweis für Kleinkinderspielflächen dienen, deren Spielflächen sich nach der Bauordnung in direkter Wohnungsnähe befinden müssten. Einen Ausschluss für größere Kinder gäbe es nicht, sodass ein gemeinsames Spielen dort möglich sei.

Der Vorsitzende des Planungsausschusses **Herr Rieken** bedankt sich bei den Bürgern für die rege Teilnahme und beendet die Öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 133. Es seien viele interessante Themen angesprochen worden, die im weiteren Planungsverlauf zu diskutieren seien. Er weist darauf hin, dass die Bürger im Nachgang noch Gelegenheit hätten, den Entwurf an den Stelltafeln zu studieren und Fragen zu stellen. Außerdem werde es voraussichtlich am 5. Dezember 2017 im Planungsausschuss eine Auswertung des heutigen Termins geben (öffentliche Sitzung ab 18.00 Uhr im Bürgersaal, Am Alten Posthaus 4).

Für die Niederschrift:

Einverstanden:

gez. Ole von Nerée
(claussen-seggelke stadtplaner)

gez. Frank Rieken
(Vorsitzender des Planungsausschusses)