

N i e d e r s c h r i f t

über eine öffentliche Plandiskussion

zum Bebauungsplanentwurf Lokstedt 55 („Feldhoopstücken“)

zur Änderung des Flächennutzungsplan, des Landschaftsprogramms sowie

des Arten- und Biotopschutzprogramms

am Montag, den 9. Juli 2007, 19 Uhr

in der Aula des Landesinstituts für Lehrerfortbildung, Hartsprung 23

Auf dem Podium anwesend:

- **Herr Döblitz** (CDU), Vorsitzender des Stadtplanungsausschusses
- **Frau Häffner**, Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung
- **Herr Gätgens**, Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung

Besucher: ca. 100 Personen

Herr Döblitz begrüßt die Anwesenden und eröffnet um 19 Uhr die öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplanentwurf Lokstedt 55. Er informiert über den Ablauf der Sitzung und über die Möglichkeit der Bürger, sich an dem Bauleitplanverfahren zu beteiligen, indem Bedenken und Anregungen geäußert werden können.

Anschließend beschreibt **Herr Gätgens** den vorgesehenen Ablauf der Diskussionsveranstaltung, erläutert das nach Baugesetzbuch vorgeschriebene Planverfahren sowie die darin involvierten Akteure und verweist darauf, dass die Veranstaltung protokolliert und durch den Stadtplanungsausschuss ausgewertet wird. Nach dem Hinweis auf die relativ zentrale Lage des Plangebiets und auf die parallel zum Bebauungsplanverfahren verlaufenden Änderungen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsprogramms einschließlich des Arten- und Biotopschutzprogramms übergibt **Herr Gätgens** das Wort an **Frau Häffner**.

Frau Häffner erinnert zunächst an die Bestandsituation und das Umfeld, in welche das Plangebiet eingebettet ist. Sie führt an, dass die im bestehenden Bebauungsplan Lokstedt 37 von 1981 für das Plangebiet vorgesehene Marktplatznutzung in den letzten 25 Jahren nicht umgesetzt wurde. Daher solle ein Teil des Plangebiets nunmehr für die Bebauung mit drei Wohngebäuden für insgesamt rund 40 Wohneinheiten genutzt werden. Ergänzend zur Wohnnutzung seien ein Regenrückhaltebecken und ein Spielplatz vorgesehen. Die bisherige Wegeverbindung über das Plangebiet solle nach Osten verlegt und zukünftig entlang des Schillingsbekneben-grabens geführt werden.

Im Anschluss haben die anwesenden Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken zu äußern, Fragen zu stellen und die vorgestellten Inhalte zu erörtern.

Im Folgenden werden die Anregungen, Bedenken und Fragen nicht chronologisch wiedergegeben, sondern thematisch zusammengefasst aufgeführt:

Thema 1: Allgemeinen Stadtteilentwicklung

Fragen: **Eine Bürgerin** befürchtet, dass sich das Quartier zu einem „Wohlstandsghetto“ entwickeln werde. Statt des Wohnungsbaus plädiere sie dafür, im Plangebiet eine soziale Einrichtung vorzusehen. Im Stadtteil fehle insbesondere ein Bürgerhaus. **Eine andere Anwohnerin** verweist auf einen Bedarf an Krippen-, Kita- und Hortplätzen. **Eine Nachbarin** des Plangebiets erinnert daran, dass in der Straße Feldhoopstücken mit dem Abriss der SAGA-Gebäude viele Sozialwohnungen fortgefallen seien.

Eine Bürgerin sieht in den teuren Erstellungskosten in Folge des hohen Grundwasserstandes einen Grund dafür, warum im Plangebiet nur teurer Wohnraum entstehen könne. **Eine andere Bürgerin** befürchtet eine Dominanz der Wohnnutzung im Quartier und sprach von einem „Wohnghetto“.

Eine Anwohnerin will wissen, warum man nicht die Bürgerinnen und Bürger des Quartiers gefragt habe, an welchem Standort sie den Wochenmarkt haben wollen.

Ein Bürger macht den Vorschlag, im Plangebiet lediglich ein Gebäude mit Cafe im Erdgeschoss zu errichten. Der übrige Bereich solle Grünfläche bleiben. **Ein anderer Bürger** wünscht, dass das Plangebiet auch zukünftig gänzlich unbebaut bleibt.

Antworten: Nach Einschätzung von **Herr Gätgens** besteht im Stadtteil kein Mangel an sozialer Infrastruktur. Vielmehr zeichne sich Lokstedt durch ein reges Stadtleben aus, welches im Übrigen auch im vorhandenen Bürgerhaus Lokstedt stattfindet. Die Schaffung von sozialer Infrastruktur sei zudem davon abhängig, ob ein geeigneter Betreiber gefunden werden könne. Hingegen bestünde in Hamburg gerade auch an solchen zentralen Standorten mit guter Infrastrukturversorgung ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen.

Im Hinblick auf den Standort des Wochenmarktes führt **Herr Gätgens** aus, dass die Überplanung der Marktfläche mit Wohnungsbau in Abstimmung mit der Kommunalpolitik in einem langjährigen Diskussionsprozess entwickelt wurde. Aus stadtplanerischer Sicht sollten zudem alle Einzelhandelsfunktionen räumlich konzentriert werden, um eine weitere Schwächung des an der Grelckstraße befindlichen Teils des Lokstedter Zentrums zu vermeiden.

Thema 2: Eigentumssituation

Fragen: **Eine Bürgerin und ein Bürger** erkundigen sich nach den Eigentumsverhältnissen innerhalb des Plangebiets. Der Bürger will wissen, ob die Initiative zur Aufstellung des Bebauungsplans von einem privaten Investor ausgegangen sei. Er fragt konkret nach, ob es sich bei diesem Investor um die Firma NCC handele.

Antworten: **Herr Gätgens** erklärt, dass sich etwa zwei Drittel der Plangebietsflächen in Privatbesitz und etwa ein Drittel im städtischen Eigentum befänden. Die Initiative zur Aufstellung des Bebauungsplans sei nicht von der Firma NCC sondern von dem privaten Grundeigentümer ausgegangen. Es sei im Übrigen nichts ungewöhnliches, dass der Planungsanstoss durch einen privaten Grundeigentümer geschehe.

Thema 3: Bebauungskonzept

Fragen: **Ein Bürger** will wissen, ob im Plangebiet freifinanzierter oder mit öffentlichen Mitteln geförderter Wohnungsbau entstehen solle.

Mehrere Bürgerinnen und Bürger kritisieren die aus ihrer Sicht insgesamt unter Einbeziehung benachbarter Bauvorhaben zu massive Neubebauung entlang der Straße Feldhoopstücken und empfinden das vorgeschlagene Bebauungskonzept als un kreativ und einseitig die Interessen des Projektentwicklers widerspiegelnd.

Ein Bewohner des Gebäudes Feldhoopstücken 45 wünscht sich die Verschiebung des mittleren Wohngebäudes nach Westen.

Antworten: **Herr Gätgens** erläutert, dass im Plangebiet Mietwohnungen geschaffen werden sollen. Er macht deutlich, dass sich die geplante Bebauung sehr gut in die städtebauliche Gesamtkonzeption mit der bestehenden östlichen Bebauung und der neuen Bebauung von NCC einfügt. Mit den Einzelbaukörpern wird eine lockere Bebauungsstruktur mit angemessenem Maßstab auch zur Parkanlage entwickelt. Die Verlegung des Weges und der Grünflächen an den Schillingsbek-Nebengraben ist landschaftsplanerisch sinnvoll.

Eine Verschiebung des mittleren Wohngebäudes hätte Nachteile für die westlich des Plangebiets befindlichen Nachbarn zur Folge. Insofern sei die Planung sehr ausgewogen, da sich dieses Gebäude genau mittig zwischen den benachbarten Wohngebäuden befände.

Ferner rechnet **Herr Gätgens** vor, dass durch den Bebauungsplan und die in der Nachbarschaft auf Grundlage von bestehendem Planrecht in Realisierung befindlichen Wohngebäude nur insgesamt 10 Wohneinheiten zusätzlich in der Straße Feldhoopstücken entstünden, da sich in den ehemaligen SAGA-Gebäuden zahlreiche kleinere Wohnungen befunden hätten. Er erinnert daran, dass das Projekt umfangreich durch die Politik diskutiert worden sei und man es sich nicht leicht gemacht habe.

Thema 4: Erschließung und verkehrlichen Belastung

Fragen: **Eine Bürgerin** fragt nach, ob in Folge der Planung ein Ausbau der Grelckstraße vorgesehen sei. **Ein Bürger** will wissen, ob im Rahmen des Planverfahrens eine Verkehrsanalyse durchgeführt wird. **Mehrere Anwohner** stellen fest, dass die Grelckstraße bereits heute verkehrliche überlastet sei und sich viele Autofahrer nicht an die Verkehrsregeln hielten.

Im Hinblick auf die Erschließungssituation des Plangebiets plädieren einige **Bürgerinnen und Bürger** dafür, die Straße Feldhoopstücken an die Kollaustraße anzubinden, um eine verkehrliche Entlastung anderer Straßen zu erreichen, während wiederum andere Anwohner genau diesen Vorschlag strikt ablehnen. **Ein Bürger** schlägt vor, die Grelckstraße als Einbahnstraße einzurichten.

Einige Anwohnerinnen und Anwohner befürchten, dass sich in Folge der Planung die Parkplatzsituation im Plangebiet deutlich verschlechtern wird. Bereits in der Bestandssituation gäbe es zu wenige Parkplätze. Insbesondere das Federsen-Stift generiere einen erheblichen Parkraumbedarf, der nicht gedeckt sei. Ferner geben sie zu bedenken, dass viele der Bewohner der ehemaligen SAGA-Häuser kein Auto gehabt hätten. Daher sei bereits dann mit einer erheblichen Verschärfung der Parkraumsituation zu rechnen, wenn gegenüber der Bestandssituation lediglich eine geringe Anzahl an zusätzlichen Wohnungen geschaffen werde. **Ein Bürger** weist zudem darauf hin, dass nicht zwingend davon ausgegangen werden könne, dass Mieter der Wohnungen auch Interesse an der Anmietung eines Stellplatzes hätten. Aus seiner Sicht müsse man daher die zukünftigen Bewohner zur Anmietung eines Stellplatzes verpflichten.

Eine Bürgerin befürchtet, dass die geplante Tiefgarage für die Neubebauung zu klein ausfallen werde und dann nicht benutzbar sei. **Eine andere Bürgerin** erkennt in den fußläufigen Zuwegungen zu den Wohngebäuden die Tiefgaragenzufahrten. Dieses Missverständnis wird von **Herrn Gätgens** jedoch umgehend aufgeklärt.

Antworten: **Herr Gätgens** stellt klar, dass ein Ausbau der Grelckstraße derzeit nicht vorgesehen sei. Die verkehrliche Situation im Quartier sei zwar relativ angespannt, aber angesichts der vergleichsweise zentralen Lage des Plangebiets als vertretbar zu bezeichnen. Für die bisherige SAGA-Bebauung gab es nur eine begrenzte Anzahl an Stellplätzen, sodass viele auch im Straßenraum parkten. Mit der neuen Bebauung würden alle notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Außerdem würde es gegenüber der bisherigen Situation insgesamt nur eine begrenzte Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten geben. Vor diesem Hintergrund ist nicht von einer erheblichen Verschärfung der Verkehrssituation auszugehen. Dies gelte auch dann, wenn man berücksichtige, dass einige Bewohner der ehemaligen SAGA-Gebäude kein Auto gehabt hätten. Eine gesonderte Verkehrsuntersuchung für dieses vergleichsweise kleine Bauvorhaben sei nicht vorgesehen. Eine Anbindung der Straße Feldhoopstücken an die Kollaustraße sei aus planerischer Sicht insbesondere auch wg. zu erwartender Schleich-

verkehre abzulehnen und werde auch von der Fachbehörde kritisch gesehen. Die Verkehrssituation sei im potentiellen Kreuzungsbereich wegen zahlreicher Zufahrten zudem sehr unübersichtlich. Die Diskussion zeige zudem, dass es auch zwischen den Anwohnern zur Anbindung der Strasse Feldhoopstücken an die Kollastrasse unterschiedliche Auffassungen gäbe. Insgesamt sei die Verkehrsführung mit Einbahnstraßen im Quartier unabhängig vom konkreten Bebauungsplanverfahren im größeren planerischen Zusammenhang zu überprüfen und sollte im Ortsausschuss Lokstedt erörtert werden.

Im Hinblick auf die Befürchtung einer Bewohnerin, die im Plangebiet vorgesehene Tiefgarage können unzweckmäßig klein gebaut werden, verweist **Herr Gätgens** auf bauordnungsrechtliche Anforderungen, die einzuhalten seien. Die genannte Tiefgarage in der Straße Hartsprung werde von der Bauprüfteilung im Hinblick auf die vorschriftsgemäße Errichtung überprüft.

Thema 5: Ausgestaltung der Freiflächen und Durchwegung des Plangebiets

Fragen: **Eine Bürgerin** vermutet, dass die Stadt Hamburg die Grünflächen im Plangebiet nicht mehr pflegen will. **Ein Bürger** kritisiert den mangelhaften Pflegezustand der bestehenden Wegeverbindung durch das Plangebiet. Ferner moniert er den aus seiner Sicht zu klein geplanten Spielplatz. Im Quartier fehle zudem ein Bolzplatz. **Mehrere Bürgerinnen und Bürger** empfinden die geplante Grünfläche als zu klein. **Eine Bürgerin** sieht zudem die Entstehung einer schluchtartigen Situation, da der Gehweg zu dicht an den aus ihrer Sicht zu hohen Gebäuden geführt werde.

Antworten: **Herr Gätgens** räumt ein, dass die Pflegestandards bei öffentlichen Grünflächen in Hamburg in der Vergangenheit aufgrund erforderlicher Einsparungen zunehmend reduziert werden mussten. Daher sei mit dem Projektentwickler, der die drei Wohngebäude errichten wolle, vereinbart worden, dass dieser zukünftig die Pflege der Grünflächen übernimmt. Der geplante Spielplatz solle für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Die zusätzliche Errichtung eines Bolzplatzes könne man vom Projektentwickler aufgrund der geringen Größe des Wohnbauvorhabens nicht fordern. Die geplante neue Grünfläche mit Wegeverbindung entspräche in etwa der Größenordnung der bisher im Bebauungsplan Lokstedt 37 ausgewiesenen Grünfläche. Eine erdrückende Wirkung der Wohngebäude auf Passanten könne nicht erwartet werden, da die Gebäude lediglich vier Geschosse in offener Bauweise aufwiesen. Staffelgeschosse seien nicht zulässig. Die geplante Bebauung sei niedriger, als die Bebauung Feldhoopstücken 45, die auf einem Sockelgeschoss aufgesetzt sei und fünfgeschossig wirke.

Thema 6: Belange von Natur und Landschaft

Fragen: **Ein Bürger** äußert Zweifel, ob in Folge der Planung die dem Plangebiet nach seiner Ansicht laut Arten- und Biotopschutzprogramm zukommende Biotopvernetzungsfunktion noch aufrechterhalten werden könne. Er

sieht in der Planung eine erhebliche Zerstörung von Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müsse. **Eine Bürgerin** will wissen, wie die nach Arten- und Biotopschutzprogramm vorgesehene „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotop-elementen“ realisiert werden solle. Sie fragt nach, ob der Eigentümer zur Anlage eines Biotops verpflichtet werde. Aus ihrer Sicht sei im Plangebiet zur Vorbereitung der Bebauung in den vergangenen Jahren eine bewusste Zerstörung von Biotop-elementen erfolgt. Sie kritisiert, dass beim benachbarten Bauvorhaben am Von-Eicken-Park zahlreiche Bäume gefällt wurden.

Ein Anwohner sieht im Plangebiet gegenüber der Bestandssituation eine deutliche Verringerung der ökologischen Potentiale. **Eine Bürgerin** befürchtet eine Beeinträchtigung des Teichs im Von-Eicken-Park durch die zu erwartende Grundwasserabsenkung während der Bauzeit.

Antworten: **Herr Gätgens** stellt klar, dass gegenüber der plangegebenen Bestandssituation die Biotopvernetzungs-funktion des Plangebiets nicht verringert wird. Er weist darauf hin, dass im Falle der Umsetzung des bestehenden Planrechts eine höhere Bodenversiegelung und Inanspruchnahme von Natur und Landschaft als bei Realisierung der vorgesehenen Wohnbebauung zu erwarten wäre. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich sei daher auch nicht erforderlich.

Herr Gätgens macht deutlich, dass das Arten- und Biotopschutzprogramm planerische Zielvorstellungen enthalte und nicht die Bestandssituation wiedergebe. Ein gesetzlich geschütztes Biotop befände sich im Plangebiet nicht.

Sonstiges:

Ein Bürger befürchtet, dass durch die zusätzliche Versiegelung des Plangebiets die Überschwemmungsgefahr entlang der Kollau steige. **Herr Gätgens** versichert dem Bürger, dass das Überschwemmungsproblem bekannt sei und die Entwässerung des Plangebiets mit fachplanerischer Unterstützung gelöst werde.

Ein Anwohner will wissen, wann mit der Realisierung der Wohngebäude zu rechnen sei. **Herr Gätgens** erläutert, dass der Baubeginn nach Feststellung des Bebauungsplans ab Mitte 2008 erfolgen könne.

Gegen Ende der Veranstaltung stellt **Herr Gätgens** kurz den weiteren Fortgang des Planverfahrens dar. Er erläutert, dass die öffentliche Plandiskussion im Spätsommer bzw. Herbst im Stadtplanungsausschuss ausgewertet werde. Anschließend würden die Träger öffentlicher Belange zur Planung befragt. Die Auswertung dieser Behördenbeteiligung erfolge gegen Ende des Jahres, so dass der Bebauungsplan frühestens im Winter öffentlich ausgelegt werden könne. Dann bestehe für die Bürger die Möglichkeit, schriftlich Bedenken und Anregungen vorzubringen. Mit der Fertigstellung des B-Plans sei Mitte 2008 zu rechnen.

Herr Döblitz dankt den Anwesenden für ihre Aufmerksamkeit und beendet die Diskussionsveranstaltung um etwa 21:00 Uhr.

gez. Evers
Büro Evers & Küssner, Stadtplaner