

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

**der öffentlichen Plandiskussion  
zum Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 93  
am Dienstag, den 05. November 2013, 19:30 Uhr  
im Theaterraum der Schule Anna-Susanna-Stieg,  
Anna-Susanna-Stieg 3, 22457 Hamburg**

Auf dem Podium anwesend:

- **Herr Döblitz**, Vorsitzender des Stadtplanungsausschusses der BV Eimsbüttel
- **Frau Fuhlendorf**, Bezirksamt Eimsbüttel, Dezernentin Wirtschaft, Bauen und Umwelt
- **Herr Gätgens**, Bezirksamt Eimsbüttel, Leiter Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
- **Frau Jähmig**, Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Besucher: ca. 20 Personen

Die Bürger hatten ab 19.00 Uhr die Gelegenheit, sich Anschauungsmaterial anzusehen. Hierzu waren drei Infobereiche eingerichtet, an denen die Planungen erläutert wurden.

### **1 Einleitung**

**Herr Döblitz** begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und eröffnet um 19.30 Uhr die öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 93. Er führt aus, dass ein Jahr zuvor die öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplanverfahren Schnelsen 91 stattgefunden habe. Beide Plangebiete befänden sich in direkter Nachbarschaft am Riekbornweg.

Er weist darauf hin, dass die Veranstaltung vom Norderstedter Lokalfernsehsender noa4 gefilmt werde. Die Übertragung der Veranstaltung fände ausschließlich auf der Internetseite des Senders statt. Weiterhin erläutert er, dass die Veranstaltung auf Tonträger aufgenommen würde. Die Tonaufnahmen würden ausschließlich zur Protokollierung der Veranstaltung verwendet werden.

Abschließend stellt **Herr Döblitz** die anwesenden Investoren des geplanten Vorhabens und die Anwesenden auf dem Podium vor und übergibt das Wort an Herrn Gätgens.

**Herr Gätgens** begrüßt im Namen des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung ebenfalls die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und hofft auf eine konstruktive Diskussion. Er erläutert, dass die Veranstaltung dazu diene, die Grundzüge der Planung vorzustellen und Fragen zu klären. Er merkt an, dass aufgrund des frühen Planungsstands eventuell nicht jede Frage sofort beantwortet werden könne, jedoch diese Veranstaltung auch dazu diene, offene Fragestellungen und Probleme zu beleuchten.

Außerdem informiert **Herr Gätgens** über den Ablauf der Veranstaltung. Wie im Bebauungsplanverfahren Schnelsen 91 seien auch in diesem Verfahren vorab Gespräche mit Betroffenen und Akteuren vor Ort geführt worden. Die Ergebnisse der Gespräche würden ebenso wie eine allgemeine Einführung über das Planverfahren und die Planungsziele im Verlauf des Abends vorgestellt werden. Er betont, dass der Schwerpunkt der Veranstaltung darin liege, mit den anwesenden Bürgern und Bürgerinnen in einen Dialog zu treten, Fragen zu beantworten und Anregungen aufzunehmen.

Er weist darauf hin, dass man an einer Verbesserung der Bürgerbeteiligung arbeite. Mit verschiedenen Methoden werde versucht, das Bauleitplanverfahren transparenter zu gestalten und die Interessen der Bürger und Bürgerinnen einzubinden. Die Vorgespräche mit Akteuren vor Ort seien eine der angewendeten Methoden. Weiterhin werde man auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung versuchen, mit den Bürgern in das direkte Gespräch zu kommen.

Er macht darauf aufmerksam, dass am Ende der Veranstaltung eine Befragung der anwesenden Bürger und Bürgerinnen geplant sei und bittet die Anwesenden, sich dafür kurz Zeit zu nehmen. Ziel sei es, ein Stimmungsbild über den Ablauf und die vorgetragenen Inhalte der Veranstaltung zu erhalten, um die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zukünftig verbessern zu können.

**Herr Gätgens** erläutert, dass die Ergebnisse der öffentlichen Plandiskussion in einer der nächsten Sitzungen des Stadtplanungsausschusses diskutiert würden. Er weist darauf hin, dass die Plandiskussion protokolliert werde. Anschließend fügt er hinzu, dass sich die Bürger auch nach der Veranstaltung über die zur Verfügung gestellten Flyer, ausgestellten Pläne und im Internet unter [www.hamburg.de/stadtplanung-eimsbuettel](http://www.hamburg.de/stadtplanung-eimsbuettel) weiter über die Planungen informieren könnten. Zudem stünden er und seine Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen jederzeit für Fragen zur Verfügung.

**Herr Gätgens** erläutert mit einer Präsentation zunächst die Organisation der Planung und den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens. Anhand eines Stadtplans zeigt er auf, dass das Plangebiet zentral im Stadtteil Schnelsen liege. Es verfüge über ein sehr gutes Angebot an sozialer Infrastruktur im Umfeld. Anhand von historischen Karten beschreibt Herr Gätgens die Entwicklung des Plangebiets, dessen Bebauung erst mit der Verlagerung des Bauhofs Anfang der 1950er Jahre begonnen habe. Danach übergibt er das Wort an Frau Jähmig, die die Inhalte und Rahmenbedingungen des Bebauungsplan-Entwurfs vorstellt.

## 2 Vorstellung des Bebauungsplan-Entwurfs

**Frau Jähmig** erläutert anhand eines Luftbilds das Plangebiet und die aktuelle Nutzung der überplanten und angrenzenden Grundstücke. Anhand von Fotos zeigt sie den derzeitigen Gebäudebestand und weist auf die angespannte Parkraumsituation im Riekbornweg hin.

Danach geht sie auf das aktuell geltende Planrecht ein. Derzeit seien die Flächen im Bebauungsplan Schnelsen 23 als Gewerbegebiet festgesetzt. In der Nachbarschaft zum Plangebiet setze der Bebauungsplan Schnelsen 23 ein Reines und ein Allgemeines Wohngebiet fest. Sie erläutert, dass das auf der benachbarten Fläche laufende Bebauungsplanverfahren Schnelsen 91 aktuell noch im Verfahren sei. Der Bebauungsplan-Entwurf sehe eine Ausweisung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet vor.

Das Grundstück Riekbornweg 2 sei verkauft worden und der neue Eigentümer plane die Realisierung einer Wohnbebauung. Diese sei gemäß geltendem Planrecht nicht zulässig, daher müsse der bestehende Bebauungsplan geändert werden.

**Frau Jähmig** stellt die Ziele des Bebauungsplanverfahrens. Es sei die Realisierung von 80 – 90 Wohneinheiten vorgesehen. Teilweise seien diese als öffentlich geförderte Mietwohnungen geplant. Mit dem Wohnbauvorhaben solle Schnelsen als Wohnstandort gestärkt werden. Weiterhin solle die im Plangebiet vorhandene Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe gesichert werden.

Sie erläutert die Inhalte des neuen Bebauungsplan-Entwurfs und die beabsichtigten Festsetzungen. Dabei geht sie insbesondere auch auf die vorgesehene Erweiterung der Straßen-

verkehrsfläche ein, die eine Schaffung von rund 14 Besucherparkplätzen im öffentlichen Straßenraum und einen adäquaten Ausbau des Gehwegs ermöglichen würde.

Anhand eines ersten Entwurfs erläutert sie die Grundkonzeption des städtebaulichen Konzepts, das eine dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss vorsehe. Im Norden sei die Realisierung eines durchgängigen Gebäuderiegels zum Parkplatz und der Anlieferzone des dort gelegenen Discounters vorgesehen. Ziel sei es, einen ruhigen, autofreien Innenhof zu schaffen. Die privaten Stellplätze würden ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden.

Abschließend weist sie auf den Untersuchungsbedarf im Planverfahren hin. Es werde eine lärmtechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen durch die Sportplatznutzung sowie die gewerblichen Lärmemissionen erstellt. Weiterhin werde geprüft, ob ein Artenschutzgutachten und ein Baumgutachten erforderlich seien.

### 3 Vorstellung der Ergebnisse der Bürgerbefragung

**Frau Jähni** geht im Folgenden auf die Ergebnisse der Vorgespräche ein, die man mit Anwohnern, Eigentümern und Betriebsinhabern im Plangebiet und der Nachbarschaft geführt habe. Es seien im Wesentlichen zwei Themen von den Befragten angesprochen worden: die geplante Nutzung und der Verkehr.

Zum Thema Nutzung sei größtenteils Zustimmung zu der geplanten Wohnnutzung signalisiert worden. Die neuen Bewohner seien als zusätzliche Kunden willkommen. Gleichzeitig sei aber wichtig, dass die Wohnbebauung die vorhandenen Gewerbebetriebe nicht einschränken. Vereinzelt habe es auch Stimmen gegeben, die die Eignung des Areals für Handwerker hervorgehoben und ihr Bedauern geäußert hätten, dass Gewerbeflächen überplant würden. Zu den vorhandenen Gebäuden auf dem Grundstück Riekbornweg 2 habe es unterschiedliche Meinungen gegeben. Während manche die vorhandene Bebauung als unansehnlich bezeichnet hätten, würden andere einen Abriss aufgrund der historischen Bedeutung als Gründungsstandort des OTTO-Versands bedauern. Weiterhin sei der Wunsch nach einem Gemeinschaftshaus oder Clubhaus geäußert worden. Außerdem solle nicht das gesamte Grundstück bebaut werden.

Zum Thema Verkehr sei insbesondere angemerkt worden, dass der Riekbornweg zu schmal und zu wenige Parkplätze vorhanden seien. Da die Sportplatzanlage über keine eigene Stellplatzanlage verfüge, sei angeregt worden, am Wochenende den Parkplatz des Discounters an der Oldesloer Straße zum Parken freizugeben. Für die vorhandenen Gewerbebetriebe sei die verkehrliche Anbindung aufgrund des schmalen Straßenquerschnitts als beschwerlich beschrieben worden. Zudem seien Bedenken geäußert worden, dass es zu einer erhöhten Verkehrsbelastung während der Bauphase kommen könne. Insgesamt habe die Meinung überwogen, dass die Einbahnstraßenregelung beibehalten werden sollte. An der Oldesloer Straße seien das hohe Verkehrsaufkommen und fehlende Radwege kritisiert worden.

**Herr Döblitz** bedankt sich bei der Verwaltung für die Erläuterung der Planung und der Vorstellung der Ergebnisse der Bürgerbefragung. Im Anschluss haben die anwesenden Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, Anregungen und Bedenken zu äußern, Fragen zu stellen und die vorgestellten Inhalte zu erörtern.

### 4 Diskussion der Planungen

**Ein Anwohner** erkundigt sich nach der Größe der Tiefgarage. Er fragt, ob 1,5 PKW pro Wohneinheit angenommen worden seien. Außerdem regt er an, dass die geplanten Besucherparkplätze nicht in Längsrichtung, sondern in Schrägstellung mit einem Winkel von 30° am Riekbornweg errichtet werden sollten. So gewänne man seiner Meinung nach zusätzliche Parkplätze.

*Herr Gätgens* erläutert, dass die dem Plangebiet benachbarte Wohnbebauung der Schiffszimmerer-Genossenschaft und der Sportplatz ohne ausreichende Stellplatzanlagen errichtet worden seien. Die Schiffszimmerer-Genossenschaft verfüge bei rund 180 Wohnungen nur über etwa 30 Garagen als private Stellplätze. Der Sportplatz habe

gar keinen Parkplatz aufzuweisen. Er weist darauf hin, dass bereits die Situation im Bestand schwierig sei, man aber einem neuen Investor nicht die Probleme aus der Vergangenheit auflasten dürfe. Für die Anzahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze gäbe es einen Stellplatzschlüssel. Dieser läge gemäß Hamburgischer Bauordnung derzeit bei 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit. Die für die 80 – 90 geplanten Wohnungen erforderlichen Stellplätze würden vom Vorhabenträger gemäß dieser Vorgabe in der Tiefgarage nachgewiesen werden.

Weiterhin gäbe es in Hamburg Vorgaben für die Anlage von Besucherparkplätzen im öffentlichen Straßenraum. Deren Anzahl solle etwa 15% der geplanten Wohneinheiten entsprechen. Diese Vorgabe habe der Vorhabenträger bereits in den Planungen zum Riekbornweg 1 (Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 91) berücksichtigt und er würde auch in dem jetzigen Verfahren ca. 13 bis 15 öffentliche Besucherparkplätze schaffen.

Zur Realisierung der geplanten Besucherparkplätze sei eine Verbreiterung des Riekbornwegs um 4 m zulasten des Grundstücks des Vorhabenträgers erforderlich. Für eine Verschwenkung der Stellplätze um 30° müsste noch weitere private Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden. Da der Vorhabenträger jedoch die erforderliche Anzahl an öffentlichen Besucherparkplätzen in Längsstellung bereits nachweise, sei ein weitergehender Eingriff in das Grundstück des Vorhabenträgers nicht gerechtfertigt.

**Ein Anwohner** findet die Planungen grundsätzlich positiv. Seiner Meinung nach sei die Finanzierung von Tiefgaragenstellplätzen bei öffentlich geförderten Wohnungen nicht tragfähig. Die Mieter könnten die Stellplätze nicht finanzieren. Er fragt sich, ob die Tiefgaragenplätze gefördert würden.

Weiterhin weist er darauf hin, dass für die Wohnbebauung im Bebauungsplan Schnelsen 91 eine Lärmschutzwand zum Schutz vor dem Sportlärm vorgesehen sei. Auch in dem aktuellen Planvorhaben müsse der Schutzanspruch der zukünftigen Bewohner berücksichtigt werden.

Bezüglich der Lärmemissionen durch die Sportplatznutzung erläutert **Herr Gätgens**, dass für den vorliegenden Bebauungsplan derzeit eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt werde. Die Belange der Sportplatznutzung würden sehr ernst genommen. Es werde auf jeden Fall darauf geachtet, dass der Sportplatz erhalten bleibe und sich die heranrückende Wohnbebauung entsprechend schützen müsse. Es würden dieselben Vorgaben wie im Verfahren Schnelsen 91 gelten.

Zu der Frage der Finanzierung der Tiefgaragenplätze bittet **Herr Gätgens** den Vorhabenträger, **Herrn Schröder**, um Auskunft.

Daraufhin stellt sich **Herr Schröder** als Geschäftsführer der FeWa Grundstücksgesellschaft sowie der PGH Planungsgesellschaft Holzbau GmbH vor. Er erläutert den Hintergrund und die Absichten seines Unternehmens, qualitativen, geförderten Wohnungsbau zu errichten und langfristig im eigenen Bestand zu halten. Ziel sei insbesondere die Errichtung von öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau.

Zur Finanzierung erläutert **Herr Schröder**, dass zur Realisierung des Vorhabens Kredite der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg – ehemals Wohnungsbaukreditanstalt) in Anspruch genommen werden würden. Damit seien auch Vorgaben für die Vermietung verbunden. So sei die Miete für die Wohnungen mit 6 €/m<sup>2</sup> und für die Tiefgaragenstellplätze mit 40 €/Stellplatz festgeschrieben.

**Ein Nutzer** der Sportplatzanlage weist auf die schwierige Parkplatzsituation im Riekbornweg hin. Es werde regelmäßig auch im Parkverbot geparkt. Die Wohnnutzung werde allgemein begrüßt. Der Sportplatzlärm solle nicht überschätzt werden. Er sei in der Regel nicht sehr laut. Das Hauptproblem sei die Parkplatzsituation.

Zur Stellplatzthematik erläutert **Herr Schröder**, dass die Vorgaben der Hamburgischen Bauordnung eingehalten werden würden. Durch die geplante Wohnbebauung werde es

zu keiner zusätzlichen Belastung durch parkende Autos kommen. Insgesamt verzeichnen sein Unternehmen eine rückläufige Vermietung der Tiefgaragenplätze. In der Regel würden nur 80- 85 % der Stellplätze vermietet. Dies würde einerseits darauf beruhen, dass nicht jeder Haushalt über einen PKW verfüge. Ein weiterer Grund läge darin, dass 20 – 30 % der Wohnungen barrierefrei für Senioren hergestellt werden würden. Dadurch sei der Stellplatzschlüssel von 0,8 je Wohneinheit für das Vorhaben zu hoch angesetzt. Auf Nachfrage eines Bürgers führt er aus, dass eine Kopplung zwischen der Vermietung einer Wohnung und einem Zwang zur Miete eines Tiefgaragenstellplatzes nicht möglich sei. Auf eine weitere Nachfrage eines Bewohners antwortet er, dass es grundsätzlich vorstellbar sei, freie Stellplätze an umliegende Anwohner zu vermieten.

**Herr Gätgens** geht nochmals auf die allgemeine Verkehrssituation im Riekbornweg ein. Aus den Vorgesprächen sei bekannt, dass der Wunsch bestünde, die Einbahnstraßenregelung im Riekbornweg zu erhalten. Gleichzeitig wäre die Situation für den Lieferverkehr der vorhandenen Gewerbebetriebe schwierig. Er erläutert, dass im Osten des Riekbornwegs die Einbahnstraßenregelung bis zur Zufahrt des Grundstücks Riekbornweg 2 aufgehoben sei. Eine ähnliche Lösung könne er sich für den westlichen Bereich des Riekbornwegs vorstellen, so dass der Lieferverkehr der dort ansässigen Gewerbebetriebe auf kurzem Wege wieder den Riekbornweg verlassen könne. Im Süden auf der Höhe der Bebauung der Schiffszimmerer-Genossenschaft würde die Einbahnstraßenregelung bestehen bleiben. Herr Gätgens macht jedoch deutlich, dass die Frage der Einbahnstraßenregelung kein Regelungsstatbestand eines Bebauungsplans sei.

Nachdem keine weiteren Fragen vorliegen, dankt **Herr Döblitz** den Anwesenden für ihre Aufmerksamkeit und beendet die Diskussionsveranstaltung um 20:30 Uhr.

Protokoll: Claussen-Seggelke Stadtplaner  
Katrin Hilpert