

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

über eine öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplan-Entwurf Hoheluft-West 15/Eimsbüttel 38 (Unnastraße)

am Dienstag, den 3. Dezember 2019, 19:00 Uhr

in der Aula des Gymnasiums Hoheluft, Christian-Förster-Straße 19-21, 20253 Hamburg

Auf dem Podium anwesend:

- **Herr Schmidt**, Vorsitzender des Stadtplanungsausschusses der BV Eimsbüttel
- **Herr Schuster**, Bezirksamt Eimsbüttel, Leiter Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
- **Herr Stephan**, Bezirksamt Eimsbüttel, Leiter Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
- **Frau Häffner**, Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Leiterin Abteilung Bebauungsplanung
- **Frau Döscher**, Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Sachbearbeiterin Abteilung Bebauungsplanung

BesucherInnen: ca. 80 Personen

Die Bürgerinnen und Bürger hatten ab 18:30 Uhr die Gelegenheit, sich im Eingangsbereich der Aula Anschauungsmaterial zum Bebauungsplanverfahren, dem vorgeschalteten Beteiligungsprozess der „Stadtmacherei Eimsbüttel“ sowie dem Ergebnis des städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahrens anzusehen. Neben einem städtebaulichen Modell und den Plänen des Siegerentwurfes aus dem Gutachterverfahren im Maßstab 1:500 waren an Stellwänden das aktuell geltende Planrecht (Baustufenplan Eimsbüttel u. Hoheluft-West), der aktuelle Stand des Bebauungsplanentwurfs Hoheluft-West 15/Eimsbüttel 38, die entsprechenden parallelen Änderungen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsprogramms und ein Luftbild ausgehängt. Dazu wurde Infomaterial zum Ablauf des Bebauungsplanverfahrens und das Planungskonzept „Eimsbüttel 2040“ ausgelegt. Die seit Juni 2018 durchgeführte Bürgerbeteiligung „Stadtmacherei-Eimsbüttel“ wurde in Form exemplarischer Stellwände gezeigt. Die drei Info-Zeitungen der Stadtmacherei lagen zur Mitnahme aus.

1 Vorstellung und Einleitung

Herr Schmidt begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und eröffnet um 19:05 Uhr die öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplan-Entwurf Hoheluft-West 15/Eimsbüttel 38. Er stellt sich und die Anwesenden auf dem Podium vor und erläutert kurz den Ablauf der Veranstaltung.

Er weist darauf hin, dass die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger eine Möglichkeit eröffne, in einem frühen Stadium der Bebauungsplanung Anregungen

und Bedenken in das Planverfahren aufzunehmen und Fragen zu klären. Er erläutert, dass die gezeigten Planunterlagen den aktuellen Planungsstand abbilden würden.

Außerdem könne jederzeit das Bezirksamt, in Person von Frau Häffner und Frau Döscher, deren Kontaktdaten auf den ausliegenden Infoblättern vermerkt seien kontaktiert werden, um sich nach dem aktuellen Stand zu erkundigen oder Anregungen mitzuteilen.

Herr Schmidt weist daraufhin, dass die Veranstaltung auf Tonträger aufgenommen werde. Die Tonaufnahmen würden ausschließlich zur Protokollierung der Veranstaltung verwendet. Das Protokoll werde in einer der nächsten öffentlichen Sitzungen des Stadtplanungsausschusses ausgewertet. Die Tagesordnung sei im Internet einsehbar. Das Protokoll der ÖPD werde nach der Sitzung auf der Homepage des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirks Eimsbüttel veröffentlicht.

Herr Stephan stellt sich vor und begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger. Er geht kurz auf den Zuständigkeitsbereich des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Eimsbüttel für die räumliche Planung und Entwicklung ein und nimmt eine räumliche Einordnung des Plangebiets im Bezirk vor. Im weiteren Verlauf stellt er die Gesamtentwicklung der Firma Beiersdorf in einer Übersicht der Werke 1, 3 und 5 vor. Ausgangspunkt für das Planverfahren sei die Entscheidung der Beiersdorf AG im Bezirk Eimsbüttel eine neue Konzernzentrale an der Tropowitzstraße zu errichten. Mit der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans zwischen der Quickbornstraße und der Unnastraße werde die Nachnutzung dieser Flächen nach dem Umzug der Konzernzentrale der Beiersdorf AG vorbereitet. Die Flächen des Werks 1 stünden künftig für eine städtebauliche Neuordnung zur Verfügung. Geplant sei ein neues Wohn- und Stadtquartier mit ca. 900 WE, welches durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werde.

Um die Bürgerinnen und Bürger aktiv an der Planung des neuen Quartiers mitwirken zu lassen und eine hohe Transparenz im Planungsprozess zu schaffen, wurde von Juni 2018 bis September 2019 ein vielschichtiger Bürgerbeteiligungsprozess unter dem Titel „Stadtmacherei Eimsbüttel“ durchgeführt. Er bittet per Akklamation um ein Handzeichen, wie viele der anwesenden Besucher bereits an Veranstaltungen der Stadtmacherei teilgenommen hätten. Etwa 30 Personen melden sich.

Ab März 2019 wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Stadtmacherei ein städtebaulich-freiraumplanerisches Gutachterverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis als Grundlage für den Bebauungsplanentwurf diene. Die Planungsteams aus Architekten, Stadtplanern und Landschaftsarchitekten hatten die Entwurfsaufgabe, unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen, ein neues Stadtquartier zu entwickeln. Im Anschluss stellt **Herr Stephan** kurz den Siegerentwurf des Gutachterverfahrens mit den signifikanten Elementen vor. Er verweist auf die Internetseite der Stadtmacherei, die unter www.stadtmacherei-eimsbuettel.de aufgerufen werden könne. Hier werde umfangreich über den gesamten Beteiligungsprozess informiert und zahlreiche Unterlagen zum Download bereitgestellt.

Zur Erläuterung der Planungsorganisation und des Bebauungsplanverfahrens übergibt **Herr Stephan** das Wort an **Frau Häffner**.

2 Erläuterung des Bebauungsplanverfahrens

Frau Häffner erläutert zunächst die Planungssystematik und den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens. Grundlage hierfür sei das Baugesetzbuch als Bundesgesetz, das die vorbereitende sowie die verbindliche Bauleitplanung definiere. Gegenstand der heutigen öffentlichen Plandiskussion sei die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, der nach Abschluss des Verfahrens als Verordnung festgestellt werde und dann Rechtswirkung gegenüber jedermann habe.

Weiterhin geht **Frau Häffner** auf die übergeordnete Planung ein und erklärt, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms derzeit nicht mit den Zielen der Planung übereinstimmten und im Parallelverfahren entsprechend angepasst würden. Anschließend geht sie auf die Festsetzungen des aktuell gültigen Planrechts des Baustufenplan Eimsbüttel und Hoheluft-West und der Teilbebauungspläne 466 und 149 aus den

1950er Jahren ein. Der Baustufenplan sehe für das Plangebiet ein Geschäftsgebiet mit geschlossener Bauweise und fünfgeschossigen Gebäuden vor. Die Teilbebauungspläne 466 und 140 setzten Straßenverkehrsflächen fest. Die Festsetzungen dieses geltenden Planrechts widersprächen dem beabsichtigten Planungsziel der Neuordnung des ehemaligen Beiersdorf-Geländes zu einem urbanen Wohn- und Stadtquartier. Deshalb werde ein neuer Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt.

3 Vorstellung des Bebauungsplan-Entwurfs

Frau Döscher präsentiert zur Veranschaulichung des Plangebiets ein Schrägluftbild sowie eine Reihe von aktuellen Fotos aus den an das Plangebiet angrenzenden Straßenzügen. Die Bestandsgebäude der Konzernzentrale seien heute von einer geschlossenen Bauweise, überwiegend Satteldächern und ca. 6-7 Geschossen mit entsprechend den gewerblichen Nutzungsanforderungen hohen Geschossen geprägt. Keines der vorhandenen Gebäude sei denkmalgeschützt.

Anschließend erläutert **Frau Döscher** das städtebauliche Konzept für das Plangebiet anhand des aus dem Siegerentwurfs abgeleiteten Funktionsplans, der die Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf darstelle. Derzeit würden im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf nur die Grundzüge der Planung dargestellt. Die weiteren Festsetzungen würden im Laufe des Verfahrens u.a. auf der Grundlage der Ergebnisse der verschiedenen Fachgutachten weiter konkretisiert. Der Funktionsplan zeige aktuell insgesamt fünf Baublöcke mit sieben Geschossen, zwei Hochpunkte mit 10 und 12 Geschossen im zentralen Plangebiet sowie ein Netz aus öffentlich nutzbaren, privaten Wegeverbindungen, das eine Durchlässigkeit des Quartiers eröffne.

Frau Döscher zeigt den aktuellen Bebauungsplanentwurf und erläutert die geplante Festsetzung des Quartiers als *Urbanes Gebiet*, das eine dem Stadtteil angemessene Dichte und die Idee der Nutzungsgemischten Stadt ermögliche. Es seien ca. 900 Wohneinheiten geplant. Die konkreten Nutzungsanteile für Wohnen und sonstige Nicht-Wohnnutzungen seien derzeit noch nicht bekannt, würden im Laufe des Verfahrens aber konkretisiert. Weiterhin gibt sie Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung mit einer *Geschossflächenzahl (GFZ)* von 3,0 und einer überwiegend *VII-geschossigen* Bebauung mit zwei Hochpunkten (XII). Die vorgesehenen Gebäudehöhen entsprächen der derzeitigen gewerblichen Bebauung des Areals. Die im *Urbanen Gebiet* zulässige *GFZ* von 3,0 ermögliche eine dem innerstädtischen Standort angemessene hohe Dichte in diesem Quartier, die leicht über das heutige Maß von 2,8 hinausgehe. Die im Planentwurf dargestellten *Baugrenzen* umfassten die äußeren Grenzen der Wohnblöcke und definierten die Grundstruktur des Quartiers. Um die öffentliche Nutzbarkeit und Unterhaltung der privaten Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers zu sichern, würden die entsprechenden Flächen mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten* belastet. Die *Straßenverkehrsflächen* der Quickbornstraße und Unnastraße würden jeweils bis zur Straßenmitte, der Kreuzungsbereich Eidelstedter Weg/Heußweg, passgenau zur Plangebietsgrenze des in Aufstellung befindlichen angrenzenden Bebauungsplan-Entwurfs Lokstedt 69/Eimsbüttel 38/Hoheluft-West 14, im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens seien verschiedene Fachgutachten, die u.a. Themen wie Lärm, Verkehr, Oberflächenentwässerung oder Artenschutz behandelten. Die Gutachten würden in der Folge der ÖPD in Auftrag gegeben. Die komplexen Themen Freiraum und Verkehr würden darüber hinaus auch auf großräumiger Ebene betrachtet.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wären die Auswertung der Öffentlichen Plandiskussion im Stadtplanungsausschuss, die anschließende Überarbeitung des Funktionsplans sowie des Bebauungsplan-Entwurfes die nächsten Schritte im Bebauungsplan-Verfahren.

4 Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Herr Schmidt übernimmt die Moderation und berichtet, dass 11 der 15 stimmberechtigten Mitglieder des Stadtplanungsausschusses der BV Eimsbüttel zur heutigen Veranstaltung anwesend seien.

Er kündigt an, als Moderator die Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zunächst zu sammeln und anschließend beantworten zu lassen. Verständnisfragen sollten möglichst zuerst gestellt werden.

Ein Anwohner möchte wissen, welche Rahmenbedingungen für das Vorhaben bereits im Vorfeld des Beteiligungsprozesses ausgehandelt wurden und inwieweit noch Einfluss genommen werden könne.

***Herr Stephan** erläutert, dass die Stadt Hamburg mit der Planung das Ziel, den Konzern an seinem Standort im Hamburger Stadtgebiet zu halten, verfolge.*

Bereits in der Anfangsphase des Projektes seien „Leitplanken“ für das Verfahren und den Beteiligungsprozess zwischen der Stadt Hamburg und der Troma vereinbart worden, Es wurde u.a. im Vorfeld geprüft, welche Nutzungen in diesem Bereich des Stadtteils benötigt und funktionieren würden, sodass entschieden wurde, neben dem Wohnen auch gewerbliche und weitere Nicht-Wohnnutzungen im Quartier unterzubringen. Diese Leitplanken würden seit Beginn des Beteiligungsprozesses stets transparent gehalten und seien auf der Homepage der Stadtmacherei abrufbar. Die Inhalte des Vorhabens würden über den Bebauungsplan und einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauträger, der TROMA Alters- und Hinterbliebenenstiftung der Beiersdorf AG und der Stadt Hamburg gesichert. Die heutige Veranstaltung diene nun als formelle Plattform, um Anregungen der Bürgerinnen und Bürgern in das Bebauungsplan-Verfahren aufzunehmen.

Eine Anwohnerin zeigt sich besorgt und bittet zunächst um ergänzende Erläuterungen zu den Auswirkungen der Planungen auf den Park am Weiher.

***Herr Stephan** erläutert, dass das Ziel verfolgt werde, eine direkte Wegeverbindung von der Heckscherstraße durch das Plangebiet zum Park am Weiher, etwa in Höhe des Planschbeckens, zu schaffen. Die Frage, ob man direkt am Planschbecken anknüpfen oder vorhandene Nutzungen verlegen müsse, werde im weiteren Verfahren näher beleuchtet. In Bezug auf aktuelle Bauarbeiten im Park am Weiher weist er darauf hin, dass derzeit die Teichanlage entschlammt werde.*

Weiterhin möchte **die Anwohnerin** auf das künftig zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen aufmerksam machen. In Bezug auf die Erweiterung der Konzernzentrale und die Entstehung von 900 neuen Wohnungen möchte sie wissen, welche innovativen Mobilitätslösungen für das Vorhaben bereits bedacht wurden und inwieweit mehr Verkehr vermieden werden könne.

***Herr Stephan** berichtet hierzu, dass bereits in anderen Verfahren wie bspw. beim Sportplatzring Stellingen (Bebauungsplan Stellingen 62) vielschichtige Mobilitätskonzepte erstellt wurden, aus denen die Verwaltung positive Effekte und Erfahrungswerte für die Quartiersentwicklung mitgenommen habe. Von der Verkehrsbehörde ausgehend, gebe es zudem einen gesamtstädtischen Mobilitätsprozess der übergreifende Anforderungen und auch Fördermöglichkeiten zusammenführen solle. Es werde Mobilitätsangebote wie Carsharing, Stadtrad etc. für das Quartier geben. Das für den Bebauungsplan zu entwickelnde Mobilitätskonzept solle innovative Möglichkeiten aufzeigen, Verkehre im Quartier und dessen Umfeld stadtverträglich zu gestalten.*

Eine Anwohnerin hinterfragt den geplanten Anteil von 20% sozialem Wohnungsbau. Ein Anteil von etwa 180 Wohnungen sei ihrer Meinung nach vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes zu wenig. Sie fragt, ob es im Stadtteil Hoheluft-West Ausnahmeregelungen gebe, da generell ein Anteil von 30% in Hamburg vorgesehen sei.

Herr Stephan erläutert, dass der soziale Wohnungsbau in den Stadtteilen Eimsbüttel und Hoheluft-West rar gesät sei. Im Stadtteil Eimsbüttel gebe es derzeit nur ca. 600 geförderte Wohnungen im Bestand. Ein Plus von ca. 180 Wohnungen mit nur einem Vorhaben sei daher eine gute Zahl. Der festgelegte 20%-Anteil sei ein Kompromiss, der darauf beruhe, dass keine Eigentumswohnungen, sondern ausschließlich Mietwohnungen errichtet würden. Sämtliche Wohnungen blieben im Eigentum der TROMA. Darüber hinaus liege das neue Quartier innerhalb des Geltungsbereichs der sozialen Erhaltungsverordnung, welche für die Wohnungen langfristig einen Genehmigungsvorbehalt gegenüber Umwandlungen, Modernisierungen und weitreichenden Grundrissänderungen festlege.

Eine Anwohnerin erkundigt sich nach den zukünftigen Parkmöglichkeiten für die Anwohner in der Unnastraße.

Herr Stephan antwortet, dass das Parken im Umfeld des neuen Quartiers bereits heute eine Herausforderung darstelle. Eimsbüttel gehöre zwar bezogen auf die Einwohnerzahl zu einem der Stadtteile mit den wenigsten Autobesitzern, die Nachfrage nach Stellplätzen hänge jedoch stark vom zukünftigen Mobilitätsverhalten und -verständnis der Bewohner ab. Dieser Wandel sei zum aktuellen Zeitpunkt noch schwer fassbar. Die Bedeutung des privaten PKW könne durch innovative Mobilitätsangebote wie die für das neue Stadtquartier vorgesehenen Sharing-, ÖPNV-Angebote und Radverkehrsförderung reduziert werden.

Dennoch habe das Bezirksamt auch das allgemeine Verkehrsaufkommen im Blick. In Hamburg gebe es zwar statistisch gesehen insgesamt mehr Fahrzeuge, diese würden jedoch weniger oft bewegt. So sei ein Rückgang der Verkehre an den großen Hauptverkehrsstraßen von 10 % in den letzten 10 Jahren zu verzeichnen. Von den 3000 Mitarbeitern der Beiersdorf AG würden zudem ca. 50 % in der näheren Umgebung in einem Umkreis von 5 km wohnen. Ergänzend zur großräumigen Verkehrsuntersuchung werde in dem Bebauungsplanverfahren eine kleinteilige, auf das Plangebiet bezogene Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die weitere Aufschlüsse, z.B. zu den Zufahrten der Tiefgarage, geben werde. Planungen zur künftigen Gestaltung des Straßenraums der Unnastraße würden derzeit bezirksintern diskutiert, konkrete Festlegungen gebe es derzeit jedoch noch nicht.

Die Anwohnerin bittet um konkrete Angaben zum Baubeginn des Vorhabens.

Herr Stephan erläutert, dass bis Ende 2021 die ersten konzernbezogenen Funktionen von dem Werk 1 (Unnastraße) auf das Werk 5 (Tropelowitzstraße) verlagert würden. Ab Anfang 2022 werde der Abschnitt 1 (vgl. Präsentation) begonnen. Ende 2023 würden nach heutigem Stand alle konzernbezogenen Funktionen in die neue Konzernzentrale umgezogen sein, so dass ab 2024 der Abschnitt 2 begonnen werden könne. Der Erstbezug des Abschnitts 1 werde voraussichtlich ab 2025 möglich sein. Die Realisierung des Abschnitts 3 sei abhängig vom Mietverhältnis mit dem Meridian Spa & Fitness. Der Vertrag laufe bis 2030. Nach Ablauf des Mietvertrags könne dieser Abschnitt entweder für einen Neubau vorbereitet, der Mietvertrag verlängert oder das Gebäude einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Eine Bürgerin äußert ihre Bedenken, dass der Stadtteil den Neubau von 900 WE möglicherweise nicht vertragen könne, der Stadtteil würde durch die Nachverdichtung zunehmend an Lebensqualität verlieren. Sie berichtet, dass das Planschbecken im Park am Weiher bereits jetzt überfüllt sei. Im gleichen Zuge seien auch neue PKW-Anmeldungen registriert worden.

Sie möchte daher mehr Informationen erhalten, wie mit dem Einwohnerzuwachs umgegangen werde und wie bspw. die Stellplatzbedarfe in der Tiefgarage untergebracht werden können.

Frau Häffner erklärt dazu, dass das Areal mit einer Dichte von 2,8 derzeit bereits sehr dicht bebaut sei und dass aufgrund der gestiegenen Zahl der Haushalte und der neuen Flächenansprüche der Gesellschaft mehr Wohnraum benötigt werde. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes und des hohen Flächenanspruchs der einzelnen Haushalte in Hamburg müsse deshalb an zentralen Standorten dichter gebaut werden.

Die steigende Anzahl der Bewohner könne auch zu einer Erhöhung der Anzahl der PKW in einem Quartier führen. Die Entscheidung für oder gegen einen PKW hänge jedoch stark vom Mobilitätsangebot im Quartier ab. Daher sei es von besonderer Bedeutung das Mobilitätsverhalten der künftigen und auch der benachbarten Bewohner durch neue Mobilitätsangebote zu beeinflussen. Ziel der Hamburger Verkehrspolitik sei es, zunehmend Alternativangebote zu schaffen und den motorisierten Individualverkehr (MIV) in der Stadt nach und nach zu senken.

Herr Stephan ergänzt, dass das gut organisierte und funktionierende Planschbecken im Park am Weiher auch von externen Besuchern genutzt werde.

Eine Anwohnerin fragt, ob das Ergebnis des Verkehrsgutachtens einsehbar sei und öffentlich diskutiert werde.

Frau Häffner teilt mit, dass sämtliche Fachgutachten während der Öffentlichen Auslegung für alle Bürgerinnen und Bürger zur Einsicht bereitgestellt würden. Es werde aber keine separate Veranstaltung zur Diskussion der Fachgutachten geben. Bei der heutigen Öffentlichen Plandiskussion sowie auch jederzeit per Mail an das Fachamt könnten Ideen und Anregungen benannt werden, die für die fachliche Untersuchung wichtig sein könnten.

Weiter bezweifelt **die Anwohnerin** die Umsetzbarkeit der Erweiterung der Unnastraße in Richtung Gärtnerstraße.

Hierzu erläutert **Frau Häffner**, dass lediglich eine Gehwegverbreiterung in der Unnastraße im Bereich des Beiersdorf-Geländes vorgesehen sei, weil dieser nicht mehr den heutigen Anforderungen und Auflagen entspreche.

Eine Anwohnerin möchte wissen, ob die geplante Gebäudehöhe identisch mit den Bestandshöhen sei.

Frau Häffner antwortet, dass sich die Neuplanung an den derzeit bestehenden Gebäudehöhen orientiere. Die Geschosse der derzeitigen Gewerbebauten seien mit tlw. 4,50 m pro Geschoss um einiges höher als im Wohnungsbau üblich, weshalb hier in der Neuplanung bei gleicher Höhe mehr Geschosse entstehen könnten.

Ein Bürger berichtet von der hohen Verkehrsbelastung durch PKW und Schwerlastverkehre sowie die Schadstoffbelastung in der Quickbornstraße. Zur Verkehrsentlastung der Quickbornstraße schlägt er vor, die Unnastraße für eine beidseitige Befahrbarkeit auch mit LKW auszubauen. Im Übrigen habe es in den letzten Jahren eine hohe Lärmbelastung durch Baustellen in den Innenhofbereichen entlang der Quickbornstraße gegeben. Er regt daher an, für die Bauphasen des neuen Quartiers entsprechende Staub- und Schallschutzwände aufzustellen.

Zum Baustellenlärm erläutert **Herr Stephan**, dass die Verwaltung und der Bauträger stets versuchten, entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Nachbarschaft umzusetzen. Bei den Baumaßnahmen im Werk 5 bspw. seien Lärmschutzcontainer aufgestellt worden. Für Anwohner der Gebäude gegenüber des Meridian Spa & Fitness sei

vor 2031 nicht mit direktem, bei Erhalt des Bestandsgebäudes mit keinem direkten Baulärm zu rechnen.

Weiter berichtet **Herr Stephan**, dass die zu erstellende verkehrstechnische Untersuchung Aufschluss über das Verkehrsaufkommen geben würde. Gleichzeitig würden Lösungsansätze für den Umgang mit dem Verkehr aufgezeigt. Die Unnastraße sei zukünftig als Fahrradstraße vorgesehen und solle keine zusätzlichen Durchfahrtsverkehre aufnehmen. Er erinnert daran, dass bereits umfangreicher Wohnungsbestand vorhanden sei und es aus Sicht des Bezirks nicht sinnvoll sei, die Verkehre durch kleinere Wohnstraßen zu leiten.

Ein Anwohner stellt die Frage, wie bei den geplanten Geschosshöhen die Besonnung der Höfe und damit auch gut belichtete Wohnungen im Quartiersinneren gewährleistet werden könnten.

Frau Häffner betont die hohe Dichte und die hieraus resultierenden Hofsituationen. Es sei üblich, dass verdichtete innerstädtische Wohnlagen eine geringere Besonnung als Wohnlagen in weniger verdichteten Stadtrandlagen erreichten. Dennoch würden die Regularien hinsichtlich Höhen und Verschattungen bei der Planung berücksichtigt und im Verfahren auch geprüft.

Der Anwohner beklagt, dass für ihn als Berufspendler der Verzicht auf einen privaten PKW keine Option darstelle. Neben neuen Mobilitätsangeboten sollten daher weiterhin ausreichend private Stellplätze im Quartier berücksichtigt werden.

Herr Stephan führt aus, dass im Quartier ein Grundbedarf an Stellplätzen in Tiefgaragen gedeckt werde. Daher sollten die Anwohner, insbesondere Berufspendler sich frühzeitig um einen Stellplatz in der Tiefgarage kümmern, da im öffentlichen Raum nicht für alle Fahrzeuge Stellplätze bereitgestellt werden könnten. Diese Bereiche sollten primär die Funktion als Besucherparkplätze abdecken.

Ein Bürger erkundigt sich nach den Verhältnissen zwischen dem privaten Bauträger und der Stadt Hamburg. Da es sich um ein privates Vorhaben handle, möchte er wissen, inwieweit die bürgerlichen Einwände beim privaten Bauträger Gewicht hätten.

Herr Stephan erläutert, dass zwischen der Stadt und dem Bauträger ein genereller Konsens über das Vorhaben bestehe. Der Bauträger sei derjenige, der das Vorhaben umsetze. Er habe sich an die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag zu halten, die von der Bezirksversammlung Eimsbüttel beschlossen würden. Die Festsetzungen würden in einem intensiven Prozess zwischen Bauträger, Gutachtern und der Verwaltung diskutiert. Die öffentliche Plandiskussion könne als Plattform genutzt werden, um hier Anregungen und Hinweise formell einzubringen.

Darüber hinaus möchte **der Bürger** wissen, ob bei der Entwicklung des Quartiers auch Baugemeinschaften berücksichtigt werden.

Herr Stephan äußert sich dahingehend, dass Baugemeinschaften vielfach den Sinn und Zweck verfolgten, selbst genutztes Wohneigentum zu schaffen. Die TROMA beabsichtige im neuen Stadtquartier 100 % Mietwohnungsbau umzusetzen. Daher versuche die Stadt, Baugemeinschaften, die an einer Eigentumsbildung interessiert seien an anderen Stellen unterzubringen.

Frau Häffner ergänzt dazu, dass Baugemeinschaften auch im Mietwohnungsbau realisierbar seien. Der Hinweis werde aufgenommen.

Eine Bürgerin spricht die mit dem Baubeginn voraussichtlich kritische Verkehrs- und Parksituation in der Unnastraße an. Sie äußert ihren Unmut, dass die Unnastraße bereits zum zweiten Mal erweitert werden solle und bittet um zusätzliche Erläuterungen.

*Zur Erweiterung der Unnastraße erläutert **Frau Häffner**, dass hier lediglich eine Gehwegverbreiterung im Bereich des Beiersdorf-Geländes vorgesehen sei, weil dieser nicht mehr den heutigen Anforderungen und Auflagen entspreche.*

***Frau Döscher** berichtet, dass es nach aktuellem Kenntnisstand Ausweichmöglichkeiten auf dem Parkdeck der Fa. Beiersdorf an der Troplowitzstraße geben werde. Unterhalb der Baublöcke des neuen Quartiers würden zudem private Tiefgaragenstellplätze gebaut. Nicht vermietete private Stellplätze könnten voraussichtlich dem freien Markt zu Verfügung gestellt werden.*

Ergänzend weist **die Bürgerin** darauf hin, dass in der Gärtnerstraße häufig Überflutungen auftreten, die teilweise zu einem Verkehrschaos und auch zu kritischen Parksituationen führen würden.

*Zur Entwässerungsproblematik bittet **Herr Stephan** um konkretere Hinweise. Die Gärtnerstraße habe eine gesamtstädtische Bedeutung, die von der BWVI, konkret vom Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer, betreut werde. Die Verwaltung sei aber insgesamt für eine funktionierende Oberflächenentwässerung verantwortlich.*

*Ergänzend erläutert **Frau Häffner**, dass nördlich der Gärtnerstraße ein Regenrückhaltebecken geplant sei. Hierfür werde derzeit eine passende Fläche gesucht. Die Verwaltung versuche in der Hinsicht bereits, Maßnahmen zur Vermeidung der Überschwemmung von Verkehrsflächen durchzuführen.*

Ergänzung zum Protokoll: Nach Auskunft des Fachamtes Management des öffentlichen Raums sei die Thematik von Überflutungen im Bereich Gärtnerstraße nicht auf schadhafte Siele, sondern eher auf zeitweise Verstopfungen der sog. Trummen durch Laub o.ä. zurückzuführen. Der Hinweis wurde an die Stadtreinigung und an Hamburg Wasser weitergeleitet. Bei akut auftretenden Problemen könnten sich AnwohnerInnen telefonisch unter 2576-1111 oder per Mail an info@srhh.de an die Hotline der Stadtreinigung bzw. an den Störungsdienst Hamburg Wasser unter 7888-2222 wenden.

Ein Bürger möchte wissen, wie groß die zukünftigen Wohnungen würden und mit wie vielen neuen Menschen im Stadtteil gerechnet werden müsse.

*Hierzu antwortet **Herr Stephan**, dass derzeit von ca. 900 Wohneinheiten auszugehen sei. Konkrete Aussagen zu Wohnungsgrößen seien in diesem frühen Planungsstadium noch nicht zu machen. Zunächst würden in einem städtebaulichen Konzept die Kubaturen der Gebäude festgelegt und es werde geprüft, was städtebaulich auf dieser Fläche möglich sei und welche Nutzungen sinnvoll seien. Im Anschluss werde es voraussichtlich hochbauliche Wettbewerbe geben, die Aufschlüsse über konkrete Grundrisse und Wohnkonzepte geben sollten.*

Im Vorfeld müsse jedoch geklärt werden, was der Stadtteil für Wohnungen brauche. Die einzelnen Bezirke in Hamburg hätten bereits jeweils eine Wohnungsmarktanalyse durchgeführt. Der Stadtteil Eimsbüttel habe dahingehend viele kleine Wohnungen mit bis zu drei Räumen auf geringer Wohnfläche. Der Stadtteil habe zudem im Bestand eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 64 m² im Vergleich zum Bezirk und der Stadt Hamburg mit ca. 76 m². Darüber hinaus habe der Bezirk auch über den Gutachter ALP-Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH ermitteln lassen, welche Wohnungen im Stadtteil aktuell gesucht und nachgefragt werden. Auch der Bauträger führe verschiedene Gespräche zu den Bedarfen im Stadtteil. Die Verwaltung werde obendrein Gespräche mit Ausbildungswerken, Studierendenwerken, der Polizei, der Feuerwehr und weiteren Dienststellen führen. Derzeit seien aber noch keine konkreten Aussagen möglich.

Eine Bürger fragt, ob es während der Bauphase ein Beschwerdemanagement geben werde, sodass Konflikte im Sinne der Verwaltung, des Bauträgers und der Nachbarschaft schnellstmöglich geklärt werden können.

Herr Stephan verweist auf die bezirkliche Kontaktadresse für Fragen zum Bebauungsplan. Fragen könnten auch an den Bauträger weitergeleitet werden.

Zudem stellt sich Frau Hoberg von der Beiersdorf AG als Ansprechpartnerin für die Nachbarschaft vor und erläutert, dass die Beiersdorf AG eine Standortkommunikation in ähnlicher Form wie auch bei den Baumaßnahmen im Werk 5 anstrebe. So werde ein Nachbarschaftspostfach mit Email- und Telefonkontakt für das Werk 1 eingerichtet. Grundsätzlich hat die Beiersdorf eine Kontaktadresse für alle nachbarschaftlichen Themen eingerichtet. Diese Emailadresse laute: nachbarschaft@beiersdorf.com

Des Weiteren erkundigt sich der **Bürger** nach Ausweichmöglichkeiten hinsichtlich der künftig begrenzten Parksituation in der Unnastraße. Derzeit sei es den umliegenden Bewohnern möglich, zeitweise in der Tiefgarage der Beiersdorf AG zu parken. Er möchte wissen, welche Planungen der Bauträger habe und ob es von Seiten der Verwaltung Planungen gebe, die weitere Stellplätze an Alternativstandorten vorsehen würden.

Frau Döscher berichtet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand kostenpflichtige Ausweichmöglichkeiten auf dem Parkdeck der Firma Beiersdorf an der Tropolowitzstraße zur Verfügung gestellt würden.

Herr Stephan ergänzt, dass im Stadtteil bereits versucht wurde, Quartiersgaragen zu errichten. Diese seien für die Stadt allerdings nicht immer kostendeckend, da kostenfreie Parkplätze im öffentlichen Raum für die Anwohner zunächst einmal attraktiver erschienen. Das Bezirksamt bemühe sich, hier geeignete Angebote zu entwickeln.

Eine Anwohnerin schlägt vor, der Verkehrsproblematik mit verkehrsberuhigten Bereichen oder mit Regularien wie autofreiem Wohnen entgegenzuwirken.

Frau Häffner erklärt, dass die Verpflichtung zur Stellplatzversorgung bei Neubauten mittlerweile aufgehoben worden sei. Die Frage in welcher Zahl neue Stellplätze benötigt würden, müsse im Einzelfall diskutiert werden. Das Bezirksamt verfolge das Ziel, durch Mobilitätskonzepte und entsprechende Nutzungsangebote im Quartier eine zukunftsweisende Richtung einzuschlagen. Verkehrsberuhigte Bereiche für einzelne Straßen könnten nicht innerhalb eines Bebauungsplans festgesetzt werden, sondern seien verkehrsrechtliche Anordnungen der Polizei, die nach Prüfung des Einzelfalls häufig auch umgesetzt würden.

Weiter spricht **die Anwohnerin** das Thema der Nachhaltigkeit an und bittet um Informationen, inwieweit bereits ökologische Aspekte beim zukünftigen Bau (Begrünung, Baumaterial etc.) betrachtet worden seien.

Hierzu erklärt **Frau Häffner**, dass in Hamburg mittlerweile die Regelung gelte, Flachdächer generell zu begrünen. Des Weiteren müsse auf den Flächen der Tiefgarage das anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten werden. Dies seien Punkte, die bereits im Bebauungsplanverfahren überprüft und in der Verordnung festgesetzt würden.

Die Detailplanungen zur Architektur, somit auch der Umgang mit ökologischem Bauen, seien jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sondern Aufgabe der folgenden hochbaulichen Verfahren. Zudem würden diese Belange im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Bauträger verhandelt und fest geschrieben.

Ein Anwohner stellt die Bezahlbarkeit der Wohnungen trotz der Funktion des Bauträgers als Pensionskasse in Frage. Er erkundigt sich, ob die Verwaltung Möglichkeiten habe, um die Preise von Neubauwohnungen zu deckeln.

***Herr Stephan** betont erneut das Thema der Nachhaltigkeit und verweist auf die Anforderungen der Bewohner, die sich zum einen Stellplätze in Tiefgaragen und zum anderen neben einer generellen Dachbegrünung eben auch bespielte, multifunktionale Dachflächen wünschen würden. Derartige Anforderungen wie auch der ökologische Bau müssten vom Bauträger zunächst einmal finanziert werden und würden letztlich auch höhere Preise für die Wohnungen auslösen. Dies seien Themen, die es zusammen mit dem Bauträger und der Politik zu diskutieren gelte und es müssten geeignete Lösungen erarbeitet werden, um einen angemessenen Wohnungsmix zu erreichen, der neben dem geförderten Wohnungsbau auch Wohnungen für andere Einkommenschichten zulasse.*

Der Anwohner möchte auch wissen, ob Neubauten von der sozialen Erhaltungsverordnung ausgeschlossen seien.

***Herr Stephan** bestätigt, dass nur die bestehenden Wohnungen durch die Soziale Erhaltungsverordnung gesichert seien. Mit der Verordnung unterlägen Modernisierungen im Bestand, Grundrissänderungen und Wohnungsumwandlungen einem Genehmigungsvorbehalt.*

Ein Bürger ist mit den Ausführungen zur Verkehrslage in der Quickbornstraße nicht zufrieden und betont erneut seinen Vorschlag, den Verkehr alternativ auch über die Unnastraße führen zu wollen.

***Frau Häffner** hebt erneut hervor, dass die Unnastraße künftig als Veloroute ausgebaut werde und hier primär der Fahrradverkehr geführt werden solle. Der Verkehr solle nicht auf die Unnastraße verlegt werden.*

Nach Beendigung der Fragerunde erklärt **Herr Stephan**, dass weitere Fragen an die Verwaltung gestellt werden könnten. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung sei für weitere Anregungen jederzeit ansprechbar.

Herr Schmidt dankt für die rege Teilnahme. In einer der kommenden Sitzungen des Stadtplanungsausschusses werde die heutige Veranstaltung öffentlich ausgewertet. Die Bürgerinnen und Bürger könnten sich außerdem im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans erneut informieren und Anregungen sowie Bedenken vorbringen.

Herr Schmidt beendet die öffentliche Plandiskussion um 21:00 Uhr.

Protokoll:

claussen-seggelke stadtplaner
Julia Loginowski