

Städtebauliches Entwicklungskonzept Auf dem Königslande

Informationsveranstaltung am 23.09.2019

Berufliche Schule für Medien und Kommunikation, 18.00 Uhr

PROTOKOLL

Hintergrund und Zielsetzung (Herr Weedermann-Korte)

- Begrüßung und Einleitung
- Erläuterung der Hintergründe für die Beschäftigung mit dem Quartier (vermehrte Bauanfragen, altes Planrecht, Nachverdichtungspotenzial)
- Erläuterung des Instruments eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts (informelles Planwerk, Zielformulierung/Leitbild)
- Einschätzungen zum Charakter und zu den Potenzialen des Gebiets
- Ablauf des Erarbeitungsprozesses bisher

Darstellung der städtebaulichen Bestandsaufnahme (Herr Escosura)

- Erläuterung der erfassten Aspekte / Kriterien
- Erläuterung der vorhandenen Nutzungs- und der Freiflächenstruktur
- Identifikation verschiedener Grundtypologien im Gebiet
- Mischung und besondere Struktur des Gebiets als besondere Qualität festgestellt

Darstellung des Beteiligungsprozesses (Herr Reesas)

- Erstinformationsschreiben
- Zielgruppenorientierte Befragung per Fragebogen (gute Rücklaufquote)
- Gespräche mit Schlüsselpersonen
- Workshop (teilweise für Masterplan zu detaillierte Zielvorstellungen und Maßnahmen, einiges konnte aber bereits im Masterplan berücksichtigt werden)

Vorstellung städtebauliches Entwicklungskonzept / Masterplan (Herr Escosura)

- Masterplan keine Darstellung der tatsächlichen künftigen Bebauungsstruktur, Bild zur Zieldefinition für die weitere Entwicklung des Quartiers
- Flurstücksstruktur bewusst nicht berücksichtigt
- Nutzungskonzept als abstraktes Zielbild (keine Baugebietskategorien nach BauNVO)
- Ziel: Beibehaltung der Mischung (Nutzungskonflikte vorhanden, aber lösbar)
- Erläuterung der Grünverbindung durch das Quartier in Richtung Wandse-Grünzug (Lage, Ausgestaltung)
- Nachverdichtungspotenziale (Bebauung von Stellplatzflächen, Nachverdichtung im Inneren)
- Ergänzung weiterer Wohnbebauung ohne Verdrängung bestehender gewerblicher Nutzungen möglich
- Wohnbebauung im Inneren etwas niedriger als am Rand
- Einbindung neuer Bebauung in bestehende Strukturen als Ziel

- Schaffung eines Übergangs zwischen eher gewerblich und mehr durch Wohnungsbau geprägten Bereichen
- Mögliche Ausgestaltungen: klassischer Gewerbehof mit randlicher Wohnbebauung, Mischung aus Gewerbe im EG und Wohnen in den OGs
- Notwendige Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zur Umsetzung
- Beurteilung konkreter Vorhaben anhand der Frage, ob/inwieweit sie grundsätzlich zum Zielkonzept beitragen

Diskussion

Frage: Wie ist der Zeitrahmen für die Planung und die bauliche Umsetzung

Antwort: Die Fertigstellung des Gutachtens sei für Ende des Jahres 2019 geplant. Auf dieser Grundlage solle dann neues Planrecht geschaffen werden; ggf. werde das Gebiet in mehrere Bebauungsplanverfahren aufgeteilt, auch die Aufstellung kleinerer vorhabenbezogener Bebauungspläne sei denkbar. Ein Bebauungsplan-Verfahren dauere in der Regel min. 2 Jahre. Die Umsetzung habe daher eine lange zeitliche Perspektive.

Ein Eigentümer an der Hinschenfelder Straße lobt die vorgesehene Mischung und die Gesamtkonzeption. Er Sorge sich um die wachsende Verkehrsbelastung durch die Nachverdichtung. Er wünsche eine Tempo 30-Zone in der Holzmühlenstraße.

Weitere Teilnehmer fordern ebenfalls eine Verkehrsberuhigung. Insbesondere vor dem REWE sei die Verkehrssituation unübersichtlich.

Ein Teilnehmer verweist darauf, dass der Verkehr seit der Fertigstellung des REWE deutlich zugenommen habe. Ein Zebrastreifen an dieser Stelle wäre sinnvoll.

Während der Baustellen könne es zu Verkehrsbehinderungen kommen. Die mögliche zusätzliche Verkehrsbelastung nach Umsetzung sei im Rahmen der Bebauungsplanverfahren gutachterlich zu überprüfen.

Die Anordnung von Tempo 30 obliege nicht dem Bezirksamt Wandsbek, für diese gelten klare Kriterien. Dies sei mit den zuständigen Verkehrsdienststellen (Straßenverkehrsbehörde, Polizei) abzustimmen.

Attraktives Wohnen sei nur möglich, wenn die Verkehrsbelastung vermindert werde. Der Teilnehmer plädiert an jede*n Bewohner*in für einen Verzicht auf den Pkw. Wichtig sei, die Straßenräume so zu gestalten, dass sie nicht als Ausweichstrecke genutzt werden.

Es wird nach der Zahl der neuen Wohneinheiten gefragt.

Eine konkrete Abschätzung sei derzeit nicht möglich, da zu viele Unbekannte zu berücksichtigen seien. Es seien allerdings realistisch mehrere Hundert Wohneinheiten realisierbar.

Ein Teilnehmer plädiert für den Erhalt des Schornsteins der ehemaligen Fabrik an der Hinschenfelder Straße als identitätsstiftendes Element. Außerdem halte er die geplante Grüne Wegeverbindung für nicht ausreichend, da das Quartier ansonsten

sehr eng bebaut werde. Er plädiert dafür, das Quartier stärker zu durchgrünen. Er fragt danach, wer die Grünfläche umsetzen werde.

Auch die Grüne Wegeverbindung stelle eine idealtypische Überlegung dar. Ihre genaue Lage und die konkrete Realisierung seien im Rahmen der Umsetzung des Konzepts zu klären. Möglicherweise könne die Grünverbindung nicht in einem Zug umgesetzt werden, sondern werde nach und nach realisiert, wenn in diesem Bereich Projekte umgesetzt würden.

Ein Mitarbeiter einer Immobilienfirma erklärt, dass seine Firma mehrere Grundstücke im Quartier im Vertrieb habe. Die Eigentümer möchten gerne wissen, wie es weiter gehe und wie die Kommunikation mit interessierten Investoren stattfinden solle.

Die Projektbeteiligten im Bezirksamt Wandsbek können direkt angesprochen werden. Es sei das Ziel des Bezirksamts, kooperativ mit den Eigentümern bzw. möglichen Erwerbern von Grundstücken zu arbeiten.

Die Querung der Straßen sei derzeit schwierig. Es gebe jeweils nur am Anfang und am Ende eine Quermöglichkeit. Hier müsse schneller als in 10 Jahren etwas geschehen.

Mögliche Verbesserungen im Straßenraum können bereits im jetzigen Querschnitt betrachtet werden. Das Thema werde an die Kollegen im Fachamt Management des öffentlichen Raums weitergegeben. Allerdings stoße man im bestehenden Querschnitt ggf. an Grenzen. Es sei den Planern bewusst, dass es hier bereits heute Handlungsbedarf geben könne. Gerade bei der geplanten Grünverbindung sei es wichtig, dass hier eine gute Quermöglichkeit geschaffen werde.

An vielen Stellen in der Stadt werde darüber diskutiert, über Supermärkten Wohnungen zu errichten. Sei dies auch in diesem Quartier denkbar?

Im Hinblick auf Flächensparen sei ein solches Konzept von Vorteil, hier seien die Eigentümer zu überzeugen, entsprechende Konzepte umzusetzen.

Es wird die Frage gestellt, wie es mit den Grundstücken im Quartier weiter gehe. Falls nun bereits von Entwicklern Flächen aufgekauft würden, müsse womöglich in Zukunft das Gewerbe weichen. Es sei derzeit bereits ein spekulatives Abwarten der Eigentümer festzustellen.

Es sei das Ziel, kooperativ mit den Eigentümern den Masterplan umzusetzen. Bodenspekulation könne allerdings nicht verhindert werden. Der Masterplan sei als grobes Gerüst im Detail noch anpassungsfähig, je nachdem, welche Ideen dem Bezirksamt vorgeschlagen würden.

Das Quartier sei zu kleinräumig betrachtet. Die weitere Umgebung solle in die Planung einbezogen werden, weil die Wirkung weit über die Grenzen des Gebiets hinausreiche. Es wird auf den Wandse-Wanderweg als großräumiges Konzept verwiesen.

Die Notwendigkeit eines übergeordneten Verkehrskonzepts haben die Planer bereits mitgenommen. Auch andere übergeordnete Pläne und Planwerke wurden bereits betrachtet und werden auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Es wird die Frage nach der Anlieferung für die Gewerbebetriebe gestellt. Mit der neuen Verbindung vom Hinschenfelder Stieg zur Holzmühlenstraße erfolge ein Eingriff in private Flächen.

Um neue Ideen zu entwickeln, müsse man sich zunächst von privatrechtlichen Eigentumsfragen frei machen. Die weitere Umsetzung solle kooperativ gemeinsam mit den Eigentümern erfolgen. Die Fuß- und Radwegeverbindung im Brauhausquartier sei auch in Kooperation mit den Eigentümern bisher umgesetzt worden.

Es wird gefordert, mehr Grünflächen sowie Dachbegrünung vorzusehen, auch erneuerbare Energien sollten als Idee mit aufgegriffen werden.

In Bebauungsplanverfahren seien Dachbegrünung und Photovoltaiknutzung bereits heute regelmäßig Thema. Die Themen können ansonsten in der weiteren Umsetzung berücksichtigt werden.

Es wird gefragt, ob diejenigen, die über Planung und Bauvorhaben zu entscheiden haben, dieses Ziel auch mittragen werden. Außerdem wird gefragt, ob Handwerkskammer und Handelskammer eingebunden waren und anwesend seien. Es wird darauf verwiesen, dass die vor einiger Zeit auf der Walddörferstraße angedachte Fahrradstraße für die Betriebe dort kritische Auswirkungen gehabt hätte.

(Es sind Vertreter beider Kammern anwesend.)

Ein Ausbau der Walddörferstraße als Veloroute sei nicht Ziel des Konzepts. Den Planern sei auch bewusst, dass bei gemischten Nutzungen immer eine entsprechende Erschließung notwendig sei. Es müssten aber auch Angebote für Fuß- und Radverkehr geschaffen werden.

Es wird gefragt, wie der Prozess sei, wenn privatrechtliche Themen berührt würden, wenn also bspw. an einer Stelle Wohnen geplant werde, wo derzeit Gewerbe sei und umgekehrt.

Im Bebauungsplanverfahren werde es eine öffentliche Plandiskussion geben. Dann sei die Planung bereits konkreter. In einer späteren öffentlichen Auslegung können schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden. Ein Dialog mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung sei jederzeit möglich. Man könne sich jederzeit informieren, was eine bestimmte Festsetzung bedeute und inwiefern sie einen betreffe.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen die verschiedenen Belange abgewogen werden.

Es wird nach der ungefähren BGF der neugeschaffenen Bebauung und nach künftigen Anteilen von Gewerbe und Wohnen sowie von versiegelter Fläche im Vergleich zur heutigen Situation gefragt.

Wegen zu vieler Unbekannter wurden diese Zahlen noch nicht ermittelt. Der Masterplan sei ein qualitativer Annäherungsprozess. Es war nicht das Ziel des Konzepts, eine konkrete Zahl zu ermitteln.

Es gebe angeblich Altlasten unter dem REWE-Parkplatz. Ggf. seien im Gebiet auch Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg vorhanden.

Diese Fragen seien in einem Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren sowieso verpflichtend zu prüfen.

Es wird als positiv wahrgenommen, dass die Gutachter einen wohlwollenden Blick auf das Gebiet geworfen haben und den Charakter aufnahmen und weiterentwickeln wollten. Auch in der weiteren Umsetzung sei die Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden nötig, um gemeinsam etwas entwickeln zu können. Es solle verhindert werden, dass Investoren in großem Stil Flächen zusammenkaufen und die Ansässigen verdrängen.

Es wird gefragt, welche Art von Wohnungen entstehen solle. Auch mit den Genossenschaften solle gesprochen werden. Es sei falsch, deren Stellplätze im Norden einfach so als nicht mehr zeitgemäß zu überplanen.

Die Konzeption sei noch nicht so weit ausgearbeitet, dass Aussagen zum konkreten Wohnungsmarktsegment getroffen werden können. Mit den Genossenschaften wurden bereits Gespräche geführt. Diese würden das vorgelegte Konzept auswerten, dann werde man mit ihnen weitere Gespräche führen.

Es wird die Forderung nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien formuliert.

Ende der Veranstaltung um ca. 19.30 Uhr.