

Hamburg, den 24.07.2012

Bebauungsplan Hamburg-Langenhorn 73 für das Gebiet zwischen Langenhorner Chaussee, Wulffsgrund, Tarfenbööm, Tannenzuschlag, Reekamp, Wulffsblöcken, Wulffsgang, Diekmühlenweg und Foorthkamp**Protokoll der erneuten öffentlichen Plandiskussion (ÖPD) am 12. Juni 2012 durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt**

- Terminzeit: Dienstag, den 12.06.2012, 18:30 bis 21:03 Uhr
- Terminort: Fritz-Schumacher-Schule, Sek. II, Foorthkamp 36, 22419 Hamburg
- Anwesend: ca. 150 Bürgerinnen und Bürger sowie Vertreter des Planungsbüros, Verkehrsgutachter und Behördenmitarbeiter
- Podium/Moderation: Frau Ute Müller, Referatsleitung BSU
Herr Holger Djürken-Karnatz, Sachbearbeiter Planverfahren
Herr Reinhard Schier, Leiter Grundsatz- und Querschnittsaufgaben der Bauleitplanung
Herr Stefan Stitz, Plankontor Stadt und Land GmbH

TOP 1 Begrüßung und Einleitung

Nachdem alle Anwesenden durch Herrn Schier begrüßt wurden, erläutert dieser kurz den bisherigen Verfahrensverlauf, sowie die Begründung für die Evokation des Bauleitplanverfahrens durch den Senat. In seiner Zuständigkeit hat der bezirkliche Stadtentwicklungsausschuss am 17. Juni 2010 die öffentliche Plandiskussion nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) durchgeführt.

Aufgrund des dann durchgeführten Bürgerentscheides, dessen Ergebnis einem Beschluss der Bezirksversammlung gleichzusetzen ist, konnte im Bezirk Nord die Arbeit an dieser Planung ab Mitte 2011 nicht fortgeführt werden. Aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung dieser Planung und der damit verbundenen Innenverdichtung auf der Fläche des 60 bis 70 Jahre alten Mietwohnungsbaus, hat die zuständige Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau entschieden, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Langenhorn 73 an den Senat zu ziehen, d.h. zu evozieren. Die Kommission für Stadtentwicklung wird in Zukunft das politische Gremium sein, welches dieses Bebauungsplanverfahren betreuen wird.

In der Senatskommission wurde im März 2012 entschieden, als Grundlage für den Bebauungsplan das neue städtebauliche Konzept zu nehmen, in das zahlreiche Anregungen aus dem vorhergegangenen Beteiligungsverfahren eingeflossen sind. So wurde unter anderem die durch Baugrenzen festgesetzte städtebauliche Figur der Baufenster wieder stärker an der vorhandenen Gebäudestruktur orientiert.

Die erneute Unterrichtung über die Planung und Erörterung - in Ergänzung der ÖPD vom Juni 2010 - soll dazu dienen, der Öffentlichkeit den B-Planentwurf, auf dessen Grundlage die Planung fortgeführt werden soll, vorzustellen.

Vom beauftragten Büro Plankontor Stadt und Land GmbH erläutert Herr Stitz den aktuellen Entwurf des Bebauungsplanes, die Veränderungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf aus der Plandiskussion am 17. Juni 2010 sowie die Notwendigkeit des Vorhabens.

Die wesentlichen Änderungen sind, dass sich - nach Realisierung der B-Planfestsetzungen nach dem jetzigen Entwurf - die Wohnungszahl von heute rd. 550 Wohnungen auf 700 Wohnungen erhöhen würde und nicht, wie 2010 vorgestellt, auf ca. 800 WE. Ebenso wird die zukünftige maximale Gebäudehöhe festgelegt werden und die Zahl der Vollgeschossen soll teilweise 1 Geschoss niedriger, als noch im Juni 2010 vorgesehen, festgesetzt werden. Die städtebauliche Figur orientiert sich jetzt wieder stark an der aktuell vorhandenen Siedlungsstruktur.

Danach erläutert Herr Stitz kurz die geplante Änderung des Landschaftsprogramms (LaPro), im Bereich der Bebauungspläne Langenhorn 73 und des angrenzenden Bebauungsplans Langenhorn 62.

TOP 2 Diskussion

Hinweis: Das Protokoll ist nicht zeitlich chronologisch, sondern thematisch gegliedert zusammengefasst. Daraus ergibt sich, dass teilweise mehrfach geäußerte Stellungnahmen, die sich zu unterschiedlichen Zeitpunkten auch wiederholt hatten, hier zusammengefasst nur einmal vorkommen.

1. Themenkomplex Verkehr

Eine Bürgerin kritisiert, dass dieser Planung Gutachten zugrunde liegen, die schon 2009 erstellt wurden. Das betrifft die Umweltgutachten sowie das Verkehrsgutachten. Das Verkehrsgutachten sei 2009 erstellt worden. Hierbei wäre nicht berücksichtigt worden, dass am Ochsenzoll, auf Norderstedter Seite, der Kreisel mit der Untertunnelung gebaut wird, wodurch eine zusätzliche Verkehrsbelastung auf die Langenhorner Chaussee zukommen wird. Zu dieser Belastung kommen nochmals 1.000 bis 1.500 Menschen zusätzlich aus der Wulffschen Siedlung hinzu, die mindestens mit 1.000 Autos fahren und Abgase und Lärm erzeugen. Die im ersten Gutachten genannten Zahlen sind daher nicht relevant. Auch stellt sich die Frage, wann mit den angepassten Zahlen ein neues Gutachten erstellt wird.

Ein weiterer Bürger meint, dass allein aus der Wulffschen Siedlung zukünftig 30 bis 40% mehr Verkehr kommen würde. Wenn alle in der Tiefgarage parken müssten, würde das auf die Mieten aufgeschlagen und das könne keiner zahlen.

Herr Rzondkowski vom Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch, welches 2009/2010 das Verkehrsgutachten erstellt hatte, beantwortete diese Fragen. Zunächst erläutert er, dass die zugrunde liegenden Verkehrswerte 2009 ermittelt wurden. So wurden beispielsweise die Verkehrszählungen im Juli 2009 durchgeführt und auch 2009 von der Stadt vorhandene Verkehrswerte eingeholt. Der Bericht wurde dann im Jahre 2010 fertig gestellt. Auf das allgemeine Stadtgebiet bezogen, hat sich seit 2009 tendenziell keine Veränderung ergeben, so dass die Grunddaten auch weiterhin verwendet werden können. Ein Bürger kritisiert, dass im Juli in Hamburg und Schleswig-Holstein Schulferien wären und so würden die Zählungen schon mal unbrauchbar. Daher würde ihn wundern, dass die Zählungen im Juli durchgeführt wurden, wo in Hamburg und Schleswig-Holstein doch Schulferien waren. So fehlen zum Beispiel die ca. 12.000 Arbeitnehmer im Industriebereich. Zwischen 30 und 40% dieser Verkehrsteilnehmer sind während der Ferienzeit nicht anwesend und fehlen somit in der Berechnung. Was wäre eine solche Zählung wert?

Herr Lewin vom beauftragten Stadtplanungsbüro Plankontor Stadt und Land GmbH erklärt daraufhin, dass man damals sehr wohl auf Ferienzeiten geachtet hätte. Dieses würden professionelle Verkehrsgutachter ohnehin machen und die Zählungen seien deutlich vor Ferienbeginn, im Jahre 2009 erst relativ spät beginnend, durchgeführt worden. Hierzu erklärt der Verkehrsgutachter, dass er sich nicht sicher sei, ob der Juli 2009 das Zähldatum, oder lediglich das Auswertungsdatum der Zählungen war und ob nicht eventuell schon im Juni gezählt wurde. Die Originalprotokolle liegen natürlich noch vor und können nachvollzogen werden. Herr Schier ergänzt,

dass die Behörde nochmals prüfen werde, wann diese Zählungen durchgeführt wurden. Weiterhin wird geprüft, ob das Gutachten aktualisiert werden muss. Wenn der Bebauungsplan dann öffentlich ausliegt, können alle interessierten Bürger das Gutachten einsehen. Parallel zum Bebauungsplan mit Begründung müssen alle im Zusammenhang mit der B-Planaufstellung erstellten Gutachten mit zur Einsichtnahme vorgelegt werden. Ergänzt der Hinweis der Verwaltung: Die Abgabe der verkehrstechnischen Stellungnahme, auf der Basis der am 2. Juli und 3. Juli 2009 erhobenen Verkehrsdaten, erfolgte im Dezember 2009. Dieser Zeitpunkt lag 14 Tage vor dem Beginn der Hamburger und Schleswig-Holsteiner Sommerferien 2009.

Herr Rzondkowski erläutert, dass im alten Gutachten, in dem noch von 250 zusätzlichen Wohnungen ausgegangen wurde, mit einer Zahl von ca. 2.500 zusätzlichen Fahrzeugbewegungen aus der Wulffschen Siedlung gerechnet wurde. Dieses sind 1.250 Fahrzeuge, die einmal bei der Einfahrt und einmal bei der Ausfahrt berechnet wurden, d. h. insgesamt 2.500 Fahrbewegungen. Jetzt werden durch die 150 zusätzlichen Wohnungen ca. 40 % weniger neue Wohnungen gebaut als ursprünglich projektiert, wodurch sich in einem überarbeiteten Gutachten die Kfz-Zusatzfahrbewegungen auf jeden Fall reduzieren würden. Laut altem Gutachten ließ sich dieser Zusatzverkehr gut über das vorhandene Straßennetz im Wohngebiet, wie auch über die vorhandene übergeordnete Hauptverkehrsstraße abwickeln. Jetzt sollen weniger Wohnungen entstehen, so dass es fachlich außer Frage steht, dass der zusätzliche Verkehr von den vorhandenen Wohnstraßen und der angrenzenden Hauptstraße problemlos bewältigt werden kann. In dem Gutachten wurden auch die Nebenstraßen, z. B. im Süden der Wördenmoorweg, mit in die Berechnung einbezogen. Das alte Verkehrsgutachten wird auch an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Ergänzt hat das Gutachterbüro empfohlen, in einigen Straßen der Wulffschen Siedlung die Verkehrsfläche zu erweitern, damit zusätzliches Fahrbahnrandparken möglich werde und beidseitig Gehwege (z. B. Wulffsgrund) angelegt werden könnten. Dieses sei im vorgestellten B-Planentwurf berücksichtigt.

Eine Bürgerin fragt, ob denn nur die Hauptstraßen betrachtet wurden, oder ob man auch die „Schleichwege“ abseits der Hauptstraße mit überprüft habe und ob die Straßenführung geändert würde. Herr Rzondkowski erläutert, dass an den Hauptstraßen - vor allem an den lichtsignalgesteuerten Knotenpunkten - zuerst einmal zu prüfen war, ob dort (insbesondere in den Hauptverkehrszeiten) der zusätzliche Kfz-Verkehr aus dem Plangebiet aufgenommen werden kann. Das ist hier der Fall. Nur wenn dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen dort nicht funktioniert, würden sich die Autofahrer abseits der Hauptverkehrsstraßen „Schleichwege“ suchen. Herr Lewin ergänzt, dass das System der öffentlichen Straßen nicht verändert werden würde. Die Frage des Einrichtungs- oder Zweirichtungsverkehrs sei nicht Bestandteil des B-Plans, sondern eine verkehrsordnerische Maßnahme. Allerdings sei man bei der B-Planbearbeitung und auch beim Verkehrsgutachten davon ausgegangen, dass die jeweiligen Regelungen für Einbahnstraßen auch wie bisher beibehalten werden, d.h., dass die Straße Wulffsblöcken nicht für den Kfz-Gegenverkehr geöffnet wird.

Ein Bürger fragt, ob der Fahrradverkehr in dem vorliegenden bzw. dem aktualisierten Gutachten beachtet werde.

Dazu erläutert der Verkehrsplaner, dass der Fahrradverkehr nicht gezählt wurde und auch nicht Teil der Prognose ist. Hier war der Schwerpunkt auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) gelegt, da dieser relevant für die Ermöglichung eines Projektes ist.

Ein Bürger fragt nach den erwähnten Verbreiterungen der Straßen sowie der Schaffung von Parkplätzen und wo diese konkret liegen.

Herr Lewin erläutert, dass der Wulffsgrund verbreitert werden soll (hier auf nördlicher Seite), um auf beiden Seiten einen Gehweg und an einigen Stellen eine Parktasche zu schaffen. Ebenso wird der Tarfenbööm geringfügig verbreitert. An der Straße Wulffsblöcken ist bereits beidseitig

ein Gehweg vorhanden, jedoch soll auch auf der westlichen Seite Fahrbahnrandparken durch eine geringfügige Verbreiterung der Verkehrsfläche um etwa 1,5 m ermöglicht werden.

Eine Bürgerin fragt, wann die neuen Tiefgaragenplätze angeboten werden würden und ob man diese als Wohnungsmieter in einem Neubau mieten müsste.

Diese Frage beantwortet Herr Drefers von der Hansa-Grundstücksverwaltung. Die Tiefgaragenstellplätze werden vorrangig den Bestands- und Neumietern angeboten. Eine Anmietungsspflicht ist nicht vorgesehen. Es konnte jedoch bereits festgestellt werden, dass schon jetzt die Nachfrage nach individuellen Stellplätzen größer ist als das vorhandene Angebot.

Ein Anwohner aus der Plangebietsnachbarschaft schlägt vor, die bisherige Anordnung der Tiefgaragenein- und Ausfahrten so zu verschieben, dass nicht die direkten Anwohner vom Lärm betroffen sind, sondern vielmehr die Nutzer der Tiefgaragen. Herr Schier fragt nach der genauen Lage der angesprochenen Tiefgarage. Diese befindet sich am Dieckmühlenweg, Ecke Wulffsblöcken.

Herr Stitz erklärt hierzu, dass die Tiefgaragenzufahrten im B-Planentwurf bisher nicht verbindlich festgesetzt sind. Die beispielhafte Darstellung der möglichen Tiefgaragen und Ein- und Ausfahrten sei nur im städtebaulichen Funktionsplan skizziert. Diese Frage wird im weiteren Planverfahren geklärt. Wo es erforderlich ist, können Tiefgaragenzufahrten festgesetzt werden, um Störungen zu minimieren. Es wäre es aber möglich, im B-Plan die Zufahrten festzusetzen bzw. Festsetzungen zu treffen, wo keine Tiefgaragenein- bzw. Ausfahrten gebaut werden dürfen.

Eine Bürgerin fragt, ob auch an der Ecke Tannenzuschlag/Wulffsgrund eine Tiefgarageneinfahrt gebaut werden soll und ob dafür der Tannenzuschlag dann aufgrund dieser verbreitert würde.

Herr Stitz antwortet, dass man die Frage der Tiefgaragenzufahrt prüfen werde. Um breitere Gehwege anlegen zu können, ist bisher eine geringfügige Erweiterung der Verkehrsfläche vorgeschlagen. Ob dieses erforderlich sein wird, werde nochmals geprüft.

Ein Bürger erklärt, dass laut bisheriger Vorstellungen in der Planung vorgesehen ist, dass etwa 80% aller Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen sind. Was würde aber passieren, wenn die neuen Mieter aus Kostengründen die Tiefgaragenstellplätze nicht mieten würden und alle auf der Straße stünden? Eine Bürgerin ergänzt hierzu, dass sie schon jetzt für fast 50 Euro Miete einen Garagenplatz hätte, es viel Nachfrage gäbe und bestimmt genügend Mieter oder Nachbarn Interesse an einem solchen Tiefgaragenstellplatz hätten.

Ein Bürger fragt, ob der Reekamp verbreitert werden soll, da dort eine so große gelbe Verkehrsfläche festgesetzt ist. Herr Lewin erklärt, dass diese Verkehrsflächenfestsetzung aus dem alten B-Plan Langenhorn 26 übernommen wurde. Dieses sei eine Fläche im Besitz der FHH und sie soll weiterhin als Grünfläche und nicht als zusätzliche Parkplatzfläche genutzt werden.

Herr Djürken-Karnatz ergänzt hierzu, dass im weiteren Verfahren geprüft werde, ob diese grüne Fläche zukünftig stattdessen als private Grünfläche festgesetzt werden kann.

2. Themenkomplex Gebäudehöhen und -breiten

Ein Bürger kritisiert, dass die jetzt vorgestellten Häuser mit maximal 13,50 m Höhe noch immer dieselbe Höhe hätten, wie im ersten Planentwurf im Juni 2010. In früheren Diskussionen hätte Herr Lewin vom Planungsbüro zugesagt, dass man auch auf 13 m gehen könne. Seiner Meinung nach könnten die Gebäude niedriger gestaltet und damit festgesetzt werden und außerdem sollte statt eines Flachdaches lieber ein Satteldach gebaut werden. Die Gründe, die für eine geringere maximale Gebäudehöhe sprechen, sind, dass die Bestandsgebäude niedriger sind und ein Satteldach haben, und dass der Charakter der Siedlung erhalten bleiben soll. Außerdem erklärt der Bürger, dass er kürzlich im Abendblatt gelesen hätte, dass durchschnittlich bei 30% aller Bauan-

träge Befreiungen gewährt würden. Daraus könne man schlussfolgern, dass später auch hier zahlreiche Gebäude nicht 13,50 m sondern vielleicht 16,00 m hoch würden.

Ein weiterer Bürger erklärt, er würde am Eckbereich Reekamp / Wulffsgrund, südlich des Baufeldes 5 wohnen. Die dort zulässigen 13,50 m seien doch eine Katastrophe gegenüber den kleinen Reihenhäusern im Süden.

Ein weiterer Bürger meint, dass man bei einer nur geringfügigen Überschreitung der Bauhöhe auf 5 Vollgeschosse kommen könnte, denn die Geschosshöhe sei doch nur 2,60 m oder 2,70 m. Hier im Plan würden dagegen rechnerisch Raumhöhen wie im Altbau angesetzt und so solle der Bürger irreführt werden.

Bezüglich der Höhen im ersten Planentwurf erläutert Herr Stitz, dass es im alten B-Planentwurf von 2010 in einigen Bereichen auch noch den Vorschlag für vier Vollgeschosse plus einem zusätzlichen Staffelgeschoss gegeben hätte. Das wären mehr als 13,50 m Höhe, eher 15,00 m, gewesen. Diese Höhen sind entfallen und außerdem sollen vor allem in den Randbereichen des Plangebietes die Gebäudehöhen auf 11,0 m begrenzt werden. Vom Planungsbüro waren Gebäude- und Schattensimulationen für verschiedene Jahres- und Tageszeiten durchgeführt worden, mit dem Ziel, durch Festsetzungen sicher zu stellen, dass die Gebäude auf den Nachbargrundstücken nicht stärker als derzeit verschattet werden. In diesem Zusammenhang weist Herr Stitz darauf hin, dass südlich vom Baufeld 3 (östlich Wulffsblöcken) eine sehr hohe Eichenbaumreihe stehe, so dass selbst im Winter die im Norden geplanten höheren Gebäude nicht so deutlich sichtbar sind. Aufgrund der Lage der Gebäude und der vorhandenen Gebäude ist kein Schattenwurf nach Süden zu erwarten.

Eine Bürgerin erwidert daraufhin, dass - im Gegensatz zum ersten Entwurf - diese dort am Rande der Straße stehenden Bäume nicht mehr zum Erhalt festgesetzt seien. Damit wäre es ja möglich diese Bäume wegzunehmen.

Herr Djürken-Karnatz erklärt, dass es in Hamburg nicht üblich ist, auf den öffentlichen Verkehrsflächen im B-Plan Festsetzungen zum Erhalt oder zur Neupflanzung von Bäumen zu treffen. Trotzdem seien diese Bäume durch die Baumschutzsatzung geschützt und könnten nicht einfach gefällt werden. Bezüglich der Gebäudehöhen erklärt Herr Schier, dass eine Gebäudehöhe von 13,00 m oder 13,50 m für ein viergeschossiges Neubaugebäude nicht unüblich ist. Eine zusätzliche Überschreitung dieser Höhe durch eine spätere Befreiung kann nicht unterstellt werden. Bei der Festsetzung der Zulässigkeit von vier Vollgeschossen soll durch die Festsetzung der Gebäude ausdrücklich der zusätzliche Bau von Staffelgeschossen ausgeschlossen werden, welches sonst nach Hamburgischer Bauordnung zulässig wäre. Außerdem seien bei der Festsetzung einer maximal zulässigen Vollgeschosshöhe und von maximalen Gebäudehöhen stets beide Festsetzungen einzuhalten. Beides seien Obergrenzen, die aber nicht erreicht werden müssen.

Ein Bürger kritisiert, dass im Baufeld 3, nördlich Wulffsgrund, westlich Tarfenbööm drei Vollgeschosse zulässig sein sollen. Dies aber mit zusätzlichem Staffelgeschoss, weil dort auch eine Höhe von 13,50 m zulässig wäre. Das würde zu zusätzlichen Verschattungen an der nördlich benachbarten Reihenhausezeile Tarfenbööm 14 bis 14 h führen. Herr Schier sagt zu, hier die Gebäudehöhenfestsetzung nochmals zu prüfen. Ein weiterer Bürger aus dem Bereich östliches Ende des Schlüsskamp/Dieckmoorweg bittet auch um die Höhenprüfung bei den Häusern westlich der Wulffstvierte, insbesondere, wo anstelle des jetzt vorhandenen niedrigen Garagenhofes (südlich Wulffstvierte 9) zukünftig ein 11 m hohes Haus stehen soll.

Eine Bürgerin fragt, wie hoch die Tiefgaragen aus dem heutigen Geländeniveau herausragen würden, denn so könnten die Gebäude noch höher werden. Herr Djürken-Karnatz erklärt, dass es im weiteren Verfahren eine Festsetzung geben wird, die regelt, dass die Tiefgaragen erdbodengleich bezogen auf das heute vorhandene Gelände errichtet werden müssen. Es wird auch noch

eine Baugrunduntersuchung für alle Baufelder geben, die später Eingang in den Umweltbericht zum B-Plan findet.

Bezüglich der neuen Höhenfestsetzungen in dem B-Planentwurf erklärt ein Bürger aus der Nachbarschaft, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes doch auch für Rechtsfrieden sorgen soll und daher alle Belange, die vorher im alten B-Plan festgelegt waren und auch die Nachbarschaft betrafen, zu berücksichtigen seien. Mit den neuen hohen Häusern im Plangebiet würden die Nachbarschaftsbelange gegenüber dem alten Bebauungsplan Langenhorn 26 hier nicht beachtet.

Herr Stitz erläutert, dass auch die bestehenden Häuser mit einer Firsthöhe von ca. 11,0 m bis 11,5 m über dem aktuellen Erdniveau lägen, d. h. die Gebäudehöhen in den Randbereichen werden an vielen Stellen auch im neuen B-Plan nicht höher, bzw. nur geringfügig höher als beim aktuellen Gebäudebestand.

3. Themenkomplex Art der baulichen Nutzung / GRZ / GFZ / Dichte

Ein Bürger fragt, warum es in dem zur Langenhorner Chaussee gelegenen Baufeld nicht bei der Festsetzung als reines Wohngebiet bleibe, sondern dort ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Gäbe es schon Absichten zur zusätzlichen gewerblichen Nutzung?

Herr Schier erläutert, dass dieser Vorschlag des Planungsbüros noch geprüft werde. In diesem Bereich, der in der Nähe der bestehenden kleinen Gewerbeeinheiten auf der Südseite des Wulffsgrund liegt, könnte ein zusätzliches Angebot für wohnverträgliche Nutzungen geschaffen werden. Konkrete Planungen gebe es nicht; der Bebauungsplan regule nur die Zulässigkeit. Auf keinen Fall wird sich dort das Wohnen störendes Gewerbe ansiedeln dürfen. Der Katalog der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angegebenen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kann im Bebauungsplan so geregelt werden, dass störende Nutzungen, wie z.B. Tankstellen, grundsätzlich nicht zulässig sind.

Ein Bürger erklärt, dass zwar in der Summe nur 150 Wohnungen mehr entstehen, aber dann alle späteren 700 Wohnungen durchschnittlich deutlich größer sein werden, als die heute vorhandenen Wohnungen, so dass die in der Wulffschen Siedlung später vorhandene tatsächliche Geschossfläche gegenüber dem heutigen Bestand sehr viel höher sein wird. Die dann real vorhandene Geschossflächenzahl (GFZ) würde tatsächlich gegenüber heute verdoppelt sein. Die durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster seien unnötig tief, so dass gegenüber heute übermäßig breite Häuser entstehen würden. Zusätzlich würden die Häuser statt der jetzt vorhandenen Spitzdächer zukünftig Flachdächer haben. Durch diese Festsetzungen würde vielleicht mit dem neuen B-Planentwurf die bauliche Grundstruktur der Wulffschen Siedlung erhalten bleiben, aber eine größere Massivität der Gebäude entstehen und eine enorme Verdichtung der Baumasse vorliegen.

Hierzu erläutert Herr Schier, dass aufgrund dickerer Wände, veränderter Raumannsprüche usw. heute im Geschosswohnungsbau eine Gebäudetiefe zwischen 11,0 und 12,0 m üblich ist. Wenn die Bautiefe der Baufenster noch etwas darüber hinausgeht, sind auch kleine Vor- und Rücksprünge möglich. Somit entspricht die durch Baugrenzen vorgeschlagene Bautiefe dem heute aktuellen Baustandard im Geschosswohnungsbau.

4. Themenkomplex Gestaltungsvorgaben

Ein Bürger fragt, ob es denn schon Vorstellungen zur Gestaltung der zukünftigen neuen Gebäude gäbe. Es würde doch gesagt werden, dass man auch in der Zukunft ein einheitliches Bild der Wulffschen Siedlung erhalten wolle. Da der Grundeigentümer bekannt ist, besteht möglicherweise Kenntnis von den Bauabsichten des Eigentümers?

Herr Djürken-Karnatz erwidert, dass man dem Eigentümer vorgeschlagen habe, unter der Beteiligung von mehreren Architekturbüros, ein konkurrierendes Gutachterverfahren durchzuführen und dadurch Vorschläge erarbeiten zu lassen. Hieraus könnten sich dann Gestaltungsvorschläge für die Gebäude ergeben, die sich dann über Festsetzungen oder durch einen städtebaulichen Vertrag umsetzen lassen könnten.

Hierzu erläutert Herr Haas-Rickertsen als einer der Eigentümer, dass es für die Eigentümer wichtig sei, zunächst über dieses Bebauungsplanverfahren Eckdaten für eine mögliche Architektur zu erfahren. Die jetzt vorhandenen Wohnungen in der heutigen Fassung sind mittel- bis langfristig nicht zukunftsfähig, so dass man - wie von Planungsbeginn an erklärt - davon ausgeht, dass die alten Gebäude Schritt für Schritt, über einen langen Zeitraum betrachtet, durch Neubauten ersetzt werden, um den Wohnwert und eine weiterhin gemischte Mieterstruktur langfristig zu erhalten. In diese Diskussionen, die die konkreten Bedarfe der zukünftigen Wohnungsstrukturen betreffen, werden dann auch von Eigentümerseite aus intensive Diskussionen mit den Mietern geführt. Dann sind den zukünftigen Architekten durch das B-Planverfahren und die angesprochenen Punkte in ihrer Gestaltung natürlich enge Grenzen gesetzt.

5. Themenkomplex Mieterwohnungen / Mieterschutz

Eine Bürgerin fragt, ob es möglich sei im Bebauungsplan Mietwohnungsbau festzusetzen. Eine Mieterin merkt an, dass in ihrem Haus nur noch befristete Mietverträge gemacht worden sind, was auf baldigen Abriss hindeute. Eine andere Mieterin fragt, was geschehen würde, wenn Mieter nicht auf Angebote des Vermieters eingehen würden und nicht umziehen wollten. Wäre es dennoch möglich, dieses Haus abzureißen?

Frau Müller erklärt, dass die Eigentumsform, d.h. Eigentums- oder Mietwohnungen, im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden kann. Flankierend zu diesem Planungsrecht gibt es aber die Möglichkeit, weitere ergänzende Regelungen durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen zu treffen. Hier ist die Stadt in Verhandlungen mit den Eigentümern zum Abschluss solcher Verträge. Bei 150 zusätzlichen Wohnungen im Plangebiet ist es das erklärte Ziel, dass mind. 30 % davon als geförderte Mietwohnungen errichtet werden. Es wird auch über einen Wohnungsmix zu sprechen sein. Sowohl die Stadt als auch die Eigentümer haben ein Interesse daran, junge Familien in diese Wohnungen zu bringen. Nach Kenntnisstand der Stadt wollen die Eigentümer auch langfristig die Anlage als Mietwohnungsobjekt betreiben. Hierzu sollen entsprechende Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

Herr Scheib (GWG - Stuttgart) erklärt, dass sich die GWG-Gruppe hier in Langenhorn als Bestandhalter sieht. Man wolle sich in dieser Region in der Funktion als Anbieter von Mietwohnungen sogar noch entwickeln. Die GWG möchte auf keinen Fall verkaufen. Es wird auch in Zukunft eine weiterhin große Nachfrage nach Mietwohnungen geben und diese wolle man für unterschiedliche Nachfragen von Familien bis zu Senioren bedienen können. Die jetzt vorhandenen Wohnungen sind nicht zukunftsfähig; so müsste man die Häuser umrüsten und Altbauten durch Neubauten ersetzen. Für die GWG-Gruppe könne er hier nochmals die klare Ansage wiederholen, dass man weiterhin Vermieter sein wolle. Herr Scheib erklärt außerdem, dass die GWG-Gruppe bereit sei, einen derartigen städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Ein Bürger erklärt, dass es doch auch ein erklärtes politisches Ziel sei, preiswerten Wohnraum zu erhalten. Dies würde durch den Neubau verloren gehen.

Eine weitere Mieterin erklärt, dass sie in einer 50 m² - Wohnung mit drei Zimmern wohne, wobei ein Zimmer ein Durchgangszimmer ist. Das Badezimmer sei so beschaffen, dass man als alter Mensch dort nicht wohnen bleiben kann. Ebenfalls wisse man auch nicht, wie sich die Miete, hier insbesondere die Nebenkosten (und hier vor allem die Heizkosten) entwickeln. Sie möchte gerne in der Siedlung bleiben und wartet darauf, dass hier dann doch noch einmal eine kleine

Neubauwohnung angeboten wird. Sie geht davon aus, dass auch weiterhin in gutem Einvernehmen mit den Vermietern eine Lösung für einen Umzug in die Neubauten gefunden wird und daher befürwortet sie die Planungen.

Zur Thematik des preiswerten Mietwohnraums erklärt Herr Drefers (Hansa-Grundstücksverwaltung), dass sich die Bewertung von Grundmiete und Nebenkosten (angesichts der Entwicklung der Energiekosten und bei der schlechten Bausubstanz der aus den 1940er und 1950er Jahren stammenden Häuser) in sehr naher Zukunft dahingehend entwickelt, dass aufgrund der gestiegenen Nebenkosten die Bruttomiete pro Quadratmeter für diese Altbauwohnungen bei einem Brutto-Mietniveau einer Neubauwohnung ankommen wird. Die Wohnungen sind dann aber weit entfernt vom Neubaustandard, schon jetzt lägen die Bruttowarmkosten bei ca. € 10,00/m² davon ca. € 3,00/m² für Nebenkosten. Man hätte ausgerechnet, dass bei einer reinen energetischen Sanierung der Altbauten € 400 bis € 500 pro Quadratmeter Wohnfläche anfallen, wodurch die Mieter € 3,50/m² bis € 4,00/m² zusätzlich mehr Nettomiete zahlen müssten. Die damit verbundene Heizkostenminderung wäre zwar gegenzurechnen, würde aber nur bei ca. € 0,80/m² bis € 1,00/m² liegen.

Frau Schenkewitz (Mieterbeirat) erklärt, dass aus Sicht des Mieterbeirates in der Zukunft alles besser sei als die Beibehaltung der alten Bebauungspläne Langenhorn 26 und Langenhorn 45. Der Mieterbeirat begrüßt die Fortführung des B-Planverfahrens Langenhorn 73 mit der dadurch überhaupt erst geschaffenen Möglichkeit, dieser Siedlung eine langfristige Zukunft zu geben. Außerdem würde von einigen Leuten bezüglich der Vermieter ein Feindbild aufgebaut, von dem die Leute, die schon lange in der Siedlung wohnen, wissen, dass es nicht stimmt. Jeder kann jederzeit an die Vermieter herantreten und seine Sorgen mitteilen. Weiterhin gäbe es seit der Bildung des Mieterbeirates die Möglichkeit, sich jederzeit an den Beirat zu wenden.

Ein Bürger merkt an, dass das Wohnungsdefizit in Hamburg bei 30.000 Wohneinheiten läge. Allein im Neubaubereich gäbe es im Bezirk Nord Flächen für 10.000 Wohneinheiten, da benötige man dieses Mehr an 150 Wohneinheiten in der Wulffschen Siedlung doch gar nicht.

Hierzu erklärt Herr Schier, dass Hamburg nicht genügend Wohnungen habe. Deswegen hat die FHH einen Pakt sowohl mit den Bezirken, als auch mit den Wohnungsbaugesellschaften in Bezug auf Zielzahlen für den Wohnungsbau geschlossen. Wenn der Mietpreis in Hamburg niedrig gehalten werden soll, so ist das auch durch die Erhöhung des Angebots an zusätzlichen Mietwohnungen möglich. Daneben hat der Senat das erklärte städtebauliche Ziel einer baulichen Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Im Außenbereich (z.B. in den Vier- und Marschlanden) würde eine völlig neue Infrastruktur - von der Straße, über den Kanalbau, bis zur Kita - benötigt, während dieses im bereits bebauten Innenbereich vorhanden ist. Und hierbei sind auch 150 zusätzliche Wohnungen in Langenhorn eine wichtige Zahl. Wenn hier die Wohnungen nicht gebaut würden, würden die Wohnungssuchenden vielleicht eher nach Henstedt-Ulzburg oder Tangstedt ziehen und per PKW durch Langenhorn zur Arbeit fahren, während sie von diesem Wohngebiet zu Fuß zur U-Bahn gehen könnten.

Eine Bürgerin fragt, ob es bereits Verträge zur Anzahl der Sozialwohnungen gäbe. Auch habe sie gehört, dass schwarze Listen über Mieter vorlägen, die sich gegen die Neuplanung engagieren und weshalb denn überhaupt 20 Jahre lang gebaut werden solle.

Herr Drefers widerspricht dem Gerücht, dass es irgendwelche rote oder schwarze Listen gäbe. Für den Fall der Rechtskraft des B-Plans gilt auch weiterhin die Zusage zu einer Kündigungsvorwarnfrist der Vermieter. Dadurch ist deutlich, dass, wenn Mieter ein Haus nicht verlassen wollen, dort nicht neu gebaut werden kann. Im Übrigen wird dort nicht 20 Jahre eine Baustelle bestehen, sondern es kann - sobald der B-Plan rechtskräftig ist - für erste einzelne Projekte geplant werden. Wann die gesamte Umstrukturierung der Wulffschen Siedlung abgeschlossen sein wird, kann heute nicht verbindlich gesagt werden. Daher steht auch zum jetzigen Zeitpunkt noch

nicht fest, welche Gebäude zuerst abgerissen und welche Gebäude in welchem Umfang saniert werden sollen.

6. Diverse Fragen / Stellungnahmen

Ein Bürger äußert die Meinung, dass für die Grundstücke im Plangebiet durch den B-Plan eine deutliche Wertsteigerung erfolgen würde und ob die Eigentümer im Gegenzug dazu bereit wären, etwas für die Allgemeinheit in Langenhorn zu geben, z. B. die Errichtung eines Treffpunktes für alte Menschen.

Herr Haas-Rickertsen erklärt, dass sich ohne zukünftigen Neubau die gesamte Wulffsche Siedlung in ihrer sozialen Grundstruktur mittel- bis langfristig eher negativ verändern würde: Zukünftig gäbe es nicht mehr so lange, stabile Mietverhältnisse, eher schnellere Wechsel von Mietparteien und damit verbunden auch weniger Interesse am Stadtteil und dem Stadtteilleben, einseitigere soziale Strukturen und weniger Familien. Durch den langfristigen Erhalt einer gemischten Sozialstruktur mit der Möglichkeit einer langen Wohndauer in der Wulffschen Siedlung profitiert dann nicht nur die Wulffsche Siedlung selbst, sondern auch die gesamte Nachbarschaft.

Eine Bürgerin fragt, wer denn für mögliche Bauschäden an Nachbarhäusern aufkommen würde, die während der Bauphase entstehen.

Hier erläuterte Herr Schier, dass im konkreten Fall, z.B. im Rahmen der Einzelbauvorhaben, über vorherige Beweissicherungsverfahren festgestellt werden kann, ob die Häuser schon Schäden aufwiesen. Dann ist auch feststellbar, ob anschließende Schäden möglicherweise durch die Neubautätigkeit entstanden sind.

Ein Bürger ersucht die Verwaltung, dass sie berücksichtigen solle, dass es hier in dem überplanten Bereich mit dem Gartenstadtcharakter doch sehr schön sei. Mit den jetzt geplanten großen und massiven Häusern würde dieser Charakter zerstört und außerdem würden auch noch die meisten Bäume weggeplant.

Ein Bürger fragt an, ob es mit der Wiederaufnahme der Planung im Sinne einer weitgefassten Bürgerbeteiligung nicht sinnvoll sei, dafür eine so genannte Stadtwerkstatt einzurichten.

Herr Djürken-Karnatz erklärt dazu, dass nach fachlicher Einschätzung eine Stadtwerkstatt hier kein sinnvolles Instrument darstellen würde. Der Diskussionsprozess nach der ersten öffentlichen Plandiskussion und die daraus erfolgten weitreichenden Änderungen am städtebaulichen Konzept, die dem Beschluss der Senatskommission zum weiteren Verfahren zu Grunde lagen, schränken die planerischen Spielräume hier ein.

7. Themenkomplex Landschaftsprogramm (LaPro)

Ein Bürger kritisiert, dass auf den aufgestellten Plakaten nicht angekündigt war, dass in dieser Veranstaltung auch eine Änderung des Landschaftsprogramms vorgestellt werde.

Hierzu erklärt Herr Djürken-Karnatz, dass die Vorstellung der LaPro-Änderung offiziell und damit gesetzeskonform im Amtlichen Anzeiger bekannt gemacht worden sei. Man habe sich erst etwa Mitte Mai entschieden, die Änderung des LaPro auf dieser Veranstaltung mit vorzustellen. Die Plakatdrucke mussten aber schon Anfang Mai beauftragt werden, so dass diese ohne Ankündigung der Vorstellung gedruckt wurden. Inhaltlich sei dieses aber unproblematisch, da die von der Änderung des LaPro betroffene Fläche identisch ist mit der Fläche des B-Plans Langenhorn 73, einschließlich des im direkt räumlichen Zusammenhang (nördliches Baufeld 3, östliches Baufeld 4, Wulffsblöcken 28) stehenden Gebietes des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Langenhorn 62.

Ein Bürger fragt, was denn mit den Ausgleichsmaßnahmen sei, die durch die dichtere Bebauung erforderlich wären. Herr Djürken-Karnatz erklärt dazu, dass aufgrund der Lage des Planungsgebietes im bauleitplanerischen Innenbereich naturschutzfachlich nicht zwingend ein Ausgleich für die möglichen Eingriffe erfolgen muss. Aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich wäre man auch nicht in der Lage einen Ausgleich im Plangebiet umzusetzen. Näheres wird im weiteren Verfahren zu klären sein. Unabhängig davon wird man mit den zu fällenden Bäumen, die unter den Schutz der Hamburgischen Baumschutzsatzung fallen, umgehen. Hier kann aber davon ausgegangen werden, dass dafür im Plangebiet selbst ausreichend neue Bäume gepflanzt werden können.

Weitere artenschutzrechtliche Belange werden darüber hinaus in dem Umweltbericht, welcher der Begründung des B-Plans beigelegt wird, abgearbeitet werden.

TOP 3 Weitere Verfahrensschritte

Zum Abschluss der Diskussion erläutert Herr Schier das voraussichtliche weitere Planverfahren:

- Voraussichtlich im August 2012 wird die Kommission für Stadtentwicklung (KfS) über diese Plandiskussion informiert. Zur Information dient auch das Protokoll dieser Veranstaltung, welches nach Befassung der Kommission auch in das Internet gestellt wird und somit für jedermann einsehbar ist.
- Nach der Beratung in der KfS erfolgt eine weitere Bearbeitung des B-Planentwurfes und der Begründung mit Umweltbericht. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) werden beteiligt.
- Nach Abschluss der TöB-Beteiligung wird Ende 2012/Anfang 2013 die abschließende Entwurfsfassung des Bebauungsplanes erstellt.
- Wahrscheinlich Ende des 1. Quartals 2013 soll die Kommission für Stadtentwicklung auf der Basis der dann vorliegenden Entwurfsfassung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschließen.
- Voraussichtlich im Zeitraum Mai/Juni 2013 soll der B-Planentwurf nebst dazugehörigen Gutachten öffentlich ausgelegt werden.
- Danach werden die Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Bürger (der Öffentlichkeit), der Behörden und der TöBs eingegangen sind, ausgewertet. Entweder stellt sich heraus, dass der Planentwurf nochmals geändert werden muss (dann würde eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt werden müssen) oder es sind - mit Ausnahme kleinerer Punkte, die die Grundzüge der Planung nicht betreffen - keine Änderungen vorzunehmen.
- Der Bebauungsplan würde im günstigen Fall die Planreife gegen Ende 2013 erreichen.

Um 21.03 Uhr dankt Herr Schier allen Beteiligten für die sachlich geführte Diskussion und schließt die Veranstaltung.