

Beteiligungsverfahren

Opernfundus | Dieselstraße

Öffentliches Forum

Freitag, 23. September 2011

Aula der Stadtteilschule Helmuth Hübener

Benzenbergweg 2, 22307 Hamburg

Ergebnisprotokoll

Tagesordnung

- 18.00 Uhr** **Begrüßung und Ablauf**
- 18.15 Uhr** **Wohnungsbau im Bezirk Hamburg Nord**
 – Dieselstraße | Opernfundus
 Entstehungsgeschichte, Hintergründe
- 18.45 Uhr** **Vorstellung städtebaulich-landschaftsplanerisches**
 Gutachten
 1. Teil Planung
 2. Teil Kleingärten
- anschl.** **Rückfragen - Sammlung von Diskussionspunkten**
- 19.50 Uhr** **Weiteres Vorgehen**
 Einladung zum Workshop mit Frühstück
- 20.00 Uhr** **Ende**

Rahmenmoderation: **Margit Bonacker (konsalt GmbH)**
 Wulf Dau-Schmidt (dau-schmidt.tornow)

1 Begrüßung und Vorstellung des Verfahrens

Herr Boltres begrüßt die Anwesenden in seiner Eigenschaft als Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung im Bezirksamt Hamburg-Nord. Die Moderation dieses komplexen Verfahrens wurde, wie im Bezirksamt Hamburg-Nord üblich, an externe professionelle Moderatoren vergeben. Er übergibt das Wort an das Moderatorenteam der beauftragten Firmen konsalt GmbH und dau-schmidt.tornow.

Frau Bonacker, Geschäftsführerin der konsalt GmbH, stellt den Ablauf der heutigen Veranstaltung und das weitere Moderationsteam vor. Die Rolle der Moderation besteht darin, eine faire Diskussion zu ermöglichen, in der alle Positionen dargestellt werden können. Die Ergebnisse der heutigen Veranstaltung werden protokolliert, offene Fragen werden festgehalten.

Sie klärt die Einwilligung der Anwesenden für Fotos von der Veranstaltung ohne Portraitaufnahmen und zu einem Tonmitschnitt für Protokollzwecke ab. Es gibt keine Einwände.

Sie stellt das Verfahren vor. Auf der Fläche zwischen der Steilshooper Straße und der Dieselstraße, auf der sich zurzeit u.a. der Opernfundus befindet, soll ein neues Quartier aus Wohnungen und Kleingärten entstehen. Wesentliches Ziel dabei ist es, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum im Bezirk Hamburg-Nord zu verbessern. Insgesamt sollen bis zu 675 neue Wohnungen entstehen. Ein anderes wichtiges Ziel ist es, dass die Anzahl der bestehenden Kleingärten durch Neuordnung erhalten werden soll. Für dieses Vorhaben wurde Anfang des Jahres 2011 ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Gutachten als Planungsgrundlage vorgelegt. Es ist auch Grundlage für den Bebauungsplan, der noch in diesem Jahr aufgestellt werden soll.



2 Wohnungsbau im Bezirk Hamburg-Nord – Dieselstraße | Opernfundus

Hans-Peter Boltres, Bezirksamt Hamburg-Nord, Leiter Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Herr Boltres skizziert die Grenzen und die jetzige Nutzung des betroffenen Gebietes. Die vorgesehene Bebauung soll auf der Grundlage des Flächennutzungsplans von 1997 erfolgen, der auf den Flächen „Wohnen“ vorsieht.

Er erläutert die Projektgeschichte.

Das erste Mal ist das Bezirksamt Hamburg-Nord am 3.4.2002 durch Beschluss der Senatskommission beauftragt worden, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Es ergab sich ein Konflikt mit der geplanten Bebauung der Kleingartenanlage, für deren Erhalt sich die Bezirksversammlung Hamburg-Nord aussprach.

Eine längere Entwicklung mit mehreren Änderungen der Zielvorgaben mündete schließlich in die Erarbeitung eines Gutachtens zur weiteren Entwicklung des Gebietes: Städtebaulich-landschaftsplanerisches Gutachten von PPL und EGL von 2011. In 2011 erfolgte die Zustimmung von Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksversammlung Hamburg-Nord und der Finanzbehörde zu den Ergebnissen des überarbeiteten Gutachtens.

(siehe hierzu Anlage 1 Präsentation Boltres)

3 Vorstellung städtebaulich-landschaftsplanerisches Gutachten

Tina Hartz, PPL Architektur und Stadtplanung und Sabine Schwirzer, EGL

Frau Hartz und Frau Schwirzer stellen zusammen das städtebaulich-landschaftsplanerische Gutachten vor, das im Auftrag des Bezirksamtes Hamburg-Nord von den beiden Planungsbüros gemeinsam erarbeitet worden ist und die Grundlage für die weitere Planung darstellt. Sie erläutern verschiedene Planungsvarianten für eine Neugestaltung des Gebietes.

Frau Hartz stellt zunächst die gegenwärtige Situation des Planungsgebietes vor. Wesentliche Nutzungen des Gebietes sind: Der Opernfundus, der die Gebäude und das Gelände der ehemaligen Schiffsbauversuchsanstalt nutzt. Es gibt Freianlagen und Kleingärten (ca. 80 Parzellen). Der Sportplatz des Hamburger Sportvereins Barmbek-Uhlenhorst von 1923 e.V. liegt im Gebiet. Außerdem gibt es noch ein Umspannwerk vom Energieversorgungsunternehmen Vattenfall, das auch dauerhaft bleiben muss, und einige Gewerbeflächen.

Das Gelände der ehemaligen Schiffsbauversuchsanstalt blockiert im jetzigen Zustand eine gute Anbindung der umliegenden Wohnbereiche an das Umfeld und stellt durch seine Geschlossenheit eine Barriere dar. Für Planungen ist die Durchwegung deshalb ein wichtiger Punkt.

Wichtig für die Planungsüberlegungen war auch der Umgang mit den starken Lärmquellen (Hauptstraße am Rande des Gebiets und der Sportplatz Barmbek-Uhlenhorst).

Frau Schwirzer erläutert die Ergebnisse und Überlegungen aus dem Gutachten zu den Fragen der Durchwegung und dem Umgang mit den Kleingartengrünflächen in Verbindung mit der favorisierten Planungsvariante. Vorgeschlagen wird über die vorgesehenen Durchwegungen (Nord-Südrichtung und Ost-West-Richtung) öffentlich nutzbare Wegebeziehungen zu schaffen und die Kleingärten als Grünflächen für die Öffentlichkeit erlebbar zu machen und auf diese Weise eine Verzahnung von Wohnen und Grünflächen herzustellen.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass sich auf der 10,4 ha großen Fläche des Planungsgebietes unter Berücksichtigung aller Aspekte je nach Verdichtung/Einsatz von Staffelgeschossen 580 bis 675 Wohneinheiten unterbringen lassen. Die Zahl der Kleingärten kann im Gebiet erhalten bleiben, die Kleingärten selbst müssen zu einem großen Teil innerhalb des Gebietes umgesiedelt werden.

Die im Gutachten entwickelten Planungsvarianten wurden schließlich anhand der Kriterien Anzahl der erhaltbaren Kleingärten, Qualität des Wohnungsbaus und zu erwartender Erschließungsaufwand (Kosten) bewertet.

In dieser Betrachtung erwies sich die Variante, die jetzt für die Planung vorgestellt wird, als die geeignetste.

(siehe hierzu Anlage 2 Präsentation Hartz und Schwirzer)

Rückfragen - Sammlung von Diskussionspunkten

Die Anregungen und Rückfragen aus dem Publikum und die Antworten der Verwaltung wurden jeweils gesammelt und zusammengefasst:

Frage Publikum: Wird es sozialen Wohnungsbau geben?

Frage Publikum: Was geschieht mit dem Sportplatz Barmbek-Uhlenhorst? Wohin wird er umgelagert? Was ist mit Altlasten auf dem Gelände?

Antwort Herr Boltres: Das Fachamt vergibt gerade ein Gutachten zur Wohnungsmarktlage. Es soll Wohnungen im Ersten und Zweiten Förderweg geben. Die Nettokaltmiete für Wohnungen im Ersten Förderweg soll maximal 5,86 €/qm Wohnfläche betragen. Für Wohnungen im Zweiten Förderweg, dessen Modalitäten für Hamburg noch endgültig festgelegt werden müssen, liegt dieser Wert bei ca. 8 €/qm. Hinsichtlich möglicher Altlasten wird im folgenden B-Plan-Verfahren geprüft.

Die Fläche der Schule Tieloh an der Dieselstraße / Bramfelder Straße (Bebauungsplanverfahren BN23) kann Ersatzfläche für den Sportplatz sein. Man muss auf die Neufassung des Schulentwicklungsplanes warten.

Frage Publikum: Gibt es schon konkrete Investoren?

Antwort Herr Boltres: Nein.

Frage Publikum: Ist die Verlegung des Sportplatzes an eine Hauptstraße sinnvoll, wenn man einmal auf die hohe Feinstaubbelastung durch den starken Kraftfahrzeugverkehr schaut? Wie viele Parkplätze (am neuen Sportplatz?) sind vorgesehen? Ist mit einem Rückstau der Besucher auf die Hauptstraßen zu rechnen? Wie hoch wird die Belastung der Anwohner beim Abbau der Altlasten sein?

Antwort Herr Dr. Bigdon, Baudezernent Bezirksamt Hamburg-Nord: Das Vorgehen beim Abbau asbestbelasteter Bauten ist durch Vorschriften umfassend geregelt.

Frage Publikum: Was sagt der Sportverein dazu?

Antwort Herr Boltres: Dazu gibt es im Bezirksamt keinen Kenntnisstand. Mit dem Sportverein hat es Gespräche durch die entsprechende Fachbehörde gegeben. Der Bezirk selbst hat keine Gespräche geführt. Diese Frage wird als Aufgabe mitgenommen.

Frage Publikum: Wie groß soll das neue Stadion werden? Welche Verkehrsmehrbelastung ist zu erwarten?

Frage Publikum: Wie lange wird sich die Bauzeit hinziehen?

Frage Publikum: Bisher wurde vor allem das Autofahren betrachtet. Man sollte aber auch andere Verkehrsmittel im Blick haben. Außerdem hat nicht jeder ein Auto.

Antwort Herr Boltres: Die Prüfung der Verkehrssituation und die Erstellung eines Verkehrskonzeptes gehören bei heutigen Planungsvorhaben automatisch zum Verfahren. Es sind Tiefgaragen vorgesehen. Es gibt eine vorgeschriebene Ziffer von 0,8 Stellplätzen pro Wohnung. Man kann aber auch autofrei wohnen, das unterstützen wir. Aktuelle Beispiele dazu findet man u.a. an der Saarlandstraße.

Über die Bauzeit kann auf Grundlage der jetzigen Planungen noch keine seriöse Aussage gemacht werden. Als realistischer Zeithorizont kann von einer Kündigung der Kleingärten in 2014 ausgegangen werden.

Der Opernfundus wird voraussichtlich 2014 umziehen.

Frage Publikum: Gibt es Vereinbarungen, die preisgünstige Wohnungen ermöglichen? Wird es familiengerechte Wohnungen geben? Speziell im geförderten Wohnungsneubau?

Antwort Herr Bielenberg, Finanzbehörde Hamburg: Die Vergabe der Flächen soll nach Konzept und nicht nach dem Höchstgebotsverfahren ausgeschrieben werden.

Es gibt noch keine näheren Festlegungen. Wohnungsbaugenossenschaften haben ihre Bereitschaft zur Mitarbeit signalisiert.

Frau Schwirzer: In Kreuzungsbereichen der Durchwegung könnte man in den vergrößerten Bereichen auch im Freiraum kinderfreundliche Angebote z.B. zum Spielen schaffen.

Frau Bonacker bittet das Publikum um Handzeichen, wer von den Anwesenden betroffene Kleingärtner im Planungsgebiet sind. Es meldet sich etwa ein Drittel der Anwesenden..

Frau Hartz erläutert eine mögliche Vorgehensweise für die Umlegung der Kleingärten. Dabei können neue Parzellen zuerst angelegt und in diese umgezogen werden.

Hinweis Publikum: Die Neugestaltungspläne sehen gut aus. Allerdings bleiben die Probleme auf der menschlichen Seite ungelöst. Alte Leute und Familien mit Kindern haben auch schlicht kein Geld für eine neue Laube.

Frage Publikum: Ist die Finanzierung des Projektes gesichert? Ist der Rückbau der alten Beckenstrukturen (Altlasten) bei den Finanzberechnungen berücksichtigt worden? Welche Auswirkungen hat das für den Steuerzahler?

Antwort Herr Bielenberg: Die Beseitigung der Altlasten ist kalkuliert worden. Es besteht Hoffnung auf eine „rote Null“ für das Gesamtprojekt. Da die Erschließung durch Straßen schon sehr gut ist, müssen keine neuen gebaut werden, das senkt die Kosten.

Es gibt eine Entschädigungsregelung für die Kleingartenpächter.

Antwort Herr Herbst vom Landesbund der Gartenfreunde e.V.: Für die Entschädigung gibt es Schätzrichtlinien der Umweltbehörde auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes. Für das Vorhaben auf diesem Plangebiet wäre zu fragen, ob es möglich ist, Lauben zu verlagern?

Frage Publikum: Gibt es eine Möglichkeit der Unterstützung beim Wiederaufbau der Lauben? Insbesondere für sozial Schwache.

Frage Publikum: Die jetzige Nutzung bedeutet auch „Luft zum Atmen“. Gibt es eine Entschädigung für den Grünverlust?

Antwort Herr Dr. Bigdon: Die Planung sieht insgesamt ein sehr grünes Gebiet vor.

Frage Publikum: Welche baulichen Strukturen und Altlasten befinden sich auf dem Gelände des ehemaligen Schiffsbauversuchsanstalt? Vor Jahren gab es Probebohrungen im Bereich des Schleppkanals. Wie wird damit umgegangen?

Antwort Herr Boltres: Im Untergrund des Geländes sind Überreste von (Beton-)Becken für Schiffversuche vorhanden. Das muss noch im Detail untersucht werden. Es müssen dazu auch historische Unterlagen gesichtet werden.

Antwort Herr Jennrich, PPL: Für das Gutachten wurden bereits einige historische Unterlagen ausgewertet. Die Schiffsbauversuchsanstalt ist während der Kaiserzeit vor dem Ersten Weltkrieg gegründet worden und in späteren Jahrzehnten erweitert worden.

Antwort Herr Bielenberg: Der Baugrund wird natürlich untersucht und freigemacht.

Antwort Herr Dr. Bigdon: Eine eingehende Untersuchung auf Altlasten ist bei Neubauvorhaben inzwischen Standardverfahren.

Frage Publikum: Wie viele Bauwillige sind für den tatsächlichen Baubeginn notwendig? Kann es zur Entstehung einer Brachfläche kommen, weil doch nicht genügend Bauwillige gefunden werden, die Kleingärten dann aber bereits abgeräumt sind? Hat man darüber nachgedacht, erst zu beginnen, wenn genügend konkrete Nachfrage nach den Wohnungsbauflächen besteht.

Antwort Herr Boltres: Eine unnötige Brachenbildung soll vermieden werden. Natürlich gibt es während des Bauens zwangsläufig Phasen, in denen die alte Bebauung bereits abgeräumt ist und die Neubauten noch nicht stehen. Die Details zur gegebenenfalls notwendigen Umsetzung von Kleingartenparzellen sollen von dazu beauftragten Landschaftsplanern mit Spezialwissen erarbeitet werden, da diese Kenntnisse in der hochgradig arbeitsteilig organisierten Verwaltung nicht vorhanden sind. Bei diesem Verfahren soll ein Ergebnis/ein Zustand wie bei dem Projekt „ParkLane“ vermieden werden, wo Wohnungen trotz vorliegender Genehmigung noch nicht gebaut werden.

Frage Publikum: Wieso werden die Fehler der Nachkriegszeit wiederholt und so eng gebaut?

Antwort Herr Jennrich, PPL: Die vorgesehene Bebauung ist nicht zu eng. Ursprünglich wurde mit weniger Stockwerken geplant. Im Laufe des Verfahrens wurde von Seiten der Politik der Wunsch geäußert, mehr Wohnungen unterzubringen.

Frage Publikum: Werden alle Hecken abgeräumt?

Antwort Frau Schwirzer: Es sollen möglichst viele Buchenhecken Die Hecke im Osten könnte sicher erhalten bleiben.

Frage Publikum: Die vorliegende Planung erscheint durchaus moderat. Es wurden auch Bedürfnisse der Bewohner vor Ort berücksichtigt. Gibt es eine Möglichkeit, das Verfahren weiter zu verfolgen und sich einzubringen, wenn man an dem morgigen Workshop nicht teilnehmen kann?

Antwort Moderation: Auf den ausliegenden Flyern finden Sie weitere Kontaktmöglichkeiten.

Frau Bonacker schließt die Diskussion mit dem Hinweis, dass am Folgetag ein Workshop zur weiteren Diskussion stattfindet, zu dem alle herzlich eingeladen sind.

4 Weiteres Vorgehen

Herr Dau-Schmidt fasst die Ausgangssituation für den morgigen Workshop zusammen und erläutert den geplanten Ablauf. Dem Bezirksamt Hamburg-Nord ist daran gelegen, dass die Bürgerinnen und Bürger frühzeitig in den Planungsprozess integriert werden. Das weitere Planungsverfahren wird demnächst mit der öffentlichen Plandiskussion zum Bebauungsplanentwurf Barmbek-Nord 11 fortgesetzt. Diese öffentliche Plandiskussion ist der Beginn des förmlichen Verfahrens und des planerischen Abwägungsprozesses, bei dem alle planungsrelevanten Belange aus der Öffentlichkeit zusammengetragen und ausgewertet werden.

Frau Bonacker und Herr Dau-Schmidt bedanken sich bei den Anwesenden für die Teilnahme an der heutigen Veranstaltung.

Abschlussstermin:

27. Oktober, 18:00 Uhr

Öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplanentwurf Barmbek-Nord 11

Ort: Kirchengemeinde Nord-Barmbek, Tieloh 22, 22307 Hamburg

Protokoll: Thomas Mietzner (konsalt GmbH)

Kontakt:

konsalt

**Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen
und Projektentwicklung mbH**

Altonaer Poststraße 13

22767 Hamburg

Tel. 040 - 35 75 27 0

Fax: 040 -35 75 27 16

E-Mail: info@konsalt.de