

Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93 (Joachim-Mähl-Straße)

Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Frühzeitige öffentliche Auslegung vom 19. Oktober 2020 bis zum 2. November 2020

Folgende Unterlagen wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im oben genannten Zeitraum im Bezirksamt Eimsbüttel ausgehängt und im Internet im Online-Dienst „Bauleitplanung“ zur Einsichtnahme und zum Download bereitgestellt:

- Infoblatt zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Vorentwurf der Planzeichnung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind von 127 Bürgerinnen und Bürgern 73 Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf im Bezirksamt Eimsbüttel eingegangen.

Die folgende Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Fragen erfolgt nach Themen geordnet.

Grünflächen

Zustimmung zu Ausbau Wegenetz und Planung Parkanlage

13 Bürgerinnen und Bürger befürworten einen Ausbau des grünen Wegenetzes. Eine Parkanlage entlang des Schippelmoorgrabens werde begrüßt. **2 Bürgerinnen und Bürger** halten eine Verbindung zum John-Chretien-Wanderweg für einen echten Mehrgewinn, bezweifeln aber deren Umsetzbarkeit.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Grundsätzlich ist die Herstellung von grünen Wegen und Parkanlagen als eher langfristiges Projekt anzusehen, da nicht alle erforderlichen Flächen sofort zur Verfügung stehen. Der erste Schritt jedoch ist die planungsrechtliche Sicherung der benötigten Flächen. Durch diese erhält die Stadt ein Vorkaufsrecht, wenn innerhalb des geplanten Grünzugs gelegene Privatgrundstücke verkauft werden. Auf diese Weise gibt es eine Umsetzungsperspektive, sobald ein Eigentümerwechsel ansteht.

Qualitätsanforderungen an Park und Wegeverbindungen

6 Bürgerinnen und Bürger äußern sich zur Ausgestaltung der Parkanlage und Wege. Die Wegeverbindungen seien so zu gestalten, dass sie auch mit Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen zu nutzen seien. Eine Beleuchtung der Wege wird sowohl gefordert, als auch abgelehnt, jeweils mit der Befürchtung, dass sich dort jugendliche Gruppen in den Abendstunden aufhalten könnten. Zudem seien Spielplatzflächen im Bereich der Parkanlage wünschenswert.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Die Stadt strebt für die geplante Wegeverbindung als endgültigen Zustand an, diese in einer Wegebreite herzustellen, die auch die Benutzung mit den genannten Gefährten ermöglicht.

Angestrebt wird nach Möglichkeit eine Wegebreite von mindestens 3 m, die beidseitig von mindestens 1,5 m breiten Grünstreifen flankiert werden. Je nach örtlicher Situation kann es sinnvoll bzw. notwendig sein, hiervon im Einzelfall abzuweichen. Für die Hauptwegeverbindung entlang des Schippelmoorgrabens wird zum Beispiel eine größere Breite benötigt, um neben einem gut nutzbaren Weg auch dem Gewässer ausreichend Raum zu geben, während für die Nord-Süd-Verbindung je nach Entscheidung über eine Vorzugsvariante möglicherweise auch nur eine geringere Wegebereite realisierbar erscheint.

Inwieweit dieser Wegequerschnitt bereits bei der erstmaligen Herstellung eines durchgehenden Weges gelingen kann, ist davon abhängig, wie schnell die für ausreichende Wegebreiten erforderlichen Grundstücksanteile von der Stadt erworben werden können.

Eine Beleuchtung der neuen öffentlichen Grünanlagen ist nicht vorgesehen.

Für eine Spielplatznutzung sind die Grünflächen zu klein. Die Aufstellung von Spielgeräten ist daher nicht geplant. Die neuen Wegeverbindungen sollen aber zu einer besseren Erreichbarkeit des bestehenden Spielplatzes südlich des Graf-Anton-Weges beitragen.

Größe der Parkanlage / Wegebreiten

3 Bürger fragen nach den Größen der geplanten Parkanlage und Wegeflächen sowie nach den Gründen, wieso sich die Grünflächen im Vergleich zur ersten Vorstellung im Ausschuss Stadtplanung vergrößert haben. **1 Bürger** plädiert dafür, die Wegebreiten auf ein Minimum zu reduzieren, um die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer zu erhöhen. Es sei nicht nachvollziehbar, wieso die geplante Zuwegung in der Paul-Sorge-Straße breiter sei, als auf der gegenüberliegenden Straßenseite. **1 weiterer Bürger** erachtet dagegen die alternative Wegeführung entlang des Seesreingrabens als viel zu schmal für eine öffentliche Nutzung.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Die Planung wird im Verlauf eines Bebauungsplanverfahrens mit jedem Verfahrensschritt weiter detailliert. Veränderungen der Flächenanteile von Grünflächen sind darauf zurückzuführen, dass angestrebt wird, im Zielzustand zum einen ausreichend dimensionierte Wege herstellen zu können (siehe auch vorherige Antwort), zum anderen aber auch einen Ufersaum entlang des Schippelmoorgrabens zu erhalten.

Hierbei wird versucht, im Spannungsfeld zwischen der vorhandenen Bebauung und den Anforderungen an einen neuen Weg möglichst solche Grundstücksteile für die Wegeführung heranzuziehen, die derzeit noch unbebaut sind. Nur eine Alternative beinhaltet aufgrund der dadurch möglichen, geradlinigen Wegeverbindung zwei vollständige Grundstücke. Die alternative Wegeführung entlang des Seesreingrabens wiederum wird aufgrund der Tatsache, dass in diesem Bereich größere Abschnitte des Gewässers bereits im Besitz der Stadt sind, als mögliche Verbindung in Betracht gezogen.

Zu den Wegebreiten siehe vorherige Antwort.

Bestand verhindere Wegeverbindungen

3 Bürgerinnen und Bürger sehen für Zuwegungen über private Grundstücke, insbesondere für die Wegeverbindung zur Wendlohstraße, aufgrund der Bestandsbebauungen keine Realisierungschance. Zudem müsste für eine Verbindung mit dem John-Chretien-Wanderweg eine Fußgängerampel über die Wendlohstraße geschaffen werden.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

In der bisherigen Planung wurde versucht, eine Wegeführung darzustellen, die auf den vorhandenen Gebäudebestand, soweit möglich, Rücksicht nimmt. Dennoch kann ein Bebauungsplan sich nicht ausschließlich an der Bestandssituation orientieren, denn neues Planrecht wird in der Regel dann erforderlich, wenn das bestehende Planrecht dem ohnehin stetig vorhandenen Veränderungsdruck nicht mehr gerecht werden kann. Der Bebauungsplan Niendorf 93 soll die Möglichkeit einer geregelten baulichen Verdichtung schaffen, insbesondere entlang der Paul-Sorge-Straße und der Wendlohstraße. Hierdurch wird ein Transformationsprozess in Gang gesetzt, der auf längere Sicht zu einer Veränderung des Plangebietes und in Teilen auch zum Abriss der jetzigen Bestandsbebauung führen wird. Dadurch ergeben sich gleichzeitig aber auch Möglichkeiten für die Herstellung der geplanten grünen Wegeverbindung. Welche Querungsmöglichkeit für Fußgänger über die Wendlohstraße zukünftig angeboten werden soll, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zeitpunkt / Betroffenheit gerade bebauter Grundstücke

5 Bürgerinnen und Bürger kritisieren den Zeitpunkt der Wegeplanung. Die Grünverbindungen seien eine Idee der 1950/1960er Jahre und hätten damals umgesetzt werden müssen. Es seien Wege über gerade erst bebaute Grundstücke geplant, die die Stadt hätte rechtzeitig erwerben können. Dies schädige junge Familien, die ohnehin durch hohe Kreditaufnahmen belastet seien.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Ein Bebauungsplan kann lediglich Entscheidungen für die Zukunft vorbereiten. Bebauungspläne werden immer für ein abgegrenztes Gebiet aufgestellt. Die angestrebte Wegeverbindung ist entsprechend nach und nach auf weiten Abschnitten des Gewässers in den letzten Jahrzehnten planerisch gesichert worden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Niendorf 93 stellt nun das letzte Teilstück dar, in dem weder eine planungsrechtliche Sicherung der Wegeverbindung vorhanden ist, noch die benötigten Grundstücksflächen im Besitz der Stadt sind.

Das vorgestellte Planbild stellt mehrere mögliche Wegeführungen dar. Vom weit überwiegenden Teil der dargestellten Alternativen sind keine neu bebauten Grundstücke betroffen.

Kein Bedarf für Parkanlage und Ausbau Wegenetz

38 Bürgerinnen und Bürger sind mit der Planung einer Parkanlage entlang des Schippelmoorgrabens, mit der Verbreiterung von Grünflächen und dem Anlegen von neuen Wegeverbindungen nicht einverstanden. Eine zusätzliche Anbindung an das grüne Wegenetz sei nicht erforderlich. In Niendorf seien schon reichlich Wanderwege und Parkanlagen, Grünflächen sowie auch Bäume und Spielplätze vorhanden. Ein Mangel daran bestehe nicht. Eine

Wegeführung entlang des Schippelmoorgrabens sei überflüssig und auch keine richtige Parkanlage. Zudem würde der „Rundweg“ an der Wendlohstraße enden. Zusätzliche Wege seien nicht erforderlich, da die vorhandenen Bürgersteige in der Joachim-Mähl-Straße und im Seesrein sicher und ausreichend seien. Die Wegeverbindung würde zu den vorhandenen ruhigen und begrünter Straßen keine Abkürzung darstellen und nur eine lokale Bedeutung vor allem fürs Gassi-Gehen haben. Schon die vorhandene Wegeverbindung östlich der Paul-Sorge-Straße werde kaum genutzt. Auch die Grün- und Erholungsanlage Herzog-Bruno-Weg sei zu einer Hundewiese und Schuttablage verkommen. Zudem verfügen alle Grundstücke über ausreichend Gärten, so dass Anwohner nicht die vorrangigen Nutzer neuer öffentlicher Grünanlagen wären und kein zusätzlicher Erholungswert erkennbar sei. **2 Bürgerinnen und Bürgern** missfällt, dass am Schippelmoorgraben durch die Schaffung einer Parkanlage eine vorhandene Spielmöglichkeit für Kinder entfalle.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Die Herstellung einer Wegeverbindung entlang des Schippelmoorgrabens ist seit Jahren Ziel der übergeordneten Stadtentwicklung und ist entsprechend im Flächennutzungsplan sowie dem Landschaftsprogramm Hamburg dargestellt. Die Grünverbindung ist nicht als Rundweg konzipiert, sondern als lineare Verbindung vom Ohmoor bis zur Kollau. Ihre Bedeutung wurde in der Fachkarte „Grün vernetzen“ von 2018 noch einmal bekräftigt. In dieser Karte ist sie als „Gesamtstädtisch bedeutsame Grünverbindung“ dargestellt.

Die Wegeverbindung würde auch nicht an der Wendlohstraße enden, sondern die letzte Lücke im Wegeverbund schließen und eine Verbindung zum John-Chretien-Wanderweg ermöglichen. Dabei geht es nicht darum, Abkürzungen zu vorhandenen Bürgersteigen zu schaffen, sondern grüne Wege mit Erholungsfunktion.

Auf der bezirklichen Ebene wurde 2018 das Leitbild „Eimsbüttel 2040“ von der Bezirkspolitik beschlossen, das sich zum Ziel setzt, parallel zu einer baulichen Verdichtung in Schwerpunkträumen auch das Grüne Netz zu stärken, indem vorhandene Grünflächen besser miteinander verbunden werden und ein kleinteiliges Wegenetz als attraktives Angebot auch für die nicht-motorisierte Mobilität geschaffen wird.

Ein neuer Bebauungsplan muss den sich verändernden Rahmenbedingungen Rechnung tragen und darauf reagieren. Wenn durch neues Planrecht die Möglichkeit für höhere bauliche Dichten geschaffen werden, steigt die Bedeutung öffentlicher Grünflächen im gleichen Maße, wie sich die dem einzelnen Anwohner durchschnittlich zur Verfügung stehende private Grünfläche verkleinert.

Die Gewässerparzelle entlang des Schippelmoorgrabens ist derzeit keine öffentlich betretbare Fläche. Durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche wird der Raum dagegen auf ganzer Länge begehbar. Auch wenn dort keine Spielgeräte aufgestellt werden, wird sich durch die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche die Möglichkeit für das Kinderspiel in der Natur verbessern.

Inanspruchnahme privater Gärten

13 Bürgerinnen und Bürger bemängeln die Inanspruchnahme privater Gärten für die Verbreiterung der Parkanlage entlang des Schippelmoorgrabens. Dabei weisen **2 Bürgerinnen und Bürger** auf die Nachteile einer Parkanlage im Vergleich zu Privatgärten hin (eintönige pflegeleichte Einrichtung; kein adäquater Ersatz für Lebensraum Flora/Fauna; mehr schwerwiegende menschliche Einflüsse; weniger finanzielle Mittel pro Fläche; abwechslungsärmere Landschaft; ökologische Nachteile).

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Wie in der vorigen Antwort ausgeführt, sinkt der Anteil privater Gärten bereits seit vielen Jahren stetig. Anstelle großer, über viele Jahre eingewachsener und vielfältiger Privatgärten finden sich auf vielen Grundstücken heute um die neuen und dichter bebauten Einzelhäuser nur noch kleine Rasenstücke und Abstandsgrün, die im Verhältnis zu den für Zufahrten, Stellplätze, Terrassen etc. versiegelten Flächen einen eher untergeordneten Stellenwert haben. Auch diese Gärten können bei entsprechender Bepflanzung von ökologischer Bedeutung sein, diese ist aber nicht höher einzuschätzen als bei öffentlichen Grünflächen. Zudem rückt die bauliche Nutzung schon jetzt vielerorts dicht an den Schippelmoorgraben heran. Ohne die Schaffung neuen Planrechts und die Sicherung dieser Grünflächen würde sich dieser Prozess weiter fortsetzen. Demgegenüber ist die Sicherung einer durchgehenden, möglichst wenig unterbrochenen Grünverbindung auch im Sinne des Biotopverbundes von hoher Bedeutung.

Biotop- und Naturschutz

56 Bürgerinnen und Bürger halten die Planung von Parkanlage und Wegen nicht vereinbar mit Biotop- und Naturschutzaspekten. Insbesondere der Schippelmoorgraben sei durch seine Unzugänglichkeit gegenwärtig Lebensraum und Rückzugsort für viele Tiere und Pflanzen. Dieses Biotop würde durch die Schaffung einer öffentlich zugänglichen Parkanlage zerstört werden. Versickerungsflächen würden durch Teilversiegelung der Wege reduziert. Zudem wird bemängelt, dass für Wegeverbindungen und die Verbreiterung der Parkanlage vielfach Gartenbäume sowie weitere Einzelbäume und Grünbestand beseitigt werden müssten, wodurch nur unnötig Natur zerstört würde. Der vorhandene Baumbestand, insbesondere auch auf dem Grundstück Graf-Anton-Weg 24, sei zu erhalten. Ebenso wünschen **3 Bürgerinnen und Bürger** den Erhalt der Blutbuche Joachim-Mähl-Straße 11. Zudem werden für weitere Bäume Erhaltungsgebote gefordert.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Der Schippelmoorgraben wird in der landesweiten Biotopkartierung als „verarmt“ (Wertstufe 4) eingestuft. Seine Ufer sind mit verbreitet vorkommenden Ruderalarten bewachsen. Es handelt sich daher im Bestand nicht um ein Biotop von hohem Seltenheitswert, sondern um einen häufig in der Stadt vorkommenden Lebensraum, der bereits jetzt durch Störungen geprägt ist. Zudem ist in den letzten Jahren die Bebauung im Zuge der stetigen Nachverdichtung immer weiter an das Gewässer herangerückt, da das geltende Baurecht keine Aussagen zu einer angemessenen Freihaltung der Grundstücke entlang des Grabens trifft. Daher wird durch die Ausweisung des Gewässerlebensraumes einschließlich eines Uferrandstreifens als Grünfläche eine langfristige Sicherung der Biotopqualitäten erst ermöglicht. Vor dieser Ausgangslage erscheint es hinnehmbar, dass durch Spaziergänger möglicherweise auch Störungen erzeugt werden können.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird entlang der Gewässer eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, auf deren Grundlage über gegebenenfalls notwendige Artenerfassungen entschieden wird. Ebenso wird eine Kartierung sowie Beurteilung des Baumbestandes im Plangebiet erfolgen, auf deren Grundlage über Erhaltungsgebote für einzelne Bäume entschieden wird. Zudem wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Hochwasserschutz

6 Bürgerinnen und Bürger weisen darauf hin, dass der Schippelmoorgraben bei Starkregen regelmäßig stark anschwellen. Aufgrund unzureichender Grünpflege und Verstopfung der Abflussöffnungen sei es bereits in der Vergangenheit zu Überschwemmungen gekommen. Bei Schaffung einer Parkanlage sei zu befürchten, dass Überschwemmungen durch Vermüllung des Abflusses zunehmen. Zudem müsste der Weg bei Überschwemmungen zeitweise gesperrt werden.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Durch die Ausweisung als öffentliche Grünfläche und die Herstellung eines Weges wird die Zugänglichkeit zum Gewässer deutlich verbessert. Dies vereinfacht die Durchführung von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen, sodass nicht von einer Verschlechterung der Situation auszugehen ist. Die Sicherung eines breiteren Uferraumes als Grünfläche mit dem Ziel, diese auch langfristig von Bebauung freizuhalten, sichert zudem auch langfristig den Retentionsraum, den ein Gewässer im Hochwasserfall benötigt. Darüber hinaus wird durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes die Möglichkeit geschaffen, über die Verordnung Maßnahmen, wie zum Beispiel Dachbegrünung, festzusetzen, durch die eine verzögerte Abgabe des Oberflächenwassers in den Vorfluter erreicht werden kann. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird ein Entwässerungskonzept für die Niederschlagsentwässerung erstellt.

Beeinträchtigung Privatsphäre

9 Bürgerinnen und Bürger fühlen sich durch Wegeführungen direkt an vorhandenen Fenstern und Türen in ihrer Privatsphäre und Lebensqualität beeinträchtigt. Durch die Rodung von Hecken und Sträuchern würden Einblickmöglichkeiten entstehen. Eine Abschirmung sei nicht möglich, da Wege von Haus zu Haus gingen. Die Beleuchtung von Wegen würde zu Raumaufhellungen führen. Die Nutzung privater Zuwegungen zu Häusern als öffentliche Wege sei befremdlich. **1 Bürger** fragt nach der Rechtsgrundlage von so geringen Abständen von öffentlichen Wegen zu Gebäuden, wo doch zu Nachbarn viel größere Abstände einzuhalten seien.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Die Wegeverbindung entlang des Schippelmoorgrabens ist im Flächennutzungsplan als einzige Grünverbindung im Stadtteil Niendorf dargestellt. Dieses übergeordnete Planungsziel besteht seit mehreren Jahrzehnten. Daher kann davon ausgegangen werden, dass es der Mehrzahl der Anwohnerinnen und Anwohner beim Kauf oder Bau ihres Hauses bekannt war.

In der Fachkarte „Grün vernetzen“ von 2018 wird dieses alte Planungsziel noch mal bekräftigt und die geplante Verbindung als „Grünverbindung von gesamtstädtischer Bedeutung“ eingestuft. Sie ist damit ein wesentlicher Baustein eines hamburgweiten, tragfähigen Grünen Netzes.

Der Ausbau von grünen Wegeverbindungen unterhalb der gesamtstädtischen Ebene ist 2018 als bezirksweites Ziel im Leitbild „Eimsbüttel 2040“ von der Bezirksversammlung Eimsbüttel beschlossen worden.

Vorhandene Gehölze sollen in die Neugestaltung der neuen Parkanlage weitest möglich einbezogen werden, da sie bereits einen gestalterisch wertvollen Rahmen liefern. Wo der Erhalt von Bestandsgehölzen mit dem Planungsziel nicht vereinbar ist, kann durch Neupflanzung an geeigneter Stelle eine Neubegrünung erfolgen. Dadurch können Einblickmöglichkeiten vielleicht nicht vollständig vermieden, aber gemindert werden.

Für öffentliche Grünanlagen ist grundsätzlich keine Beleuchtung vorgesehen, sodass eine Beeinträchtigung durch Raumaufhellungen nicht zu befürchten ist.

Die Planung ist zudem im Rahmen eines Transformationsprozesses zu sehen, der schon vor der jetzigen Planaufstellung auf mehreren Grundstücken mit dem Bau neuer, größerer Gebäude anstelle der ursprünglichen Bestandsbauten begonnen hat. Dieser Transformationsprozess wird weiter fortschreiten. Das neue, qualifizierte Planrecht bietet aber nun erstmalig die Möglichkeit, überbaubare Bereiche festzusetzen, um die Nachverdichtung räumlich stärker zu steuern und dafür andere Räume von Bebauung freizuhalten. Es ist im Rahmen dieses Prozesses davon auszugehen, dass mittelfristig Bestandsgebäude durch größere Neubauten mit mehr Abstand zu den geplanten Grünverbindungen ersetzt und auch Überschneidungen von Zuwegungen mit der öffentlichen Wegeverbindung durch Neuordnung vermieden werden können.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch keine abschließenden Entscheidungen über die genauen Wegeführungen getroffen worden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist beabsichtigt, mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in Kontakt zu treten. Unzumutbare Beeinträchtigungen sollen weitest möglich vermieden werden.

Gemäß der Hamburgischen Bauordnung (§ 6 Absatz 2) dürfen Abstandsflächen auf öffentlichen Grünflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Beeinträchtigung subjektive Sicherheit, Belastungen durch Lärm, Müll, etc.

6 Bürgerinnen und Bürger fühlen sich durch den infolge der zusätzlichen Wege erhöhten Publikumsverkehr direkt an und auf ihren Grundstücken und durch zusätzliche Einblickmöglichkeiten auf ihre Grundstücke in ihrem Sicherheitsgefühl beeinträchtigt und fürchten u.a. eine Zunahme von Einbrüchen oder durch die Nähe zur U-Bahn die Etablierung einer Drogen- und Trinkerszene. Zudem entstehe ein erhöhter Kostenaufwand für Sichtschutz oder Alarmanlagen. **11 Bürgerinnen und Bürger** befürchten, dass die Schaffung von Parkanlage, Wegen, Bänken und Spielgeräten zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Ruhestörungen und Müll führen werde.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Grundsätzlich dürften sich die Nutzergruppen der neuen Parkanlage nicht wesentlich von den Nutzergruppen des öffentlichen Straßenraumes unterscheiden, von dem aus die meisten Häuser im Plangebiet auch bislang schon einsehbar sind. Es ist daher nicht von einer unzumutbaren Verschlechterung der Situation auszugehen.

Öffentliche Parkanlagen dienen grundsätzlich der ruhigen Erholung. Aufgrund des kleinteiligen Zuschnittes der im Plangebiet vorgesehenen neuen öffentlichen Grünverbindungen ist davon auszugehen, dass diese voraussichtlich vorrangig von Spaziergängern genutzt werden. Für Großgruppen, die sich zum Grillen, Feiern oder Fußballspielen im Park treffen wollen, sind die geplanten Grünverbindungen ungeeignet.

Auch ist die Aufstellung von Spielgeräten nicht vorgesehen.

Es ist richtig, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch Spaziergänger Müll hinterlassen. Dieses ist aber ein Fehlverhalten, mit dem überall zu rechnen ist, wo Menschen sich aufhalten, in Grünanlagen genauso wie im öffentlichen Straßenraum. Dennoch ist die Stadt in der Pflicht, ausreichend dimensionierte, öffentlich zugängliche Grünflächen bereitzustellen.

Entfall von Auffahrten, Stellplätzen und Garagen durch Wegeverbindungen und Parkanlage

4 Bürgerinnen und Bürger kritisieren, dass durch erforderliche Flächenabtretungen für grüne Wege und Parkanlage vielfach vorhandene Auffahrten, Stellplätze und Garagen beseitigt werden müssten, wodurch mehr Fahrzeuge auf den ohnehin zugeparkten Straßen stehen müssten.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch keine abschließenden Entscheidungen über die genauen Wegeführungen getroffen. Von der Herstellung der neuen Grünverbindung unmittelbar betroffen sind innerhalb des Plangebietes am Ende aber nur die Zufahrten und Stellplatzanlagen weniger Grundstücke. Die Planung muss jedoch, wie oben bereits angeführt, vor dem Hintergrund eines schon seit längerem stattfindenden Transformationsprozesses gesehen werden. Im Rahmen dieses Prozesses ist davon auszugehen, dass mittelfristig Bestandsgebäude durch größere Neubauten ersetzt werden. Bei der Neubebauung von Grundstücken muss aber künftig das neue Planrecht berücksichtigt und die Gebäude mit ihren Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätzen so geplant werden, dass es nicht zu Überschneidungen mit der öffentlichen Wegeverbindung kommt. Soweit zum Zeitpunkt der Herstellung des Weges dennoch Konfliktsituationen bestehen, müssen für den Einzelfall geeignete Lösungen herbeigeführt werden. Eine erhebliche Zunahme von im Straßenraum abgestellten Fahrzeugen ist durch die Ausweisung der öffentlichen Grünflächen nicht zu erwarten.

Weitere objektbezogene Kritik an Wegeführungen

19 Bürgerinnen und Bürger sind nicht damit einverstanden, dass die vorgesehenen Erweiterungsflächen der Parkanlage auf der vorhandenen Zuwegung ihrer Reihenhäuser liegen. Die Hauseingänge seien so zukünftig nicht mehr erreichbar. Zudem wird die Frage gestellt, ob der aktuell tiefer liegende Schauweg entlang des Schippelmoorgrabens auf das Höheniveau der privaten Zuwegung angehoben werden solle. **10 Bürgerinnen und Bürger** sind nicht mit den dargestellten Wegeverbindungen über Grundstücke an der Wendlohstraße einverstanden. Die geplanten Wege würden unmittelbar an Fenstern und Hauseingängen verlaufen. Private Zuwegungen, Eingangspodeste, Terrassenzugänge und -nutzungen, Gartenutzungen, Kfz-Zufahrten, Stellplätze sowie benötigte Krankentransporte und die Errichtung eines Behindertenstellplatzes würden durch die geplanten Wegeverbindungen beeinträchtigt oder unmöglich gemacht. **12 Bürgerinnen und Bürger** sprechen sich gegen im Seesrein dargestellte Wegeverbindungen aus. Geplante Wege würden unmittelbar an Glaserkern und Hauseingängen entlanglaufen und die Gartennutzung stören. Durch Wegeversiegelungen direkt an Gebäuden könnten Keller bei Starkregen geflutet werden. Eine alleinige Wegeverbindung im westlichen Bereich des Seesreins würde dort zu einer Sackgasse in der Parkanlage führen. Eine Wegeverbindung im westlichen Bereich des Seesreins sei nicht erforderlich. **2 weitere Bürgerinnen und Bürger** weisen darauf hin, dass durch die geplante Parkanlage ein gefangenes Grundstück entstehe, für das dann keine Zugangsmöglichkeit mehr bestehe.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Grundsätzlich gilt, dass bestehende Gebäude und deren Zuwegungen Bestandsschutz genießen. Das gilt auch für die Zuwegungen der Reihenhäuser im Seesrein. Gleichwohl muss ein Bebauungsplan auch Ziele für die langfristige Entwicklung setzen, die erst mit der Neubebauung auf einem Grundstück zum Tragen kommen können. Es gibt daher zwei Ebenen der Planung. Die Ausweisung von Grünflächen auf der Ebene der Bebauungsplanung muss so gefasst werden, dass langfristig das Ziel einer den heutigen Qualitätsanforderungen entsprechenden Wegeverbindung und eines ökologisch wertvollen und klimatisch wirksamen Gewässerlebensraumes erreicht werden kann. Es ist aber davon auszugehen, dass bei Grundstücken mit Bestandsbauten nicht alle Grundstücksteile unmittelbar zur Verfügung stehen werden und es im Einzelfall Konflikte mit der bestehenden Nutzung geben kann, die dann auf der Ebene der Ausführungsplanung gelöst werden müssen. Ein Anheben der Parkanlage auf das Höhenniveau der Zuwegung der Reihenhäuser im Seesrein ist nicht vorgesehen.

Der bisherige Entwurf sieht mehrere alternative Wegeführungen vor. Die Einwendungen der Anwohner zu den einzelnen Varianten und die genaue Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche gegenüber den Bestandsgebäuden und deren Zuwegungen werden Gegenstand der Überlegungen zur Überarbeitung des Planbildes und zur Auswahl der Vorzugsvarianten im weiteren Verfahren sein.

Weg besser beim Nachbarn

9 Bürgerinnen und Bürger halten die alternativ dargestellten Wegeverbindungen, von denen sie selbst nicht direkt betroffen sind, für besser geeignet.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch keine abschließenden Entscheidungen über die genauen Wegeführungen getroffen worden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist beabsichtigt, mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in Kontakt zu treten.

Wegeverbindungen beeinträchtigen Bebauungsmöglichkeiten

6 Bürgerinnen und Bürger sehen sich durch die geplanten Wegeverbindungen in der baulichen Ausnutzung ihrer Grundstücke beeinträchtigt. Ein Abriss bestehender Bebauung für Wegeverbindungen sei konträr zur beabsichtigten Nachverdichtung. Die Wegeverbindungen würden zudem vorhandene rückwärtige Bebauungsmöglichkeiten in der Wendlohstraße unmöglich machen und andernorts Wohnungsbau verhindern oder einschränken.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden, inwiefern Einschränkungen der Bebaubarkeit durch vorgesehene Wegeführungen auf den jeweiligen Grundstücken kompensiert werden können.

Unverhältnismäßigkeit Wegeplanung

10 Bürgerinnen und Bürger halten die Wegeplanungen insgesamt für unverhältnismäßig. Insbesondere die Beanspruchung ganzer Grundstücke stelle einen erheblichen Eingriff in

das Eigentum dar und führe zum Verlust des Lebensmittelpunktes von Familien. Der geringe Nutzen der Wegeführungen sei gegenüber dem Schaden für die Umwelt und den hohen Kosten für Grunderwerb, Herstellung, Pflege und juristischen Verfahrenskosten nicht verhältnismäßig.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Die mit der Planung verbundenen Belastungen für die Grundeigentümer sollen grundsätzlich möglichst gering gehalten werden. Dieses Thema wird auch Gegenstand der Betrachtung im weiteren Planverfahren und der Entscheidung über die Vorzugsvarianten sein. Allerdings müssen die Interessen Einzelner gegenüber dem übergeordneten Planungsziel und dem Wohl der Allgemeinheit abgewogen werden. Eine (Teil-) Belastung von Grundstücken wird sich darum nicht vollständig vermeiden lassen.

Einen Schaden für die Umwelt kann der Plangeber bei der Ausweisung von Grünflächen nicht erkennen. Der Nutzen einer langfristig durchgehenden Wegeverbindung vom Ohmoor bis zur Kollau entlang des Schippelmoorgrabens wird zudem sowohl von der bezirklichen als auch von der übergeordneten Stadt- und Landschaftsplanung als sehr hoch eingestuft. Das Plangebiet ist eines der letzten Teilstücke, in dem die im Flächennutzungsplan vorgesehene Grünverbindung noch nicht im Planrecht verankert ist. Die für die Herstellung der Wegeverbindung erforderlichen Kosten werden aufgrund der Bedeutung der Wegeverbindung als angemessen eingestuft. Ebenso wird der Anbindung des Plangebietes an die Grünverbindungen im Norden und Süden eine hohe Bedeutung zugemessen, da es erklärtes Ziel der Stadt- und Landschaftsplanung ist, Grünflächen besser miteinander zu vernetzen und ein möglichst durchgängiges, in seinem Verlauf gut erkennbares grünes Wegesystem abseits der Straßen zu schaffen.

Enteignungen/Entschädigungen

27 Bürgerinnen und Bürger kritisieren, dass die Umsetzung der Parkanlage und der Wegeverbindungen nicht ohne Enteignungen von Grundstücken oder Grundstücksteilen möglich sein werde. Zudem würden durch die Wegeverbindungen und die Verkleinerungen von Grundstücken Wertminderungen eintreten, die von der Stadt zu entschädigen seien. In diesem Zusammenhang fragen **2 Bürgerinnen und Bürger**, ob die Planung vor dem Hintergrund hoher Kreditaufnahmen für Eigenheime mit Moral und Ethik vereinbar sei.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Wichtig bei der Interpretation der vorgesehenen Festsetzungen ist, dass die derzeit bestehenden Gebäude Bestandsschutz genießen. Eine Enteignung von bebauten Grundstücksteilen ist nicht vorgesehen. Die Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen und Wegeverbindungen werden daher zum Teil nur langfristig umgesetzt werden können. Mit dem Bebauungsplan erhält die Stadt aber ein Vorkaufsrecht für die von einer Grünausweisung betroffenen Grundstücksteile, das ausgeübt werden kann, wenn die Grundstücke von den derzeitigen Eigentümerinnen und Eigentümern verkauft werden.

Sofern durch die Festsetzung von zum Beispiel Grünflächen, Verkehrsflächen, Gehrechten oder Erhaltungsgeboten für Bäume Vermögensnachteile entstehen, können Eigentümerinnen und Eigentümer entsprechend der Regelungen des Baugesetzbuchs (§§ 39 - 44) Entschädigung verlangen.

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Kosten und Unterhaltung

18 Bürgerinnen und Bürger sprechen die hohen Kosten für Flächenerwerb, Herstellung sowie Unterhaltung der geplanten Grünanlagen an. Es werden Fragen nach dem Investitionsvolumen, der Finanzierung und der Kosten-Nutzen-Rechnung sowie nach der Sicherstellung einer regelmäßigen Pflege gestellt. In dem Zusammenhang wird auf die mangelhafte Pflege der bereits vorhandenen Grünanlagen hingewiesen. **2 weitere Bürgerinnen und Bürger** machen den Vorschlag, dass Investoren, die von Nachverdichtungsmöglichkeiten profitieren, Ausgleichsmaßnahmen für Grünverluste (Bereitstellung von Wegeflächen, Ersatzpflanzungen, Gründächer) mitfinanzieren sollen.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Die Finanzierung der Grünflächen erfolgt aus öffentlichen Mitteln, wobei davon auszugehen ist, dass sich die Umsetzung der Planung voraussichtlich über einen längeren Zeitraum erstrecken wird, wodurch sich die anfallenden Kosten auf mehrere Jahre verteilen. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Stadt grundsätzlich angehalten ist, dem bestehenden Freiraumdefizit entgegenzuwirken und entsprechende Maßnahmen zu finanzieren.

Dachbegrünungen werden für Neubauten mit flach geneigten Dächern im Bebauungsplan vorgeschrieben.

Alternativvorschläge

9 Bürgerinnen und Bürger machen Alternativvorschläge, wie aus ihrer Sicht Steuergeld sinnvoller investiert werden könnte: Schulwege fußgänger- und kinderfreundlich gestalten; vorhandenen Bürgersteige instand halten; Überwucherungen und Stolpergefahren beseitigen; Straßenränder für Insekten begrünen; zusätzliche Zebrastreifen oder Ampeln schaffen, insbesondere in der Wendlohstraße; Fahrradwege in der Wendlohstraße ausbauen; Wege besser beleuchten; mehr Bäume pflanzen; vorhandenen Infrastruktur besser pflegen; Spielplätze schaffen; Schulen und Kitas ausbauen; bezahlbaren Wohnraum schaffen; Kleingewerbe fördern; Stationen für Elektroautos schaffen; Regenwasserabfluss an Straßen verbessern.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Die gemachten Vorschläge werden zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich bestehender öffentlicher Verkehrsanlagen sollte das zuständige Fachamt Management des öffentlichen Raumes über konkrete Mängel und Missstände informiert werden, um im Einzelfall Abhilfe leisten zu können.

Hinsichtlich der weiteren Vorschläge, wie Bäume pflanzen, Spielplätze schaffen, Schulen und Kitas ausbauen, bezahlbaren Wohnraum schaffen, Kleingewerbe fördern, Stationen für Elektroautos schaffen, werden seitens der Stadt bereits Anstrengungen unternommen.

Nachverdichtung

Zustimmung zu Nachverdichtung

1 Bürger begrüßt die vorgesehene Nachverdichtung in der Paul-Sorge-Straße und hält eine viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise für angemessen und verträglich.

1 weiterer Bürger hält eine dreigeschossige Bebauung in Seesrein und Graf-Anton-Weg für sinnvoll, um mehr Wohnraum schaffen zu können.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die festzusetzende Zahl der Vollgeschosse wird im weiteren Verfahren entschieden.

Kritik an Nachverdichtung

26 Bürgerinnen und Bürger sprechen sich gegen eine Nachverdichtung aus. Paul-Sorge-Straße und Wendlohstraße sollen nicht enger und höher bebaut werden. Eine viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise in der Paul-Sorge-Straße sei eine massive Veränderung im Vergleich zur Bestandssituation und nicht maßvoll. Das harmonisch gewachsene Straßenbild aus Einzel- und Doppelhäusern sowie auch Jugendstilvillen in offener Bauweise würde durch die geplante Nachverdichtung verunstaltet werden. Durch zusätzliche Staffelgeschosse entstünde sogar ein fünfgeschossiger Charakter in der Paul-Sorge-Straße. Niendorf sei zudem nicht in der Urbanisierungszone. **1 Bürger** fordert für die Paul-Sorge-Straße eine maximal dreigeschossige offene Bauweise. **1 weiterer Bürger** befürchtet Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Die Planung entspricht den von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau am 12.09.2019 beschlossenen „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“. Gemäß diesen bei der Aufstellung von Bauungsplänen zu beachtenden Leitlinien soll das mehrgeschossige Bauen gegenüber dem Bau von Gebäudetypologien mit geringer städtebaulicher Dichte der Vorrang zukommen. Auch in städtischen Randlagen ist das Ziel, höhere bauliche Dichten zu realisieren, um benötigten Wohnraum für die wachsende Bevölkerung in Hamburg schaffen zu können.

Im Bereich der außerhalb des zweiten Grünen Rings liegenden äußeren Stadt wird gerade in den durch den öffentlichen Nahverkehr gut erschlossenen Bereichen ein hohes Potenzial gesehen, um mehr Dichte zu ermöglichen. Gemäß des räumlichen Leitbilds „Eimsbüttel 2040“ ist die Siedlungsverdichtung in fußläufiger Erreichbarkeit der Schnellbahn-Haltestellen (500 Meter Radius) besonders sinnvoll um Städtebau und öffentliche Verkehrsinfrastruktur verstärkt zu verknüpfen. In diesen Bereichen sollen daher bei der Neuplanung möglichst verdichtete,utzungsgemischte und mehrgeschossige Bauungen in einem urbanen Maßstab vorgesehen werden. Da sich nicht immer alle Anforderungen und Interessen miteinander verbinden lassen, können so im Zuge der Stadtentwicklung auch Zielkonflikte mit bestehenden Nutzungen und Konkurrenzen auftreten.

Die festzusetzende Zahl der Vollgeschosse in den einzelnen Straßen wird im weiteren Verfahren festgelegt. Sofern zusätzlich Staffelgeschosse ermöglicht werden, sollen diese straßenseitig von der Fassade zurückgesetzt werden.

Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen sind auch ohne Änderung des Planrechts möglich und hinzunehmen.

Nachverdichtung bereits nach geltendem Planrecht

5 Bürgerinnen und Bürger weisen darauf hin, dass eine maßvolle Nachverdichtung bereits mit dem alten Planrecht möglich sei und vielfach statfinde. Einfamilienhäuser würden bereits

vielfach durch Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser ersetzt. Auch die Hinterlandbebauung habe bereits enorm zugenommen. Für eine „maßvolle“ Nachverdichtung sei offenkundig kein neuer Bebauungsplan notwendig.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Es ist richtig, dass insbesondere auf bestehenden Einfamilienhausgrundstücken eine nach bestehendem Planrecht zulässige zweigeschossige Bebauung vielfach nicht ausgeschöpft ist. Hier findet teilweise bereits ein Prozess der Transformation statt. Doch insbesondere im Nahbereich der U-Bahn-Haltestelle Joachim-Mähl-Straße entlang der Paul-Sorge-Straße würde eine dichtere Bebauung einen Beitrag zur besseren Ausnutzung städtischer Infrastruktur und Stärkung umweltfreundlicher Mobilität leisten.

Bedarf an Eigenheimen

2 Bürgerinnen und Bürger weisen darauf hin, dass ein hoher Bedarf an Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bestehe. Zudem sei die Kombination von grünem Wohnen im eigenen Haus mit Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr erhaltenswürdig und für eine lebenswerte Stadt wünschenswert. Insgesamt gebe es in Hamburg keine allgemeine Wohnungsnot, aber einen spezifischen Wohnungsmangel für Singles und familienfreundliches Wohnen im Grünen. Die Planung führe zu einer Verknappung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zugunsten von Einpersonenhaushalten, die besser in der Urbanisierungszone aufgehoben wären.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Benötigter Wohnungsbau kann vielfach nicht umgesetzt werden, ohne Zielkonflikte mit bestehenden Nutzungen aufzuwerfen.

Bei der Schaffung von Wohnraum setzt Hamburg auf den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung, um die vorhandenen Infrastrukturen nutzen zu können und die endliche Ressource Fläche zu schonen. Dabei soll dem mehrgeschossigen Bauen gegenüber dem Bau von Gebäudetypologien mit geringer städtebaulicher Dichte, etwa freistehenden Einfamilienhäusern, der Vorrang gegeben werden. Dies gilt insbesondere in Bereichen entlang der Schnellbahntrassen.

Gerade in der äußeren Stadt bedeutet mehrgeschossiges Bauen jedoch nicht zwangsläufig die Schaffung von Einpersonenhaushalten. Bei dem Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93 handelt es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan. Die Umsetzung ist abhängig vom Interesse der jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer.

Umweltauswirkungen der Nachverdichtung

9 Bürgerinnen und Bürger äußern sich zu den Umweltauswirkungen der geplanten Nachverdichtung. Eine bauliche Verdichtung solle nicht auf Kosten von Grünflächen und Baumbestand erfolgen. Die Nachverdichtung schade durch die Reduzierung von Privatgärten der Artenvielfalt und der Umwelt. Zudem widerspreche die Nachverdichtung dem Entwicklungskonzept Eimsbüttel 2040, wonach die Wohnraumschaffung nicht auf den Rückgriff auf vorhandene Grünräume angewiesen sein solle. Es wird nach dem verbleibenden Grünanteil auf den Grundstücken gefragt. **2 Bürgerinnen und Bürger** fragen nach den Auswirkungen einer viergeschossigen Bebauung auf die Luftzirkulation und das Lokalklima.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Bei der Schaffung von Wohnraum setzt Hamburg auf den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung, um die vorhandenen Infrastrukturen nutzen zu können und die endliche Ressource Fläche zu schonen.

Das bestehende Planrecht ermöglicht bereits eine überbaubare Fläche von 3/10. Dieses Dichtemaß wird durch die vorliegende Bebauungsplanung in den Bereichen mit offener Bauweise um lediglich 10 Prozent auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 erhöht, wobei solch eine für Allgemeine Wohngebiete übliche GRZ von 0,4 bereits in der Vergangenheit insbesondere in der Joachim-Mähl-Straße vielfach per Befreiung zugelassen wurde.

Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die GRZ regelhaft um bis zu 50 Prozent überschritten werden. Eine Versiegelung darüber hinaus ist nicht zulässig.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In diesem werden auch die Schutzgüter Luft und Klima behandelt, wobei die Sicherung von Grünflächen auch dem Lokalklima dient.

Verschattung

7 Bürgerinnen und Bürger fragen nach den Auswirkungen einer viergeschossigen Bebauung in der Paul-Sorge-Straße in Bezug auf die Verschattung gegenüberliegender und benachbarter Häuser und Gärten. **4 Bürgerinnen und Bürger** halten die durch die Planung verursachte zusätzliche Verschattung für einen unverhältnismäßigen Eingriff in ihre Rechte. **26 weitere Bürgerinnen und Bürger** fordern, dass neu entstehende Baufenster im Graf-Anton-Weg zu keinen Verschattungen benachbarter Grundstücke und Gärten führen.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

In Hamburg werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Hinblick auf Besonnung, Belichtung und Belüftung in der Hamburgischen Bauordnung durch sogenannte Abstandsflächen geregelt. Da in der Paul-Sorge-Straße weiterhin Vorgärten vorgesehen sind, werden die Abstände zwischen neuen Gebäuden in der Paul-Sorge-Straße zu gegenüberliegenden Häusern weiterhin zwischen 30 und 35 Meter betragen, so dass die erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen auch bei einer höher werdenden Bebauung deutlich eingehalten werden.

Im Graf-Anton-Weg sind zum jetzigen Zeitpunkt noch keine abschließenden Entscheidungen zu Baufenstern getroffen worden. Aber auch im Graf-Anton-Weg müssen die erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen eingehalten werden.

Ein Mehr an Verschattung kann bei einer höher werdenden Bebauung in der Nachbarschaft oder bei der Festsetzung neuer Baufenster allerdings naturgemäß nicht vermieden werden.

Versiegelung

25 Bürgerinnen und Bürger fordern, dass durch die Planung möglichst wenig Fläche versiegelt wird und es zu keiner weiteren Beeinträchtigung des natürlichen Abflusses und der Versickerung von Regenwasser kommt. **3 weitere Bürgerinnen und Bürger** weisen auf ein Negativbeispiel in der Joachim-Mähl-Straße (13) hin, welches nahezu vollständig versiegelt sei.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Bei der Schaffung von Wohnraum setzt Hamburg auf den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung, um die vorhandenen Infrastrukturen nutzen zu können und die endliche Ressource Fläche zu schonen.

Dabei sollen gemäß den von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau am 12.09.2019 beschlossenen „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Regelobergrenzen der Baunutzungsverordnung bezüglich Grund- und Geschossflächenzahlen in den Baugebieten möglichst ausgenutzt werden.

Das bestehende Planrecht ermöglicht bereits eine überbaubare Fläche von 3/10. Dieses Dichtemaß wird durch die vorliegende Bebauungsplanung in den Bereichen mit offener Bauweise um lediglich 10 Prozent auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 erhöht, wobei solch eine für Allgemeine Wohngebiete übliche GRZ von 0,4 bereits in der Vergangenheit insbesondere in der Joachim-Mähl-Straße vielfach per Befreiung zugelassen wurde.

Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die GRZ regelhaft um bis zu 50 Prozent überschritten werden.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird ein Entwässerungskonzept für die Niederschlagsentwässerung erstellt.

Verkehrszunahme

4 Bürgerinnen und Bürger befürchten durch eine viergeschossige Bebauung in der Paul-Sorge-Straße eine Zunahme an Verkehrsaufkommen und Lärm. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Paul-Sorge-Straße durch die Veloroute Fahrradfahrer Priorität genießen. **2 weitere Bürgerinnen und Bürger** fordern eine Beschränkung der Nachverdichtung in Seesrein und Graf-Anton-Weg, um einer Gefährdung für Fußgänger, Schulkinder, Senioren und Fahrradfahrer durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens entgegenzuwirken.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Die planungsrechtliche Schaffung von Wohnungsbaupotenzialen wird mittel- bis langfristig zu einer Erhöhung der Bevölkerungszahl im Plangebiet führen. Dies kann zu einer Zunahme des Individualverkehrs führen.

Andererseits sollen durch die Bebauungsplanung mehr Menschen von der Nähe zur bestehenden Schnellbahnstation profitieren, so dass eine dichtere Bebauung einen Beitrag zur besseren Ausnutzung städtischer Infrastruktur und Stärkung umweltfreundlicher Mobilität leistet.

Weitere objektbezogene Anmerkungen

3 Bürgerinnen und Bürger fordern auch für die tiefen Grundstücke in der Wendlohstraße die Festsetzung von rückwärtigen Baufenstern. **1 weiterer Bürger** wünscht sich für die Paul-Sorge-Straße eine attraktive Bebauungsmöglichkeit mit mindestens 15 m Tiefe, nicht zu tiefen Vorgärten, einer möglichen Bebauung entlang von Wegeführungen oder einer zusätzlichen rückwärtigen Bebauungsmöglichkeit. Die Reduzierung von Grundstücken durch grüne Wege sollte dabei mit einem angemessen großen bebaubaren Grundstücksteil kompensiert

werden. Grüne Wege sollten dabei auch als Zuwegung für bebaubare rückwärtige Grundstücksteile dienen und so die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhöhen. **2 Bürgerinnen und Bürger** wünschen sich für die Bebauung der ehemaligen Gärtnerei im Graf-Anton-Weg eine maximal zweigeschossige Bebauung sowie die Verpflichtung, ausreichend Stellplätze zu schaffen. Eine grüne Wegeverbindung über das Grundstück sollte mit der privaten Erschließung kombiniert werden. **25 Bürgerinnen und Bürger** sind mit einer Wegeverbindung an der Ostseite der ehemaligen Gärtnerei einverstanden. **1 weiterer Bürger** wünscht sich für das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei eine Nutzung als Park. Das Grundstück sollte nicht für eine Wohnbebauung freigegeben werden, sondern könnte als massiv mit Bäumen bepflanzter Park der ganzen Gegend hinsichtlich der Luftgüte einen Vorteil bringen.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind jedoch noch keine abschließenden Entscheidungen zu Bebauungstiefen, rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten, Baufenstern, Zuwegungen oder zur Zahl der Vollgeschosse in den einzelnen Straßen getroffen worden. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die Festsetzung einer Parkanlage für das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei im Graf-Anton-Weg ist nicht vorgesehen. Auch dieses Grundstück ist nach dem bisher geltenden Planrecht als Wohngebiet festgesetzt und soll neben einer grünen Wegeverbindung bei Neubebauung für Wohnzwecke genutzt werden können.

Wenig Raum für Nachverdichtung

5 Bürgerinnen und Bürger weisen darauf hin, dass mangels freier Grundstücke, fehlender Flächen und aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine Neubebauung entsprechend des neuen Bebauungsplans kaum in Frage komme und eine weitere Verdichtung im Plangebiet nicht möglich sei. **2 Bürgerinnen und Bürger** sehen daher auch keinen Grund für eine zusätzliche Parkanlage.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Bei dem Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 93 handelt es sich um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan, der die städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet in den kommenden Jahrzehnten steuern soll. Die angestrebte Nachverdichtung kann mittel- bis langfristig umgesetzt werden.

Alternativvorschläge

2 Bürgerinnen und Bürger schlagen vor, statt in der äußeren Stadt nachzuverdichten, besser andernorts vorhandene Büroräume zu Wohnraum umzuwandeln, da Büros durch verstärkte Heim- und Mobilarbeit weniger genutzt würden. **2 weitere Bürgerinnen und Bürger** regen an, statt die Paul-Sorge-Straße viergeschossig zu bebauen, besser in der Joachim-Mähl-Straße eine dreigeschossige Bebauung vorzusehen, um die Lärmemissionen des Kfz-Verkehrs aus Niendorf in Richtung Autobahn nach Süden abzuschirmen.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Die Anregung zur Umwandlung von Büroräumen zu Wohnraum wird zur Kenntnis genommen. Sofern der Bedarf an Büroflächen tatsächlich dauerhaft sinkt, muss geprüft werden, wie mit leerstehenden Flächen umgegangen werden soll. Hier könnten sich im Einzelfall dann auch zusätzliche Potenziale für Wohnnutzung ergeben. Es ist gegenwärtig jedoch

nicht absehbar, dass durch die Umwandlung von Büroräumen zu Wohnraum komplett auf Nachverdichtungsmaßnahmen verzichtet werden kann.

Der Schwerpunkt für die Nachverdichtung soll im Nahbereich der U-Bahn-Haltestelle Joachim-Mähl-Straße entlang der Paul-Sorge-Straße stattfinden. Zur Frage des Verkehrslärms wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Weitere Fragen

28 Bürgerinnen und Bürger bitten um Erläuterung der Begriffe zwei-, drei- und viergeschossige Bebauung. **6 weitere Bürgerinnen und Bürger** fragen zur geplanten Bebauung in der Paul-Sorge-Straße, ob dort weiterhin Vorgärten vorgesehen seien, wie die Erdgeschosse genutzt werden sollen und ob die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit nur für den Bereich zwischen Joachim-Mähl-Straße und Graf-Anton-Weg vorgesehen sei. **2 Bürgerinnen und Bürger** fragen, wieso im Seesrein eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen sei, in der Joachim-Mähl-Straße dagegen aber nur eine zweigeschossige Bebauung. **1 weiterer Bürger** fragt, wieso im Graf-Anton-Weg eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen sei. **25 Bürgerinnen und Bürger** fragen nach der Größe der Baufenster im Graf-Anton-Weg. Zudem wurde gefragt, wieviel neuer Wohnraum durch die Planung ermöglicht werde und ob im Plangebiet auch eine Kita geplant werden könne.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Die Begriffe zwei-, drei- oder viergeschossige Bebauung beziehen sich jeweils auf die in Bebauungsplänen festgesetzte Zahl der Vollgeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m haben. Darüber kann in der Regel noch ein Nichtvollgeschoss (Staffelgeschoss oder Dachgeschoss) errichtet werden, das diese Höhe über höchstens zwei Drittel der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses haben darf, wobei mehrere übereinanderliegende Staffelgeschosse nicht zulässig sind.

In der Paul-Sorge-Straße sollen auch weiterhin Vorgärten festgesetzt werden. Wie die Erdgeschosse genutzt werden, kann der jeweilige Eigentümer im Rahmen des in Allgemeinen Wohngebieten Zulässigen entscheiden. Zulässig sind neben Wohnungen zum Beispiel auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Perspektivisch soll die zulässige Geschossigkeit nahezu entlang der gesamten Paul-Sorge-Straße erhöht werden.

Im Infoblatt zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden als erste Idee für Joachim-Mähl-Straße, Seesrein und Graf-Anton-Weg bestandsorientierte Angaben zur vorgesehenen Geschossigkeit gemacht. So sind im Seesrein zum Beispiel schon einige dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Im Laufe des weiteren Planungsprozesses können sich in Randbereichen aber noch Änderungen zu den im Infoblatt beschriebenen Geschossigkeiten ergeben.

Auch über die Größe der Baufenster im Graf-Anton-Weg sind noch keine abschließenden Entscheidungen getroffen worden. Grundsätzlich soll aber auch für den Bereich mit sehr tiefen Grundstücken eine angemessene Bebauung ermöglicht werden.

Das Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm 2021 geht von einem Potenzial von 100 bis 150 zusätzlichen Wohneinheiten für das Plangebiet aus.

Kindertageseinrichtungen sind in Allgemeinen Wohngebieten als Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.

Verkehrsflächen

Kritik an Erweiterung der Straßenverkehrsflächen in Graf-Anton-Weg und Seesrein

37 Bürgerinnen und Bürger sprechen sich gegen eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen im Graf-Anton-Weg und Seesrein aus. Ein Ausbau des Graf-Anton-Wegs und des Seesreins sei nicht erforderlich und zerstöre den Dorfcharakter. Es wird gefragt, ob Grundstücksteile für einen zweiten Gehweg im Graf-Anton-Weg an die Stadt abgegeben werden müssen und wieso dies nicht benannt wurde. Ein Gehweg sei im Graf-Anton-Weg völlig ausreichend. Ein Eingriff in die Grundstücke für Straßenerweiterungen sei nicht gewollt. Ein Ausbau der Straßen begünstige das Autofahren und beschleunige den Verkehr. Die vorhandenen Straßengräben seien zu erhalten. Die Gräben seien für Entwässerung, Versickerung und Verdunstung erforderlich und bilden einen Lebensraum für verschiedenste Tier- und Pflanzenarten. Zudem würden der Erweiterung der Straßenverkehrsflächen in Graf-Anton-Weg und Seesrein Hecken, Stellplätze und Abwasserleitungen zum Opfer fallen. Es wird stattdessen angeregt, den Graf-Anton-Weg verkehrlich zu beruhigen und ihn in eine Spielstraße oder Einbahnstraße umzuwandeln. Mit der Joachim-Mähl-Straße würde es bereits eine gut befahrbare Querverbindung geben.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Im Graf-Anton-Weg ist vorgesehen, die Straßenverkehrsfläche nach Norden planerisch um zirka 2,2 Meter auf einen Mindestquerschnitt von 12,2 Meter zu erweitern, um perspektivisch auch auf der nördlichen Straßenseite einen richtlinienkonformen Gehweg anlegen und die Straße endgültig herstellen zu können. Dabei soll der vorhandene Graben entsprechend nach Norden verlegt werden.

Im Seesrein soll lediglich die Engstelle zwischen den Hausnummern 27a und 33 beseitigt werden.

Die vorgesehenen Erweiterungen der Straßenverkehrsflächen sichern zunächst lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beschriebenen Maßnahmen. Der Zeitraum der konkreten Umsetzung der endgültigen Herstellung ist momentan unbekannt. Dazu müssten auch erst die benötigten Flächen von der Stadt erworben werden. Durch die Festsetzung der Straßenerweiterungsflächen sichert sich die Stadt aber schon mal ein Vorkaufsrecht.

Ein Ausbau der Fahrbahnen ist in Graf-Anton-Weg und Seesrein nicht beabsichtigt. Zudem befinden sich beide Straßen bereits heute in einer Tempo-30-Zone.

Anliegerkosten Straßenerweiterung

25 Bürgerinnen und Bürger fragen, wie eine Kostenverteilung bei einer endgültigen Erschließung der Straße im Graf-Anton-Weg geregelt würde. **4 weitere Bürgerinnen und Bürger** sprechen sich gegen die Erhebung von Anliegerbeiträgen aus. In Anbetracht der wirtschaftlichen Situation durch Corona erscheine eine Umlegung der Kosten der Umgestaltung der Straße auf die Eigentümer nicht möglich zu sein.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Die Straße Graf-Anton-Weg ist eine der erstmalig endgültig herzustellenden Straßen im Bezirk Eimsbüttel. Der Zeitraum der Planung und Umsetzung der endgültigen Herstellung ist allerdings momentan unbekannt. Insofern können zum jetzigen Zeitpunkt von dem zuständigen Fachamt Management des öffentlichen Raumes auch keine verlässlichen Aussagen über eine mögliche Kostenverteilung gemacht werden.

Verkehrssicherheit

9 Bürgerinnen und Bürger äußern sich zu Aspekten der Verkehrssicherheit. Für die Joachim-Mähl-Straße wird die Einrichtung einer Tempo 30-Zone gefordert. Für Seesrein und Graf-Anton-Weg sollen die Tempo 30-Zonen erhalten bleiben. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass es hier immer wieder zu Geschwindigkeitsüberschreitungen komme. Die Schulwege zum Sethweg, vor allem der Hildesheimer Weg, seien fußgänger- und kinderfreundlich zu gestalten. Die Wendlohstraße sei zu sanieren und für Fahrradfahrer sicherer zu machen. Es fehle hier ein Fahrradweg und die Gehwege seien zu schmal. Insgesamt sollte Hamburg den Anforderungen an eine Fahrradstadt gerecht werden. Zudem wird auf gravierende Mängel an den Gehwegen im Seesrein hingewiesen (Überwucherungen, Stolperfallen durch hochstehende Platten, teilweise nicht ausreichende Beleuchtung).

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

In Bebauungsplänen werden Straßenverkehrsflächen lediglich festgesetzt. Wie diese dann letztlich ausgestaltet werden, kann in Rahmen von Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden.

Laut Auskunft des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes sollen die bestehenden Tempo-30-Zonen in den Straßen Seesrein und Graf-Anton-Weg beibehalten werden. Für die Neueinrichtung von zusätzlichen Tempo-30-Zonen in den umliegenden Straßen wäre die Behörde für Verkehr und Mobilität zuständig. Für die Überwachung des Geschwindigkeitsniveaus ist die Behörde für Inneres und Sport zuständig.

Für einen regelkonformen Ausbau des Hildesheimer Wegs müssten zunächst im südlichen Bereich Straßenerweiterungsflächen planungsrechtlich gesichert und dann die benötigten Flächen entlang der gesamten Straße von der Stadt erworben werden.

Die Hinweise zur Sanierungsbedürftigkeit der Wendlohstraße sowie die dargestellten Mängel an den Gehwegen im Seesrein werden an das zuständige Fachamt Management des öffentlichen Raums weitergeleitet.

Parkplätze

11 Bürgerinnen und Bürger teilen mit, dass die Parkplatzsituation im Plangebiet und insbesondere in der Paul-Sorge-Straße bereits angespannt sei. Der Ausbau der Veloroute führe zu weiteren Stellplatzverlusten. Ebenso wurden Stellplätze durch den Bau der U-Bahn-Fahrradstühle beseitigt. Durch die vorgesehene Nachverdichtung werde sich die ohnehin schon angespannte Stellplatzsituation weiter verschärfen, so dass für neue Mehrfamilienhäuser zwingend die Schaffung von ausreichend Tiefgaragenstellplätzen vorzuschreiben seien. **1 Bürgerin** fragt, ob eine Quartiersgarage vorgesehen sei.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Die Hamburgische Bauordnung sieht für Wohnungen oder Wohnheime keine Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge mehr vor. Bei Wohnungen oder Wohnheimen entscheiden die Bauherrinnen und Bauherren in eigener Verantwortung über die Herstellung von Stellplätzen in angemessenem Umfang, wobei sie neben dem Stellplatzbedarf der Bewohnerinnen und Bewohner, den örtlichen Verkehrsverhältnissen, der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr insbesondere die Belange von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen berücksichtigen sollen.

Inwiefern abweichend von dieser Regelung Stellplätze für Kraftfahrzeuge festgesetzt werden können bzw. sollen, ist im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Eine Quartiersgarage für das Plangebiet ist nicht vorgesehen.

B-Plan-Verfahren

2 Bürgerinnen und Bürger wünschen sich mehr Transparenz im Entscheidungsprozess und fragen, warum betroffene Bürgerinnen und Bürger nicht direkt vom Bezirksamt über die Planung informiert werden. **1 weiterer Bürger** fragt nach Beginn und Ende der Widerspruchsfrist und ob Wohnbauvorhaben durch die Bebauungsplanung aktuell behindert werden. **2 weitere Bürgerinnen und Bürger** bemängeln eine beschnittene Stellungnahmemöglichkeit durch die ausschließliche Information über eine Straßenplakatierung, eine wenig eingängige Internetadresse und die kurze Fristsetzung. Zudem sei es angebracht gewesen, ein Planverfahren für den gesamten Wegeverlauf zu starten. Durch die abschnittsweise Planung würden der Bevölkerung die Kenntnis über die vollen Planungsabsichten vorenthalten und Lücken im Wegeverbund riskiert. Zudem werde die demokratische Legitimation der Planung in Frage gestellt. Das der Planung zugrunde liegende Papier „Mehr Stadt in der Stadt – Chancen für mehr urbane Wohnqualitäten in Hamburg“ stamme aus 2013, als die SPD mit absoluter Mehrheit regierte. Zudem sei die Fortschreibung des sogenannten „Vertrags für Hamburg“ 2016 mit dem Ziel, jährlich 1050 statt 700 Wohneinheiten im Bezirk Eimsbüttel zu genehmigen, unter dem Eindruck einer statistischen Spitze (Zuzug Geflüchteter aus Syrien 2015) erfolgt.

Stellungnahme des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung:

Über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde neben der Straßenplakatierung auch ortsüblich im Amtlichen Anzeiger, in einer Pressemitteilung des Bezirksamtes sowie auf unserer Internetseite informiert. In der Internetadresse des Beteiligungsportals (<https://bauleitplanung.hamburg.de>) ist keine Beschneidung der Stellungnahmemöglichkeit erkennbar. Die Dauer der frühzeitigen Auslegung von zwei Wochen ist für eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit üblich.

Aufgrund der gegenwärtigen Pandemie konnte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nicht in Form einer öffentlichen Plandiskussion stattfinden. Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist beabsichtigt, mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in Kontakt zu treten.

Wenn der Bebauungsplan-Entwurf ausgearbeitet und behördenabgestimmt ist, wird er für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Dies wird voraussichtlich 2022 sein. Während der öffentlichen Auslegung können Stellungnahmen abgegeben werden, die dann Bestandteil im Rechtssetzungsverfahren werden.

Es wurde bisher ein Wohnbauvorhaben (Vorbescheidsantrag) zurückgestellt.

Die angestrebte Wegeverbindung entlang des Schippelmoorgrabens ist seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan ausgewiesen und bereits in weiten Teilen planungsrechtlich gesichert. Das Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfs Niendorf 93 stellt das letzte Teilstück dar, in dem weder eine planungsrechtliche Sicherung der Wegeverbindung vorhanden ist, noch die benötigten Grundstücksflächen im Besitz der Stadt sind. Mit dem Planverfahren soll also die letzte Lücke im Wegeverbund entlang des Schippelmoorgrabens geschlossen werden.

Südlich des Graf-Anton-Wegs ist das lokale grüne Netz bereits planungsrechtlich gesichert. Um den Grünzug nördlich der Joachim-Mähl-Straße planungsrechtlich zu sichern, ist ein weiteres Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Die Planung entspricht den von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau am 12.09.2019 beschlossenen „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“. Zudem muss die Bezirksversammlung Eimsbüttel dem Bebauungsplan vor Feststellung zustimmen.

Gemäß der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung wird sich das Bevölkerungswachstum in Hamburg bis 2040 fortsetzen. Für die Schaffung des dafür benötigten Wohnraums muss auch der Bezirk Eimsbüttel seinen Beitrag leisten.