

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

über eine öffentliche Plandiskussion

zum Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 94 (Egenbüttler Weg) und
zur Änderung des Flächennutzungsplans „Wohnen und Gewerbe an der Pinneberger Straße
in Schnelsen“ (F 08/18)

am Dienstag, den 2. April 2019, 19:30 Uhr

in der Aula der Julius-Leber-Schule, Halstenbeker Straße 41, 22457 Hamburg

Vorne im Saal anwesend:

Herr Döblitz, Vorsitzender des Stadtplanungsausschusses der BV Eimsbüttel

Herr Stephan, Bezirksamt Eimsbüttel, Leiter Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Frau Häffner, Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Leiterin
Abteilung Bebauungsplanung

Herr Eggers, Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Sach-
bearbeiter Abteilung Bebauungsplanung

Herr Jaeger, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung und
Stadtentwicklung

Besucher: ca. 110 Personen

Die Bürgerinnen und Bürger hatten ab 19:00 Uhr die Gelegenheit, sich im Eingangsbereich der Aula Anschauungsmaterial anzusehen. An Stellwänden wurden dazu das aktuell geltende Planrecht (Schnelsen 11, Schnelsen 16, Schnelsen 71) sowie der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans Schnelsen 94, Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan und dessen geplante Änderung sowie das aktuelle Luftbild ausgehängt.

1 Vorstellung und Einleitung

Herr Döblitz begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 94. Er stellt sich und die Anwesenden auf dem Podium vor.

Er weist darauf hin, dass die heutige frühzeitige Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger eine Möglichkeit sei, in einem frühen Stadium Anregungen und Bedenken ins Planverfahren aufzunehmen und Fragen zu klären. Er erläutert, dass trotz des frühen Stadiums, in dem sich der Bebauungsplan befinde, schon Planunterlagen ausgearbeitet wurden und heute gezeigt werden, die jedoch noch keinesfalls abschließend seien.

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

Herr Döblitz weist darauf hin, dass die Veranstaltung auf Tonträger aufgenommen werde. Die Tonaufnahmen würden ausschließlich zur Protokollierung der Veranstaltung verwendet. Das Protokoll werde in einer der nächsten Sitzungen des Stadtplanungsausschusses aus- gewertet.

Abschließend übergibt **Herr Döblitz** das Wort an **Frau Häffner**.

Frau Häffner erläutert kurz das Planungssystem aus vorbereitender Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) und verbindlicher Bauleitplanung (Bebauungsplan), basierend auf den Vorschriften des Baugesetzbuchs. Ferner erwähnt sie die Planungshoheit der Gemeinde, dies wäre die Hansestadt Hamburg bzw. der Bezirk Eimsbüttel. Der Flächennutzungsplan werde von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen aufgestellt, das Landschaftsprogramm von der Behörde für Umwelt und Energie. Diese übergeordneten Planwerke wären für die Behörden verbindlich, jedoch noch nicht für die Bürger.

Heute ginge es vorrangig um die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, der verbindliche Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung, Grünfestsetzungen etc. enthalten würde. Der Bebauungsplan entfalte Rechtswirkung für jedermann. Jeder neue Bebauungsplan beruhe auf einem Planungsanstoß, der von der Politik, der Verwaltung oder den Bürgern kommen könne.

Anschließend erklärt **Frau Häffner** den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens. Die öffentliche Auslegung als zweite Möglichkeit zur Stellungnahme für die Bürger hebt sie besonders hervor.

2 Vorstellung des Bebauungsplans

Der Zuschnitt des Plangebiets und der Planungsanstoß werden von **Herrn Eggers** näher erläutert. Er erwähnt, dass es sich bei dem vorliegenden Plan um eine Angebotsplanung handele, die der Weiterentwicklung des Quartiers im Wesentlichen für Wohnungsbau diene. Ab ca. 2025 werde der AKN-Haltepunkt Schnelsen direkt an das Hamburger S-Bahnnetz angebunden, sodass die Innenstadt ohne Umsteigen sehr zügig erreichbar sei. **Herr Eggers** stellt einen Auszug aus dem Bezirklichen Leitbild „Eimsbüttel 2040“ vor und erklärt den Impuls, der von der bereits guten und in Zukunft weiter verbesserten ÖPNV-Anbindung für die städtebauliche Entwicklung ausgeht.

Im Anschluss stellt **Herr Eggers** die bestehenden Nutzungen dar und erklärt die Planungsziele für die einzelnen Teilbereiche. Die Gewerbeflächen sollen erhalten bleiben und eine Weiterentwicklung von diesen ermöglicht werden. Für einen Teilbereich der bestehenden, rückwärtigen Gewerbeflächen sei die Kombination von nicht störenden Gewerbenutzungen mit Wohnnutzungen geplant. Für die Fläche des heute ebenerdigen P+R-Parkplatzes sei eine Kombination aus P+R, z.B. in einem Parkhaus oder einer Tiefgarage, und weiteren

gewerblichen Nutzungen, wie z.B. Gewerbe, Büro, Einzelhandel und Gastronomie angedacht. Die bestehenden Wohnungsbauflächen sollen grundsätzlich als Wohnungsbauflächen erhalten bleiben und weiterentwickelt werden.

Herr Eggers erläutert das derzeitige Planrecht, bestehend aus reinem und allgemeinem Wohngebiet, Gewerbe- und Mischgebiet sowie der Festsetzung „Parkplatz“. Er erklärt, dass das bestehende Planrecht mit einem geringen möglichen Maß der baulichen Nutzung die Planungsziele nicht zulasse, deswegen solle ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Im Folgenden erläutert **Herr Eggers** den aktuellen Stand des Bebauungsplan-Entwurfs. Er weist darauf hin, dass dieser noch keineswegs verbindlich sei und sich im Verfahren ändern und bzw. konkretisieren könne. Neben den verschiedenen Baugebieten erklärt er die im Plan eingetragenen Baugrenzen, mit dem Hinweis, dass die Eintragung der überbaubaren Flächen zunächst nur die groben Ziele darstellen solle.

Herr Eggers erklärt, dass für die straßenbegleitende Bebauung in Anlehnung an den neuen Bebauungsplan Schnelsen 86, östlich der Bahntrasse, 3 bis 4 Vollgeschosse geplant seien; auf den rückwärtigen Flächen sei die Zahl der Vollgeschosse geringer.

Aufgrund der zukünftig steigenden Zahl der Anwohner sei es notwendig, die vorhandenen Straßen anzupassen. Die Pinneberger Straße soll auf südlicher Seite um ca. 2,5 m und die Süntelstraße auf nördlicher Seite um ca. 3,5 m verbreitert werden, um dort Flächen für Radwege, öffentliche Parkstände und Straßenbäume zu schaffen. Für den Egenbüttler Weg bestünde die Überlegung, die Gehwege beidseitig um min. 0,5 m zu verbreitern.

Zum Ende seines Vortrags weist **Herr Eggers** darauf hin, dass der neue Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werde, da es sich um bereits bebaute Flächen handle. Entsprechend werde der Plan im Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuchs ohne formelle Umweltprüfung durchgeführt, jedoch würden die umwelt-relevanten Themen auch hier abgearbeitet werden. Im weiteren Verfahren seien voraussichtlich Gutachten bzw. Untersuchungen zu folgenden Themen notwendig: Schalltechnische Untersuchung, Verkehrstechnische Untersuchung, Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme, Artenschutzfachbeitrag, Oberflächenentwässerungskonzept.

3 Vorstellung der Änderung des Flächennutzungsplans

Herr Jaeger erläutert die städtebauliche und rechtliche Bedeutung des Flächennutzungsplans (FNP). Das Planwerk stelle für die gesamte Stadt „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar“ und ist hinsichtlich der Maßstäblichkeit und Aussagetiefe entsprechend grobkörniger als ein Bebauungsplan.

Bei dem angestrebten Änderungsverfahren beiderseits der Pinneberger Straße in Schnelsen handelt es sich nicht um ein sog. Parallelverfahren, welches für die Aufstellung des zuvor vorgestellten B-Planentwurfes notwendig wäre. Der B-Plan Schnelsen 94, dessen Plangebiet sich nur östlich der Bahntrasse mit dem Änderungsbereich des FNP überschneidet, kann unabhängig von der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Er erklärt, dass die Darstellung von „gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ auf Flächen nördlich und südlich der Pinneberger Straße entfallen solle, da sich hier keine typischen Zentrennutzungen befänden und auch für die Zukunft nicht geplant seien. Das eigentliche Zentrum von Schnelsen läge gemäß des Zentrenkonzeptes der Stadt Hamburg und des bezirklichen Nahversorgungskonzeptes an der Frohmestraße.

Für den nördlich der Pinneberger Straße gelegenen Änderungsbereich sei zukünftig eine Darstellung als „Gewerbliche Bauflächen“ vorgesehen. Dies entspricht sowohl dem Bestand, als auch dem bezirklichen Gewerbeflächenentwicklungskonzept. Für den Änderungsbereich südlich der Pinneberger Straße sei zukünftig eine Darstellung als „Wohnbauflächen“ vorgesehen. Dies entspricht den Planungszielen des Bezirks im Wohnungsbauprogramm 2017 und den Festsetzungen im kürzlich in Kraft getretenen Bebauungsplan Schnelsen 86.

4 Diskussion der Planung

Herr Döblitz eröffnet die Diskussionsrunde.

Ein **Bürger** bittet um nähere Erläuterung der Baugrenzen. Er würde gerne wissen, wo genau gebaut werden dürfe. Außerdem halte er die überbaubare Fläche entlang der Straßen für recht schmal.

Frau H ffner erläutert zunächst die vorgesehenen überbaubaren Flächen zwischen dem Egenb tler Weg und der Bahntrasse, hier sei eine stra enbegleitende Bebauung geplant, der r ckw rtige Innenbereich solle frei bleiben. Auf der westlichen Seite des Egenb tler Wegs sei auch eine Stra enrandbebauung vorgesehen, wobei eine r ckw rtige Bebauung möglich sei. Die Umrandung des r ckw rtigen Bereichs solle andeuten, dass es hier auf tiefen Grundst cken überbaubare Flächen geben k nne. Dies sei aber planerisch noch nicht weiter ausgearbeitet. Die stra enbegleitenden Baufenster h tten eine ausreichende Tiefe von 15 m.

Ein **Bürger** fragt nach der Planung für den P+R-Parkplatz. Ein weiterer **Bürger** erwähnt, dass es dort ein Rückhaltebecken gebe, welches eine Ausgleichsmaßnahme darstelle. Außerdem möchte er wissen, warum auf dem P+R-Parkplatz Bäume gefällt wurden.

Frau H ffner erklärt, dass laut Entwicklungskonzept des P+R-Betreibers zirka 300 Parkpl tze in Form einer Parkpalette im Gespr ch seien. Zurzeit seien auf der Fläche 100 Parkpl tze vorhanden. Das Rückhaltebecken sei nicht im Plan eingezeichnet, da der Plan noch recht skizzenhaft sei. Sollte das Rückhaltebecken weiterhin erforderlich sein, werde es selbstverst ndlich in den Plan aufgenommen.

Herr Stephan ergänzt, dass die Baumf llmaßnahmen für die Erweiterung der P+R-Anlage erfolgt seien und mit dem Bezirk abgestimmt worden seien. Herr Stephan erklärt, dass es ein Ziel der Bebauungsplanung sei, den bislang ebenerdigen Parkplatz für eine hochbauliche Nutzung auszuweisen. Über die Nutzungen, die dort angemessen seien, bef nde man sich noch in der Findungsphase.

Ein **Bürger** möchte wissen, für welches Gewerbe das Gewerbegebiet ausgewiesen werde. Ferner erklärt er, dass im Gewerbegebiet an der Süntelstraße auch Wohngebäude vorhanden seien. Diese Gebäude seien nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens weniger wert. Er möchte wissen, ob es dafür einen Wertausgleich gäbe. Außerdem stellt er die Frage, wieso das bestehende Gewerbegebiet durch einen neuen Bebauungsplan jetzt „festgezurr“ werden solle, obwohl es für Wohnungsbau sehr gut geeignet sei.

Frau H ffner erklärt, dass der Bebauungsplan an dieser Stelle keine nderung an der Art der Nutzung vornehme, insofern l ge hier kein Wertverlust vor. Nach st dtebaulichen Grunds tzen seien zwar Abstufungen w nschenswert, wonach an der

Grenze zu einem Gewerbegebiet zuerst ein Mischgebiet und erst danach ein allgemeines Wohngebiet I ge. Dies sei jedoch in einer Bestandssituation meist nicht umzusetzen. Auch heute grenzen Wohnen und Gewerbe an dieser Stelle aneinander; derartige Situationen kommen in Hamburg häufiger vor. Im übrigen müssen die Gewerbebetriebe bei direkt angrenzenden Wohngebieten in Bezug auf den Lärm auch heute schon Rücksicht nehmen.

Eine **Bürgerin** möchte wissen, warum anstatt des bislang geltenden reinen Wohngebiets jetzt allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden solle.

Frau Hoffner erklärt, dass es sich hier um eine Gemengelage handeln würde, insofern wäre gegenseitige Rücksichtnahme geboten. Bei einer Neuplanung können von den Gewerbebetrieben nicht verlangt werden, dass sie auf ein reines Wohngebiet mit entsprechend niedrigeren Lärmmwerten Rücksicht nehmen. Den Bewohnern der bislang als reines Wohngebiet festgesetzten Grundstücke sei eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet mit etwas höheren Lärmmwerten zuzumuten. Sie erklärt, dass die heutigen Lärmmwerte im reinen Wohngebiet bereits denen eines allgemeinen Wohngebiet entsprechen würden.

Eine **Bürgerin** spricht den Schutzanspruch des reinen Wohngebiets an.

Herr Stephan ergreift, dass in Bezug auf Lärmmmissionen im reinen Wohngebiet ein höherer Schutzanspruch als im allgemeinen Wohngebiet gelte. Das bislang geltende Planrecht sei 55 Jahre alt, seitdem seien der Motorisierungsgrad und der Verkehrslärm stark angestiegen, auch müsse man den Schienenlärm berücksichtigen. Insofern sei eine Ausweisung als reines Wohngebiet nicht mehr angemessen. Zu bedenken wäre auch, dass im reinen Wohngebiet bestimmte Nutzungen, wie z.B. die selbstständige Berufsausübung innerhalb der Wohnung, nicht möglich wären. Deswegen werde das reine Wohngebiet bei Neuplanungen im Stadtgebiet nur noch sehr selten angewendet.

Eine **Bürgerin** spricht die Flächennutzungsplanänderung an. Aus welchem Grund sollen nördlich der Pinneberger Straße nur noch Gewerbeflächen und südlich der Pinneberger Straße nur noch Wohnbauflächen sein.

Herr Stephan begründet die neuen Darstellungen im Flächennutzungsplan. Nördlich der Pinneberger Straße gelte der Baustufenplan mit der Festsetzung Industriegebiet, dies entspreche auch dem bezirklichen Gewerbeflächenkonzept. Im südlichen Bereich gelte der neue Bebauungsplan Schnelsen 86 mit den Festsetzungen urbanes Gebiet und allgemeines Wohngebiet. Der Flächennutzungsplan zeichne insofern nur die auf Ebene der Bebauungspläne bereits festgesetzten Nutzungen nach.

Eine **Bürgerin** fragt, wie die Verbreiterung der Straßen für Radwege, Parkplätze und Bäume erfolgen solle.

Herr Stephan stellt die Möglichkeiten auf Ebene der Bauleitplanung dar. Man könne die Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan festsetzen, sofern sie z.B. für die Anlage von Geh- und Radwegen oder Parkstreifen, notwendig seien. Er weist auf die Regelwerke der Verkehrsplanung hin, die bestimmte Breitenmaße angeben würden. Die Stadt müsse die Flächen ankaufen.

Schwierig sei das Thema öffentliche Parkplätze, denn die Grundstückseigentümer müssten Flächen abgeben, für das Parken von Besuchern, Botendiensten etc. Häufig werde hier aber auch der eigene PKW der Anwohner geparkt. Gleichwohl können die

ffentlichen Parkpl tze auch von Besuchern des Albertinen-Krankenhauses genutzt werden. Herr Stephan weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass seit einigen Jahren in Hamburg die Pflicht zur Herstellung von privaten Stellpl tzen f r den Wohnungsbau entfallen sei.

Ein **Bürger** möchte wissen, was man mit dem Egenbüttler Weg vorhabe. Nur noch zwei Häuser wären dort in privater Hand, der Rest wäre vom Albertinen-Krankenhaus aufgekauft worden.

Herr Stephan betont, dass die Stadtplaner des Bezirksamtes ihre Planung inhaltlich unabh ngig von der Frage nach dem jeweiligen Grundeigent mer aufstellen. Es gehe danach, welche Nutzung an welcher Stelle st dtebaulich sinnvoll sei. Hier sei das Ziel die Schaffung von weiteren Wohnraum im unmittelbaren Umfeld einer Schnellbahnhaltestelle.

Ein **Bürger** fragt, ob es weiterhin eine höhengleiche Kreuzung oder Tunnel bzw. Brücken über die Bahntrasse geben werde.

Herr Stephan erkl rt, dass die AKN im Zuge der Planfeststellung f r die Anpassung an das Hamburger S-Bahnnetz keine Aktivit ten f r den Umbau h hengleicher Kreuzungen entwickelt habe. Der Bezirk sei hier auf die Planung des Bahnbetreibers angewiesen. Die vorhandenen h hengleichen Kreuzungen w rden in den Bebauungsplan bernommen.

Ein **Bürger** merkt an, dass er von einer Straßenverbreiterung für Radwege nichts hätte, denn ausreichend breite Radwege und ein Gehweg wären vor seinem Grundstück bereits vorhanden. Dafür hätte er bereits bezahlt und möchte nicht ein zweites Mal bezahlen. Er fragt, wo die Kosten für das Vorhaben letztlich bleiben würden. Von den Grundstückseigentümern hätte nur derjenige etwas davon, der sein Grundstück verkaufen würde. Außerdem führt er aus, dass die Abfolge der Gebäude an der Nordseite der Pinneberger Straße im Stadtbild nicht gut aussehen würde: Bahnhof – Parkhaus – Flüchtlingsunterkunft – Moschee. Ferner möchte er wissen, ob die Moschee weiterhin Minarette haben werde oder ob sie sich einem „westlichen Stadtbild“ anpassen würde.

Ein **Bürger** möchte wissen, ob auch die Moschee an der Pinneberger Straße von der Planung betroffen sei, denn dort werde gerade renoviert.

Frau H ffner erkl rt, dass die Moschee au erhalb des Plangebiets l ge. Die ffentlich rechtliche Unterkunft sei eine bergangsl sung und werde mittel- bis langfristig entfallen.

Ein **Bürger** fragt, wie das geplante urbane Gebiet erschlossen werden solle.

Frau H ffner erkl rt, dass eine Erschlie ung von der Pinneberger Stra e geplant sei. Dies k nne in Form einer privaten Zufahrt geschehen, alternativ k nne man eine ffentliche Stra e in den Blockinnenraum legen. Nat rlich sei dort, wo die Zufahrt hindurch gef hrt werden m sse, Geb udebestand, aber sie gehe davon aus, dass die Entwicklung einen l ngeren Zeitraum in Anspruch nehmen w rde.

Ein **Bürger** fragt, ob die Folien der Präsentation öffentlich zugänglich gemacht werden.

Frau H ffner verspricht, dass die Folien auf der Internetseite des Bezirksamts ver ffentlicht werden. Auch den Flyer werde man online stellen.

Ein **Bürger** fragt, bei wem die Zuständigkeit für einen Umbau der Bahnübergänge läge.

Herr Stephan erklärt, dass Planungen für eine Über- oder Unterführung der zukünftigen S-Bahnstrecke nicht in der Hand des Bezirksamtes liegen. Für die Planung zuständig wäre hier die AKN bzw. die S-Bahn. Auf der Ebene der Bauleitplanung wären derartige Baumaßnahmen nicht regelbar.

Ein **Bürger** erklärt, dass es ihm komisch vorkomme, dass nur noch vier Häuser in seiner Nachbarschaft in Privatbesitz seien, Albertinen würde ein Haus nach dem anderen kaufen. Ferner äußert er sich über die Straßenverbreiterung der Süntelstraße und beschreibt, dass dort bereits ein Radweg sei. Er erkundigt sich, wie die Situation konkret später aussehen solle. Er vermute, dass er bereits auf der Straße stünde, sobald er aus der Haustür trete.

Herr Stephan erklärt, dass das Bezirksamt keinen Einfluss auf Grundstücksverkäufe habe. Auch sei es für die Planung nicht relevant, in wessen Eigentum sich ein Grundstück befände. Über Grundstücksverkäufe würden die Planer nicht informiert werden.

Ein **Vertreter des Albertinen-Krankenhauses** erklärt, dass das Krankenhaus keine konkreten Pläne habe. Er sei heute hier, um den Bebauungsplan-Entwurf zur Kenntnis zu nehmen.

Ein **Bürger** merkt an, dass vermutlich viele bisherige Nutzer des P+R-Platzes nicht bereit seien, die Gebühr von 3,- € zu zahlen und deswegen zu befürchten sei, dass die Gegend vollgeparkt werde. Außerdem fragt er nach der Kapazität der umliegenden Schulen und merkt an, dass hier jetzt schon Engpässe bestünden.

Herr Stephan merkt an, dass dieses Problem nicht auf der Ebene der Bauleitplanung lösbar sei. Es wäre interessant, wie viel ein Parkplatz kosten dürfte, damit er auch genutzt werde. Die P+R Gesellschaft wird auch dieses evaluieren. Der Bezirk befindet sich mit der Schulbehörde im ständigen Austausch. Die Kapazität der umliegenden Grundschulen sei demnach grundsätzlich ausreichend, in Bezug auf die weiterführenden Schulen gebe es in Schnelsen derzeit nur die Julius-Leber-Schule. Inwieweit dieses ausreichend ist, wird aktuell auch mit dem Bezirk geprüft und auch die politischen Gremien und Vertreter sind involviert.

Ein **Bürger** möchte wissen, wie die Verkehrsleitplanung mit dem Bebauungsplan überein gebracht werde. Außerdem sei es auffällig, dass die Stadt den Bebauungsplan einem Großinvestor wie dem Albertinen-Krankenhaus vor die Füße lege, gerade zu einer Zeit, in der anzunehmen sei, dass viele in der Nachbarschaft aufgrund der Altersstruktur verkaufen würden. Er fragt, ob das ein Zufall sei.

Herr Stephan erläutert, dass für den städtisch des Plangebiets gelegenen Bebauungsplan Schnelsen 86 aus dem Jahr 2018 Verkehrsmengenmessungen stattgefunden hätten. Für den heutigen Bebauungsplan könne man diese Zahlen eventuell in aktualisierter Form verwenden. Außerdem hätte die Stadt Verkehrsmengenerhebungen veröffentlicht, nach der die Zahl der zugelassenen Autos zugenommen habe, allerdings würden die Autos weniger bewegt werden. Die Verkehrsmengen würden von daher leicht abnehmen. Eine Ausnahme seien die Ausfallstraßen in das Umland, dort gebe es Zunahmen.

Der Ankauf von Flächen, die für die Verbreiterung von Straßen benützt werden, erfolge zu dem Quadratmeterpreis, der für eine Straßenverkehrsfläche gelte.

Ein **Bürger** stellt die Anzahl der geplanten Vollgeschosse in Frage. Alle Gebäude dort seien 1- oder 2-geschossig. Er könne sich nicht vorstellen, dass die Anzahl von 3-4 Vollgeschossen mit Blick auf die Eigentumsverhältnisse geplant sei. Keiner der privaten Eigentümer hätte Interesse ein derartig hohes Gebäude zu errichten.

Die Straße sei außerdem zu eng. Häufig würden Kraftfahrzeuge den Gehweg zum Ausweichen benutzen. Er merkt an, dass Mitarbeiter des Albertinen-Krankenhauses bislang auch auf dem P+R-Parkplatz parken würden. Sobald dies kostenpflichtig werde, stelle sich die Frage, wo die Autos dann abgestellt werden. Das Parkhaus von Albertinen sei häufig leer.

Frau Hoffner begründet die geplante Anzahl der Vollgeschosse. Die Flächen seien für eine Nachverdichtung sehr gut geeignet, die Anbindung an den PNV sei aktuell und in Zukunft optimal. Bislang seien 1-geschossige Einfamilienhäuser vorhanden, die Grundstücke seien gering genutzt. Es werde gewiss bei vielen Eigentümern länger dauern, bis es zum Neubau komme. Man habe aber die Erfahrung gemacht, dass ein derartiger Umwandlungsprozess funktioniere, dabei komme es entscheidend auf die Initiative der Eigentümer an.

Eine **Bürgerin** fragt, wann es losgehen würde.

Frau Hoffner erklärt, dass zuerst einmal der Bebauungsplan fertig gestellt werden müsse, dies dauere einige Zeit. Im Folgenden könnten dann Bauanträge eingereicht und Genehmigungen erteilt werden.

Ein **Bürger** fragt, ob sich die Mitarbeiter des Bezirksamts schon Gedanken gemacht hätten, wie viele neue Wohneinheiten entstehen würden und wie viele neue Bewohner bei 3-4 geschossiger Bebauung zukünftig in dem Gebiet leben würden. Nach seiner Einschätzung sei es nicht mit einer Verbreiterung der Süntelstraße und der Pinneberger Straße getan. Auch die übergeordneten Straßen seien von dem höheren Verkehrsaufkommen betroffen.

Frau Hoffner erklärt, dass man mit 250 neuen Wohneinheiten rechne.

Ein **Bürger** fragt, ob er in Zukunft im Egenbüttler Weg noch ein Einfamilienhaus bauen dürfe.

Frau Hoffner erklärt, dass im Bebauungsplan die Obergrenze festgesetzt werden würde, sodass es möglich wäre weniger Geschosse zu bauen. Allerdings würde ein klassisches freistehendes Einfamilienhaus in der hier geplanten geschlossenen Bauweise auf Schwierigkeiten stoßen.

Ein **Bürger** fragt, ob die Mitarbeiter des Bezirksamts schon mit den Eigentümern der Gewerbegrundstücke in Kontakt getreten wären. Es gehe ja darum, neue Wohnungen zu bauen.

Herr Stephan erklärt, dass mit einigen Gewerbetreibenden bereits gesprochen worden sei.

Ein **Bürger** fragt, warum man nicht eine Entflechtung von Wohnen und Gewerbe vornehmen wolle und die Gewerbeflächen zum Wohngebiet umwandle. Das Gewerbegebiet am Flagentwiet würde noch Platz bieten, um die ansässigen Firmen dorthin umzusiedeln.

Herr Stephan erläutert den Umgang mit den Gewerbeflächen. Es würde häufig vorkommen, dass Investoren gerade erworbene Gewerbeflächen in ein Wohngebiet

umwandeln wollen, denn als Wohngebiet seien die Grundstücke mehr wert. Für das hier vorliegende Gewerbegebiet habe man sich entschieden, das Gewerbe nicht zu verdrängen, denn Arbeitsplätze gehen ebenso zu einer wachsenden Stadt wie Wohnungsbau. Auch habe man überlegt, ob eine Umsiedlung der Betriebe auf die P+R-Fläche an der Bahnlinie sinnvoll sei. Da es sich auch um Lagerflächen / Lagerplätze handele, habe man davon Abstand genommen, denn dies passe nicht an den Bahnhofsstandort.

Herr Stephan ergötzt die Ausführungen zur Anzahl der Geschosse. Um hierher zu bauen hätte man eine Befreiung beantragen können, und sie ggf. auch bekommen. Das Bezirksamt habe sich jedoch für eine verlässliche und für alle Bürger verbindliche Planung entschieden. Schließlich sei das bestehende Planrecht 55 Jahre alt, sodass eine Anpassung gerechtfertigt sei. Durch den Bebauungsplan bestehe die Möglichkeit, die Dinge zu steuern und z.B. mit der BASFI und der Schulbehörde über konkrete Zahlen zu sprechen.

Eine **Bürgerin** erklärt, sie würde sich jetzt vorstellen, wie es in sechs Jahren aussehe. Ein Parkhaus solle entstehen, wie wäre es dann mit der Luftqualität?

Herr Stephan äußert sich über die zukünftige Luftqualität. Durch das Gründachprogramm würden viele Gebäude mit Dachbegrünung errichtet, dies sei ein guter Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität. In sechs Jahren würden keine Diesel-Lokomotiven mehr auf den AKN-Strecke fahren und vermutlich auch weniger Autos mit herkömmlichem Antrieb, dafür mehr Autos mit Elektromotor.

Ein **Bürger** betont, dass er es für sinnvoll halten würde, die Gewerbeflächen langfristig in Flächen für Wohnungsbau umzuwandeln. Er plädiere für eine langfristige Entflechtung. Die Gewerbebetriebe, die die Flächen verlassen müssten, könnten sich im nahegelegenen Gewerbegebiet am Flagentwiet ansiedeln. Er würde dies für eine gute Maßnahme zur Strukturbereinigung halten.

Herr Stephan wendet ein, dass ein derartiges Vorgehen auf Umsetzungsschwierigkeiten stoßen würde. Gewerbebetriebe hätten nur einen dynamischen Bestandsschutz. Wenn sich etwas ändere, müssten sie sich anpassen. Das hieße, wenn z.B. der Eigentümer des mittleren Gewerbegrundstückes einen Wohnungsbau realisieren könnte, weil das ganze Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sei, hätte der gewerbliche Nachbar ein Problem.

Ein **Bürger** fragt, ob die Aral-Tankstelle an der Holsteiner Chaussee entfallen müsse.

Herr Stephan erklärt, dass Tankstellen nicht zwingend auf ein Grundstück im Gewerbegebiet angewiesen seien. Die Tankstelle könne dort bleiben.

Ein **Bürger** fragt, ob der P+R-Parkplatz, der sich zurzeit im Eigentum der Stadt befände, verkauft werde.

Herr Stephan antwortet, dass das Bezirksamt erst einmal die Planung aufstelle. Ob die Stadt in der Zukunft die Fläche verkaufen werde, wisse man nicht.

Ein **Bürger** plädiert dafür, den Fußweg zum Bahnhof über den P+R-Parkplatz zu erhalten.

Herr Stephan antwortet, dass die Zuwegung zum Bahnhof vernünftig geplant werde.

Ein **Bürger** schlägt vor, die P+R-Fläche für den Neubau der benötigten weiterführenden Schule zu verwenden.

Herr Stephan erkl^{rt}, dass die Fl^{che} f^r einen Schulbau vermutlich zu klein sei.

Ein **Bürger** fragt, ob die Veloroute entlang der Bahntrasse geführt werde.

Herr Stephan erkl^{rt}, dass nach seinem Wissensstand die Veloroute nicht an der Bahntrasse entlang gef^{hrt} werde.

Ein **Bürger** fragt, warum überhaupt ein Bebauungsplan aufgestellt werde, wenn man eine Nachverdichtung auch über Befreiungen erhalten könne. Bei 3-4 Vollgeschossen im Bebauungsplan könne Albertinen eine Befreiung für zwei weitere Geschosse beantragen und dann hätte man sechs Geschosse.

Herr Stephan erkl^{rt}, dass dem Bezirksamt an einem klaren Planungsrecht sehr gelegen sei. Er erkl^{rt}, dass bei derartigen berlegungen das Alter eines Bebauungsplans (55 Jahre) eine Rolle spiele. Eine Befreiung sei eine Einzelfallentscheidung und die w^{re} hier nicht gewollt. Bei neuen Bebauungspl^{nen} w^{rden} Befreiungen die seltene Ausnahme darstellen, da der Plan dazu aufgestellt werden, aktuelle Ziele umzusetzen und nicht, um davon nachtr^{glich} abzuweichen.

Ein **Bürger** fragt, warum es nicht möglich sein solle, Gewerbebetriebe umzusiedeln anstatt ein vorhandenes Wohngebiet derartig zu verdichten. Es müsste doch Mittel und Wege für einen Strukturwandel geben. In diesem Punkt würde er sich mehr Klärungswillen und Initiative des Bezirksamts wünschen. Eine 4-geschossige Bebauung in seiner Nachbarschaft würde ihn sehr stören,

Frau H^{ffner} erkl^{rt}, es gehe auch darum, dass die Stadt Gewerbepl^{chen} und Arbeitspl^{tze} brauche. Eine berplanung des Gewerbegebiets, mit dem Hinweis, dass es am Flagentwiet noch genug Gewerbepl^{che} gebe, w^{rde} in der Summe bedeuten, dass es weniger Gewerbepl^{chen} im Bezirk gebe. Ziel der Planung sei es, die wirklich sehr gut erschlossenen Fl^{chen} mit Wohnungsbau nachzuverdichten.

Ein **Bürger** fragt nach der Flächennutzungsplanänderung. Warum müssten die gemischten Bauflächen an dieser Stelle aus dem FNP heraus genommen werden?

Herr Jaeger antwortet, dass es bei dieser ^{nderung} auch um eine St^{rkung} des Ortszentrums an der Frohmestra^e gehe. Zudem bilde die zukünftige Darstellung die bereits bestehende Nutzung ab.

Eine **Bürgerin** stellt die Planung in Frage: Warum sollten sich alle Anwohner zusammentun und ihre Häuser abreißen, anstatt das „Kleinstgewerbe“ umzusiedeln und diese Flächen für Wohnungsbau zu nutzen.

Eine **Bürgerin** fragt, wann die Straßenverbreiterungen kommen würden. Würde das nur im Interesse der Investoren geschehen? Die meisten Leute mit Einfamilienhäusern würden ja gar nicht bauen wollen.

Herr Stephan erkl^{rt}, dass der Bebauungsplan die Voraussetzungen f^r den Ankauf der neu als Stra^{ßenverkehrsfl^{che}} ausgewiesenen Vorgartenfl^{chen} schaffen w^{rde}. Dies sei eine Ma^{nahme} Zug um Zug, der jeweilige Grundst^{ckseigent} mer wolle

bauen, die Stadt wolle die Straßenverkehrsflächen bereinigt bekommen. So etwas dauert seine Zeit. Eine frühzeitige Straßenverbreiterung sei positiv für die Anwohner, denn der öffentliche Straßenraum würde im Interesse aller Nutzer verbessert werden. Ferner spricht er an, dass der Bebauungsplan eine deutliche Wertsteigerung für die Grundstückseigentümer bewirke.

Herr Stephan weist darauf hin, dass der Bebauungsplan noch auf einem frühen Stand sei. Die Verwaltung habe jetzt viele Informationen mitgenommen. Bei einer öffentlichen Plandiskussion (ÖPD) sei es immer die Frage, ob sie möglicherweise zu früh oder zu spät stattfindende. Auch nach der ÖPD könnten die Bürger gerne den Mitarbeitern des Bezirksamtes ihre Anliegen vortragen, die Adressen finden sie im Internet.

Ein **Bürger** erklärt, sein Nachbar habe neu gebaut, mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss. Das Albertinen-Krankenhaus habe Einspruch dagegen erhoben.

Herr Stephan erklärt, dass schließlich der Sattelstraßen ein anderes Planrecht gelte, daher könne er dazu ohne weitere Kenntnisse des Einzelfalls nicht sagen.

Herr Döblitz merkt an, dass sich die Planung im Entwurf befände und fordert die Bürger auf, sich mit ihren Anliegen auch nach der ÖPD in die Planung einzubringen.

Herr Döblitz schließt die Veranstaltung um 21.20 Uhr.