

## **Niederschrift**

über eine Öffentliche Plandiskussion

zum **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Wilstorf 44 (Rote-Kreuz-Straße)**

**Ort:** Feuervogel – Bürgerzentrum Phoenix, Maretstraße 50, 21073 Harburg

**Termin:** 23.01.2023, 19:30 Uhr

**Vorsitz:** Herr Richter

Auf dem Podium anwesend:

- **Herr Richter**, Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses der Bezirksversammlung Harburg
- **Herr Rook**, Bezirksamt Harburg, Leitung Abteilung Bebauungsplanung (SL2)
- **Herr Sell**, clausen-seggelke stadtplaner

Gäste:

- Jan Nieswand, Senior Projektleiter Schenk Fleischhaker Architekten
- Natalie Schmidt, Projektentwicklerin steg Hamburg
- Simona Weisleder, Stadtentwicklung und Kommunikation steg Hamburg

Besucher:innen: ca. 20 Bürger:innen

Die Bürger:innen hatten ab 19:00 Uhr die Gelegenheit, sich im Eingangsbereich des Bürgerzentrums Anschauungsmaterial zu dem Bebauungsplanverfahren anzusehen. An Stellwänden waren die aktuellen Stände des Bebauungsplanentwurfs und des Bebauungskonzepts sowie das geltende Planungsrecht und Luftbilder des Plangebiets ausgehängt. Darüber hinaus wurde Informationsmaterial zu den Inhalten und zum Ablauf des Bebauungsplanverfahrens zur Verfügung gestellt.

## **1 Vorstellung und Einleitung**

**Herr Richter** begrüßt die anwesenden Bürger:innen und eröffnet um 19:36 Uhr die öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplan-Entwurf Wilstorf 44. Er stellt die weiteren Personen auf dem Podium vor und gibt einen kurzen Überblick über den Ablauf der Plandiskussion. Nach einer Vorstellung des Projekts und des Verfahrens könnten die Bürger:innen ihre Fragen vorbringen und zum Abschluss würde sich die Bezirksversammlung zum Verfahren und zum Vorhaben äußern.

## 2 Vorstellung des Bebauungsplan-Entwurfs

**Herr Sell** hebt eingangs die Bedeutung des Projekts im Kontext des anhaltenden Wohnraummangels hervor. Aufgrund der attraktiven und zentralen Lage des Plangebiets, am Rande des Phoenix-Viertels, in der Nähe zu Schulen, Nahversorgungseinrichtungen und dem Harburger Stadtpark sowie der guten Anbindung durch die Nähe zum Harburger Bahnhof sei der Standort für eine Wohnbebauung besonders gut geeignet.

Durch die vorgesehene Ergänzung der im Bestand an der Hohen Straße und der Rote-Kreuz-Straße vorhandenen Bebauung zu einem Blockrand werde eine bauliche Abschirmung zu der südlich angrenzenden Harburger Umgehung ermöglicht und ein ruhiger Innenhofbereich geschaffen.

Des Weiteren erläutert **Herr Sell**, dass im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm das Plangebiet bereits für eine Wohnbebauung vorgesehen sei. Der geltende Teilbebauungsplan sei ursprünglich in Vorbereitung auf die Harburger Umgehung erstellt worden und stelle für das Plangebiet die Zielvorstellung einer öffentlichen Park- und Grünanlage dar, die jedoch nie umgesetzt wurde. Stattdessen ist eine Überwegung vom Alten Friedhof zum Harburger Stadtpark in Form einer Brücke gebaut worden.

Im Bestand würde das Plangrundstück derzeit als städtischer Parkplatz mit ca. 60 unbewirtschafteten Stellplätzen genutzt. Nutzende dieser Stellplätze seien vordergründig die umliegende Bevölkerung sowie Mitarbeitende des nahegelegenen Standorts des Deutschen Roten Kreuz (DRK). Auf der Fläche sei außerdem ein Baumbestand von 78 Bäumen vorhanden, von denen rund 41 Bäume für die Realisierung der Planung gefällt werden müssten. Die restlichen Bäume könnten erhalten werden.

Anschließend stellt **Herr Sell** das vom Büro Schenk Fleischhaker Architekten entwickelte Baukonzept vor. Dieses sehe einen vier- bis fünfgeschossigen Riegel vor, der im Norden direkt an die Bestandsbebauung anschließe und aus einem östlichen und westlichen Gebäudeteil bestehe. Aufgrund der Topografie des Plangebiets, die von Westen nach Osten stark abfalle, würde sich im Bereich Hohe Straße eine viergeschossige Anmutung und an der Rote-Kreuz-Straße eine Fünfgeschossigkeit ergeben. Insgesamt sollen rund 77 Wohneinheiten entstehen, die über die Hohe Straße sowie die Rote-Kreuz-Straße erschlossen würden. Neben Erschließungskernen würde der östliche Gebäudeteil überdies über einen Laubengang verfügen, der neben einer Erschließungsfunktion auch dem Aufenthalt dienen solle. Hinzu kämen 820 m<sup>2</sup> Kinderspielfläche sowie eine Tiefgarage, die von der Roten-Kreuz-Straße erschlossen wird. Die Tiefgarage solle über 53 Stellplätze verfügen. Sollten diese nicht vollständig an die zukünftigen Bewohnenden vermietet werden, würde der Überhang an die umliegende Wohnbevölkerung vermietet. Alle Wohnungen würden Außenwohnbereiche erhalten, die aufgrund der Lage an der Harburger Umgehung über einen entsprechenden Schallschutz verfügen würden.

Das vorgestellte Baukonzept sei in einen Bebauungsplan überführt worden, deren vorgesehenen Arten der baulichen Nutzung und geplanten Festsetzungen **Herr Sell** nachfolgend erläutert. In Vorbereitung auf die Realisierung der geplanten Wohnbebauung, würde ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die zu bebauenden Flächen würden in Form von baukörperbezogenen Baugrenzen festgesetzt. Anhand der Ausweisung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen würde eine Unterbauung des Plangebiets für die Tiefgarage auch über die Baugrenzen hinaus ermöglicht. Die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen stelle sicher, dass das Baukonzept auch in Bezug auf die vorgesehene Höhenentwicklung eingehalten wird. Die östlich anschließende Rote-Kreuz-Straße und die westlich am Plangebiet angrenzende Hohe Straße würden als Straßenverkehrsflächen aus dem Bestand übernommen und planungsrechtlich gesichert.

### 3 Erläuterung des Bebauungsplanverfahrens

**Herr Sell** geht im Anschluss auf die Planungssystematik und den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens ein. Ein wichtiger Bestandteil des Verfahrens seien verschiedene Fachgutachten, die Themen wie Verkehr, Lärm, Verschattung oder den Artenschutz behandeln und fachlich bewerten. Diese seien bereits zu einem großen Teil in Auftrag gegeben.

Nach der öffentlichen Plandiskussion würden die gewonnenen Erkenntnisse zunächst im Stadtplanungsausschuss ausgewertet. Anschließend wären die Finalisierung der Gutachten sowie die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs die nächsten Schritte im Bebauungsplanverfahren. Es folgten die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die öffentliche Auslegung samt dem gesamten Planwerk und umweltrelevanter Gutachten, bei der die Möglichkeit zur Einsicht genannter Unterlagen sowie Abgabe von Stellungnahmen bestehe.

### 4 Fragen und Anregungen der Bürger:innen

**Herr Richter** bedankt sich für die Präsentation und übernimmt die Moderation. Er weist darauf hin, dass die Veranstaltung aufgezeichnet wird und bittet darum, dass die Teilnehmenden daher vor den Wortbeiträgen ihren Namen nennen.

**Eine Anwohnerin** möchte wissen, welche Wohnungsgrößen im geplanten Neubau realisiert werden sollen.

***Herr Nieswand** erläutert, dass sich die Wohnungsgrößen nach den aktuellen Bedarfen richten würden. Im Durchschnitt würden die Wohnungen voraussichtlich 70 m<sup>2</sup> umfassen. Er weist jedoch darauf hin, dass sich die Planung noch in einem frühen Stadium befinde und dass daher ein genauer Wohnungsmix noch nicht feststehe.*

**Ein Anwohner** aus dem Phoenix-Viertel macht darauf aufmerksam, dass der Parkdruck im Phoenix-Viertel bereits im Status Quo dramatisch sei und dass die vorgestellte Planung die Situation noch weiter zuspitzen würde.

**Ein Anwohner** aus der Hohen Straße schließt sich seinem Vorredner an und möchte wissen, ob es einen Schlüssel für die Verteilung der Stellplätze in der geplanten Tiefgarage gibt. Er befürchtet, dass keine Stellplätze oder nur ein geringer Anteil der Stellplätze nach Verteilung an die zukünftigen Bewohnenden des geplanten Wohngebäudes für die Nachbar:innen übrig bleibt.

***Herr Sell** erwidert, dass es keinen rechtlich bindenden Schlüssel für die Verteilung der Stellplätze gibt. Er weist weiter darauf hin, dass bauordnungsrechtlich bei der Planung und Umsetzung eines reinen Wohngebäudes keine Stellplätze mehr gefordert sind und somit die geplante Herstellung von Stellplätzen durch die Vorhabenträgerin freiwillig erfolge.*

***Frau Weisleder** ergänzt, dass es bisher keine feste Abschätzung gäbe, wie Stellplätze an die Wohnungsmietenden verteilt würden, da sich die Planung noch in einem frühen Stadium befände und daher zunächst lediglich berechnet wurde, wie viele Stellplätze möglich seien, um ein möglichst großes Angebot zu schaffen. Die Erfahrungswerte aus vergleichbaren Projekten würden jedoch zeigen, dass nicht alle Stellplätze Abnehmende unter den neuen Bewohnenden fänden.*

**Der Anwohner** sieht dies als problematisch an, da laut seinen Berechnungen auf diese Weise insgesamt ein Defizit von 80 Stellplätzen entstehen würde, wenn 60 Parkplätze entfallen und pro Wohneinheit ein Stellplatz benötigt würde. Dies sei seiner Meinung nach zu erwarten.

***Herr Rook** führt aus, dass momentan in der Innenstadt aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der fußläufigen Erreichbarkeit von wichtigen Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ein Stellplatzschlüssel von 0,3 bestehen würde. Bei Übertragung dieses Schlüssels auf das Plangebiet wäre eine entsprechend ausreichende Versorgung mit gewährleistet. Er stimmt dem Anwohner jedoch zu, dass bei einer dichter werdenden Wohnbevölkerung trotz der genannten guten Voraussetzungen auch der Parkdruck in der Innenstadt größer werde.*

Auf der vorangegangenen Frage aufbauend stellt **ein Anwohner** aus der Maretstraße die Frage, ob es im Allgemeinen bereits Bemühungen und Lösungsansätze gäbe, um dem Parkdruck im Phoenix-Viertel entgegen zu wirken. Er habe schon oft die Erfahrung gemacht, dass der im Bestand im Plangebiet vorhandene Parkplatz auch über die Stellplätze hinaus und von Bewohnenden aus weiterer Entfernung genutzt würde. Seiner Meinung nach könne man das Bauvorhaben daher nicht isoliert betrachten.

***Herr Richter** erwidert, dass es keinen unmittelbaren Zusammenhang zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren gäbe und die bestehenden Probleme des Phoenix-Viertels dort nicht gelöst werden könnten.*

***Herr Rook** ergänzt, dass es in Harburg insgesamt eine hohe Nachfrage an öffentlichen Parkplätzen gibt und dass die vorhandenen öffentlichen Parkplätze selten bewirtschaftet seien. Dies galt bisher als selbstverständlich, wird sich jedoch in Zukunft ändern. Die Entwicklungen zeigen, dass die Parkraumbewirtschaftung und damit auch das Anwohnerparken in der FHH im Zuge der Mobilitätswende zunehmen. Er weist nochmals auf die hohe Lagegunst des Plangebiets hin, dass bereits eine sehr gute Erreichbarkeit ausweise und darüber hinaus auch über eine gute Anbindung an Naherholungsangebote am Außenmühlenteich verfüge.*

***Herr Richter** führt an, dass es bereits Ansätze im Bereich des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) gäbe, um die verkehrliche Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu verbessern. Als Beispiel nennt er das Konzept „hvv hop“, einem On-Demand-Shuttleservice, der per App individuell gebucht werden kann und dazu beitragen soll den ÖPNV bis 2030 für alle Bewohnenden der Stadt innerhalb von 5 Minuten erreichbar zu machen. Grundsätzlich würde die Hochbahn jedoch meist erst mit einer besseren Taktung und Frequenz reagieren, wenn Neubauprojekte umgesetzt seien und die Nachfrage entsprechend hoch sei.*

**Eine Anwohnerin** übt Kritik an der Lage des Plangebiets und stellt die Eignung für die Umsetzung einer Wohnbebauung in Frage. Aufgrund der Ausrichtung nach Norden sei zu erwarten, dass sowohl der Innenhof als auch die Laubengänge und Zimmer in diesem Bereich das ganze Jahr sehr dunkel seien. Darüber hinaus wären die Hohe Straße und die Harburger Umgehung durch hohes Verkehrsaufkommen geprägt. Daher sei eine Belüftung der Wohnungen mit starker Lärmbelastung verbunden.

***Herr Sell** antwortet, dass diese schwierigen Voraussetzungen in der Konzeption des Gebäudes Berücksichtigung gefunden hätten und alle Wohnungen im Grundriss von der Südfassade zur Nordfassade durchgesteckt organisiert worden seien. Daher sei es in jeder Wohnung möglich, diese über die zum Innenhof ausgerichteten Fenster auch ohne Lärmbelastung zu belüften. Die Wohnungen im obersten Geschoss würden außerdem über Schallschutzloggien verfügen.*

**Der Anwohner** aus der Hohen Straße fragt, ob die in der Präsentation erwähnte Verschattungsstudie nach Erstellung auch für die Öffentlichkeit einsehbar sei. Er möchte außerdem wissen, ob es bereits Ansichten der Fassaden im Innenhof gäbe. Für seine Familie wäre die Gestaltung des geplanten Gebäudes zum Innenhof von hoher Bedeutung, da sie im direkt an den Neubau angrenzenden Wohngebäude wohnen und ihr Garten zum Neubau ausgerichtet sei. Weiter möchte er wissen, ob es die Möglichkeit eines Newsletters gäbe, da er nur über seine Angehörigen über die Veranstaltung erfahren hätte.

***Herr Richter** bestätigt, dass die Verschattungsstudie im Kontext der Öffentlichen Auslegung zusammen mit den fertig ausgearbeiteten Bebauungsplanunterlagen sowie den Gutachten einen Monat lang im Harburger Rathaus einsehbar sein werde. Die Öffentliche Auslegung würde voraussichtlich im Laufe des kommenden Jahres 2024 stattfinden und würde auf den üblichen Wegen bekanntgegeben. Dort hätten die Anwohnenden auch die Möglichkeit schriftlich zum Verfahren Stellung zu nehmen.*

***Herr Rook** weist darauf hin, dass auf dem vor der Veranstaltung im Foyer des Feuervogels ausgelegten Informationsflyer die Kontaktdaten der zuständigen Sachbearbeiter:innen aus dem Bezirksamt Harburg angegeben seien, die für Nachfragen zum Verfahrensstand und anstehenden Veranstaltungen jederzeit zur Verfügung ständen. Im Zuge der Öffentlichen Auslegung sei es außerdem möglich Termine mit den Sachbearbeiter:innen zu vereinbaren, um in den direkten Austausch über baurechtliche Hintergründe und Ähnliches zu treten. Zur Frage der Fassadengestaltung erwidert er, dass insbesondere in herausragenden städtischen Lagen wie der des Plangebiets ein besonderes Augenmerk auf die Architektur gelegt würde und daher voraussichtlich explizite Gestaltungsrichtlinien im städtebaulichen Vertrag geregelt würden.*

***Frau Weisleder** unterstreicht, dass es der steg Hamburg ein wichtiges Anliegen sei, einen direkten Austausch mit den unmittelbar betroffenen Nachbar:innen aufzubauen und aufrecht zu erhalten.*

**Eine Mitarbeiterin** des westlich angrenzenden Abenteuerspielplatzes erläutert, dass viele der den Spielplatz nutzenden Familien größere Wohnungen benötigen würden, da sie drei oder vier Kinder hätten. Allgemein ist ihrer Meinung nach eine große Nachfrage nach großen Wohnungen im Quartier vorhanden, es würde jedoch am Angebot fehlen. Zudem müssten die großen Wohnungen auch bezahlbar sein. Sie fragt, wer darüber entscheiden würde, wer in die neuen Wohnungen einziehen könne.

***Frau Weisleder** erläutert, dass die steg Hamburg als Vorhabenträgerin voraussichtlich auch als Bestandhalterin großer Teile der zu vermietenden Wohnungen auftreten und somit eine wichtige Rolle bei der Verteilung der Wohnungen einnehmen wird. Grundsätzlich würde bei der Herstellung der Wohnungen der für Hamburg typische „Drittmix“ Anwendung finden. Somit würden ein Drittel Eigentumswohnungen, ein Drittel Mietwohnungen und ein Drittel öffentlich geförderte Wohnungen umgesetzt. Es würde jedoch auch angestrebt Sonderwohnformen zu integrieren, wie beispielsweise Seniorenwohnungen oder Wohnungen für Familien in Notlagen.*

**Die Mitarbeiterin** fragt weiter, ob neben den Laubengängen auch die Einrichtung eines Gemeinschafts- oder Sozialraums geplant sei.

***Frau Weisleder** erwidert, dass zum jetzigen Planungsstand lediglich Wohnungen geplant seien. Die Idee eines Gemeinschaftsraums nehme sie gerne in den weiteren Planungsprozess mit. Die Möglichkeit einer Umsetzung der Idee müsse jedoch zunächst geprüft werden.*

**Ein Anwohner** möchte wissen, ob auch Wohnungen für Studierende und Auszubildende im Neubau vorgesehen seien. Aufgrund der Nähe zum Campus der Technischen Universität Harburg würde sich dies anbieten.

***Frau Weisleder** weist erneut darauf hin, dass sich die Planung derzeit noch in einem frühen Stadium befände und Studierendenwohnungen derzeit noch nicht explizit im Wohnungsmix vorgesehen seien. Allgemein sei deren Umsetzung im Segment der geförderten Wohnungen möglich.*

***Herr Lied (Baudezernent Bezirksamt Harburg)** ergänzt, dass im Laufe des Jahres ein Studierendenwohnheim in der Theodor-Yorck-Straße im Binnenhafen fertiggestellt würde und sich darüber hinaus weitere Projekte dieser Art im Bezirk Harburg in der Planung befänden. Er weist darüber hinaus auf die Möglichkeit hin, nutzungsneutrale Wohnungen zu errichten, die sowohl für Familien als auch für Wohngemeinschaften nutzbar seien.*

**Herr Richter** dankt für die rege Teilnahme. Die Fragen und Anregungen der heutigen Veranstaltung würden nun dokumentiert und in einer der kommenden Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses öffentlich ausgewertet.

**Herr Richter** beendet die Öffentliche Plandiskussion um 20:36 Uhr.

Protokoll:  
claussen-seggelke stadtplaner  
Verena Beythien