

Bezirksamt Wandsbek

30. November 2022

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Niederschrift

über die öffentliche Plandiskussion gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch am 24.10.2022 um 18 Uhr zum Bebauungsplanverfahren Wandsbek 85 (Quarree)

Anwesend:

Leitung:

Herr [REDACTED] (SPD)

Weitere Mitglieder des
Planungsausschusses:

Herr [REDACTED] (AfD)
Herr [REDACTED] (Die Linke)
Herr [REDACTED] (SPD)
Frau [REDACTED] (Die Grünen)
Frau [REDACTED] (CDU)
Frau [REDACTED] (FDP)

Podium:

Herr [REDACTED] (Freie und Hansestadt Hamburg, De-
zernat Wirtschaft, Bauen, Umwelt, Dezernent)
Herr [REDACTED] (Fachamt Stadt- und Landschafts-
planung, Fachamtsleiter)
Frau [REDACTED] (Fachamt Stadt- und Landschafts-
planung, stv. Abteilungsleiterin Bebauungspla-
nung)

Herr [REDACTED]
(ppp architekten & stadtplaner GmbH)

Herr [REDACTED]
(Evers & Partner | Stadtplaner)
Frau [REDACTED]
(Evers & Partner | Stadtplaner)

Weitere Anwesende:

Herr [REDACTED]
(Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung)
Herr [REDACTED]
(Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung)

Sitzungsort:

Bürgersaal Wandsbek
Am Alten Posthaus 4
22041 Hamburg

Beteiligung:

ca. 70 Bürgerinnen und Bürger

Beginn:

18:00 Uhr

Ende:

20:15 Uhr

Öffentliche Plandiskussion über den Bebauungsplan-Entwurf Wandsbek 85

Gezeigte Unterlagen:

- ÖPD-Plakat
- Infopapier zum Bebauungsplan-Entwurf
- Präsentation zur ÖPD
- Luftbilder und Bestandsfotos
- Geltendes Planrecht und übergeordnete Planungen (Flächennutzungsplan / Landschaftsprogramm)
- Städtebaulicher Entwurf

An die Bürger:innen verteilte Unterlagen:

Infopapier zum Bebauungsplan-Entwurf Wandsbek 85 mit verkleinerten Darstellungen des Bauungskonzepts und einer kurzen Beschreibung zur Ausgangslage im Plangebiet, zum Anlass und Ziel der Planung, Angaben zum städtebaulichen Konzept sowie Informationen über das bestehende Planrecht und den Planinhalt.

Vortrag Podium

Der Vorsitzende des Planungsausschusses, **Herr** [REDACTED], eröffnet um 18:00 Uhr die öffentliche Plandiskussion (ÖPD) und begrüßt die Anwesenden. Er verweist auf die Aushänge zum Planverfahren an den Stellwänden im hinteren Bereich des Bürgersaals, welche zur Information der Bürgerinnen und Bürger dienen. Er erläutert den zweiteiligen Ablauf der öffentlichen Plandiskussion, bestehend aus einer vorangestellten Vorstellung des Planverfahrens und einer anschließenden Fragerunde. Er stellt die Vertretung der Verwaltung sowie der Fachplanung vor, weist auf die Anwesenheit der Vertreterinnen und Vertreter der politischen Parteien hin und verweist darauf, dass die Veranstaltung aufgezeichnet und protokolliert werde.

Herr [REDACTED] stellt sich vor und erläutert den Anlass des Planvorhabens, vorsorglich für den Fall, dass die derzeit vorhandene Nutzung der Galeria Karstadt Kaufhof GmbH im Plangebiet im Jahr 2024 nicht mehr fortgeführt werden könne. Er verweist auf den bis 2024 laufenden Mietvertrag zwischen der Galeria Karstadt Kaufhof GmbH und dem Grundstückseigentümer Union Investment. Er erklärt, dass kein Leerstand an diesem zentralen Standort im Wandsbeker Kern gewollt sei, weshalb vorsorglich neues Planrecht auch für eine Weiternutzung am Standort geschaffen werden soll.

Herr [REDACTED] erläutert den allgemeinen Anlass für Bebauungsplanverfahren. Er erläutert den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens gemäß Baugesetzbuch (BauGB). Er unterstreicht dabei den Aspekt der frühzeitigen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Planungsprozess und weist auf die Möglichkeit zur Eingabe von Stellungnahmen sowie der Äußerung von Kritik und Anregungen zu den Inhalten des Planverfahrens hin. Er führt aus, dass die Öffentliche Plandiskussion, anhand des Protokolls und der Diskussionsinhalte mit den Bürgerinnen und Bürgern, in der Sitzung des Planungsausschusses voraussichtlich am 13. Dezember 2022 ausgewertet werde. Er stellt das weitere Bebauungsplanverfahren vor und betont den zweiten Beteiligungsschritt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der späteren öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs, bei welchem sich eine erneute Möglichkeit für die Bürgerinnen und Bürger eröffne, schriftlich Stellung zum Planvorhaben zu nehmen. Er verweist auf die Bedeutung der Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen.

Frau [REDACTED] stellt das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Wandsbek 85 vor und geht dabei auf die Lage und die Bestandssituation des Plangebietes ein. Sie hebt die zentrale Lage im Stadtteil Wandsbek, Bezirk Wandsbek hervor und stellt die unmittelbar angrenzende Magistrale im Bereich der Wandsbeker Marktstraße als eine Besonderheit heraus. Sie verweist zudem auf den nordöstlich des Plangebietes befindlichen Marktplatz (Wochenmarkt),

der nicht Teil dieses Bebauungsplanverfahrens sei, jedoch bereits planerische Aufmerksamkeit erhalte. Sie führt fort, dass der im Süden des Plangebiet befindliche denkmalgeschützte Gebäudeteil (Baufeld 1) im Verfahren weiterhin erhalten und geschützt werde und dort lediglich eine Umnutzung vorgesehen sei. Der nördlich anschließende Gebäudeteil (BF 2) und das derzeitige Parkhaus im Norden des Plangebietes (BF 3) würden abgebrochen und dort solle neu gebaut werden.

Anschließend stellt sie die vorbereitenden Planungsebenen (Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm) vor und weist auf das Entwicklungsgebot von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB hin. Sie stellt die Inhalte und Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsprogrammes für den Bereich des Plangebietes vor. Demzufolge werden hierfür im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen sowie gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dargestellt. Das Landschaftsprogramm stelle für das Gebiet die Milieus „verdichteter Stadtraum“ und im Norden „Etagenwohnen“ sowie einen Entwicklungsbereich für den Naturhaushalt als milieuübergreifende Funktion dar. Sie erläutert, dass der Bebauungsplan Wandsbek 85 aus den beiden vorbereitenden Plänen entwickelt werden könne und eine Änderung dieser nicht notwendig sei.

Frau  erläutert anschließend das bestehende Planrecht für das Plangebiet. Als wesentlicher benennt sie den Bebauungsplan Wandsbek 22 von 1969, in dem der Bereich des Plangebietes als Kerngebiet mit drei Geschossen im zentralen Bereich bis acht Geschossen im südlichen Bereich, einer Fläche für Garagen mit fünf Geschossen im Norden sowie einer geschlossenen Bauweise festgesetzt sei. Sie führt fort, dass der Bebauungsplan Wandsbek 59 / Marienthal 20 von 1989 den Bebauungsplan Wandsbek 22 u.a. um einen Ausschluss von Spielhallen und ähnlichen Nutzungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung ergänze, um eine bestimmte Gewerbestruktur am Standort zu sichern. Zusätzlich stellt sie für den Bereich der Verbindungsbrücke zwischen dem Bestandsgebäude und dem benachbarten Gebäude des Quarree Einkaufszentrum im westlichen Bereich des Plangebietes den Bebauungsplan Wandsbek 60 von 1988 vor, der hier eine Straßenverkehrsfläche festsetze, die mit einer freizuhaltenden lichten Höhe überbaut werden dürfe.

Herr  erläutert anschließend das Planvorhaben sowie die Inhalte der Planung. Er erläutert die Einteilung der Planung in drei Baufelder und weist auf das stadträumliche Spannungsfeld zwischen dem Wandsbeker Markt im Süden, dem Brauhausviertel im Nordwesten und dem Marktplatz im Nordosten hin. Er erörtert den Bestand und die damit verbundenen städtebaulichen Defizite in Form von nach innen gekehrten Nutzungen, geschlossenen Fassaden, fehlenden Bezügen zum öffentlichen Stadtraum sowie einer Trennung der im Nordosten befindlichen Marktfläche und dem städtebaulichen Gefüge entlang der Wandsbeker Königstraße durch die bestehende und mehrgeschossige Verbindungsbrücke oberhalb der Straße Quarree und zwischen den Baufeldern 2 und 3. Er geht anschließend auf die vorgesehene Planung ein, welche den Erhalt, die Sanierung und die Umnutzung des im südlichen Bereich befindliche denkmalgeschützte Gebäude des Baufeldes 1, den Neubau und die Aufwertung des Baufeldes 2 mitsamt eines Nutzungsmixes sowie eine neue Wohnbebauung für das Baufeld 3 vorsehe. Dies beinhalte die Ausbildung einer Blockrandbebauung als Fortsetzung des städtebaulichen Leitmotivs des nordwestlich gelegenen Brauhausviertels sowie die Aufwertung des Stadtraums und des öffentlichen Raums durch bauliche Kanten und Erdgeschossnutzungen mit Publikumsbezug. Für die oberen Geschosse des Neubaus seien Wohnnutzungen vorgesehen. Durch eine Nutzungsvielfalt bzw. durch gemischte Nutzungen sowie durch die geplante verbesserte Anbindung der Marktfläche im Nordosten solle die Attraktivität des Standortes gesteigert werden. **Herr**  stellt die Sanierung und Erweiterung des Baufeldes 1 mitsamt einem weiteren Lichthof als eine von mehreren Maßnahmen vor. Für das Baufeld 2 sei ein Neubau mit einem dreigeschossigen Sockel in Blockrandbebauung vorgesehen, welcher eine Markthalle im Erdgeschoss, Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungsnutzungen im ersten Obergeschoss sowie darüber drei bis vier Geschosse für die Wohnnutzung aufweise. Er führt

aus, dass Freiflächen für die Wohnnutzung auf dem Dach des dreigeschossigen Sockels in Form eines begrünten Wohnhofes realisiert werden sollen. In den Untergeschossen des Gebäudesockels seien neben einem Lebensmittelmarkt Technik- und Lagerflächen sowie die Stellplatzflächen für das Plangebiet vorgesehen. Für das Baufeld 3 stellt er einen eingeschossigen Sockel für Gewerbeflächen vor, oberhalb dessen sich vier bis fünf Wohngeschosse befinden sollen. Dies sei als unmittelbar an die Bestandsbebauung anschließende Blockrandbebauung zu verstehen. Die Baufelder 1 bis 3 seien eine abgeschlossene Planung, gleichwohl für die Wochenmarktfäche im Nordosten eine Teilüberbauung mitgedacht wurde, aber nicht Gegenstand dieses Planverfahrens sei.

Her [REDACTED] stellt die Gliederung der geplanten Gebäudeblöcke in den oberen Geschossen als einzelne Häuser vor, die sich maßstäblich in das Umfeld einfügen sollen. Er erläutert, dass die einzelnen Gebäude differenziert mit eigenen Adressen und unterschiedlichen Fassadengestaltungen ausgestaltet werden sollen. Zur Höhenentwicklung führt er aus, dass im Baufeld 2 sechs Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss und im Baufeld 3 fünf Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss geplant seien. Derzeit finde eine Prüfung zur konkreten Bauweise der Wohnbebauung in den oberen Geschossen des Baufelds 2, eventuell als Holzbauweise, statt. Weiterhin seien für die Dächer im Plangebiet eine extensive Begrünung sowie teilweise Photovoltaik-Anlagen und gemeinschaftlich genutzte Wohnninnenhöfe mit der Möglichkeit für Gemeinschaftsgärten vorgesehen. Er führt aus, dass das Ziel für die Gestaltung sei, ein Gleichgewicht zwischen übergeordneten Gestaltungsregeln für ein homogenes Gesamtbild auf der einen Seite und individuellen und differenzierten Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Häuserabschnitte auf der anderen Seite herzustellen. Er ergänzt, dass zur übergeordneten Gestaltungsregelung eine dreiteilige horizontale Zonierung in einen ein- bis zweigeschossigen Sockel, Regelgeschosse und ein abschließendes oberes bzw. Dachgeschoss zähle, welches Staffellungen aufweise. Ein weiteres übergeordnetes Motiv seien die parabelförmigen Bögen im Sockel, welche ein identitätsstiftendes Alleinstellungsmerkmal für das Quartier darstellen sollen. Weiterhin sei für alle Baukörper ein Ziegelmauerwerk als Vollstein mit einem vorgegebenen Farbspektrum vorgesehen, wobei für die einzelnen Häuserabschnitte innerhalb des Farbspektrums unterschiedliche Nuancen, verschiedenen Ziegeltexturen oder auch unterschiedliche Materialien für Akzentfelder gewählt werden können. **Herr** [REDACTED] führt fort, dass für die Innenhofseite eine Fassadenbegrünung vorgesehen sei. Zudem sei ein hoher energetischer Standard von mindestens KfW 40 vorgesehen und es werde zusätzlich ein Energiefachplan sowie ein Nachhaltigkeitskonzept erarbeitet.

Zum Abschluss der Vorstellung des Inhalts der Planung stellt **Herr** [REDACTED] zentrale Kennzahlen bezüglich des vorgesehenen Nutzungsmixes vor, welcher sich geschossweise in Flächen für Retail (Einzelhandel), Dienstleistungen, Büro und Bildung sowie für Wohnen aufteilt. Insgesamt seien derzeit inklusive der Untergeschossflächen ca. 60.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) vorgesehen, wovon ca. 21.000 m² auf die Retailflächen, ca. 4.000 m² auf die Dienstleistung, ca. 6.000 m² auf Büro und Bildung sowie ca. 18.000 m² auf die Wohnflächen entfallen würden. Zum Wohnungsmix führt er aus, dass bisher 160 bis 190 Wohneinheiten geplant seien, wovon mindestens 35 % öffentlich gefördert werden sollen. Der Schwerpunkt liege auf kleineren Wohnungen für Auszubildende und Studierende, wobei nach politischem Wunsch 30 % der Wohnungen größer als 3,5 Zimmer werden sollen. Diesbezüglich sei noch Bewegung in der Planung, da dieser Wert aktuell noch nicht erreicht werde. Weiterhin erläutert er, dass für das Planvorhaben aufgrund des noch in der Ausarbeitung befindlichen Mobilitätskonzeptes ein reduzierter Stellplatzschlüssel angesetzt werde und der Schwerpunkt auf den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), das Fahrrad sowie auf die Elektromobilität gelegt werde. Für die Kraftfahrzeuge seien ca. 214 Stellplätze, davon 190 Stellplätze für das Gewerbe und 24 Stellplätze für das Wohnen vorgesehen. Zudem seien derzeit ca. 640 Fahrradstellplätze geplant, wovon mindestens 10 % für Lastenfahräder vorgehalten werden sollen.

Diskussion

Herr [REDACTED] bedankt sich für die Präsentation und leitet die Diskussions- und Fragerunde ein.

Frau [REDACTED] weist darauf hin, dass die Veranstaltung aufgezeichnet werde und nur die Wortmeldungen, die in das Mikrofon gesprochen werden, in das Protokoll aufgenommen werden können.

Herr [REDACTED] bestätigt dies und betont, dass Einrufe in den Saal und ohne Mikrofon, wie bereits geschehen, nicht in das Protokoll aufgenommen werden könnten. Er leitet über zur ersten Wortmeldung.

Ein Bürger (1) weist darauf hin, dass auf der gezeigten Darstellung der Folie 19 der Präsentation eine andere Traufhöhe der Gebäude jenseits des Plangebietes auf der westlichen Seite der Wandsbeker Königstraße dargestellt seien, als im Bestand vorhanden. Er erkundigt sich, ob der dort geltende Bebauungsplan von 1957 bereits im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren stehe und wann mit einer Entwicklung des dortigen Gebietes zu rechnen sei. Er weist auf die eingeschossigen Behelfsbauten entlang der westlichen Seite der Wandsbeker Königstraße hin.

Herr [REDACTED] bedankt sich für den Beitrag und erläutert, dass sich mit dem angesprochenen Gebiet mittelfristig befasst werde, dieses jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens Wandsbek 85 sei. Er bittet um Verständnis und weist auf die verschiedenen Aufgaben im Wandsbeker Bezirkszentrum hin sowie auf die Gründe zur Priorisierung des jetzt behandelten Plangebietes. Er verweist zudem auf das jährlich in Gremien erarbeitete Arbeitsprogramm, in welchem die Prioritäten gesetzt werden.

Auf Nachfrage des Bürgers, was dies mittelfristig bedeute, antwortet [REDACTED] dass das angesprochene Gebiet derzeit noch nicht Teil des diesjährigen Arbeitsprogramms sei und deshalb nicht kurzfristig entwickelt werde. Er erläutert die durch das BauGB aufgetragene Aufgabe, Plangebiete sinnvoll abzugrenzen, sodass eine Planung realisierbar werde. Er ergänzt als Besonderheit zum Planverfahren, dass es sich beim Bebauungsplan Wandsbek 85 um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handle, wodurch sich keine Angebotsplanung ergebe, die auf irgendeine Art und Weise ausgeführt werden könne. Es gebe stattdessen einen Vorhabenträger, mit dem ein Durchführungsvertrag abgeschlossen werden soll, um sehr genau abgestimmte Planungsinhalte verbindlich zu realisieren.

Ein Bürger (2) äußert Verwunderung darüber, dass das Baufeld 4 im Nordosten im Vortrag nur beiläufig erwähnt worden sei. Er weist darauf hin, dass die vorgesehene Planung einen Großteil der Marktfläche einnehmen würde und erkundigt sich, ob hier ein Geschäft geplant sei.

Herr [REDACTED] antwortet, dass öffentlich bekannt sei, dass Ideen zur Teilüberbauung der Marktfläche bestehen. Er erläutert, dass Gespräche mit Marktbeschickerinnen und Marktbeschickern geführt werden würden, diese Gespräche jedoch noch nicht beendet seien. Bei der Marktfläche handle es sich zudem um eine öffentliche Fläche, anders als im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wandsbek 85, bei dem es einen privaten Grundstückseigentümer gebe. Er betont, dass die Darstellung des Baufeldes 4 bewusst bereits jetzt an die Bürgerinnen und Bürger herangetragen werde, damit erkennbar werde, wie die Entwicklungen zukünftig im Zusammenhang stehen könnten. Er ergänzt, dass die beiden Entwicklungen, die der Baufelder 1-3 und die des Baufeldes 4, in zwei getrennten Bebauungsplanverfahren erfolgen sollen, damit unterschiedliche Gegebenheiten nicht zu Blockaden führen. Er berichtet, dass die Absicht bestehe, in naher Zukunft den Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren zur Entwicklung der Marktfläche seitens der Verwaltung vorzuschlagen.

Eine Bürgerin (3) weist auf eine aus ihrer Sicht zu geringe Anzahl an Kfz-Stellplätzen hin. Sie begrüßt jedoch den Abriss des derzeit von der Galeria Karstadt Kaufhof GmbH genutzten Gebäudes. Zur Darstellung von Bäumen oberhalb der Dienstleistungsflächen des Baufeldes 2 fragt sie, wie diese Fläche genutzt werden soll. Weiterhin weist sie auf eine schlechte Parkraumsituation in der Umgebung des Plangebietes hin und betont, dass insbesondere die Stellplätze in der Nähe ihrer Betriebsstätte überlastet seien. Zudem seien alle Park-and-Ride-Parkplätze im Einzugsgebiet des Wandsbeker Markts weggefallen. Sie fordert die Planungsinstanz auf, die Chance der Neuplanung bezogen auf die Parksituation für Pkws, Fahrräder und Elektrofahrräder sowie die Anbindung zum ÖPNV zu nutzen; dabei bekräftigt sie wiederholt, dass die geplante Anzahl an Kfz-Stellplätzen zu gering sei. Weiterhin merkt die Bürgerin zur Bogenarkade als Gestaltungsidee der Außenfassaden an, dass diese Konstruktion kostspielig sei. Zudem empfinde sie die Gestaltung nicht als ansprechend und bittet um die Erarbeitung einer Alternative.

Frau [X] antwortet zunächst bezüglich der Baumstandorte auf den oberen Geschossen. Hier handle es sich um den geplanten Innenhof für die zukünftige Wohnbevölkerung im Plangebiet. Diese Höfe dienen als Freiräume, die gestaltet würden und entsprechend der Forderung durch Gesetze als Nachweis für unter anderem Kinderspielflächen dienen. Sie erläutert, dass der Innenhof im Baufeld 2 sehr großzügig sei, im Baufeld 3 jedoch ebenfalls ein solcher Innenhof geplant wäre.

Die Bürgerin (3) erbittet nähere Erläuterungen zur Darstellung der Innenhöfe, da es so aussehe, als seien diese nicht ebenerdig, sondern bereits oberhalb des zweiten Geschosses.

Frau [X] bestätigt, dass sich die beiden Innenhöfe auf den Dächern der beiden Sockel befinden und als verfügbare Freifläche für die Anwohnenden im Gebiet dienen sollen. Sie ergänzt, dass noch geprüft werde, welche konkreten Baumarten dort gepflanzt werden könnten. Bezüglich der Stellplätze führt sie fort, dass es verbindliche Vorgaben gebe. Sie erläutert, dass der betreffende Bauprüfdienst genau vorschreibe, für welche Nutzungen wie viele Stellplätze nachgewiesen werden müssen, hierbei sei die Wohnnutzung jedoch ausgenommen. Sie ergänzt, dass die Anzahl der Stellplätze für das Wohnen unter anderem durch die städtebauliche Zielsetzung definiert würde. Sie bestätigt, dass die Anregung der Bürgerin zur geringen Anzahl der Stellplätze aufgenommen werde und sich damit nochmal befasse werde. Sie führt fort, dass die Idee der Doppelnutzung der Stellplätze bestehe, jedoch eine genaue Prüfung dessen noch anstehe, da sich das Planverfahren noch am Anfang befinde. Weiterhin bestätigt sie die Aufnahme der Anmerkung zur Gestaltung der Arkadenfassaden und betont erneut, dass es sich hier um eine Grundidee handle und das Planverfahren noch am Anfang stehe. Sie erklärt, dass die Gestaltungsidee als erster Eindruck für die Bürgerinnen und Bürger diene und die Ansichten sich noch weiterentwickeln würden. Im Gebiet soll eine wiedererkennungswürdige Architektur entstehen.

Ein Bürger (4) möchte wissen, weshalb die Planung eine höhere Geschossanzahl als im benachbarten Brauhausviertel aufweise. Zudem möchte er wissen, ob die Arkaden ebenfalls als Durchgang bei z.B. Regen dienen würden. Des Weiteren weist er daraufhin, dass in den gezeigten Darstellungen keine Balkone zu sehen seien und erfragt, ob diese in der Planung entfallen würden.

Herr [X] entgegnet, dass sich in nördliche Richtung eine Abstufung auf fünf Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss abzeichnen würde. Er erläutert, dass die Planung der Gebäude aufgrund der Sockelgeschosse höher wirke, da diese aufgrund der vorgesehenen Nutzungen (Einzelhandel und Dienstleistung) pro Geschoss eine größere Höhe benötigen. Er bestätigt, dass die tatsächliche Höhe des Gebäudekörpers damit in der Tat etwas höher ausfalle als im Brauhausviertel. Bezüglich des Bogenmotivs der Arkadenfassaden führt er aus, dass es sich sowohl um Fenster, als auch um teilweise begehbare Arkaden handle. Er führt weiter aus,

dass es sich in der Darstellung bisher um eine Konzeptidee handle und die Grundrissgestaltung der einzelnen Wohnungen mitsamt Balkonen noch nicht vollendet sei. Er bestätigt, dass die Wohnungen zukünftig Balkone bzw. Loggien aufweisen werden. Zur Straßenseite hin seien Loggien geplant, da Balkone den Straßenraum verengen würden. Zur Innenhofseite seien Balkone bzw. Terrassen im Sinne eines Wohnhofs, der bespielt werde und zum Aufenthalt einlade, vorgesehen.

Eine Bürgerin und gleichzeitige Anwohnerin seit 30 Jahren (5) befürwortet zunächst die Bogenform der Arkadenfassaden, jedoch weist sie auf die unterschiedlichen Größen bzw. Höhen dieser Bögen hin und nennt als Vorschlag bzw. Anregung für typische Bogenformen in Wandsbek das Kulturhaus am Eichthalpark. Weiterhin äußert die Anwohnerin eine Anmerkung zur Überbauung des Wochenmarktes: Durch die Vorhabenplanung erhöhe sich die Bevölkerungsanzahl im Gebiet und es entstehe ein Bevölkerungsnutzungsdruck, weshalb es sich ihrer Meinung nach verbiete, ein weiteres Gebäude auf der Marktfläche zu errichten. Sie schlägt als Alternative einstöckige Pavillons für bestimmte Dauernutzungen vor. Sie bekomme bei der Vorstellung der Planung Platzangst, wenngleich sie wisse, dass heutzutage verdichtet gebaut werde. Sie vergleicht umliegende Freiflächen zwischen Wohnbebauungen und deutet darauf hin, dass diese größer seien als die Innenhofflächen des Planvorhabens. Sie bittet die Planungsinstanz es mit der Verdichtung „nicht zu übertreiben“.

Herr [REDACTED] weist darauf hin, dass es unterschiedliche Bogenformen gebe und dass die Darstellung nicht den endgültigen Stand darstelle. Er erklärt die unterschiedlichen Höhen der Bögen, da sie teilweise eingeschossig und im Bereich der geplanten Markthalle zweigeschossig vorgesehen seien. Er ergänzt, dass die Markthalle als Fortsetzung des Marktplatzes in den Innenraum diene, was einen wichtigen Teil des Gesamtkonzeptes darstelle. Zur Marktfläche könne er ergänzen, dass darunter eine Tiefgarage angedacht sei, um einen Großteil des ruhenden Verkehrs, der insbesondere zu Marktzeiten entstehe, unterzubringen. Dadurch werde nutzbare Fläche dazugewonnen.

Ein Bürger (6) entgegnet bezüglich der Stellplätze, dass die Nutzung von Fahrzeugen wahrscheinlich zukünftig abnehmen werde. Er möchte jedoch wissen, ob mit den Betreibern des Quarree Einkaufszentrums darüber gesprochen werden könne, ob die Anwohnenden im Gebiet die Stellplätze der Tiefgaragen zu Q1 und Q2 mitnutzen könnten. Er ergänzt, dass die monatlichen Stellplatzgebühren für einen solchen Stellplatz in der Tiefgarage günstiger seien als die Miete eines privatvermieteten Parkplatzes. Er habe im Internet gelesen, dass die Stellplätze des Quarrees zukünftig mitgenutzt werden könnten.

Herr [REDACTED] antwortet, dass dieser Themenaspekt neu sei und zudem kein Gegenstand von Festsetzungen des Bebauungsplanverfahrens Wandsbek 85. Zudem müsse dies mit dem Eigentümer abgesprochen werden. Er ergänzt, dass es nicht unproblematisch sei, wenn es baurechtlich um notwendige Stellplätze gehe, die für bestimmte Nutzungen vorgesehen seien und dann nicht für andere Nutzungen vorgehalten werden können. Des Weiteren fordert er die Bürgerinnen und Bürger auf, sich gern zum Thema der Arkadenfassade zu äußern, da er feststelle, dass die Meinungen hierzu sehr differenziert seien.

Ein Bürger (7) fragt, wie viele Stellplätze insgesamt durch das Planvorhaben entfallen würden. Er möchte zudem wissen, ob die für das Gewerbe vorgesehenen Stellplätze gemietet seien, oder für die zukünftigen Kunden bereitstehen würden. Weiterhin stellt er fest, dass sich die Marktfläche um ca. ein Drittel verkleinere und das Gebäude für Mitbewerber zur Verfügung stehe, weshalb ein Konkurrenzdruck zu den Marktbesucherinnen und Marktbesuchern entstehen würde. Die Grundidee der Arkadenbögen begrüße er, solange eine entsprechende Fläche davor zur Verfügung stehe. Er möchte wissen, ob vorgesehen ist, die Straßenfläche vor den Arkaden zu verkleinern und somit den Fahrzeugen mehr Straßenraum zu nehmen. Zum Schluss möchte er erfahren, was

für die Sitzflächen vorgesehen ist, die losgelöst von einer Einrichtung wie z. B. Gastronomieeinrichtung existieren. Er verweist auf einen besonderen Bedarf dieser Sitzgelegenheiten durch Seniorinnen und Senioren.

Herr [REDACTED] entgegnet, dass für die Seite zur Wandsbeker Königstraße im Westen des Plangebietes eine Arkade vorgesehen sei. Hier werde wahrscheinlich unter anderem Außengastronomie angeboten. Die konkrete Außenraumplanung stehe noch aus und die Anregung zu den Sitzplätzen unabhängig von gastronomischen Angeboten werde dabei berücksichtigt. Bezüglich des Baufeldes 4 könne er ausführen, dass keine Konkurrenz zu den Marktbeschickerrinnen und Marktbeschickern, sondern eine sinnvolle Ergänzung der Angebote angedacht sei. Hierzu werde der Dialog mit den Marktbeschickerrinnen und Marktbeschickern gesucht. Die Frage zu den Stellplätzen beantwortet er zunächst damit, dass es sich bei den genannten Zahlen um die geplanten Stellplätze handle. Er ergänzt mit Verweis auf **Frau [REDACTED]** vorheriger Aussage, dass der Bauprüfdienst einbezogen und derzeit ein Mobilitätskonzept erarbeitet werde. Über die Information zur genauen Zahl zum derzeitigen Stellplatzbestand verfüge er nicht, wüsste aber, dass es derzeit einen Überhang von ca. 60 Stellplätzen im benachbarten Bestand gäbe, die genutzt werden könnten. Er ergänzt, dass geprüft wurde, was in den vorhandenen Parkhäusern vorzufinden sei und wie viele Stellplätze dort nachgewiesen werden müssten.

Ein Bürger (8) weist auf den bereits vorher genannten Aspekt hin, dass der Kfz-Verkehr in Zukunft abnehmen würde, und schließt daraus, dass der Fuß- und Radverkehr zunehmen werde. Er habe den Eindruck, dass die Fläche für den Fuß- und Radverkehr in der Wandsbeker Königstraße im Westen des Plangebietes durch das Planvorhaben weniger werde. Er möchte wissen, was die Planung für öffentliche Fahrradstellplätze vorsehe. Er verweist auf das Beispiel W1 (an der Wandsbeker Chaussee, weiter westlich vom Plangebiet), bei dessen Planung die öffentlichen Fahrradstellplätze zunächst ausgelassen wurden und nachträglich, jedoch seiner Meinung nach nicht befriedigend, platziert wurden. Er stellt die Bedeutung von öffentlichen Fahrradstellplätzen unter freiem Himmel dar, die die Passanten nicht beeinträchtigen und für die Fahrradfahrer gut zugänglich sind.

Herr [REDACTED] antwortet, dass sich die überbaute Fläche durch die Planung nicht vermehren werde, weshalb die freien Flächen für den Fuß- und Radverkehr nicht verringert würden. Er ergänzt, dass für diese Freiflächen ein hoher Nutzungsdruck entstehen könne. Er führt fort, dass die genannte Anzahl an Fahrradstellplätzen (640) sowohl für die Wohn- als auch für die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen nicht vollständig ebenerdig nachgewiesen werden könne, obgleich ebenerdige Fahrradstellplätze im Außenraum vorgesehen seien. Er ergänzt, dass ein großer gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum für die gewerblichen Nutzungen mit einer Fahrradrampe angedacht sei. Für die Wohnnutzung seien separate und private Fahrradräume im Untergeschoss vorgesehen.

Frau [REDACTED] ergänzt, dass sich bezüglich der Straßen- und Gehwegbreiten an die entsprechenden Richtlinien gehalten werde. Sie befänden sich im engen Austausch mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes. Alle Flächen würden mit diesem zusammen geplant werden, wobei die angesprochenen Themenpunkte, wie die Stellplätze im öffentlichen Raum, Berücksichtigung finden und im Abwägungsprozess in die Planung miteinfließen würden. Hier gebe es ein vorgeschriebenes Mindestmaß, das eingehalten werden müsse.

Herr [REDACTED] fügt hinzu, dass die Bauvorderkante an der Wandsbeker Königstraße in der Planung der aktuellen Situation entspreche und dass sich dort der öffentliche Raum durch die vorgesehene Arkade in das Gebäudeinnere hineinziehe. Der Raum werde durch die vorgesehene Markthalle sowie gastronomischen Einrichtungen vergrößert und zudem qualitativ hochwertiger. Er führt zum öffentlichen Raum zwischen den Baufeldern 2 und 3 (Straße Quarree) aus, dass es sich bisher um reine Gebäuderückseiten handle und der Raum durch die dreigeschossige Straßenüberbauung keine Aufenthaltsqualität aufweise. Für diesen Raum seien in

Teilen ebenfalls Arkaden vorgesehen, wobei sich im Erdgeschoss die Markthalle aus dem Baufeld 2 und weitere Gewerbenutzungen aus dem Baufeld 3 dahin öffne. Dies würde zu einer Attraktivierung des öffentlichen Straßenraums beitragen.

Eine Bürgerin (9) begrüßt die Arkadengestaltung, da diese dazu beitragen können, dass sich Wandsbek von Gestaltungstypen der HafenCity unterscheide. Sie regt an, dass die Planung gut nutzbare Fahrradständer berücksichtigen möge, für deren Nutzung man nicht in die Hocke gehen müsse und die auch überdacht wären. Weiterhin weist sie darauf hin, dass es im gesamten Raum in Wandsbek kaum Parkmöglichkeiten gebe. Sie würde sich zudem eine höhere Attraktivität in Wandsbek wünschen und kritisiert, dass Geschäftsangebote, Restaurants, Cafés sowie Veranstaltungsangebote in der Attraktivität nachgelassen hätten. Sie wünsche sich geeignete Aufenthaltsorte, an denen sich auch abends nach 20 Uhr noch gerne aufgehalten werde. Sie merkt an, dass es die meisten Menschen nach Winterhude, Eppendorf, in das Schanzenviertel oder nach St. Pauli ziehe und es in Wandsbek nichts Vergleichbares gebe, wohin es die Menschen ziehen könnte.

Herr [REDACTED] gibt an, dass durch den vorgesehenen Nutzungsmix eine erhebliche Attraktivierung des Standortes vorgeschlagen werde. Er geht insbesondere auf die Markthalle ein, die ebenfalls für Veranstaltungen, für die Gastronomie und mit Außenbestuhlung geplant werde und nennt den Nutzungsmix einen Gewinn für den Standort. Er führt aus, dass das im Vergleich zum Bestand moderne Arkadenmotiv sowie die Form als eine Art Wiedererkennungswert gewählt worden sei, um Identität mit dem Gebiet stiften zu können. Er ergänzt, dass die Gefälligkeit dieser Gestaltung jedoch vom subjektiven Geschmack abhängt.

Eine Bürgerin (10) aus Marienthal begrüßt den vorgesehenen Nutzungsmix, der die Attraktivität steigern solle. Sie möchte wissen, ob es Berechnungen zur tatsächlichen Ladenflächennutzung gebe, da sie Leerstände befürchte. Weiterhin weist sie auf den ökologischen Fußabdruck und darauf hin, dass ein Abriss und anschließender Neubau zwar einfacher sei als den Bestand umzunutzen, jedoch sei dies energieintensiver. Sie möchte wissen, ob es Berechnungen bezüglich einer Minimierung des ökologischen Fußabdrucks gegeben habe. Zudem möchte sie wissen, wie viele Jahre für den weiteren Planungsprozess eingeplant werde. Zum Abschluss regt sie zur Planung öffentlicher Toiletten an.

Herr [REDACTED] gibt an, dass es im BauGB keine „Sollfrist“ für Bebauungsplanverfahren gebe und weist darauf hin, dass diese Verfahren teilweise mehrere Jahre andauern können. Er führt aus, dass das Ziel sei, im Jahr 2024 das Bebauungsplanverfahren abzuschließen, damit anschließend Baugenehmigungen erteilt werden können.

Herr [REDACTED] versichert, dass die Betreiber kein Interesse an Leerständen hätten und dass sie mit entsprechenden Beratern und mit dem eigenen Wissen zielgerichtet die Nutzungen planen würden. Er ergänzt, dass es insgesamt eine Reduzierung der Einzelhandels-Flächen im Vergleich zum Bestand geben werde und sich die Planenden in Gesprächen, Workshops und Abstimmung u.a. mit den Betreibern vom Quarree-Viertel befänden. Er bestätigt, dass eine Gebäudeumnutzung heutzutage von Bedeutung sei, gibt allerdings an, dass es sich bei Untersuchungen der Bestandsbauten aus den 1960er Jahren gezeigt habe, dass diese aufgrund ihrer Gebäudetypologie sowie ihrer statischen Belastbarkeit für eine Umnutzung ungeeignet seien. Er fügt hinzu, dass dieses Gebäude ebenfalls nicht nachträglich unterbaut werden könne, was jedoch für den benötigten Stellplatznachweis notwendig sei. Er ergänzt, dass dennoch dem Thema der Nachhaltigkeit eine große Rolle beigemessen werde und zusammen mit entsprechenden Fachleuten ein Nachhaltigkeitskonzept erarbeitet werde. Sowie, dass dieses Thema für den Vorhabenträger, der bereits vor Ort aktiv sei, von besonderer Bedeutung sei. Zum Thema der öffentlichen Toiletten gibt er an, dass diese vermutlich besser für die Markthalle (Baufeld 4) geeignet seien, aber selbstverständlich auch Angebote im Rahmen der Erdgeschoss- und Markthallennutzung in dem Vorhaben Wandsbek 85 vorgesehen seien.

Ein Bürger (11) möchte wissen, ob die angegebenen 35 % öffentlich geförderter Wohnungsbau für die Wohnnutzung variabel seien und ob eine Verbindlichkeit zur Herstellung bestehe.

Frau [X] antwortet, dass diese 35 % den Mindestanteil darstellen. Dieser Wert stelle das dar, was von der Stadt Hamburg bei der Planrechtschaffung für den Wohnungsneubau mindestens gefordert werde.

Der Bürger (11) möchte weiterhin wissen, was genau „öffentlich gefördert“ bedeute und für welche Zielgruppen der 35-Prozentmix geplant werde.

Frau [X] gibt an, dass es zum einen den 1. und 2. Förderweg gebe, um dies festzusetzen und zum anderen noch sogenannte WA-Wohnungen für vordringlich wohnungssuchende Personen. Sie ergänzt, dass die Aufteilung des 1. und 2. Förderwegs noch nicht geschehen sei und dies sowie der Anteil an WA-Wohnungen im Rahmen des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger festgesetzt und gesichert werde.

Der Bürger (11) erwidert, dass es sich für die zukünftig Nutzenden der Sozialwohnungen dann bereits um vollendete Tatsachen handle und wenig Einflussmöglichkeiten bestehen würden. Er möchte wissen, ob sich hier die Möglichkeit eröffne, die günstigeren Sozialwohnungen des 1. Förderwegs auszuweisen. Er möchte außerdem wissen, ob sich die besagten 35 % geförderter Wohnungsbau auf die Wohneinheiten oder auf die Quadratmeterzahl beziehen würden.

Herr [X] antwortet, dass in Wohneinheiten gerechnet, jedoch darauf geachtet werde, dass der geförderte Wohnungsbau nicht allein in kleinen Wohnungen und damit unterproportional abgebildet werde. Er verweist auf bestimmte Beschlüsse zur Entwicklung des Quarrees und seiner Umgebung durch die Gremien und nennt folgende Drucksachen (Drs.), die öffentlich und online zugänglich seien: Bezirksversammlungsbeschlüsse Drs. 21-5820.1 und Drs. 21-5381. Er ergänzt, dass in diesen Beschlüssen unter anderem der Anteil an größeren Wohnungen festgelegt wurde (mindestens 30% mit 3,5 Zimmern oder größer).

Der Bürger (11) bedankt sich zunächst und möchte anschließend erfahren, wie viel Prozent der Gesamtwohnfläche für den sozialen bzw. öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehe. Weiterhin möchte er wissen, wie viele 3,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen für die geförderten Wohnungen im Plangebiet vorgesehen seien.

Herr [X] weist darauf hin, dass bisher weder die Grundrisse noch die genauen Zuschnitte der Wohnungen für jedes Geschoss abschließend feststehen würden. Es handle sich um den Anfang des Bebauungsplanverfahrens sowie des Entwurfsprozesses. Er erläutert, dass aus diesen Gründen noch kein konkreter prozentualer Flächenanteil an den geförderten Wohnungen genannt werden könne. Weiterhin rechne man in Wohneinheiten und es handle sich hierbei um den bereits erläuterten 35%-Anteil. Zum genauen Flächenanteil könne er zu diesem Zeitpunkt noch nichts sagen.

Herr [X] ergänzt, dass noch nicht festgelegt sei, wie viele Wohnungen es in welcher Größe genau geben werde. Er fügt hinzu, dass der Wohnungsschlüssel bzw. -mix der Investitions- und Förderbank (IFB) berücksichtigt werden müsse, wobei kleine und große Wohnungen dabei seien, die allein aufgrund der Förderrichtlinien nachgewiesen werden müssten.

Ein Bürger (12) möchte wissen, mit welcher Realisierungsfrist ab der Baugenehmigung zu rechnen sei. Weiterhin möchte er wissen, ob es einen Alternativplan für den Fall gibt, dass Galeria Karstadt Kaufhof GmbH als Mieterin vorzeitig ausziehen würde.

Herr [X] antwortet, dass er zur Bau- und Realisierungszeit keine Aussage treffen könne. Er führt aus, dass derzeit Gespräche stattfänden und in naher Zukunft ein Bauunternehmen als Beratungsunterstützung einsteigen werde. Er schließt ab, dass damit gerechnet werde, zum Jahresende 2024 einen Bauantrag einzureichen, und fügt hinzu, dass dies ggf. parallel zur Beschlussfassung des Bebauungsplans geschehe. Er fasst zusammen, dass das Ziel sei, zügig eine Baugenehmigung zu erhalten, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig sei.

Frau [X] ergänzt, dass die Verwaltung keineswegs eine langjährige Baugrube wünsche, und fügt hinzu, dass der vorgesehene Durchführungsvertrag ebenfalls bestimmte Umsetzungsfristen sichern werde.

Ein Bürger (13) möchte wissen, was geschehen würde, falls die Mieterin Galeria Karstadt Kaufhof GmbH weiterhin dort ansässig bleiben könnte und möchte und sich mit dem Investor einigen würde. Weiterhin möchte er wissen, ob der Investor gezwungen werden könne, den 35%-Anteil für geförderten Wohnungsbau zu realisieren.

Herr [X] begegnet der Frage mit der Klarstellung, dass es sich bei diesem Planvorhaben um eine Vorratsplanung handle für den Fall, dass der Mietvertrag mit der Galeria Karstadt Kaufhof GmbH nicht verlängert werde. Er führt fort, dass, falls sich der Investor und die Mieterin einigen sollten, dies zur Kenntnis genommen werde und der aufgestellte Bebauungsplan dementsprechend für die Zukunft gelten werde. Er verweist auf aktuelle Medienberichte über Anträge des Galeria-Konzern Eigentümers zur Finanzhilfe bei der Bundesregierung. Die Frage zum 35%-Anteil geförderten Wohnungsbau beantwortet er mit dem Verweis auf den planbegleitenden Durchführungsvertrag, worin dies festgeschrieben werde und welcher ebenfalls mit Vertragsstrafen in Größenordnungen belegt werde, sodass sich ein Verzicht darauf wirtschaftlich nicht lohnen würde.

Ein Bürger (14) merkt an, dass er die Arkadenidee schön fände, er möchte jedoch wissen, ob die Bögen nur teilweise Arkaden darstellen. Er möchte ergänzend wissen, warum man nicht eine durchgängige Arkade um das gesamte Gebäude herum bis zur Marktfläche plane. Außerdem fragt er, ob ein Start für die Arkaden in der Wandsbeker Marktstraße in Erwägung gezogen wurde, womit das gesamte Ensemble zusammengeführt würde. Weiterhin möchte er wissen, weshalb die geplanten Innenhöfe lediglich von den Anwohnenden und nicht von der Öffentlichkeit genutzt werden sollten.

Herr [X] bestätigt, dass das Bogenmotiv zum Teil als Fenster in der Fassadenebene und zum Teil zurückspringend als Arkade ausgebildet sei. Dies habe zum einen mit der Wegeführung von der Wandsbeker Marktstraße in Richtung Marktfläche im Nordosten und zum anderen mit den zur Verfügung stehenden Flächen zu tun. Er fügt hinzu, dass Rücksprünge immer einen Flächenverlust bedeuten würden und für die westliche Seite an der Wandsbeker Königstraße sowie an der nördlichen Seite zur Straße Quarree Arkaden vorgesehen seien. Das Bogenmotiv sei ein übergeordnetes Gestaltungsmotiv, das das Gesamtensemble zusammenhalte. Er führt fort, dass es sich bei den Innenhöfen um private Höfe eines Gebäudes handle, die sowohl als Freifläche als auch als Belichtung dienen, wovon die umliegenden Nutzungen profitieren würden. Er fasst zusammen, dass diese Höfe lediglich den angrenzenden Nutzungen zugutekommen würden und nicht öffentlich seien.

Ein Bürger (7) merkt an, dass die Planung günstigen Wohnraum für Geringverdienende vorsehe und auf der anderen Seite einige Wohnungen für Vielverdienende vorsähe. Er bittet die Planungsinstanz darum, ebenfalls den unteren Mittelstand zu berücksichtigen, da es hier gleichwohl Menschen gebe, die allein wohnen (z. B. Rentnerinnen und Rentner) oder eine 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage benötigen würden. Er ergänzt, dass in diesem Bereich der Stadt allgemein wenig geplant werde. Weiterhin möchte er wissen, ob die Planungsumsetzung des Baufeldes 3 bereits vorgezogen stattfinden könne. Er merkt außerdem an, dass seit den 1970er und 80er Jahren ein deutlicher Rückgang

an Vögeln in der Stadt erkennbar sei und er bittet, neben der vorgesehenen Begrünung gleichzeitig ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen.

Herr [REDACTED] begegnet bezüglich des Wohnungsmixes, dass sämtliche Wohnungen als Mietwohnungen und nicht als Eigentumswohnungen vorgesehen sein. Zudem sei ein Mindestanteil von 35 % für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen und der Rest als freifinanzierter Mietwohnungsbau. Er führt fort, dass ein Vorziehen des Baufeldes 3 schwierig sei, da das neue Planrecht für alle drei Baufelder benötigt werde, sodass die Planung der Baufelder als ein Gesamtvorhaben so schnell wie möglich fortgeführt und umgesetzt werde, um Leerstände zu vermeiden. Er bestätigt, dass neben der Begrünung ebenfalls Nistplätze vorgesehen seien und verweist auf den Begleitbeschluss (Drucksache 21-5820.1) und auf das eigene Pflichtenheft.

Eine Bürgerin (15) möchte erfahren, ob der Vorhabenträger ebenfalls Bestandshalter der Mietwohnungen sein werde. Zudem möchte sie wissen, wie sie sich die besagte Markthalle vorzustellen habe, ob diese mit dem derzeitigen Food Court im Quarree Einkaufszentrum vergleichbar sei und ob sich hieraus eine Konkurrenz entwickeln würde. Sie regt an, zur Auslegung bzw. Beteiligungsmöglichkeit eine schematische Darstellung der konkreten Nutzungsverteilung je Geschoss beizulegen. Sie möchte erfahren, welche Nutzungen sich hinter der Arkadenstruktur befänden, da sie hier auf Nutzungen hofft, die zur Aufenthaltsqualität und zur Außenbereichsnutzung beitragen. Des Weiteren merkt sie an, dass sich das Vorhabenquartier in seiner Geschossigkeit und Höhe von der umliegenden Bebauung abhebe, wo sich drei bis vier Geschosse finden ließen, wohingegen die Planung fünf bis sieben und sogar acht Geschosse vorsehe. Außerdem erfragt sie, ob es richtig sei, dass im Wohnungsbau kein Stellplatznachweis mehr erforderlich sei und der Bauherr selbst darüber entscheiden dürfe. Sie merkt an, dass die Planung ausreichender Fahrradstellplätze von Bedeutung sei und verweist auf die zentrale Lage und nahegelegene Anbindung an den ÖPNV, weshalb ein Pkw-Besitz aus ihrer Sicht nicht unbedingt erforderlich wäre.

Herr [REDACTED] bestätigt, dass der Vorhabenträger Bestandshalter der Mietwohnungen sein werde. Er gibt bezüglich des Markthallenkonzeptes an, dass eine Mischung einzelner Stände und eines Food Courts kombiniert mit einzelnen Veranstaltungen vorgesehen werde. Er ergänzt, dass das Konzept derzeit noch ausgearbeitet werde und es eine gegenseitige Befruchtung der einzelnen Nutzungen sowie keine Konkurrenz zur Marktpläche im Nordosten darstellen solle. Es solle ein attraktives Angebot an diesem Standort bilden. Zudem sei ein Nahversorger im Untergeschoss des Baufeldes 2 angedacht. Er fasst zusammen, dass die inneren Nutzungen durch die Arkadenöffnungen grundsätzlich von außen ablesbar sein sollen. Weiterhin geht er auf die Geschossigkeit ein: Im Baufeld 2 handle es sich um sechs bis sieben Geschosse, wobei das siebte Geschoss als Staffelgeschoss geplant sei. Er fügt hinzu, dass sich die tatsächliche Höhe aus den vergleichsweisen hohen Sockelgeschossen ergebe, welche für die dort vorgesehenen Nutzungen benötigt werde. Er verweist auf das Magistralenkonzept, welches eine Verdichtung sowie höhere Geschossigkeiten entlang von Magistralen vorsehe. Weiterhin gibt er an, dass die Fahrradstellplätze nach entsprechender Fachanweisung geplant würden. Er betont die Anzahl von 640 Fahrradstellplätzen, welche sich aus dem Stellplatzschlüssel sowohl für gewerbliche Nutzungen als auch für die Wohnnutzung ergebe. Er fügt hinzu, dass das Thema des Radverkehrs ein wichtiger Baustein für das Mobilitätskonzept sei, zumal sich das Plangebiet in der Nähe zweier Velorouten mit Anbindung zum Stadtzentrum befinde. Er ergänzt, dass sich vor diesem Hintergrund Aspekte wie Leih- und Lastenräder im Konzept wiederfinden würden.

Eine Bürgerin (3) möchte wissen, ob das denkmalgeschützte Bestandsgebäude im Süden an der Wandsbeker Marktstraße und Magistrale aufgrund seiner Bestandshöhe die Höhenentwicklung der restlichen Planung rechtfertige und absichere.

Herr [X] verweist erneut auf das Magistralenkonzept, welches höhere Bauten entlang der Hauptverkehrsstraßen der Magistralen vorsehe, sodass das Vorhaben vielmehr einen ersten Baustein für die Umsetzung des Magistralenkonzepts darstelle.

Die Bürgerin (3) erfragt, ob dieses denkmalgeschützte Gebäude das einzige an der Magistrale sei bzw. wie weit sich die Magistrale ziehen würde.

Herr [X] antwortet, dass sich die Magistrale von der Innenstadt über den Wandsbeker Markt weiter Richtung Osten ziehe.

Die Bürgerin (3) fragt, um welche Tiefe bzw. um welches Baufeld es sich hier handle. Sie fragt weiter, ob es lediglich das südliche denkmalgeschützte Gebäude sei, welches die Höhenentwicklung im Plangebiet vorgebe bzw. rechtfertige. Sie verweist auf das sog. Horten-Haus (nach Horten AG) im heutigen östlichen Teil des Quarree Einkaufszentrum. Weiterhin regt sie an, die denkmalgeschützte Fassade des derzeitigen Galeria Karstadt Kaufhof-Gebäudes fortzuführen, da sie mit dem vorgesehenen Bogenmotiv der Arkadenfassaden „Tentakelarme eines Kraken“ assoziiere. Außerdem befürchtet sie, dass sich in der zukünftigen Bauphase aufgrund der dichten Bebauung Kräne auf der Marktplatzfläche im Nordosten befinden könnten und der Wochenmarkt dann nicht mehr stattfinden könne.

Herr [X] gibt bezüglich der Höhenentwicklung an, dass das Ziel sei, eine Abstufung von der Magistrale ausgehend in Richtung Norden zu den Wohnquartieren und weiter in Richtung der Wandse vorzusehen. Die Abstufung zeichne sich in Form von sechs Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss an der Magistrale über fünf Vollgeschosse plus Staffelgeschoss und in nördlicher Richtung vier Vollgeschosse plus Staffelgeschoss ab. Er führt aus, dass sich das Plangebiet unmittelbar im Zentrum Wandsbek Markt befände, weshalb die Höhe und Dichte an diesem Standort angemessen sei. Weiterhin erklärt er bezüglich der Bogengestaltung an den Arkadenfassaden, dass sich diese bewusst nicht auf das bestehende denkmalgeschützte Gebäude bezöge, da es sich aus seiner Sicht um eine Solitärartige Bebauung handle. Das Gebäude sei denkmalgeschützt und stelle ein Unikat dar. Er erläutert, dass der gestalterische Bezug bei den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Quartieren wie dem neuen Brauhausquartier sowie den älteren Quartieren, die in Ziegel gebaut seien, liege. Aus diesem Grund sei der Ziegel als Material bewusst gewählt worden. Weiterhin wurde versucht, den großen Gebäudeblock im Baufeld 2 in einzelne Häuser zu gliedern, wie es ebenfalls weiter nördlich zu finden sei. **Herr [X]** merkt bezüglich der Bogenform an, dass diese als identitätsstiftendes Motiv betrachtet werden, um als Marktarkaden eine Überleitung zum Marktplatz im Nordosten zu bilden und somit Assoziationen mit der Marktsituation vor Ort hervorzurufen.

Ein Bürger (16) verweist auf das Brauhausviertel und ergänzt, dass Kräne bei großen Bauvorhaben immer in das Baufeld selbst gestellt und alles drumherum gebaut werden würde. Er fügt hinzu, dass ein Kran, der auf dem Marktplatz stehen würde und solch einen langen Ausleger hätte, dass er bis in das Baufeld 1 reiche, instabil sei.

Eine Bürgerin (5) merkt bezüglich des Nutzungsmixes im Baufeld 1 an, dass es in Wandsbek ein Kulturschloss bzw. ein Stadtteilkulturzentrum gebe, das derzeit in gemieteten Räumen in der Brauhausstraße/Ecke Königsreihe untergebracht sei. Sie gibt an, dass es diesem Kulturzentrum guttäte, wenn es eine Möglichkeit für eine erschwingliche Nutzung bzw. Mietung einer Räumlichkeit im Plangebiet erhielte. Des Weiteren äußert sie sich zum Fassadenverlauf entlang der Wandsbeker Königstraße im Westen des Plangebietes: Sie verweist zunächst auf eine vorherige Aussage, dass die Außenlinie des derzeitigen Gebäudes übernommen werde. Sie führt fort, dass ihr Eindruck jedoch sei, dass die Außenlinie der Bestandsgebäude an der südwestlichen Ecke zur Wandsbeker Marktstraße, die nicht Teil des Plangeltungsbereichs seien, als Orientierung der Außenlinie des Neubaus dienen würden. Sie fragt nach, ob die Außenfassade des Neu-

baus entsprechend des derzeitigen Galeria Karstadt Kaufhof-Gebäudes „zurückspringe“, da sie diesen Eindruck nicht habe. Sie merkt weiterhin an, dass, wenn die Arkadengänge zu nah am Gehweg angrenzen würden, dadurch und durch die vorgesehene Außenbereichsbestuhlung wenig Raum für Fußgänger zum Flanieren zur Verfügung stehen würde. Sie weist zudem auf die Bitte der Bevölkerung hin, ausreichend Fahrradstellplätze an diesem Ort zu realisieren. Sie ergänzt, dass sie die Erfahrung gemacht habe, dass die Feuerwehr ein erhebliches Mitspracherecht darüber habe, wo die Löschzüge stehen würden und dass das Gebäude angeleitet werden könne. Dadurch würden häufig öffentliche Fahrradstellplätze entfallen. Sie bittet darum, dass diese Thematik frühzeitig geklärt werde und überlegt werde, ob die Außenlinie des Neubaus etwas weiter zurückgenommen werden könne, um an dieser Stelle einen breiten Gehweg zu schaffen.

Herr [REDACTED] antwortet, dass der Vorschlag zum Nutzungsmix im Baufeld 1 an die Vorhabenträgerin weitergereicht werde. Zur Bauflucht führt er fort, dass es sich um die Bauflucht aus der nördlichen Straßenrandbebauung handle. Des Weiteren erläutert er, dass es sich hier um eine Blockrandbebauung handle und mit durchgehenden Straßenfluchten bzw. -vorderkanten gearbeitet werde, um eine übergeordnete Räumlichkeit herzuleiten. Es wurde dementsprechend die vom Norden angrenzende Bauflucht für die Planung des Neubaus übernommen. Er fügt hinzu, dass dennoch ein breiter Bereich davor zur Verfügung stehe und verweist auf die Darstellung in der Präsentation.

Herr [REDACTED] entgegnet, dass sich daraus eine Art „Hausaufgabe“ für die weitere Planung ergebe. Er ergänzt, dass dort ein Nebeneinander von öffentlichen und privaten Freiflächen vorhanden sei, auch wenn dies nicht immer in der Öffentlichkeit wahrnehmbar wäre. Deshalb müsse nochmal darüber nachgedacht werden, ob die geplanten Grenzen richtig lägen oder ob diese angepasst werden müssten.

Frau [REDACTED] ergänzt bezüglich der Feuerwehr, dass die Feuerwehraufstellflächen sowie die Rettungswege selbstverständlich im Bebauungsplanverfahren mitbedacht werden würden. Das Brandschutzkonzept sei zudem Teil der Baugenehmigung. Sie fügt hinzu, dass es Flächenkonkurrenzen geben werde, da Feuerwehraufstellflächen benötigt werden, es gebe aber auch die Möglichkeit, Sicherheitstreppe nräume vorzusehen, wodurch Feuerwehraufstellflächen entfallen würden.

Herr [REDACTED] weist auf die Uhrzeit hin und zählt die derzeitigen, noch übrigen Wortmeldungen in ihrer Reihenfolge auf. Er erläutert, dass 20 Uhr als Ziel für den Abschluss der Wortmeldungen und der Veranstaltung angesetzt werde.

Ein Bürger (17) möchte bezüglich des bereits angesprochenen Energiekonzeptes und den PV-Anlagen wissen, wie viel Energie durch Erneuerbare Energien abgedeckt werde. Er fragt zudem die Verwaltung, ob dieser Anteil vorgegeben werden könne. Weiterhin möchte er im Bezug zur Nachhaltigkeit während der Bauphase wissen, wie viel Prozent der abgerissenen Bausubstanz wiederverwendet werden könne und werde.

Herr [REDACTED] gibt an, dass an energetischen Standards sowie am Nachhaltigkeitskonzept, noch gearbeitet werde. Er fügt hinzu, dass dadurch gewisse Anforderungen im Durchführungsvertrag, zum Bebauungsplan vereinbart werden könnten, was teilweise nicht im Bebauungsplan möglich wäre. Er führt fort, dass ein energetischer Standard von mindestens KfW 40 angestrebt werde. Üblich sei zudem, dass Photovoltaik auf Dächern oder auch Solarthermie vorhanden sei. Um genaue Anteile zum Verbrauch zu diesem Zeitpunkt zu beschreiben, sei es noch zu früh.

Herr [REDACTED] bestätigt, dass diese Frage derzeit noch nicht beantwortet werden könne. Er ergänzt, dass versucht werde, bestimmte Bauteile wiederzuverwenden, jedoch stehe dies derzeit noch in der Prüfung.

Ein Bürger (18) möchte wissen, wie die Wegeströme im Plangebiet und der direkten Umgebung verlaufen sollen. Er führt aus, dass man derzeit das Bestandsgebäude von der Wandsbeker Marktstraße aus betrete und sich anschließend nach rechts in das benachbarte Quarree Einkaufszentrum verteilen könne. Er schließt, dass die Planung vorsehe, den Hauptweg quer durch das Baufeld 2 bis zur Brauhausstraße zu führen. Er könne sich hier nicht vorstellen, dass der Hauptverkehr dort entlangführen könne, da die Straßenverkehrsfläche zweispurig und der Bürgersteig sehr schmal seien. Er fügt hinzu, dass die Arkaden am Tag höchstens eine Stunde bis eineinhalb Stunden von der Sonne beschienen werden und den restlichen Tag sehr kühl sein würden. Er könne sich eine Belebung durch die Planung an dieser Stelle nicht vorstellen, da er diesen Standort derzeit als unbelebt, dunkel und „schmuddelig“ wahrnehme. Diese Wahrnehmung liege an der Baustruktur sowie an den sich dort aufhaltenden Dauernutzern. Er fügt hinzu, dass er einen Weg durch das derzeitige Galeria Karstadt Kaufhof-Gebäude vermisste, der parallel zum altern Eingang zum Quarree verlaufe. Er beschreibt, dass das Konzept in Kontrast zu den derzeitigen Wegeströmen Querströme vorsehe. Er halte die Straße Quarree für den Hauptwegestrom aufgrund ihrer Größe als ungeeignet. Er ergänzt, dass diese Straße unattraktiv sein werde, außer sie würde gesperrt werden.

Herr  führt aus, dass es ein Wegekreuz im Baufeld 1 und 2 gebe, der Erdgeschossplan zur Veranschaulichung heute jedoch nicht Teil der Präsentation sei. Er erläutert, dass es Wegeverbindungen von der Wandsbeker Marktstraße aus durch den denkmalgeschützten Gebäudeteil in Richtung Norden sowie in ost-westliche Richtung geben werde, wodurch ein Wegekreuz entstehe. Er ergänzt, dass es in der Mitte bzw. im Kreuzungspunkt ein zentrales Atrium geben werde. Er fährt damit fort, dass im ersten Obergeschoss weiterhin die Anbindung an das benachbarte Q1 (Quarree Einkaufszentrum) vorgesehen sei. Im weiteren Verfahren werde eine Aufgabe sein, die Gestaltung entlang der Straße Quarree sowohl bezogen auf die Ansichten als auch auf die Außengestaltung der Vorzone weiter auszuarbeiten. Er fügt hinzu, dass er sich in der Attraktivität der geplanten Fläche sicher sei, da diese durch die Markthalle bespielt werde und ein nutzbarer Vorbereich in den Arkadengängen vorhanden sei. Seiner Meinung nach werde dies eher ein Magnet werden.

Der Bürger (18) erwidert, dass dadurch keine Attraktivität geschaffen werden könne. Er fügt hinzu, dass dies an Standorten in St. Pauli mit Altbauten und Bäumen möglich wäre, jedoch das Vorhaben dies mit seiner Beton- und Backsteingestaltung an diesem Standort nicht erreichen könne.

Herr  entgegnet, dass es sich um einen breiten Vorbereich handle. Es seien mehrere Meter Tiefe für den Vorbereich vorgesehen, zumal die Arkade selbst eine Tiefe von etwa zwei-einhalb Metern aufweise, wodurch sich eine gute nutzbare Zone ergebe. Er fügt hinzu, dass es sich hier um einen Straßenraum und verdichteten Bereich handle. Dies habe jedoch eine gewisse Urbanität, die attraktiv sein könne, insbesondere im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen.

Eine Bürgerin (9) merkt bezogen auf den 35%-Anteil geförderten Wohnungsbau und den übrigen Anteil von 65 % an, dass der Mittelstand hierbei vergessen werde. Sie erklärt, dass es sich bei den 65 % für die freie Trägerschaft im Grunde um überbezahlte Wohnungen handeln würde, die sich der Mittelstand nicht leisten könne. Ihre Erfahrung sei, dass sich der Mittelstand lediglich Wohnungen leisten könne, in denen er bereits seit zehn, 20 oder 30 Jahren wohne. Sie erläutert, dass sie mit ihrem jetzigen Gehalt keine neue Wohnung bekomme, da sie weder Sozialhilfeempfängerin noch Großverdienerin sei, sie lebe im unteren Mittelstand. Sie bittet, dies bei der Planung zu bedenken.

Ein weiterer Bürger (11) befürchtet, dass die Öffentlichkeit erst wieder in einem Jahr informiert und um Beteiligung gebeten werde, wenn die Planung bereits weit fortgeschritten sei. Er schlägt vor, dass für dieses Projekt ein Newsletter erarbeitet werde. Es

könne dadurch eine Möglichkeit geschaffen werden, ebenfalls bei kleineren Aspekten, die ggf. nur bestimmte Menschen interessieren oder außer Acht gelassen werden, persönlich gestalterisch mitzuwirken.

Herr [REDACTED] erläutert, dass er als Planer keine Aussage zu Mietpreisen und deren Entwicklung treffen könne. Er erklärt nochmals, dass es sich in der Planung um 35 % geförderte Wohnungen und 65 % freifinanzierte Wohnungen handle.

Die Bürgerin (9) erklärt, dass sie diese Fragestellung lediglich in den Raum stellen wollte, da der Mittelstand bei vielen Planungen vergessen werde.

Frau [REDACTED] beantwortet die zweite Wortmeldung: Es gebe zu jedem Bebauungsplanverfahren eine Internetseite des Bezirksamtes mit den durchgeführten Schritten. Sie verweist ergänzend auf die Rückseite des Informationsblattes, welches sich auf den Sitzplätzen der Bürgerschaft im Bürgersaal befinde und auf dem sich die Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für das Projekt sowie die Internetadresse befänden. Sie führt fort, dass dieses Informationsblatt im Laufe dieser Woche auf die Internetseite hochgeladen werde und um die Information, dass die ÖPD stattgefunden habe, ergänzt werde. Das Ziel sei, mit den Ergebnissen der heutigen ÖPD zeitnah in den Planungsausschuss zu gehen.

Der Bürger (11) erklärt, dass er sich damit an alle Beteiligten richten wolle und ggf. eine neue Arbeitsstelle für diese Aufgabe eingerichtet werden könne. Er fügt hinzu, dass Veranstaltungen wie diese ÖPD, für die die Öffentlichkeit durch die Plakate im Voraus gut informiert werde, Ausnahmen seien. Er selbst sei häufig auf Veranstaltungen und habe Erfahrungen darin gemacht, dass Bürgerinnen und Bürger häufig vor vollendete Tatsachen gestellt werden.

Herr [REDACTED] ergänzt, dass er vor der Pandemie mitunter monatlich auf einer ÖPD-Veranstaltung gewesen sei, die grundsätzlich für jedes Bebauungsplanverfahren durchgeführt werde. Während der Pandemie seien die Bebauungsplanverfahren lediglich online zum Einsehen und Kommentieren für die Öffentlichkeit verfügbar gewesen. Er ergänzt, dass es nach dem BauGB möglich sei, dies online durchzuführen, insbesondere durch die Corona-Pandemie, während der Präsenzveranstaltungen nicht möglich gewesen seien. Er verweist auf den Terminkalender der Bezirksversammlung, in dem diese Veranstaltungstermine nachzulesen seien. Die Zeit während der Corona-Pandemie stelle eine Ausnahme dar.

Herr [REDACTED] schließt die Fragerunde ab und verweist darauf, dass weitere Fragen und Anmerkungen noch im Anschluss an die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung gestellt werden könnten. Er bedankt und verabschiedet sich.