

**Protokoll der öffentlichen Plandiskussion
zum Bebauungsplan-Entwurf Lokstedt 63**

**Am Dienstag, den 18. März 2014, 19.30 Uhr
in der Aula der Grundschule Döhrnstraße, Döhrnstraße 42, 22529 Hamburg**

Auf dem Podium anwesend:

- **Herr Döblitz**, Vorsitzender des Stadtplanungsausschusses
- **Frau Fuhlendorf**, Leiterin des Amtes Wirtschaft, Bauen und Verkehr
- **Herr Gätgens**, Bezirksamt Eimsbüttel, Leiter Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
- **Frau Häffner**, Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Leiterin Abteilung Bebauungsplanung
- **Frau Hartz**, Planungsbüro PPL Architektur und Stadtplanung

Besucher: ca. 80 Personen

Die Bürger hatten ab 19.00 Uhr die Gelegenheit, sich Anschauungsmaterial anzusehen.

1 Einleitung

Herr Döblitz begrüßt die Anwesenden und erklärt, dass die öffentliche Plandiskussion in einem sehr frühen Stadium des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung gegeben werde. Im weiteren Verfahren werde es öffentliche Berichte im Stadtplanungsausschuss geben, zu denen jeder Bürger eingeladen sei. Er weist darauf hin, dass die öffentliche Plandiskussion protokolliert und auf Tonband aufgezeichnet werde. Außerdem sei ein Fernsighteam von Noa4 anwesend, das die Veranstaltung filmen und auf dessen Internetseite veröffentlichen werde. Anschließend stellt er die Anwesenden auf dem Podium vor.

Herr Gätgens begrüßt im Namen des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung ebenfalls die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und hofft auf eine konstruktive Diskussion. Er merkt an, dass aufgrund des frühen Planungsstandes eventuell nicht jede Frage beantwortet werden könne, jedoch diese Veranstaltung auch dazu diene, offene Fragestellungen und Probleme zu beleuchten. Er weist zudem darauf hin, dass die Anwohner im Plangebiet im Vorfeld durch eine Hauswurfsendung mit Beilage des Infoblattes zum Bebauungsplanentwurf Lokstedt 63, das auch bei der heutigen Veranstaltung ausliege, über die Planungen informiert worden seien. Die Anwohner konnten sich bei Fragen an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung wenden, was auch einige in Anspruch genommen hätten.

Herr Gätgens erläutert den Ablauf der heutigen Veranstaltung und macht deutlich, dass nach der ca. 20-minütigen Vorstellung der Planinhalte ausreichend Zeit für Fragen und Anmerkungen bestehe. Der Flyer der heutigen Veranstaltung sei auch im Internet einsehbar, unter www.hamburg.de/stadtplanung-eimsbuettel. Für Fragen ständen die Mitarbeiterinnen der Abteilung Bebauungsplanung Frau Häffner und Frau Jähnig gerne zur Verfügung.

Herr Gätgens weist daraufhin, dass auf den Stühlen Fragebögen ausgelegt worden seien und bittet darum, diese am Ende der Veranstaltung auszufüllen und in die vorgesehene Box am Ausgang abzulegen. Diese Fragebögen würden dazu dienen, dem Fachamt eine Einschätzung zur Qualität der Öffentlichen Plandiskussion zu geben und damit auch helfen, zukünftige Veranstaltungen zu verbessern.

Herr Gätgens erläutert anhand einer Präsentation zunächst den allgemeinen Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens. Er weist daraufhin, dass am Anfang eines Verfahrens immer eine Planungsidee stehe, die aus der Politik, der Verwaltung oder auch von privaten Akteuren kommen könne. Anlass für dieses Planverfahren sei die Idee gewesen, auf der P+R-Anlage Wohnungsbau zu entwickeln. Dazu liege aktuell ein erster Entwurf vor, der heute vorgestellt werde. Als nächster Schritt der Öffentlichkeitsbeteiligung folge die öffentliche Auslegung, bei der der Plan einen Monat lang in der Behörde zur Ansicht ausliegen würde. Dazu würden Stellungnahmen eingereicht werden können. Der Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung werde rechtzeitig im Internet und im öffentlichen Anzeiger bekanntgegeben. Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sei die Abwägung zwischen allen Belangen sehr wichtig. Neben den Anregungen der Bürger würden auch die der Behörden und Träger öffentlicher Belange ermittelt. Zwischen allen diesen Interessen finde dann eine Abwägung statt, um eine möglichst gute Lösung für alle zu finden.

2 Vorstellung des Bebauungsplans

Herr Gätgens stellt das Plangebiet und seine Lage in der Stadt vor. Das Gebiet liege in attraktiver innerstädtischer Lage direkt an der U-Bahnstation Hagenbecks Tierpark. In der Nähe befinden sich Schulen, Kitas und attraktive Grünbereiche. Daher sei diese Lage gut für Wohnungsbau geeignet. Anhand von historischen Karten erläutert **Herr Gätgens** die Geschichte des Plangebietes. Er weist daraufhin, dass die Flächen westlich der heutigen U-Bahntrasse in den 1920er Jahren noch Moorgebiet waren und dass es westlich der Bahn ab ca. 1930 schon eine Sportanlage dort gegeben habe. Eine Verbindung des westlichen und östlichen Bereichs habe es damals noch nicht gegeben. Erst ab 1950 sei die Lokstedter Höhe als Verbindungsstraße entstanden. Ab den 1960er Jahren sei dann die U-Bahn gebaut worden und die Koppelstraße habe die Lokstedter Höhe als Verbindungsstraße abgelöst.

Danach übergibt **Herr Gätgens** das Wort an Frau Häffner, die im Folgenden die Inhalte und Rahmenbedingungen des Bebauungsplan-Entwurfs vorstellt.

Frau Häffner begrüßt alle Anwesenden und stellt anhand eines Luftbildes und mehrerer Fotos die Lage und Nutzung des Plangebietes vor. Im Norden befinde sich direkt neben dem U-Bahnausgang Hagenbecks Tierpark ein eingeschossiger Edeka-Markt. Daneben liegen eine zweigeschossige Ladenzeile sowie ein Parkplatz. Südlich der Lokstedter Höhe befinden sich einige Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Die P+R-Anlage werde derzeit als Containerstandort für Flüchtlinge im Rahmen der öffentlichen Unterbringung genutzt. Die Gebäude auf der ehemaligen Postfläche im Süden des Plangebietes seien inzwischen abgebrochen. Das bestehende Planrecht weise für den nördlichen Bereich des Plangebietes mit dem Bebauungsplan Lokstedt 7 ein Sondergebiet Läden in Zeilenbauweise aus. Südlich davon seien Reine Wohngebiete in offener Bauweise festgesetzt. Dies bedeute, dass Wohngebäude jeweils einen Abstand zur eigenen Grundstücksgrenze einhalten müssen. Die

P+R-Anlage sei als Stellplatzanlage festgesetzt und könne daher nach bestehendem Planrecht nicht für Wohnungsbau entwickelt werden. Im Süden weise der bestehende Baustufenplan ein zweigeschossiges Wohngebiet in ebenfalls offener Bauweise sowie die U-Bahntrasse als Verkehrsfläche aus.

Frau Häffner erläutert anhand der Präsentation die Ziele des neuen Bebauungsplanes Lokstedt 63. Im Vordergrund stehe der Neubau von ca. 100 öffentlich geförderten Wohnungen auf der Fläche der ehemaligen P+R-Anlage. Auf den brachliegenden Flächen im Süden des Plangebietes solle die Ansiedlung von neuem Wohnen und Einzelhandel gefördert werden. Die Bestandsbebauung entlang der Julius-Vosseler-Straße solle die Möglichkeit der Nachverdichtung erhalten. Die bestehende Fußwegeverbindung von der Julius-Vosseler-Straße zur U-Bahnhaltestelle solle durch ein öffentliches Gehrecht gesichert werden.

Im Anschluss erläutert **Frau Häffner** den Bebauungsplanentwurf. Sie weist darauf hin, dass dies eine technische Zeichnung sei. Die gelben Flächen setzen Straßenflächen fest, die lila Flächen stellen die Bahntrasse dar. Die roten Flächen stehen für Wohngebiete. Es sei eine Geschossigkeit von drei bis vier Geschossen geplant. Die braunen Flächen (Mischgebiet) im südlichen Bereich sollen eine Mischung aus Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe ermöglichen. Im Bebauungsplanentwurf seien aufgrund des frühen Entwurfsstandes noch keine Baugrenzen dargestellt. Der städtebauliche Entwurf für die Fläche der P+R-Anlage stelle derzeit eine Riegelbebauung an der Bahn dar, die auch ein Lärmschutz für östlich angrenzende Gebäude sei. Östlich davon seien drei Einzelbaukörper vorgesehen. Die Zufahrt zu den neuen Gebäude sei von Norden über die Lokstedter Höhe geplant. Für das weitere Bebauungsplanverfahren seien Gutachten geplant, die die Lärmsituation des Verkehrs, der Bahn, des Gewerbes und der Sportanlagen sowie die Luftschadstoffe der Koppelstraße und der Julius-Vosseler-Straße untersuchen würden. Zusätzlich werde ein Erschütterungsgutachten beauftragt. Für die geplante Neubebauung sei zudem angedacht, ein Gutachterverfahren durchzuführen, bei dem verschiedene Varianten der Bebauung entwickelt und diskutiert werden. Außerdem werde es eine Aufnahme und Bewertung der vorhandenen Bäume im Plangebiet geben.

3 Diskussion der Planungen

Herr Döblitz eröffnet die Diskussionsrunde. Er weist daraufhin, dass zunächst einige Fragen gesammelt und anschließend gemeinsam beantwortet werden. *(Im Protokoll folgt die Beantwortung der Fragen zur besseren Übersicht unmittelbar nach der Frage, die Fragen wurden thematisch sortiert.)*

Neuer Wohnungsbau auf der P+R-Fläche

Eine Bewohnerin der Beethovenallee fragt, wie viele Wohnungen insgesamt entstehen würden. Sie frage dies vor dem Hintergrund, dass die Schulen und Kitas bereits am Limit ihrer Anmeldezahlen seien und aus ihrer Sicht keine neuen Kinder mehr aufnehmen könnten.

***Herr Gätgens** antwortet, dass auf der P+R-Anlage ca. 100 neue Wohnungen entstehen sollen. Zusätzliche Wohnungen durch Nachverdichtung in den übrigen*

Bereichen könnten nicht beziffert werden, da dies stark von dem Willen der Eigentümer, zu bauen, abhängt. Er erläutert zudem, dass in einem Bebauungsplanverfahren alle Träger öffentlicher Belange beteiligt werden und sich zur Planung äußern sollen. Dazu gehöre auch die Schulbehörde, die dem Bau der Wohnungen zugestimmt habe. Zudem werden Kitas heutzutage häufig privat betrieben und seien im Wohngebiet allgemein zulässig.

Ein Anwohner fragt, welche Art von Wohnungen entstehen würde.

***Frau Häffner** antwortet, dass auf der P+R-Fläche öffentlich geförderter Mietwohnungsbau entstehen würde.*

Eine Anwohnerin der Julius-Vosseler-Straße fragt, wie weit die geplante Bebauung der P+R-Anlage an die östliche Grundstücksgrenze heranrücken werde.

***Frau Häffner** zeigt am Plan, dass der Abstand zur Grenze in etwa derselbe sein werde wie der der bestehenden Gebäude zu ihrer westlichen Grundstücksgrenze.*

***Herr Gätgens** ergänzt, dass man im weiteren Verfahren das Thema Verschattung prüfen werde.*

Eine Anwohnerin fragt, wem der P+R-Parkplatz gehöre.

***Frau Häffner** erklärt, dass die Fläche derzeit noch städtisch sei. Sie sei einem Inverstor jedoch bereits anhand gegeben und damit für ihn reserviert.*

Eine Anwohnerin fragt nach Spielplätzen für die zukünftigen Wohnungen und ob es eine Ausschreibung für eine kindgerechte Bebauung gebe.

***Frau Häffner** antwortet, dass für den Wohnungsbau an der Lokstedter Höhe Kinderspielflächen gemäß der Hamburger Bauordnung erforderlich seien. Außerdem werden die Grünzüge im Umfeld des Plangebietes aktuell qualifiziert und aufgewertet. Im ersten Schritt werde dabei zurzeit der Freiraum zwischen Emil-Andresen-Straße und Stresemannallee mit intensiver Bürgerbeteiligung erneuert.*

Ehemaliges Postgrundstück / geplanter Discounter

Ein Anwohner der Julius-Vosseler-Straße fragt, wie weit die neue Bebauung im Süden des Plangebietes an die Bahntrasse heranrücken werde.

***Frau Häffner** erklärt, dass der Mindestabstand zur Böschung der Bahntrasse im weiteren Verfahren noch geklärt werden müsse. Man könne sich vorstellen, denselben Abstand zur Bahn wie die direkt nördlich angrenzenden Bestandsgebäude haben, vorzusehen.*

Ein Bewohner der Emil-Andresen-Straße fragt, ob es bereits Ideen für die Entwicklung des Mischgebietes gebe.

Frau Häffner antwortet, dass eine Baugenehmigung für die Errichtung von Wohnungen (u. a. für Studenten) und die Errichtung eines Discounters vorliege. Gegen diese Genehmigung wurde jedoch geklagt, so dass diese derzeit nicht umgesetzt werden könne. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung halte die Einrichtung eines Discounters in dieser Lage jedoch für sinnvoll und möchte ihn daher im neuen Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Mischgebietes ermöglichen.

Der Rechtsanwalt eines Eigentümers an der Julius-Vosseler-Straße weist daraufhin, dass in einem Mischgebiet kein großflächiger Einzelhandel erlaubt sei. Er fragt daher, ob das Fachamt vorsehe, diese Fläche als Sonder- oder Kerngebiet auszuweisen.

Frau Häffner erläutert, dass die Ausweisung eines Sonder- oder Kerngebietes nicht vorgesehen sei.

Der Rechtsanwalt fragt, ob eine Veränderungssperre für den B-Plan beschlossen worden sei, um eine Entwicklung, die von den Zielvorgaben des geplanten Baurechts abweicht, zu verhindern. Außerdem möchte er wissen, wann der Bebauungsplan voraussichtlich Planreife erlangen werde.

Frau Häffner betont, dass eine Zurückstellung bzw. ein Beschluss über eine Veränderungssperre erst im Falle eines vorliegenden Bauantrags geklärt werde, wenn dieser den beabsichtigten Planungen widersprechen würde. Die Planreife werde voraussichtlich Ende 2015 vorliegen.

Ein Bürger aus Lokstedt möchte wissen, warum im Süden des Plangebietes ein Discounter angesiedelt werden solle, wenn es im Norden doch schon einen vorhandenen Supermarkt gebe. Er ist der Meinung, dass dieser zweite Markt den Standort im Norden schwächen würde.

Frau Häffner weist daraufhin, dass der nördliche Markt direkt an der U-Bahnhaltestelle liege und daher auch weiterhin von vielen Passanten frequentiert werde. Ein Discounter dagegen habe ein anderes Zielpublikum und stelle auch eine Versorgung der neu entstandenen Wohnungen u.a. in der Emil-Andresen-Straße und am Lohkoppelweg dar.

Herr Gätgens erläutert, dass der Bezirk Eimsbüttel ein Einzelhandelskonzept erarbeitet habe, bei dem festgestellt wurde, dass dieser Standort nicht gegen eine ergänzende Einzelhandelsnutzung spreche. Dieses Konzept wurde für den gesamten Bezirk aufgestellt und sei im Internet unter <http://www.hamburg.de/stadtplanung-eimsbuettel/2916558/ezh-konzept-eimsbuettel.html> abrufbar.

Ein Anwohner fragt, ob die Zufahrt zum zukünftigen Discounter nicht eine Gefahr für die Verkehrssicherheit der Kinder, die auf dem Weg in die Kita seien, darstelle. Er möchte wissen, ob für diesen Fall ein Zebrastreifen geplant sei.

Frau Häffner erläutert, dass die Zufahrtsmöglichkeit im Rahmen des Bauantrages geprüft worden sei und gezeigt habe, dass der Verkehr abwickelbar sei.

Herr Gätgens weist daraufhin, dass die Verkehrssicherheit keine Fragestellung sei, die im Rahmen des B-Planverfahrens geklärt werde. Er macht den Vorschlag, dass der Einwender beim nächsten Regionalausschuss Lokstedt vor der Politik über diese Fragestellung berichten solle. Diese könne mit der Polizei das Thema erörtern.

Ein Anwohner erkundigt sich, ob es Planungen für eine Verlängerung der Stichstraße Julius-Vosseler-Straße durch das zukünftige Mischgebiet gebe.

Frau Häffner verneint dies. Sie erläutert, dass das zukünftige Mischgebiet direkt von der Julius-Vosseler-Straße aus erschlossen werden könne und eine Verlängerung der Stichstraße daher nicht erforderlich sei.

Bebauung an der Koppelstraße

Eine Bewohnerin der Vizelinstraße fragt, in welcher Form die Nachverdichtung auf der Fläche des Edeka-Marktes umgesetzt werden würde.

Frau Häffner erläutert, dass ein Abriss und eine Neubebauung der Fläche am einfachsten seien. Es komme aber darauf an, was die Eigentümer des Grundstücks wollen. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung sei mit den Eigentümern im Gespräch und werde deren Interessen erkunden. Zu welcher Zeit ein Um- oder Neubau realisiert werden könne, sei derzeit aber noch unklar.

Lärmschutz

Eine Anwohnerin der Julius-Vosseler-Straße betont, dass der Lärmschutz ein wichtiges Thema sein sollte. Die U-Bahn sei sehr laut und von der Radrennbahn käme bei der Durchführung von sogenannten „Steherrennen“ häufig der Gestank der Motorräder herüber.

Ein anderer Anwohner merkt daraufhin an, dass es bereits Lärmschutzmaßnahmen gegeben habe, wie z. B. den Bau des Zeltdaches. Diese bewirken aus seiner Sicht jedoch keinen ausreichenden Schutz vor Lärm und Gestank. Man habe sich bereits an die Behörde gewendet, diese reagiere aber nicht.

Herr Gätgens erklärt, dass die Auswirkungen der Sportnutzung im Bebauungsplanverfahren untersucht werden, allerdings nur für die Flächen innerhalb des Plangebietes. Er weist darauf hin, dass bei Problemen im Bestand das Verbraucherschutzamt des Bezirkes Eimsbüttel schriftlich in Kenntnis gesetzt werden könne. Das Amt prüfe dann, ob Messungen durchgeführt werden sollten. **Herr Gätgens** bietet an, im Anschluss an die Veranstaltung die Daten der betroffenen Anwohner aufzunehmen und mit dem Verbraucherschutzamt Kontakt aufzunehmen. Diesem werde er von den Beschwerden berichten und die Daten an die Behörde weitergeben, damit das Thema gemeinsam geklärt werden könne.

Parkplätze/Stellplätze

Ein Anwohner der Lokstedter Höhe möchte wissen, wie viele Stellplätze für die neue Wohnbebauung auf der P+R-Anlage geschaffen werden sollen und wer für die Erschließungskosten aufkommen werde.

***Frau Häffner** antwortet, dass ein Stellplatzschlüssel von 0,6 je Wohneinheit vorgesehen sei. Bei ca. 100 Wohnungen würden demnach ca. 60 Stellplätze geschaffen werden. Des Weiteren werde derzeit geprüft, ob oberirdisch zwei Parkplätze für einen Car-Sharing-Betreiber zur Verfügung gestellt werden könnten. Die Erschließungskosten für die Stellplätze der Neubebauung würden nicht auf die bestehenden Anwohner der Lokstedter Höhe umgelegt werden.*

Ein Anwohner erkundigt sich, ob es Pläne für einen Ersatz der wegfallenden P+R-Anlage gebe, da die Parkplatzsituation im Bestand derzeit sehr kritisch sei.

***Herr Gätgens** erläutert, dass die P+R-Gesellschaft mittelfristig eine Kompensation durch die Aufstockung der vorhandenen Anlage oder eine neue Parkpalette an der Lokstedter Grenzstraße plane. Er macht aber deutlich, dass es bisher Unterschiede in der Bewirtschaftung der P+R-Flächen gab, da nicht alle Anlagen kostenlos waren. Dies führte zu einer unterschiedlichen Auslastung der Anlagen. Für die Zukunft gebe es daher Planungen, alle P+R-Anlagen zu bewirtschaften.*

Ein Anwohner der Lokstedter Höhe weist daraufhin, dass entlang der Lokstedter Höhe nur vier öffentliche Parkplätze sowie drei Stellplätze für die Autovermietung von Sixt vorhanden seien und die Parkplatzsituation zum jetzigen Zeitpunkt bereits sehr kritisch sei. Bei einer Ausweisung von einem Stellplatzschlüssel von nur 0,6 für den neuen Wohnungsbau werde sich diese Situation noch verschärfen.

***Herr Gätgens** bedankt sich für die Anregung und weist darauf hin, dass die Stellplatzsituation an der Lokstedter Höhe daraufhin noch einmal geprüft werde.*

Öffentliche Unterbringung für Flüchtlinge

Ein Anwohner erläutert, dass er gehört habe, die Flüchtlinge auf der Fläche der P+R-Anlage würden für insgesamt 10 Jahre dort untergebracht werden, und fragt, ob dies tatsächlich so geplant sei. Er möchte außerdem wissen, ob eine Unterbringung der Flüchtlinge im zukünftigen Neubau geplant sei.

***Herr Gätgens** verweist auf das Ziel der Stadt, dass die öffentliche Unterbringung den Wohnungsbau nicht beeinträchtigen dürfe. Daher werde die Unterbringung der Flüchtlinge auf dieser Fläche nur bis zum Baubeginn voraussichtlich Mitte / Ende 2015 gewährleistet. Eine Unterbringung von Flüchtlingen in festen Unterkünften werde vom Bezirk Eimsbüttel grundsätzlich angestrebt. Pro Gebäude seien dies dann aber nur einige wenige Wohnungen, um eine möglichst gute Verteilung der Flüchtlinge in der Stadt und keine Konkurrenz zum Wohnungsbau zu erreichen. Für den Standort Lokstedter Höhe sei so eine Unterbringung jedoch bislang nicht vorgesehen.*

Sonstige Themen

Ein Eigentümer eines Flurstückes an der Julius-Vosseler-Straße berichtet von einem Dokument des Verwaltungsgerichts, wonach der geplante Discounter zur Versorgung der Lenz-Siedlung angedacht sei. Des Weiteren merkt er an, dass er aus einem anderen Verfahren mit der Verschattungsthematik und der zugrunde liegenden DIN-Norm vertraut sei

und sich wundere, dass hier angedeutet werde, man könne über die Verschattung noch reden. Aus seiner Sicht seien die Mindestwerte der Verschattung in der Norm vorgegeben und einzuhalten. Außerdem merkt er an, dass er ebenfalls in einem anderen Verfahren über die Abholzung von Bäumen in der Nachbarschaft informiert wurde und die Möglichkeit für Einspruch erhalten habe. Dies sei bei der Abholzung der Bäume auf dem ehemaligen Postgelände nicht erfolgt. Des Weiteren berichtet er von Planungs- und Beteiligungsprozessen in England und wünscht sich dieses System auch für Hamburg. Ergänzend bemängelt er die Luftbelastung in dem Plangebiet und befürchtet eine große Zunahme der Autoverkehre durch die Ansiedlung eines Discounters.

***Herr Gätgens** weist daraufhin, dass er die Anregung und Kritik zur Kenntnis genommen habe. Er macht aber deutlich, dass es sich hier um einen sehr persönlichen Fall handele, da der Einwander bereits seit einiger Zeit mit dem Bezirksamt im Gespräch und auch der Kläger gegen die Baugenehmigung des Discountermarktes sei. Herr Gätgens schlägt daher vor, die heutige Zeit zu nutzen, um auch von anderen Anwesenden ihre Meinung zum Bebauungsplan zu hören.*

Ein Anwohner der Lokstedter Höhe fragt, was offene Bauweise bedeutet. Außerdem möchte er wissen, ob an der Koppelstraße zukünftig bei Ausweisung eines Wohngebietes auch Gewerbe erlaubt sei.

***Frau Häffner** erläutert, dass offene Bauweise bedeute, dass ein Gebäude max. 50m lang sein dürfe und einen Abstand zur Grundstücksgrenze aufweisen müsse. Im Gegensatz dazu dürfe die geschlossene Bauweise längere Baukörper aufweisen und verlange eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenze heran. Sie erklärt außerdem, dass man an der Koppelstraße im Erdgeschoss weiterhin eine gewerbliche Nutzung, z. B. durch Einzelhandel, ermöglichen wolle. Die Wohnnutzung sei bei nach Süden ausgerichteten Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss vorstellbar.*

Ein Anwohner der Lokstedter Höhe weist daraufhin, dass diese Straße eigentlich eine Senke sei, da seiner Meinung nach der Boden auf einigen Grundstücken absacke und Risse in den Gebäuden verursache. Er fragt, ob im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Bodengutachten geplant sei, das untersuche, ob der Boden für einen Neubau überhaupt tragfähig sei.

***Frau Häffner** antwortet, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Bodenbeschaffenheit ermittelt werde, spätestens zu Baubeginn habe aber auch jeder Bauträger ein eigenes Interesse an der Tragfähigkeit des Bodens und untersuche diese im Vorfeld.*

Ein Anwohner möchte wissen, warum die Geschossigkeit im Bestand und Neubau von zwei auf drei bis vier Geschosse erhöht werde. Dies fände er nicht angemessen den bestehenden Bewohnern gegenüber.

***Herr Gätgens** betont, dass die Lage des Plangebietes mit direktem Anschluss an die U-Bahnstation Hagenbecks Tierpark sehr attraktiv und gut gelegen sei. Er merkt an, dass auch in anderen Stadtteilen die Standorte im unmittelbaren Einzugsbereich von Schnellbahnhaltepunkten nachverdichtet werden sollen. Zudem sei diese*

*Nachverdichtung im Bestand lediglich ein Angebot an die Eigentümer, genauso hoch zu bauen wie die Eigentümer im angrenzenden Neubaugebiet. **Herr Gätgens** verweist außerdem auf die Historie des Ortes, bei der deutlich wurde, dass der Standort auch in den letzten 100 Jahren bereits von stetigen Veränderungen geprägt war. Einen Stillstand kann man sich in einer so großen und gefragten Stadt wie Hamburg nicht leisten. Er erklärt, dass diese Änderungen nicht sofort umgesetzt würden, sondern diese Veränderung je nach Eigentümerwunsch noch einige Jahre brauchen werden. **Herr Gätgens** macht außerdem deutlich, dass es erst noch ein Gutachterverfahren für den Bereich der heutigen P+R-Fläche sowie den Bereich an der Koppelstraße geben werden, dessen Ergebnis ggf. auch eine Abstufung der neuen Bebauung hin zur bestehenden Wohnbebauung sein könne.*

Ein Anwohner fragt nach, ob die Stadt plane, im Plangebiet Grundstücke zu erwerben.

***Frau Häffner** verneint dies.*

Ein Anwohner weist darauf hin, dass sich die Vegetation des gezeigten Luftbildes von der tatsächlichen Situation auf dem ehemaligen Gelände der Post unterscheide.

***Frau Häffner** bestätigt dies und erklärt, dass die Fällung der Bäume offiziell genehmigt worden sei.*

Ein Anwohner ist der Meinung, dass das Ziel des Bebauungsplanes lediglich eine Verwertung der P+R-Fläche sei und der Rest des Plangebietes nur „pro forma“ mitbetrachtet werde.

***Herr Gätgens** antwortet, dass die Verwertung der Fläche für eine Weiterentwicklung des geförderten Wohnungsbaus in Hamburg nicht verwerflich sei. Der Standort sei gut angebunden und es bestehe der Grundkonsens der Stadtplanung, die Grundstücke im Einzugsgebiet von Schnellbahnhaltepunkten zu verdichten. Dies stelle aus seiner Sicht ein schlüssiges Konzept dar.*

Herr Döblitz bedankt sich bei den Anwesenden und weist nochmals darauf hin, dass das Planverfahren noch am Anfang stehe. Der nächste öffentliche Schritt werde die Vorstellung im Stadtplanungsausschuss sein, zu der alle Anwesenden eingeladen seien. Anschließend erfolge die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats und die damit verbundene Möglichkeit, schriftlich Stellungnahmen einzureichen. Alle Anwesenden seien aufgerufen, sich weiter am Planverfahren zu beteiligen.

Herr Döblitz beendet die Plandiskussion um 21.15 Uhr.