

# **Werkstattverfahren „Quartiersentwicklung am Öjendorfer See“**

**Workshop zum Thema Städtebau – Architektur – Wohnen  
– Protokoll –**

**am 16. Januar 2016  
im Kurt-Körper-Gymnasium, Pergamentweg 1, 22771 Hamburg**

## INFORMATIONSPHASE

### **Markus Birzer**

begrüßt als vom Bezirksamt beauftragter Moderator und erklärt das Werkstattverfahren.

Er erläutert, dass in dem Auswahlgremium auch Vertreter der Bürger\*innen sein sollen. Am Ende des Workshops soll eine Person dafür gewählt werden.

Nach einer Vorstellungsrunde sollen wichtige Themen gesammelt werden. Danach werden in Kleingruppen diese Themen intensiv bearbeitet. Nach der Bearbeitung kommen die Teilnehmer\*innen dann wieder zusammen und stellen die Ergebnisse den anderen vor. Um 16.00 Uhr soll der Workshop beendet werden.

### **Teilnehmer\*in**

bemängelt, dass das Protokoll des Initiativenworkshops noch nicht online ist; dies sei wichtig, um Transparenz herzustellen.

### **Teilnehmer\*in**

fragt, ob es einen alternativen Entwurf zu den Haferblöcken gebe.

Vorstellungsrunde: Die Teilnehmer\*Innen stellen sich mit Name und Grund der Teilnahme vor.

### **Markus Birzer**

erklärt, dass in der zweiten Stuhlreihe stille Beobachter aus den Planerteams, Politik und Verwaltung sitzen. Im Vordergrund der heutigen Veranstaltung stehen die Wünsche und Anregungen der Anwohner, es gebe aber kein Redeverbot.

### **Michael Mathe (Leiter Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung)**

begrüßt die Anwesenden in Namen des Bezirksamtes Hamburg-Mitte (als Veranstalterin des Werkstattverfahrens) und informiert über den aktuellen Stand. Er verweist dabei auf die öffentliche Auftaktveranstaltung vom 14.01.2016 und entsprechende veröffentlichte Dokumente. Er berichtet, dass es ab Montag weitere Druckexemplare des Aufgabenpapiers geben würde und die Anlagen (Verfahrensunterlagen) online zur Verfügung gestellt werden, um ein transparentes Verfahren zu gewährleisten. Zum fehlenden Protokoll des Initiativenworkshops merkt er an, dass dieses Freitag an den Server geschickt worden sei. Er werde nachfragen.

Er merkt ferner an, dass die Kaufverhandlungen seitens des Landesbetriebes für Immobilienmanagement und Grundvermögen für das östliche Planungsgebiet noch laufen. Erst hiernach werde für diesen Planungsraum die Investorenfrage intensiviert.

### **Teilnehmer\* in**

möchte mit Vertrauen arbeiten und wünscht sich, dass das Protokoll ebenfalls von den Teilnehmern\*innen gegengeprüft wird.

**Michael Mathe**

erklärt, dass die weiteren Protokolle als Ergebnisprotokoll angefertigt werden. Wenn diese Fehler enthielten, würden diese selbstverständlich auch korrigiert.

**Markus Birzer**

erklärt, dass die Teilnehmer\*innen heute in den Kleingruppen selber protokollieren.

**Teilnehmer\*in**

fragt, warum es eine Feinplanung für ein Gebiet gebe, das noch ergebnisoffen sei.

**Michael Mathe**

erklärt, dass die Stadt mit einem sehr hohen Flüchtlingszuzug konfrontiert sei. Neben den sehr umfangreichen dezentralen Lösungen müssten sehr schnell weitere Flächen geprüft werden und diese frühzeitig auf Plausibilität hin untersucht werden. Wenn dies erst geschehen würde, wenn z.B. der Kaufvertrag unterschrieben ist, würde zu viel Zeit verloren gehen. Man müsse sich die Zeit nehmen, um Restriktionen zu beachten und ein nachhaltiges Verfahren zu entwickeln. Für das östliche Planungsgebiet müssen weitere planerische Grundlagen erarbeitet werden. Der dort erforderliche Bebauungsplan werde erst entwickelt, wenn zwischen Käufer und Verkäufer eine Einigung vorliege.

**Teilnehmer\*in**

fragt nach der Aufteilung der Investoren.

**Michael Mathe**

erklärt, dass für den Standort östlich Haferblöcken alle drei Investoren zum Zuge kommen sollen. Eine dezidierte Aufteilung sei noch nicht erfolgt.

**Teilnehmer\*in**

fragt, ob das „Werkstattverfahren“ die Bürgerbeteiligung für das spätere Bebauungsplanverfahren ersetzen würde.

**Michael Mathe**

klärt darüber auf, dass dies nicht so sei, sondern es im Bebauungsplanverfahren zwei gesetzlich festgelegte Beteiligungsverfahren gebe. Diese Werkstatt würde die Beteiligung nicht ersetzen. Bei Bedarf würden im B-Planverfahren auch weitergehende Beteiligungen als die vorgenannten vorgehalten werden. Im Übrigen werde es ein Begleitgremium für die gesamte weitere Entwicklung geben.

**Teilnehmer\*in**

bedankt sich fürs Catering.

**Teilnehmer\*in**

fragt, ob es richtig sei, dass die ersten Bauflächen nördlich sind und dort nur Flüchtlingswohnungen gebaut werden. Fragt weiter, ob es sozialen Wohnungsbau geben würde.

**Michael Mathe**

berichtet, dass zuerst die nördlichen Baufelder 3 und 4 für den Bau von Wohnungen für Flüchtlinge entwickelt werden. Nach jetzigem Stand würden seitens der Investoren hierfür keine sozialen Fördermittel beantragt. In diesem Gebiet solle nach einem noch zu entwickelnden Stufenkonzept Neubelegung stattfinden. Daher werden diese Wohnungen nicht ausschließlich 15 Jahre lang von Flüchtlingen bewohnt. Im weiteren Prozess sei es das Ziel, innerhalb des Quartiers, sofern sich Haushalte verändern möchten, dies gezielt zu unterstützen. Es gebe fachliche Gründe, warum man seitens der Investoren mit der Entwicklung im Norden anfangen wolle.

**Teilnehmer\*in**

weist darauf hin, dass es ein rechtlich unterschiedliches Verständnis über den §246 Baugesetzbuch gebe. Nämlich, ob die Flüchtlinge, die in das Gebiet ziehen, nach 6 Monate wieder ausziehen müssen (Asylantrag) oder nicht.

**Teilnehmer\*in**

fragt nach dem Unterschied zwischen zentrale Erstaufnahme und Folgeunterkunft.

**Michael Mathe**

In diesem Gebiet werden Flüchtlingswohnungen gebaut, aber keine Erstaufnahmeeinrichtung.

**Teilnehmer\*in**

stellt sich vor, sie sei aus der Innenbehörde und zuständig für die Erstaufnahme und die Registrierung der Flüchtlinge. In einer Erstaufnahme gebe es eine Präsenzpflicht. In dieser Phase würde geprüft werden, ob der Geflüchtete einen Anspruch auf Asyl habe. Erst wenn dies bestätigt sei, komme es zu der Verteilung in die Folgeunterkunft. Die Fluktuation in einer festen Wohnung, wie sie hier entsteht sei nicht sehr hoch, da es langfristige Bleibeperspektiven gebe.

**Teilnehmer\*in**

fragt, ob im Baufeld 3 und 4 sozialer Wohnungsbau stattfinden würde.

**Michael Mathe**

erläutert, dass dies zunächst vorgesehen war, dass man inzwischen aber einen Sonderweg verfolge. Am Ende wollen Bezirk und Investoren ein gemischtes, stabiles Wohnquartier mit preiswertem Wohnungsraum.

**Teilnehmer\*in**

fragt, ob Teile des entstehenden Wohnungsbaus einen Beitrag zu den in Hamburger Raum entstehenden 5.600 Wohnungen für Flüchtlinge leisten würde.

**Michael Mathe**

erklärt, dass dies so sei.

## ARBEITSPHASE

### Markus Birzer

sammelt auf Zuruf Themen für die Arbeitsgruppenphase.

Man einigt sich auf drei Themen (s.u.)

**Bei allen Themen** soll berücksichtigt werden:

- Mögliche Risiken
- Was passiert, wenn Baufläche 2 nicht entwickelt wird?

### Teilnehmer\*in

merkt an, dass von Frau Groß in der Auftaktveranstaltung zugesagt worden sei, sich über Risiken zu äußern. Dies sei nicht passiert.

### Kleingruppenphase 45 min

## ERGEBNISSE DER KLEINGRUPPENARBEIT

### Thema 1

- Übergeordnete Planung/ Funktionsplan/ ökologische Belange/ Baugrunduntersuchung / Versiegelung/ Wasserwirtschaft
- Einfluss auf die Planung?

### Der Sprecher der Arbeitsgruppe

stellt die Ergebnisse vor. Das Projekt sei stark von der verkehrlichen Erschließung abhängig. Der Öjendorfer Park sei sehr wichtig.

- Verkehrskonzept?
- Verbindung von den beiden Quartieren
- Sichtachsen im Quartier
- Ausgleichsflächen wohin? Ortsnah
- Wie kann der Öjendorfer Park geschützt werden?
- Aus ökologischer Sicht sollte komplett auf die Bebauung verzichtet werden
- Beleuchtungskonzept (Emission)
- Kiosk, Restaurant, Lebensmittelladen
- Geringer Versiegelungsgrad (Parkplätze noch offener und Versickerungsfähiger gestalten)
- Feinstaubbelastung (A1/A24/Billbrok)
- Knickschutz
- Dachbegrünung
- Sicherstellung des Biotops

Forderungen:

- Vergleichbare ökologische Vorschriften wie B-Plan 103
- Beachtung klimaökologischer Werte!

- Klimagutachten Berücksichtigung
- Fahrradstation StadtRad + private Räder
- Grillplatz, Bouleplatz, Spielplatz
- Geselliger Marktplatz
- Urban Gardening (gemeinschaftliche Gärten)
- KiTa
- Planung für Öjendorfer Park von 2002
- Ausgleichsmaßnahmen (Neubaugebiet Haferblöcken)
- Lärmschutzwände AB
- Bauernhof
- Jugend-Haus
- Spiel-Bolzplatz
- Parkplatz – Situation?
- Verkehrstechnische Sackgassenbildung für Gebiet 3 + 4? Durchmischung?
- Versprechungen
- Be- und Entlüftungsfunktion für das gesamte Hamburger Stadtgebiet
- Knickschutz
- Feinstaubbelastung durch Autobahnkreuz

## **Thema 2**

- Vorhandener und zu entwickelnder Bebauungsplan / Infrastruktur
- Wohnungsmix

### **Der Sprecher der Arbeitsgruppe**

stellt die Ergebnisse vor. Er erklärt, dass es im ersten Schritt nicht klar war, was die Aufgabenstellung sei. Man sollte sich etwas wünschen, was man auch gemacht habe. Dies seien Wünsche von lediglich drei Teilnehmer\*innen. Dies sei nicht repräsentativ. Die Ergebnisse bezögen sich auf das Gebiet Haferblöcken.

- Einzel/ Doppelhäuser
- Wie verträgt sich zu planender Spielplatz, Kinderbetreuungsbedarf mit Baufeld 3,4?
- 1-2 Geschosse
- Seniorenheim
- Generationshäuser
- Parkplatz für Parkbesucher
- Nur Flüchtlinge mit Bleiberecht
- Berücksichtigung bestehende/ neue Infrastrukturen (z.B. KiTa)
- Realistische Schulplanung (Gebäude) Durchmischung mit Risikopuffer
- Treffpunktmöglichkeit
- Freiluftdenkmal/ Flucht
- „Park der Erinnerung“
- Baufeld 1, 2, 3, 4 mit Vorabbauleitprüfung und UVP
- Café
- Wohnungsprojekte nach Hamburger Modell

- Realistische Berücksichtigung von Stellplätzen
- Durchmischung in der Folge
- KiTas
- Kinderbauernhof
- Keine Verbindungsstraße durch den Park
- Kein Durchgangsverkehr
- Grünausgleichsfläche im gleichen Gebiet (< 1 km)
- Ergebnisoffene Prüfung der Flächen
- Spielplatz
- Mehr Infrastruktur am Haferblöcken (Arzt, Bäcker)
- Keine Bebauung
- Parkanlage auf geplanten Flächen erhalten
- Nur Familien § 246
- Viele Grünanlagen
- Infrastruktur
- Basierend 3 Anwohner
- Ergebnisse

#### **Teilnehmer\*in**

meint, dass es bei der Erstaufnahme eine hohe Fluktuation geben würde. Nur die, die ein Bleiberecht haben, sollen dorthin kommen.

#### **Teilnehmer\*in**

würde für jede Wohneinheit 2 Parkplätze einplanen.

#### **Teilnehmer\*in**

stellt fest, dass es ein Missverständnis mit §246 gebe. Er gelte für Erstaufnahmen, Folgeaufnahmen und deren Gebiete. Menschen, die ein Bleiberecht haben, wären gleichgestellt mit Wohnungssuchenden.

#### **Teilnehmer\*in**

hält entgegen, dass diese Wohnungen für Menschen seien, die noch kein Bleiberecht haben wären.

### **Thema 3**

- Städtebauliche Kriminalprävention (Sicherheit)
- Baufeldstruktur vor dem Hintergrund der Integration/ Begegnung und Naherholungsflächen
- Attraktivitätssteigerung

#### **Der Sprecher der Arbeitsgruppe**

stellt die Ergebnisse vor.

- Zu geringer Betreuungsschlüssel
- Ghettobildung
- Isolation innerhalb und außerhalb des Quartiers vermeiden

- Beleuchtung der Wege und Wegeausbau zum Rewe, KiTa und Schulen
- Regelmäßige Knickpflege
- Sicherheit gewährleisten (Feuerwehr/ Polizei)
- Garantie der Knickerhaltung (Pflege durch die Stadt)
- Spielplatz für betreutes Spielen
- Einsichtige + hochwertige und vielseitige Spielplätze (Ausweitung des Spielplatzes von B-Plan 90)
- Soziale offene Plätze

#### Städtebauliche Kriminalprävention

- Aufweitung zentraler Wege
- Helle Gassen – Beleuchtungsprinzip (Auch Park)
- Haus der Begegnung mit Kinder u. Jugendbetreuung
- Kinderbauernhof (Realisierung des B-Plan 90)
- Keine Konzentration von Flüchtlingsunterkünften in einzelnen Baufeldern (Bessere Durchmischung)

#### Baufeldstruktur:

- Verteilung des Flüchtlingswohnens über alle 4 Baufelder
- Max 3. Geschosse (ohne Staffelgeschoss)
- Versetzte und unterschiedliche Bebauung (unterschiedliche Fassaden)
- Moderne, Abwechslungsreiche Architektur → keine Häuserzeilen
- Überlastung der verbleibenden geringeren Parkflächen mit ökologischen Folgen
- Zu lange Dauer des B-Plan Verfahrens → zu späte Durchmischung
- In Modulbauweise integrierte Parkflächen
- Orientierung bei Bauhöhen am Haferblöcken

#### Attraktivitätsplanung

- Finanzielle langfristige Sicherstellung der Begegnungsstätten
- U-Bahn Anbindung (Erweiterung U4)
- Alternativen zur Busanbindung, da die Straßen das nicht hergeben
- Flaniermeile mit Bäcker, Café und Restaurant (Flaniermeile zum See)
- Erhaltung der Grünflächen
- Keine Straßenkreuzung bei der See Zuwegung
- Abstand der Bebauung zur See – Zuwegung
- Car to go + Stadtradkonzept für beide Gebiete
- Ortsnahe Ausgleichsflächen werden nicht geschaffen
- Einseitige konzentrierte Flüchtlingsunterkünfte in den Baufeldern
- Integrationsprobleme durch einseitige Wohnungsbelegung
- Ausgleichsflächen im Baugebiet berücksichtigen
- Professionelle Betreuung der Einrichtungen

#### Risiken:

- Weitere Überlastung der Sozialen Einrichtungen
- Leere Versprechen wie aktuell im B-Plan 90 (Park, Spielplatz)
- Überlastung der Straßen (die momentan schon besteht)

**Teilnehmer\*in**

wolle offene Gestaltung. Wichtig wäre die Nutzung des Weges zum See. Das sei eine Fläche, wo alle hin wollen. Eine Art Flaniermeile könne dort entwickelt werden. Man solle nicht die Natur zerstören, sondern ähnlich wie am Saseler Markt die Attraktivität steigern, damit man gerne zum See geht. Man wünsche die Integration der Cafés als Begegnungsräumen.

**Teilnehmer\*in**

meint, dass der Platz für Cafés und Bäcker nicht da wäre.

Fragt, wie man die Flüchtlinge beschützen wolle. Bevor Polizei da sei wären die Hooligans wieder auf der Autobahn, er habe davor Angst, dass das Gebiet ein Anziehungspunkt für Rechtsradikale werden würde.

**Teilnehmer\*in**

meint, dass es erforderlich wäre, dass eine Ausgleichsmaßnahme geschaffen wird. Dies müsste bei Punkt 2 ergänzt werden. Man sei genau an der Stadtgrenze. Fragt, wie das umgesetzt werden solle.

**Michael Mathe**

stellt fest, dass die Ausgleichsflächenbedarfeim Bebauungsplanverfahren genau ermitteltund bewertet werden. Ziel sei, diese möglichst im Nahbereich herzustellen.

**Teilnehmer\*in**

fragt, ob jemand von der Polizei beim Workshop Infrastruktur dabei sein werde.

**Markus Birzer**

sagt, dass es eine Zusage gebe.

**Teilnehmer\*in**

fragt sich, wie z.B. ein Krankenwagen das Quartier schnell erreichen könne, wenn die Zuwegung noch enger wird. Die Polizeiwache Billstedt sei überlastet.

**Michael Mathe**

merkt an, dass man sich im weiteren Planungsprozess noch intensiv damit beschäftigen werde. Bei den Trägern Öffentlicher Belange (TÖBs) sei auch die Feuerwehr vertreten.

**Teilnehmer\*in**

fragt, was nun weiter passieren werde.

**Markus Birzer**

sagt, dass das Protokoll an die Planer weiter gegeben werde. Die Anmerkungen werden zudem weiter thematisch aufbereitet für die Messe. Bei der Messe sollen die Bürger dann diese Anmerkungen bewerten. Es sei nicht so, dass jede Anmerkung zu 100% umgesetzt werde. Teilweise widersprechen sich die Meinungen. Letztlich gehe nichts verloren. Das Auswahlgremium werde am 28.01.2015 entscheiden.

**Teilnehmer\*in**

fragt, ob es ein Bürgergutachten geben werde.

### **Markus Birzer**

antwortet, dass es etwas Zusammenfassendes geben werde, die Form jedoch noch offen sei.

### **Michael Mathe**

erläutert hierzu meint, dass ja Bürgervertreter in das Auswahlgremium mit eingebunden werden.. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren werden die Hinweise, die heute gegeben worden seien, dann ebenfalls aufgegriffen. Dies kann nicht abschließend bis zum 28.01 erfolgen. Am 28.01 soll jedoch ein erstes Bild erzeugt werden.

## **WAHL EINER PERSON IN DAS AUSWAHLGremium**

### **Markus Birzer**

fragt nach freiwilligen für die Auswahlgremium. Termine seien:

- 21.01 12.30 - 15.30Uhr (Zwischenpräsentationen)
- 25.01 17.30 - 20.30Uhr (Zwischenpräsentationen)
- 28.01 15.30 - 21.00Uhr (Auswahlgremium)

Ort: D&K drost consult GmbH, Kajen 10 (nördlich der Speicherstadt)

### **Teilnehmer\*in**

fragt, wie das funktioniert, was man als Bürger bewegen könne, da man neben hochrangigen Fachleuten der Stadt sitze.

### **Michael Mathe**

erläutert, dass man dies nicht zum ersten Mal machen würde. Man habe hier seitens des Bezirks ein Verfahren gewählt, das ganz bewusst von der Wettbewerbsrichtlinie abweiche. Das Auswahlgremium sei mit Fachexperten besetzt, das stimme. Aber ebenso auch mit Bürgervertretern. Es gehe darum, dass man in diesem Werkstattverfahren früh zusammen kommt und die Arbeiten gemeinsam erörtert und bewertet. Man kläre Qualitäten und Mängel. Er verspricht, dass die Bürger nicht in eine Ecke gedrängt werden und es nicht bloß der Legitimation diene. Er lädt herzlich dazu ein, jemanden für das Gremium heute zu bestimmen. Diese Person soll dann aber auch regelmäßig dabei sein können, auch zu den Zwischenpräsentationen.

### **Teilnehmer\*in**

meldet sich freiwillig. Er sei der Meinung, dass er durch die Facebookgruppe die Meinung von 1.400 Personen abdecke, hatte viele Gespräche und wollte gerne bei der späteren Entwicklung der Gartenstadt mitreden – Vertreter Bürgerinitiative Öjendorfer Park - Jan-Philip Borges

### **Teilnehmer\*in**

sei der Meinung, dass die Bürgerinitiative nicht die Meinung der Bewohner Haferblöcken wiedergibt. Man sollte nicht dieses Signal setzen. Sie findet den Alternativvorschlag der Initiative nicht gelungen.

### **Teilnehmer\*in**

macht darauf aufmerksam, dass durch den Runder Tisch es nun einen Kompromissplan gebe.

**Michael Mathe**

weist darauf hin, dass dieses Werkstattverfahren mit seinen einzelnen Veranstaltungen nun etwas anderes wäre und man Ende Januar gemeinsam die Ergebnisse betrachten werde.

**Markus Birzer**

bittet um offene Abstimmung ohne Gäste.

**Teilnehmer\*in**

fragt ob die Bürgerinitiative nicht schon vertreten wäre.

**Michael Mathe**

antwortet, dass es insgesamt vier Personen gebe, die über die Workshops bestimmt werden sollen. Vier Bürgerinnen und Bürger unbeachtet von einer Mitgliedschaft in einer Initiative oder nicht.

**Teilnehmer\*in**

bewirbt sich. Er heiße Sebastian Langosch, sei direkter Anwohner und arbeite in einem privaten Büro als Stadtplaner und Architekt.

**Markus Birzer**

stellt Herrn Langosch und Herrn Borges zur Wahl.

- Borges 2 Stimmen
- Langosch 9 Stimmen

Damit wurde Herr Langosch als Vertreter gewählt.

**Markus Birzer**

bedankt sich für die Zeit und das Engagement der Teilnehmer\*innen. Er macht darauf aufmerksam, dass über den weiteren Verlauf informiert werden würde.