

### **Protokoll zur Stadtteilversammlung „Reiherstieg“**

am 28.09.2023 von 17:30 Uhr bis 20:00 Uhr in der Leuphana Universität

Teilnehmer:innen

Oberbürgermeisterin Kalisch  
Stadtbaurätin Gundermann  
Herr Kipke, Fachbereichsleiter 3b  
Frau Hesebeck, Fachbereichsleiterin 7  
Herr Eberhard, Bereichsleiter 61  
Frau Hölter, Bereich 61  
Herr Wagner, Bereich 31  
Herr Schwormstede, Architektur und Stadtplanung  
Herr Gerner, Gerner Projekt KG  
Herr Müller, Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert  
Herr Sawallich, Architekturbüro Sawallich

ca. 85 Bürgerinnen und Bürger

Oberbürgermeisterin Kalisch begrüßt die anwesenden Bürgerinnen und Bürger, die Ratsmitglieder, die Presse und die Verwaltung sowie die Gäste. Einleitend erklärt sie, dass die hohe Beteiligung die Wichtigkeit dieser Veranstaltung verdeutliche. Zu Beginn würden die aktuellen Planungsstände durch den Vorhabenträger Herrn Gerner sowie durch Herrn Schwormstede von dem Planungsbüro Architektur + Stadtplanung und dem Verkehrsgutachter Herrn Müller vorgetragen. Anschließend sei genügend Zeit für Fragen und Anmerkungen aus dem Publikum.

Ziel der Planung sei es, in Wilschenbruch am Reiherstieg altersgerechte Wohnungen und mindestens 30 % mietpreisgebundenen Wohnraum zu schaffen. Zusätzlich solle es eine Angebotsplanung für zwei Einfamilien- bzw. Doppelhäuser geben. Nach dem Aufstellungsbeschluss im Juni letzten Jahres, habe eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden. Hierzu seien sehr viele Stellungnahmen, welche derzeit noch ausgewertet werden, aus der Bevölkerung eingegangen. Außerdem habe man einige Gutachten erstellen lassen. Die Ergebnisse würden noch analysiert und die Entwürfe befinden sich in den letzten Ausarbeitungszügen. Diese Versammlung solle genutzt werden, um einerseits die Planungen vorzustellen und außerdem weitere Anregungen der Bürger:innen aufzunehmen. Die Sitzung werde protokolliert und in die Abwägung mitaufgenommen. Die erneute Entwurfsauslegung solle voraussichtlich Ende des Jahres beschlossen werden. Auch dann könne sich erneut zu den Planungen geäußert werden.

Der Vorhabenträger und Grundstückseigentümer, Herr Gerner, stellt sich vor und zeigt anhand eines Luftbildes die jetzige Bestandssituation und die Situation der vorherigen Bebauung. Die Planungsziele seien insbesondere eine behutsame Nachverdichtung, eine moderne und nachhaltige Quartiersentwicklung, die Unterstützung des Generationswechsels sowie die bereits von Oberbürgermeisterin Kalisch angesprochene Schaffung von Wohnraum auch für Ältere und Einkommensschwächere.

Der Vorhaben- und Bebauungsplan unterteile sich in zwei Wohnabschnitte (WA 1 und WA 2). Im WA 1 seien 37 Wohneinheiten in fünf Gebäuden geplant. Anhand des Vorhabenplans erläutert Herr Gerner die Kennzahlen, die Grundstückstiefen und Höhenlagen und geht auf den Höhenverlauf der Baukörper insbesondere im Vergleich mit den östlich liegenden Gebäuden ein. Abschließend erläutert er die Ergebnisse der Verschattungsstudie.

Herr Schwormstede, Firma Architektur und Stadtplanung, erklärt, dass er vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Verwaltung für die Entwurfs- und Fachplanung für diesen Bebauungsplan beauftragt wurde. Anhand der Präsentation gibt er einen kurzen Überblick über den Entwurf, geht auf einzelne Festsetzungen ein und erklärt, dass der Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag mit der Stadt abschließen müsse. Hierdurch sichere sich die Stadt ab, dass nur das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Vorhaben umgesetzt werden könne. Für die Planungen seien bereits ein Verkehrs-, Artenschutz- und Entwässerungsgutachten sowie eine Geotechnische Untersuchung und eine Verschattungsstudie beauftragt worden. Herr Schwormstede erläutert die dazu bereits vorliegenden, vorläufigen Ergebnisse.

Im Anschluss erläutert Herr Müller, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, die verkehrstechnische Untersuchung. Hierbei schildert er die vorhandene Situation und die Ergebnisse der Verkehrszählung aus dem September 2022. Er zeigt den bestehenden Straßenquerschnitt des Reiherstiegs und erläutert die Einstufung irgendwo zwischen einem Wohnweg mit der kleinstmöglichen Verkehrsaufnahmefähigkeit und einer Wohnstraße. Er erläutert auch die Prognoserechnungen bei den zwei berechneten Annahmen von 35 bzw. 50 zusätzlichen Wohneinheiten, die beide eine gute Verträglichkeit ergeben. Bei 37 (plus 2 bis 4) Wohneinheiten liegt man eher am unteren Prognosefall. Zukünftig gehe man daher bei einer Bebauung mit ca. 35 WE von 170 zusätzlichen KFZ-Fahrten pro Tag von einer verträglichen Verkehrsentwicklung aus (auch bei der Annahme eines Wohnweges).

Eine Anwohnerin äußert sich kritisch zur vorgestellten Verkehrszählung und hinterfragt die Zahlen. Aus ihrer Sicht hätte die Zählung zu einer späteren Zeit im Jahr, wenn nicht die meisten Kinder mit dem Fahrrad fahren, stattfinden sollen.

Herr Müller erklärt, dass die Zählung extra im Sommer stattgefunden habe, um den Radverkehr ausreichend mit zu erfassen. Im November gebe es evtl. mehr KFZ-Verkehr, jedoch ändere dies aufgrund der geringen Zahlen nichts am Ergebnis der Verträglichkeit.

Auf Nachfrage eines Bürgers erklärt Herr Müller, dass der Reiherstieg eine Bestandsstraße sei. Diese lasse sich weder in die Kategorie einer Wohnstraße noch eines Wohnweges einordnen. Die neu entstehende verkehrsberuhigte Stichstraße werde ein Wohnweg.

Ein Bürger erklärt, dass der Konflikt zwischen dem Rad- und dem KFZ-Verkehr in der Studie nicht ausreichend berücksichtigt werde. Durch die Konfliktsituation bestehe eine längere Verweildauer in der Situation. Die Verweildauer der KFZ auf dem Reiherstieg erhöhe sich durch die Verkehrszunahme, da sich die Verkehre gegenseitig ausweichen müssten. Dies müsse gewichtiger in der Studie herausgestellt werden.

Herr Müller berichtet, dass der Wohnweg die kleinste Straße ist, welche in der einschlägigen Richtlinie betrachtet wird. Die angenommene Verkehrsbelastung am Reiherstieg liege unter der Hälfte des für einen Wohnweg zugelassenen Verkehrs.

Weitere Bürger:innen geben zu bedenken, dass sich die Fahrzeuge nicht fahrend begegnen können. Eine Begegnung KFZ/KFZ sein nur möglich, indem ein KFZ anhält.

Zudem könnten beispielsweise Kinderwagen nicht auf dem Gehweg geschoben werden, aufgrund von Wurzeln und Pfützen, Matsch und Ausfahrten. Hierfür müsse man auf die

Straße ausweichen. Es könne also zukünftig passieren, dass auf der Straße auch viele Menschen mit Rollatoren unterwegs sind. Zudem bittet sie ebenfalls, eine Verkehrszählung nicht im August durchzuführen. Herr Müller korrigiert seine Angaben aus der Präsentation: Die Zählungen haben im September stattgefunden.

Weiter wird sich nach den Vorgaben zur GFZ und GRZ erkundigt. Sie selbst hätten damals strengere Auflagen gehabt.

Herr Schwormstede erklärt, dass eine GFZ 0,6 ein durchschnittliches Maß für den Mehrfamilienhausbau sei. Dies seien auch politisch gewollte Entwicklungen.

Eine Bürgerin gibt zu bedenken, dass sich eine GFZ von 0,6 im Vergleich zur Nachbarschaft von 0,2 nicht einfüge.

Auf Nachfrage erklärt Stadtbaurätin Gundermann, dass beabsichtigt sei, den Spielplatz zu übernehmen.

Weitere Bürger:innen erkundigen sich nach den sozialen Aspekten (Mietpreisbindung für 30 Jahre) und fragen, weshalb der nördliche Teil nicht im Vorhabenplan berücksichtigt wird.

Herr Schwormstede erklärt, dass der nördliche Bereich individuelles Bauen ermöglichen solle. Hierfür sei keine Vorhabenkonkretheit erforderlich.

Herr Gerner erklärt, dass sich der höhergelegene Bereich nicht für den Bau eines Mehrfamilienhauses eigne. Neben dem Wohnraum zur Miete sollte daher ein Angebot für Einfamilien- und Doppelhäuser geschaffen werden. Bzgl. der Mietpreisbindung erläutert Herr Gerner, dass die Richtlinien der Förderbank die Belegungszeiträume vorgeben. Eine darüberhinausgehende Mietpreisbindung könne ggf. mit der Stadt vereinbart werden.

Ein Anwohner merkt an, dass das Baufenster für das WA2 sehr großzügig wäre und erfragt außerdem die Höhen.

Herr Gerner erklärt, dass neben den Höhenfestsetzungen auch Festzungen zum Gründungsniveau getroffen würden. Im nördlichen Bereich soll das Niveau des Bestandes beibehalten werden, damit möglichst viele Bäume erhalten bleiben. Das Baufenster sei großzügig gewählt, aber er sei gerne bereit dies zu spezifizieren.

Auf Nachfrage erklärt Herr Gerner, dass in den 9,65 Metern das Staffelgeschoss miteingeschlossen sei. Die PV-Anlage stehe etwas zurückgesetzt von der Gebäudekante und sei üblicherweise zwischen 75 und 100 Zentimetern hoch.

Oberbürgermeisterin Kalisch erklärt, dass politisch der Bau von Mehrfamilienhäusern gewünscht sei. Die politische Abwägung zu diesem Bauleitplanverfahren erfolge jedoch noch in den Fachausschüssen und im Rat.

Ein Bürger erkundigt sich, ob das Staffelgeschoss bei der Geschossflächenzahl (GFZ) nicht mitberechnet werde. Zudem fragt er, wieso ein zweigeschossiges Gebäude nicht ausreiche.

Herr Schwormstede erklärt, dass die GFZ nur für Vollgeschosse berechnet werde. Ein Staffelgeschoss sei planungsrechtlich nicht mitzurechnen.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass es eine Frage der Ausnutzung sei. Es gehe um den Bau von Mietwohnungen und geförderten Wohnungen. Man sei mit dem Entwurf in die Planungen gegangen, um genau dieses zu diskutieren.

Auf Nachfrage, ob in Wilschenbruch jeder bauen könnte, was er wollte, weist Stadtbaurätin Gundermann auf den bestehenden Bebauungsplan in Wilschenbruch hin. Dieser gebe die Möglichkeiten für eine Bebauung vor. In diesem Fall wolle man einen neuen B-Plan

aufstellen. Das Ziel sei es Wohnraum zu schaffen und nachzuverdichten. Dies wolle man in einem transparenten Verfahren ermöglichen.

Oberbürgermeisterin Kalisch ergänzt, dass dies alles noch politisch besprochen und abgewogen werde. Sie bedankt sich bei allen für die Teilnahme und übergibt die Moderation aufgrund eines weiteren Termins an Stadtbaurätin Gundermann.

Herr Eberhard, Bereichsleitung Stadtplanung erklärt, dass eine neue Bebauung auf zwei Grundlagen geregelt werde. Das Einfügen in die nähere Umgebung gelte nicht, sofern ein neuer B-Plan aufgestellt wird. In Wilschenbruch gebe es einen sehr alten B-Plan, welcher auf städtischen Leitlinien von vor 60 Jahren beruhe. Inzwischen gebe es andere Leitlinien und Zwänge, da man nur ein enges Stadtgebiet zur Verfügung habe. Deshalb könne und müsse die Verwaltung und Politik Grundlagen schaffen, um eine dichtere Bebauung zu ermöglichen. Dazu werden Entwürfe vorgestellt und Anregungen zusammengetragen.

Es wird gefragt, weshalb die Straße Reihertieg mit Wohnwegen verglichen wird und ob die Stadt die vorgestellte verkehrliche Entwicklung so genehmigen würde.

Herr Müller erklärt, dass der Reihertieg weder in die Kategorie Wohnweg noch in die Kategorie Wohnstraße passt. Zudem werde sogar die kleinstmögliche Wegekategorie (Wohnweg) noch absolut unterschritten. Es entsteht 50 % weniger Verkehr als zulässig wäre.

Herr Eberhard erklärt, dass das Bauvorhaben nicht ausschließlich eine Frage der Genehmigung sei, sondern von politischen Entscheidungen abhängen. Ausgehend von den Werten, die Herr Müller festgestellt hat, hält die Verwaltung die Mehrbelastung für annehmbar.

Des Weiteren wird der Einwand vorgetragen, dass die Infrastruktur in Wilschenbruch insgesamt nicht ausreichend sei. Es fehle an Buslinien.

Herr Kipke, Fachbereichsleiter Klimaschutz, Nachhaltigkeit, Umwelt und Mobilität, erklärt, dass dieses Thema bekannt ist.

Aufgrund von Nachfragen zum Niederschlagswasser erklärt Herr Wagner (Aufgabenbereich Wasserwirtschaft), dass ein Niederschlagswassermanagement-Konzept bereits beauftragt sei. Das Konzept stehe noch aus, aber es gebe gut versickerungsfähige Böden. Außerdem werde ein Starkregenszenario und Überflutungsszenario erstellt.

Ein Bürger berichtet, dass er dankbar für die heutige Veranstaltung sei. Man versuche vernünftige Normen zu entwickeln, die verschiedene Bedürfnisse berücksichtigen. Er bittet, dass mit ehrlichen Abwägungen von allen Seiten argumentiert würde. Das Wohnen in Wilschenbruch finde mit der Ausnahme des Kinderheims in Einfamilienhaussiedlungen statt. Ein Satteldach mit einem Mehrfamilienhaus inkl. Staffelgeschoss zu vergleichen, sei nicht richtig.

Eine weitere Bürgerin fragt, wie lange der Bau der Tiefgarage dauert und wie sich dies auf die Gärten und die Bäume auswirke.

Herr Sawallich erklärt, dass man mit dem Aushub mehrere Monate beschäftigt sei. Ob ein Verbau getätigt werden muss, müsse erst noch analysiert werden.

Herr Gerner ergänzt, dass die Grundwasserabsenkung nur temporär sei.

Auf Nachfrage eines Bürgers erklärt Herr Gerner, dass Themen, die sich im Bestand bewegen, wie die Schmutzwasserentsorgung, nicht betrachtet werden.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass man die Information über den unangenehmen Geruch an die AGL weitergeben wird.

Es wird sich nach einer neuen Fernwärmeversorgung gem. dem neuen Energiegesetz für den Stadtteil erkundigt.

Herr Kipke erklärt, dass die kommunale Wärmeplanung gesetzlich vorgesehen sei. Es werde sich zeigen an welchen Standorten ein Fernwärmenetz möglich sei.

Eine Bürgerin merkt an, dass 10 Meter hohe Gebäude im Baugebiet „Auekamp“ nur für Häuser mit Satteldächern möglich gewesen sind und nicht für Flachdächer. Es bestehe großer Unmut über die Art und Weise der Bebauung, da sie sich nicht in Wilschenbruch einfüge. Zudem müsse auch dem Verkehr mehr Beachtung geschenkt werden.

Aufgrund weiterer Nachfragen erklärt Herr Eberhard noch einmal die Berechnungen zur GFZ und GRZ.

Mehrere Bürger:innen kritisieren, dass sie sich, wie bereits beim alten LSK Gelände, nicht gehört fühlen.

Darauf erklärt Stadtbaurätin Gundermann, dass dies sehr schade sei. Die Versammlung werde veranstaltet, um alle Bürger:innen zu hören.

Es wird angemerkt, dass die von Herrn Müller angesprochenen, „paradiesischen Zustände“ nicht stimmen. Die Fahrradfahrer:innen würden ständig überholt, Abstände nicht eingehalten und Tempolimits überschritten. Es wird gebeten Schilder aufzustellen, um das erforderliche Tempolimit deutlich zu machen. Zudem wird nach der Führung der Baustellenfahrzeuge und dem Entwässerungsgutachten gefragt.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt, dass das Entwässerungsgutachten noch nicht abgeschlossen sei. Über die Führung der Baustellenfahrzeuge könne man zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen treffen.

Die Bürger:innen empfinden die Bebauung und die Diskussion als nicht respektvoll und auf Augenhöhe.

Auf Nachfrage erklärt Herr Gerner, dass die Planungen hinsichtlich der Geländehöhen, der Erschließungsplanung und der Ausnutzungen wie ein großes Puzzelspiel seien und daher kein Spielraum bestehe. In einem früheren Konzept seien zwei Vollgeschosse mit Satteldach vorgesehen. Um eine PV-Anlage und ein Gründach umzusetzen, habe man sich nun für ein Flachdach entschieden. Dies sei der einzig relevante Unterschied im Vergleich zum vorigen Konzept. Außerdem habe man einen deutlich geringeren oberirdischen Versiegelungsbereich, da mit einer Tiefgarage geplant wird.

Bzgl. der eingegangenen Fragen des Rechtsanwalts erklärt Herr Eberhard, dass zunächst einmal alle Anregungen über das gesamte Verfahren gesammelt und anschließend dem Bauausschuss, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat vorgelegt werden. Die Beantwortung in Form einer Benachrichtigung über die Abwägungsergebnisse wird nach dem Abwägungsbeschluss, der mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst wird, erfolgen.

Herr Gerner versichert, dass ein Beweissicherungsverfahren durchgeführt würde.

Ein Bürger bringt den Einwand vor, dass der Geltungsbereich in einem Trinkwasserschutzgebiet 1a bzw. 2b liege und ein hoher Grundwasserspiegel vorliege. Nicht ohne Grund gebe es in Wilschenbruch kaum einen Keller. Er bittet diesen Bereich daher gesondert zu betrachten.

Zudem wird sich nach Car-Sharing und Stadtradfunktionen erkundigt. Außerdem sei eine Redezeit und Vortragsmöglichkeit der Bürger:innen auf dieser Versammlung wünschenswert gewesen, um eine Kommunikation auf Augenhöhe zu gewährleisten.

Einige Bürger:innen befürchten, dass dieses Projekt ein Präzedenzfall für andere Investoren sei und dadurch der Charakter von Wilschenbruch massiv verändert würde. Investoren hätten die Macht, welche demokratische Prinzipien in Frage stelle.

Nach Beschuldigung der Verschwägerung mit dem Investor weist Stadtbaurätin Gundermann diese zurück und stellt klar, dass sie nicht über den Bebauungsplan entscheide. Sie trage die Informationen zusammen und begleite das Verfahren. Entscheiden tue am Ende die Politik.

Der Vorsitzende des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung, Herr Schultz, erklärt, dass man in einem Rechtsstaat und nicht in einem rechtsfreien Raum lebe. Das Bauleitplanverfahren dauere aus gutem Grund eine bestimmte Zeit. Und es könne nach Abschluss gerichtlich überprüft werden. Alle Beteiligten würden nach bestem Wissen und Gewissen die Dinge einbringen und seien in ihrem Beruf ausgebildet. Er bitte um einen fairen Umgang miteinander. Die Politik werde abwägen und entscheiden.

Auf Nachfrage erklärt Herr Gerner, dass grundsätzlich bestrebt wird die gesamte Buchenhecke zu erhalten. Ob dies auf allen Teilstücken gelingt, müsse sich noch zeigen.

Zudem sei das Mehrfamilienhaus keine Betreuungseinrichtung. Es sei insbesondere für ältere einkommensschwächere Menschen vorgesehen. Jedoch spreche nichts gegen junge Menschen, die sich für eine Wohnung interessieren.

Stadtbaurätin Gundermann erklärt abschließend, dass alle Anregungen und Bedenken aufgenommen wurden und nun in den entsprechenden Gremien beraten werden müssen.