

Drucksache - 20-0687.3

Betreff: Mittlerer Landweg, Drucksache 20-0687
1. Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Teilräumlichen Entwicklungsplanung von 2010/2011
2. Varianten der Bebauungsplanabgrenzung
3. Varianten eines Beteiligungsverfahrens
4. Information zum RISE-Gebiet

Status: öffentlich

Drucksache -Art: Beschlussvorlage

Bezüglich: VO 20-0687

Federführend: Interner Service, Gremienbetreuung und Wahlen

Beratungsfolge: Stadtentwicklungsausschuss
04.05.2016 TO Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses

Anlagen:
20-0687.3_MiLa_Anlage1_T
EP Kompromisskonzept
20-0687.3 MiLa_Anlage 2_B-Plan_Variante_1
20-0687.3 MiLa_Anlage 3_B-Plan_Variante_2
20-0687.3 MiLa_Anlage 4_B-Plan_Variante_3

Sachverhalt
Beschlussvorschlag
Anlage/n

Drucksache

Sachverhalt:

Der Senat hat am 01.09.2015 beschlossen, die Fläche „Gleisdreieck Billwerder“ zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden kurzfristig städtebaulich zu entwickeln. Die Bezirksversammlung hat am 25.02.2016 mit der Drucksache 20-0687 zehn unterschiedliche Rahmenbedingungen für das „Gleisdreieck“ am Mittleren Landweg formuliert. In dem Arbeitskreis des Stadtentwicklungsausschusses am 14.03.2016 hat das Bezirksamt mit Vertretern der Fraktionen die Punkte 4 und 5 der Drucksache 20-0687 erörtert. Der Arbeitskreis hat empfohlen, dem Stadtentwicklungsausschuss die Ergebnisse der Teilräumlichen Entwicklungsplanung Mittlerer Landweg von 2010/2011 sowie jeweils drei Varianten einer möglichen Bebauungsplanabgrenzung und eines Beteiligungsverfahrens für das Gebiet Mittlerer Landweg in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 04. Mai 2016 zur abschließenden Beschlussfassung vorzulegen.

1. Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse der Teilräumlichen Entwicklungsplanung von 2010/2011

Der Senat hat am 01. Juni 2010 beschlossen, dass für den Planungsraum beiderseits des Mittleren Landweges eine Teilräumliche Entwicklungsplanung durch das Bezirksamt Bergedorf durchgeführt werden soll. Ziel der Teilräumlichen Entwicklungsplanung, die von November 2010 bis November 2011 dauerte, war es, in einem moderierten

ergebnisoffenen Verfahren ein konsensorientiertes Entwicklungskonzept für den Raum Mittlerer Landweg zu entwickeln, das sowohl den gesamtstädtischen Anforderungen entspricht als auch von den Bürgern vor Ort akzeptiert wird. Aufgrund der konträren Interessen und erheblich unterschiedlichen Sichtweisen war das Ergebnis ein sogenanntes „Kompromisskonzept“, in dem die unterschiedlichen Vorstellungen an einer baulichen Entwicklung des Untersuchungsraumes bestmöglich zusammengeführt wurden. Dieses wurde nach dem umfangreichen Beteiligungsprozess als die tragfähigste Lösung erachtet, auch wenn letztendlich einige der am Prozess beteiligten Initiativen und Bürger dieses nicht mitgetragen haben.

Wesentliche Inhalte des Kompromisskonzeptes (s. Anlage 1) sind:

- Erhalt der in Nord-Süd und Ost-West verlaufenden überörtlich bedeutsamen Landschaftskorridore und langfristige Sicherung durch Unterschutzstellung, d.h. keine Siedlungsentwicklung nördlich der Bahntrasse und östlich des Wohngebietes am südlichen Mittleren Landweg
- wohnbauliche Entwicklung auf der Fläche „Gleisdreieck“ am Mittleren Landweg - entsprechend der Ziele des Senats als städtebauliches Modellprojekt "Ökowohnen und Klimaschutzquartier" sowie auf der Fläche gegenüber der Einmündung des Rungedamms
- Erneuerung und Weiterentwicklung des bestehenden kleineren Wohngebietes im Eingangsbereich des Luxweges
- das Angebot für eine behutsame Nachverdichtung durch weitere Wohneinheiten in zweiter Reihe der tiefen Grundstücke in dem Wohngebiet am südlichen Mittleren Landweg
- gewerbliche Entwicklung in relevantem Umfang im westlichen Bereich des Untersuchungsraumes zwischen dem bestehenden Huckepackbahnhof und dem bestehenden Gewerbegebiet Allermöhe (zusätzlich wurde in diesem Bereich ein Ersatzstandort für den Schaustellerplatz am Brennerhof vorgesehen)
- Erhalt aller vorhandenen Kleingartenflächen; als langfristige Option wurden beidseitig des Kulturheimes Bereiche definiert, die für eine Umnutzung in Wohnen in Frage kommen könnten, sofern mit den Nutzern eine einvernehmliche Lösung erreicht wird
- Umbau des Mittleren Landweges zu einer dörflich geprägten Ortsstraße und Modernisierung des Bahnhofsumfeldes

Für die Teilräumliche Entwicklungsplanung wurde letztendlich kein Senatsbeschluss gefasst, da die im Kompromisskonzept vorgesehene Gewerbefläche nicht wie geplant umgesetzt werden kann. Denn in Gesprächen mit der DB AG hat sich herausgestellt, dass die DB AG diese Fläche perspektivisch selbst für eine eventuelle Erweiterung des Umschlagbahnhofs Billwerder-Moorfleet nutzen möchte.

2. Drei Varianten der Bebauungsplanabgrenzung

Die Bezirksversammlung hat am 25.02.2016 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Gleisdreieck“ am Mittleren Landweg beschlossen (Drucksache 20-0687, Punkt 4). Die Größe des Plangebietes wurde nicht definiert. Sie ergibt sich aus dem städtebaulichen

Erfordernis, vgl. § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuchs. Als mögliche Bebauungsplanabgrenzungen kommen folgende drei Varianten in Betracht:

Plangebiet Variante 1: Baufläche „Gleisdreieck“ und Bahndamm (s. Anlage 2)

Dieses Plangebiet umfasst das Grundstück „Gleisdreieck“ am Mittleren Landweg sowie den Bereich des südlichen Bahndamms, der im Bebauungsplan Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87 als Straßenverkehrsfläche und Parkanlage festgesetzt ist.

Ziel der Planung ist, dass die genehmigten bzw. vorhandenen Flüchtlingsunterkünfte für Wohnzwecke genutzt werden dürfen. Zudem soll der ehemalige Bahndamm in das Plangebiet einbezogen werden, weil die auf dem Bahndamm festgesetzte Straßenverkehrsfläche aufgrund der ökologischen Gegebenheiten nicht mehr umgesetzt werden sollte, zumal die Fläche Teil des vorgesehenen Naturschutzgebiets Allermöher Wiesen ist. Die Teilfläche zwischen den Bahndämmen östlich des Flüchtlingsquartiers ist bereits als festgestellte Ausgleichsflächen der Deutschen Bundesbahn im Bebauungsplan Allermöhe 25 / Billwerder 21 / Bergedorf 87 gesichert und sollte daher nicht überplant werden.

Plangebiet Variante 2: Baufläche „Gleisdreieck“ einschließlich Bahndamm und unmittelbar angrenzende Kleingartenflächen (s. Anlage 3)

Das unter Variante 1 genannte Plangebiet wird um die unmittelbar an die Baufläche angrenzenden Kleingärten erweitert. Ziel dieser Variante ist es, eine verbindliche bzw. verlässliche Aussage für die zukünftige Nutzung auf diesen Flächen zu erhalten. Die Art dieser Nutzung wird abzustimmen sein.

Plangebiet Variante 3: Baufläche „Gleisdreieck“ einschließlich Bahndamm, unmittelbar angrenzende Kleingartenflächen, Fläche des Kulturheimes, Teilfläche des Luxweges sowie Gewerbegebiet an der Einmündung des Rungedamms (s. Anlage 4)

Das Plangebiet der dritten Variante umfasst ein größeres Gebiet beidseitig des Mittleren Landweges. Neben den Flächen der Variante 2 werden die Fläche des Kulturheimes, die Grundstücke des bestehenden Wohngebietes am Beginn des Luxweges sowie das Gewerbegebiet zwischen Bahndamm, Rungedamm und Randgraben einbezogen.

Grundsätzlich sollte es ein städtebauliches Ziel sei, dass sich das neu geplante Quartier in das nähere Umfeld einfügt und vernetzt. Hierfür ist es erforderlich, dass ein perspektivischer Betrachtungsraum in die Planung einbezogen wird. Eine großräumigere Bebauungsplanabgrenzung bietet insbesondere den Vorteil, dass neben der Bereitstellung von Wohnraum auch Flächen für zusätzliche Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgung, die für die zukünftigen Bewohner notwendig sind, vorausschauend festgesetzt werden können.

Aus diesen Überlegungen resultiert, dass ein Bebauungsplanverfahren mit seiner räumlichen Abgrenzung auch die Ergebnisse eines Beteiligungsverfahrens berücksichtigen

muss. Dies bedeutet, dass das Beteiligungsverfahren über die Grenzen des Bebauungsplangebiets hinausgehen kann und erforderlichenfalls das Plangebiet vergrößert werden kann. Für die Beteiligung werden folgende Varianten vorgeschlagen:

3. Drei Varianten des Beteiligungsverfahrens

Die Bezirksversammlung hat am 25.02.2016 die Durchführung eines Beteiligungsprozesses für das Gebiet am Mittleren Landweg beschlossen (Drucksache 20-0687, Punkt 5) und das Bezirksamt beauftragt, ein Konzept für den Beteiligungsprozess zu erarbeiten. Als mögliche Beteiligungsverfahren, deren Ergebnisse in das Bebauungsplanverfahren einfließen müssen, werden folgende drei Varianten vorgeschlagen:

Variante 1: Kommunikationskonzept – kurzfristige Dialogintervention und kontinuierliche Gesprächsangebote

Für die erste Variante werden im Folgenden verschiedene Bausteine vorgeschlagen. Sie bearbeiten die aktuelle Handlungs- und Ausgangslage mit verschiedenen Methoden. Zum einen wird eine kurzfristige Interventions-Kommunikation vorgeschlagen, um die Anliegen der Bürger / Anwohner aufzunehmen, Konfliktlinien transparent zu machen und die Aufgabe der Integration zu thematisieren. Zum anderen legt vor allem der Baustein 4 „Ausbildung von Bürgermoderator*innen“ Wert auf eine langfristige, kontinuierliche Kommunikation und Dialogorientierung im Bezirk Bergedorf in der Frage der Flüchtlingsunterbringung. Wichtig ist der anschließende Prozess der Einbettung der Ergebnisse in einen fortlaufenden Quartiersmanagementprozess (s. auch unten zu RISE).

Eine Aufstellung der Kosten liegt noch nicht vor.

Baustein 1: Dialogische Interviews

- Durchführung von dialogischen Interviews (vergleichbare, leitfadengestützte Gespräche), ca. 10 - 12 Gespräche
- Vorteil: Eine ausreichende Tiefe in der Einarbeitung kann erlangt, belastungsfähige Verbindungen zu den wichtigsten Akteuren können aufgebaut und vorhandene Konfliktstrukturen können transparent gemacht werden.
- Ziel: detailliertere Akteurs- und Konfliktanalyse, als die jeweiligen Einschätzungen z.B. durch Politik und Verwaltung erkennen lassen. Konkurrierende Interessenlagen werden identifiziert und Konfliktlinien transparent benannt. Ggf. können Konflikte geregelt werden. Die Moderation des Prozesses wird vereinfacht, da die Konflikte nicht in dem Maße in die öffentlichen Veranstaltungen verlagert werden, wie dies vorher ggf. der Fall wäre.

Baustein 2: Haushaltsbefragung der unmittelbaren Anwohner

- Durchführung von Haushaltsbefragungen (fragebogengestützte Befragung durch Studierende)

- Ziel: Aufnahme der Sorgen, Ängste, aber auch Chancen und Möglichkeiten; die Anwohner ernst nehmen, gleichzeitig sollten Lösungsmöglichkeiten überlegt werden.

Baustein 3: Themen- oder akteursbezogene Dialog-Gruppen

- Durchführung von Gruppengesprächen im Rahmen von extern moderierten Diskussionsveranstaltungen, Dauer ca. 2 - 3 Stunden, Teilnehmer 10 - 25 Personen
- Es bieten sich themenspezifische Gruppen (z.B. Integration, Freiflächen, Infrastruktur, etc.) oder akteursspezifische Gruppen (z.B. Anwohner, Geflüchtete, Kleingärtner, Kinder etc.) an.
- Vorteil: intensive Auseinandersetzung mit einzelnen Themen, Einzelinteressen können detaillierter bearbeitet und Fragen direkt beantwortet werden; zudem wird vermieden, dass nicht tragbare Ergebnisse erarbeitet werden, die bei Nichtrealisierung möglicherweise zu Enttäuschungen bei den Beteiligten führen könnten.
- Ziel: es sollen möglichst konkrete Ergebnisse erzielt werden; darüber hinaus sollen die Akteure bzw. teilnehmenden Personen tragfähige, eigenständige Kommunikations- und Arbeitsstrukturen entwickeln – unterstützt von Experten aus der Bezirksverwaltung und Bürgermoderatoren (siehe Baustein 4)

Optionaler Baustein 4: Verstetigung des Dialogprozesses – Ausbildung von Bürgermoderatoren

- Der Dialogprozess sollte möglichst auf eine breite Basis gestellt werden. Dafür könnten sogenannte Bürgermoderatoren ausgebildet werden, die einen kontinuierlichen Dialogprozess gewährleisten.
- Eine Alternative für den Einkauf von externen Experten kann langfristig die Ausbildung von ehrenamtlichen Bürgermoderatoren sein. Die Ausbildung dauert etwa zwei Wochen, die auf drei (Wochenend-) Module verteilt werden können. Die Experten sollten danach in der Lage sein, kleinere Kommunikations- und Bürgerbeteiligungsangebote (wie z. B. Dialog-Gruppen) selbstständig zu gestalten und durchzuführen. Das Amt des Bürgermoderators ist ehrenamtlich.
- Bürgermoderatoren könnten – nicht nur bei diesem Thema – dazu beitragen, dass Konflikte (frühzeitig) erkannt und (kostengünstig) geregelt werden können und Einzelthemen – auch in verschiedenen Projekten – durch kleinere Beteiligungsmodule bearbeitet werden können. Nicht zuletzt kann mit diesem Baustein durch eine kurzfristige Investition langfristig Geld eingespart werden.

Zeitstruktur

- Einarbeitung in das Projekt – Interviews mit Schlüsselpersonen: Anfang Mai
- Haushaltsbefragung: Mitte bis Ende Mai
- Dialog-Gruppen: Anfang Juni bis Mitte Juli
- Ausbildung von Bürgermoderatoren: Ab Mai bis Herbst 2016

Variante 2: Mittelfristiges umfassendes Stadtwerkstattverfahren für ein großräumigeres Untersuchungsgebiet

- ergebnisorientiertes Beteiligungsverfahren mit drei Beteiligungsveranstaltungen (1. Informations- und Diskussionsveranstaltung, 2. Werkstattveranstaltung, 3. Abschlussveranstaltung) und 3 - 4 Planungsphasen der beauftragten Planungsbüros zwischen den Veranstaltungen
- Themen: städtebauliche, landschaftsplanerische, soziale und integrative Themen
- Zeitliche Dauer: 5 - 7 Monate
- Kosten: ca. 80.000 – 100.000 Euro, Finanzierungsquelle: Stadtwerkstatt (BSW)
- Vorteil: Beteiligungsprozess betrachtet den Raum rund um den Mittleren Landweg umfassender; aufgrund der Planungsphasen zwischen den Werkstattveranstaltungen können die Ergebnisse detaillierter aufgezeigt werden.
- Wichtig ist der anschließende Prozess der Einbettung der Ergebnisse in einen fortlaufenden Quartiersmanagementprozess (s. auch unten zu RISE).

Hinweis: Vor dem Hintergrund der besonderen Problemlage am Mittleren Landweg sollte auf Empfehlung eines externen Beraters ein Stadtwerkstattverfahren nicht ohne eine vorher durchgeführte Dialogintervention (siehe Variante 1) begonnen werden. Die Stadtwerkstatt sollte unter Einbeziehung der neuen Bewohner des Quartiers durchgeführt werden.

Variante 3: Bauvorhaben „Gleisdreieck“ am Mittleren Landweg ruhen lassen und Beteiligungsverfahren bei null starten

- Für das Bauvorhaben „Gleisdreieck“ am Mittleren Landweg wurde bereits die Baugenehmigung erteilt. Aufgrund dieser zu erwartenden rechtlichen Grundlage ist die Umsetzung der dritten Variante unrealistisch.
- Für den Fall, dass sich die Baugenehmigung nach einem gerichtlichen Urteil als unrechtmäßig erweisen sollte, würde eine umfassende Stadtwerkstatt zu dem Gebiet rund um den S-Bahnhof Mittlerer Landweg empfohlen (siehe oben).

4. Information zu dem geplanten RISE-Verfahren

In der Drucksache „Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen“ (Drs. 21/1838 vom 3.11.2015) wurde darauf hingewiesen, dass alle Erfahrungen der Stadt- und Stadtteilentwicklung zur Entwicklung stabiler Quartiere einzubeziehen sind.

Vor dem Hintergrund der geplanten Unterbringung von Flüchtlingen in Festbauten steht das Quartier „Gleisdreieck“ am Mittleren Landweg vor besonderen städtebaulichen, sozialen und integrativen Herausforderungen. Bereits im Jahr 2017 wird die Bevölkerung voraussichtlich um mindestens 2500 Bewohner zunehmen. Das Bezirksamt Bergedorf und die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sind daher übereingekommen, eine Potenzial- und Problemanalyse (PPA) für das Gebiet „Mittlerer Landweg/Gleisdreieck“ im Bezirk Bergedorf einzuleiten, um einen Beschluss der Senatskommission für

Stadtentwicklung und Wohnungsbau zur Festlegung als Fördergebiet im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung vorzubereiten. Hierzu gehört auch, die Bürgerinnen und Bürger sowie Akteure im Gebiet frühzeitig einzubeziehen sowie Finanzierungsmöglichkeiten – auch außerhalb der Städtebauförderung – aufzuzeigen.

Im Unterschied zu bisherigen RISE-Gebieten steht das Untersuchungsgebiet „Gleisdreieck“ am Mittleren Landweg von Beginn an im Fokus der überregionalen Öffentlichkeit. Einerseits ist dem hohen Bedarf an Bereitstellung von Wohnraum für Flüchtlinge Rechnung zu tragen, andererseits ist gleichzeitig aufzuzeigen, wie die Integrationsaufgaben hinsichtlich der gesellschaftlichen Infrastruktur wie auch der städtebaulichen Entwicklung und Nutzungsstrukturen bewältigt werden können.

Vor diesem Hintergrund wird angestrebt, zeitgleich mit Erstellung einer Potenzial- und Problemanalyse im Quartier bereits in der zweiten Hälfte des Jahrs 2016 ein Quartiersmanagement einzurichten, das von Beginn an die bestehende Bewohnerschaft und Nachbarschaft über den Prozess informieren und eine frühzeitige Beteiligung zu unterschiedlichen Themenbereichen herbeiführen wird.

Petition/Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss beauftragt die Verwaltung

- eine der dargestellten Bebauungsplanabgrenzungen für den am 25.02.2016 mit der Drucksache 20-0687 erteilten Planungsauftrag dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde zu legen,
- eine der aufgeführten Varianten zum Beteiligungsverfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen, dessen Abgrenzung sich auf Grund des Beteiligungsverfahrens ändern kann.

Anlage/n:

Anlage 1: Teilräumliche Entwicklungsplanung Mittlerer Landweg - Kompromisskonzept

Anlage 2: Bebauungsplanabgrenzung Variante 1

Anlage 3: Bebauungsplanabgrenzung Variante 2

Anlage 4: Bebauungsplanabgrenzung Variante 3

Anlagen:

Nr. Name

 1 20-0687.3_MiLa_Anlage1_TEP Kompromisskonzept (2946 KB)

-  2 20-0687.3 MiLa_Anlage 2_B-Plan_Variante_1 (710 KB)
-  3 20-0687.3 MiLa_Anlage 3_B-Plan_Variante_2 (720 KB)
-  4 20-0687.3 MiLa_Anlage 4_B-Plan_Variante_3 (1385 KB)

