

# PROTOKOLL

## zur Informationsveranstaltung für BürgerInnen zum Bebauungsplan Nr. 161 „Erich-Ollenhauer-Weg“

Mittwoch, 28.09.2022 um 18.00 Uhr in der Mensa der Erich-Kästner-  
Gemeinschaftsschule (KGSE)

Teilnehmende: ca. 55 Einwohnerinnen und Einwohner,  
Frau Arengold-Vjazov (Bonava Deutschland GmbH),  
Herr Escosura (AC Planergruppe GmbH),  
Herr Hahn (Vors. Ausschuss f. Stadtentwicklung und Umwelt)  
Frau Ketels (Amt für Stadtentwicklung und Umwelt),  
Herr Munk (Amt für Stadtentwicklung und Umwelt),  
Frau Range-Tams (Amt für Stadtentwicklung und Umwelt) und  
Frau Westphal (AC Planergruppe GmbH)

### **Begrüßung**

Herr Hahn eröffnet die Veranstaltung um 18.00 Uhr, begrüßt die Anwesenden und bedankt sich für das zahlreiche Erscheinen.

Herr Munk begrüßt ebenfalls die Anwesenden und stellt kurz den Ablauf dar. Zunächst werden die Anwesenden durch kurze Vorträge über das Bebauungskonzept informiert. Im ersten Vortrag wird Frau Range-Tams über den Ablauf des Bebauungsplanverfahrens berichten. Im Anschluss wird Herr Escosura das Bebauungskonzept erläutern und Frau Arengold Objektvisualisierungen und -ausstattungen vorstellen. Anschließend besteht die Möglichkeit, Anregungen einzubringen und Rückfragen zu stellen.

### **Ablauf Bebauungsplanverfahren**

Frau Range-Tams gibt zunächst einen Überblick über den Geltungsbereich sowie das angewandte Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 161. Das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplanes befindet sich aktuell in der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs auf Grundlage des bereits gegenüber der Politik vorgestellten Bebauungskonzeptes und der Stellungnahmen, welche zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangen sind. Im Weiteren führt Frau Range-Tams anhand der dem Protokoll beiliegenden Präsentation die nächsten Schritte des Verfahrens auf. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) zur Beschlussfassung vorgelegt. Sobald der Beschluss gefasst wurde, wird es eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu diesem Entwurf geben.

## **Vorstellung Bebauungskonzept & beispielhafte Architektur**

Herr Escosura stellt die derzeitigen Planungen anhand des Bebauungskonzeptes vor. Er erläutert, dass die Vielzahl von Wünschen und Belangen von Betroffenen sowie rechtliche Regelungen eine Planung zu einer Herausforderung machen. Am Ende muss vieles gegeneinander abgewogen werden und es kann daher nie jedem einzelnen nachgekommen werden. Die Planungen befinden sich in der Entwicklung – Änderungen am Plankonzept im Laufe des weiteren Verfahrens können somit nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Frau Arengold präsentiert anhand von Beispielen die mögliche Architektur der Gebäude und stellt Konzeptideen zur Energieversorgung und zur Mobilität in dem Plangebiet dar.

## **Rückfragen und Anregungen** *(sortiert nach Themenschwerpunkte)*

### **Verkehrliche Erschließung:**

Eine Bürgerin erklärt, dass die Ausfahrt aus dem Erich-Ollenhauer-Weg aufgrund einer erhöhten Geschwindigkeit der PKWs auf dem Adenauerdamm nur schwer möglich ist. Sie fragt, ob zur Entlastung des Bereichs ein Kreisverkehr oder ähnliches an der Kreuzung Rethfelder Ring / Adenauerdamm / Erich-Ollenhauer-Weg geplant ist. Frau Range-Tams antwortet, dass von der Verkehrsaufsicht kein Unfallschwerpunkt erkannt wurde. Zudem ist die Kreuzung gut ausgebaut und weist laut einem eigens für den Bebauungsplan angefertigten Verkehrsgutachten eine hohe Qualitätsstufe auf.

Herr Strünke fragt nach, wieso die Erschließung ausschließlich über den Erich-Ollenhauer-Weg erfolgt. Eine zweite Erschließung könnte über die Hans-Böckler-Straße geplant werden. Die Erschließung sei hierfür doch bereits für acht Wohneinheiten vorgesehen und eine schnellere Erreichbarkeit an die Autobahn könnte sichergestellt werden. Herr Escosura erklärt, dass der Erich-Ollenhauer-Weg aufgrund des bereits vorhandenen Ausbaustandes leistungsfähiger sei als die Hans-Böckler-Straße und weniger Anwohner betroffen sind. Zudem ist der Erich-Ollenhauer-Weg mit 7,5 m (Hans-Böckler-Straße 6,0 m) besser ausgebaut und für eine höhere Nutzungszahl geplant worden. Die Hans-Böckler-Straße ist von der Struktur außerdem ein in sich geplantes Wohngebiet. Frau Range-Tams ergänzt, dass der Erich-Ollenhauer-Weg zudem bereits damals in Vorleistung mit Abbiegespuren im Kreuzungsbereich ausgestattet wurde, mit dem Ziel das nun geplante Gebiet hinreichend zu erschließen. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sowohl eine Verkehrsuntersuchung als auch eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und mittels Gutachten eine Verträglichkeit der geplanten verkehrlichen Erschließung mit der bestehenden und geplanten Wohnbebauung bestätigt. Aus gesamtstädtischer Perspektive und auf den Stadtteil bezogen handelt es sich somit um die beste Alternative.

Ein Bürger erkundigt sich nach der Bedeutung „Halle“ an einem Baukörper im südlichen Teil des Plangebietes. Frau Range-Tams erklärt, dass es sich hierbei um eine privat zu nutzende Halle als Unterstellmöglichkeit handelt und keine Möglichkeit zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes besteht.

Ein Bürger bittet um Auskunft, ob die Verbindung zwischen Bokhorstweg und Ramskamper Weg für den Rad- und Fußgängerverkehr bestehen bleibt. Frau Range-Tams verdeutlicht, dass die Querverbindung unter den Baumreihen erhalten bleibt. Der Bürger gibt den Hinweis, dass eine Verbindung an die „Eselsbrücke“ wünschenswert sei.

Eine Bürgerin die östlich des Plangebietes wohnt befürchtet, dass durch den Bau des Regenrückhaltebeckens erneut Wasser in ihr Gebäude eintreten kann, da das Gebiet sehr feucht ist. Frau Range-Tams erläutert, dass das technische Bauwerk das Gegenteil bewirkt und zur Entwässerung benötigt wird. Zudem ist es größer dimensioniert als die aus dem Plangebiet errechnete Abflussmenge, da darüber auch die Entwässerungssituation anderer Stadtgebiete entlastet werden soll.

Ein Bürger erkundigt sich, ob Ausgleichsflächen geschaffen werden. Frau Range-Tams erklärt, dass die Abstimmung und Suche nach geeigneten Flächen läuft und eine enge Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) erfolgt. Wesentliche Grünstrukturen sollen auch nach Fertigstellung des Plangebietes erhalten bleiben.

Eine Bürgerin fragt nach, ob in dem Plangebiet Radwege geplant werden oder ob der Fahrradfahrer auf die Straße ausweichen muss. Frau Range-Tams erklärt, dass abgetrennte Radwege nicht vorgesehen sind, sondern der Bereich insgesamt sehr verkehrsberuhigt gestaltet wird. Hierdurch ist eine gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer zu erwarten. Ein eigenständiger Fußweg wird jedoch für die zusätzliche Sicherheit bis zur KiTa ausgebaut sein.

Eine Bürgerin erkundigt sich nach möglichen Nachteilen durch Schwerlastverkehr etc. für AnwohnerInnen am Erich-Ollenhauer-Weg während der Bauphase im Plangebiet. Frau Range-Tams stimmt diesem zu, eine Erreichbarkeit zu den Grundstücken, auch für den Rettungsdienst, wird aber jederzeit sichergestellt sein. Vorteil dieser Planung sei auch, dass die Entstehung der Bauten aus einer Hand erfolgt und vieles zeitlich abgestimmt wird. Die Bauzeit für die im Norden entstehenden Objekte zur Hans-Böckler-Straße sind allerdings unbekannt, da diese im Privatbesitz eines Dritten verbleiben.

Eine Bürgerin schlägt vor, die Baufahrzeuge zum Bau der Tiefgarage direkt auf den Ramskamp abfahren zu lassen. Frau Range-Tams wird diesen Vorschlag für Ausnahmen der Baufahrzeuge von der Verkehrsaufsicht prüfen lassen.

### Parkplätze / Mobilität:

Ein Bürger erklärt, dass die Straße Steenkoppel wenige öffentliche Parkplätze aufweist. Er befürchtet, dass dieser Trend auch im Gebiet des Bebauungsplanes umgesetzt wird und die BürgerInnen auch auf die umliegenden Straßen ausweichen. Frau Range-Tams erklärt, dass zu den nach bauordnungsrechtlichen Regelungen erforderlichen Stellplätzen für die entstehenden Wohneinheiten zusätzlich 25 % an Stellplätzen für Besucher im öffentlichen Raum entstehen. Zudem sind die 16 Stellplätze der KiTa am Abend und Wochenende von der Öffentlichkeit nutzbar.

Eine Bürgerin bittet um die Planung von mehr Stellplätzen für die Wohneinheiten. Frau Range-Tams erklärt, dass die erforderlichen Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Elmshorn errichtet werden. Die Unterbringung der Stellplätze für den Geschosswohnungsbau in einer Tiefgarage soll die Attraktivität des öffentlichen Raumes im Gebiet stärken.

Herr Munk erläutert, dass es ein Widerspruch wäre, zukünftige Wohnquartiere weiter primär auf den Pkw-Verkehr auszurichten wie man es in den vergangenen Jahrzehnten getan hat – gleichzeitig, aber möglichst wenig Verkehr, Ruhe und eine höhere Lebensqualität in den Quartieren zu erwarten. Auch vor dem Hintergrund der Folgen des Klimawandels ist hier im Interesse aller ein Umdenken nötig. Eine Erreichbarkeit per Pkw und die Abstellmöglichkeiten auf privaten Grundstücken sei natürlich weiterhin jederzeit möglich. Jedoch soll nicht der Großteil des öffentlichen Raums dem motorisierten Verkehr dienen und damit noch weiter die Attraktivität für dessen Nutzung fördern.

Eine Bürgerin erkundigt sich, ob zur Umsetzung eines Elektromobilitätskonzeptes auch alle Parkplätze mit einer Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge ausgestattet werden. Frau Arengold erklärt, dass eine Wallbox beim Einfamilien- und Mehrfamilienhaus (in der Tiefgarage) möglich ist. Eine Lademöglichkeit an den Stellplätzen der Reihenhäuser wäre auch vorstellbar und müsste abgestimmt werden. Die Stromversorgung im Plangebiet ist zudem über einen Trafo sichergestellt. Ein Bürger ist hier der Meinung, dass die Stadtwerke Elmshorn eine Abdeckung eines Gebietes mit zusätzlichem Strom für Lademöglichkeiten von E-Fahrzeugen in dem Größenumfang zum heutigen Zeitpunkt nicht leisten können.

### KiTa:

Eine Bürgerin befürchtet, dass ein Rückstau im Kreuzungsbereich zu den KiTa-Zeiten entsteht und wünscht sich eine zweite Erschließungsmöglichkeit des PKW-Verkehrs.

Herr Munk antwortet, dass KiTas gerade deshalb wohnortnah entstehen, weil sich das Mobilitätsverhalten hierdurch zugunsten des nichtmotorisierten Verkehrs anpassen kann. Zudem stellt die Planung einer KiTa am Wohnort eine zukunftsgerichtete, klima- und ressourcenschonende Alternative dar. Die Möglichkeit der Abkürzung durch das Plangebiet soll zudem dadurch unterbunden werden, dass keine zweite Erschließung für den PKW-Verkehr geschaffen wird.

Ein Bürger fragt nach, warum die KiTa erst ab 2026 entstehen soll. Frau Range-Tams erläutert, dass eine Kitabedarfsplanung vorliegt und zurzeit mehrere potentielle Standorte geprüft werden. Eine Umsetzung des Baus über das städtische Gebäudemangement ist nach dem letzten Stand zwar kapazitätsbedingt für 2026 vorgesehen, man werde jedoch prüfen, inwiefern eine zeitnähere Umsetzung möglich ist.

Eine Bürgerin empfindet den geplanten Kitastandort als unpassend und schlägt vor, dass eine Planung auf den Grünflächen am Adenauerdamm hinter der Berufsbildungsstätte (BBS) verwirklicht werden könnte. Herr Munk antwortet, dass die Fläche hinter der BBS im Flächennutzungsplan und einem Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt ist und Teil eines Grünzugs zwischen Stadtgebiet und freier Landschaft darstellt. Ob eine Bebauung in der Zukunft auf der Fläche an der BBS kommt, kann man heute noch nicht sagen. Planungen seien aber im Stadtgebiet aufgrund dem Mangel an Kitaplätzen so, dass in jedem neuen Baugebiet möglichst eine KiTa umgesetzt werden soll. Zudem sollen diese wohnortnah und damit ohne Auto gut zu erreichen sein.

Eine Bürgerin erkundigt sich nach der Anzahl an Kitaplätzen und ist der Meinung, dass ein Stellplatzmangel für die KiTa vorprogrammiert sei. Frau Range-Tams antwortet, dass nach heutigem Stand der Bedarfsplanung etwa 60-80 Kitaplätze geschaffen werden sollen. Die Anzahl an Stellplätzen (16 Stück) ist nach den geltenden Regelungen ausreichend. Bei den durchgeführten Schalluntersuchungen wurde zudem von einer „worst-case-Betrachtung“ ausgegangen, sprich, dass alle KiTa-Kinder morgens per PKW gebracht und nachmittags per PKW abgeholt werden. Dies sei in der Praxis erfahrungsgemäß unrealistisch. Trotzdem wurde selbst für den worst-case eine lärmtechnische Verträglichkeit mit der bestehenden Wohnbebauung am Erich-Ollenhauer-Weg festgestellt.

Eine Bürgerin antwortet darauf, dass sie die Anzahl an Stellplätzen für die KiTa begrüßt, da somit viele Eltern die Parksituation als „anstrengend“ empfinden und ihre Kinder lieber mit Fahrrad oder ähnlichem bringen. Diese Beobachtung macht die Bürgerin auch zurzeit bei der Kita ihres Kindes.

Ein Bürger fragt nach, ob die Außenfläche der KiTa auch den Spielplatz für das Wohngebiet darstellt. Frau Range-Tams bejaht dies. Es wird lediglich einen separat abgezaunten Bereich für Krippenkinder geben.

#### Vermarktung / Gestaltung:

Eine Bürgerin fragt, wann die Wohneinheiten zu erwerben sind. Frau Arengold antwortet, dass die Vermarktung der Immobilien mit Satzungsbeschluss aufgenommen werden soll.

Eine Bürgerin erkundigt sich, ob die Wohneinheiten ausschließlich vermietet werden oder auch zum Erwerb stehen. Frau Arengold erklärt, dass beide Möglichkeiten bestehen. Ein Verhältnis zwischen Vermietung und Verkauf aber noch unklar sei. Frau

Ketels ergänzt, dass im dreigeschossigen Gebäude am Ramskamp auch Wohneinheiten über den förderfähigen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden sollen.

Eine Bürgerin erfragt, ob die Gestaltung der Gebäude durch Klinker etc. im Bebauungsplan festgesetzt wird oder ob ein „Betonblock“ entstehen kann. Frau Range-Tams erläutert, dass die Festsetzungen zum Bebauungsplan eine mindestens 50 % Verklinkerung in Rot vorsieht.

#### Erhaltung / Beweissicherung:

Ein Bürger möchte sich informieren, ob eine Beweissicherung an den vorhandenen und angrenzenden Gebäuden erfolgt. Er befürchtet, dass durch den Bau der Tiefgarage und die damit einhergehende Grundwasserabsenkung während der Bauphase negative Auswirkungen auf sein Gebäude entstehen. Frau Range-Tams erklärt, dass wenn dies als notwendig erachtet wird, vor Baubeginn eine Beweissicherung an den Bestandsgebäuden erfolgen wird. Genauer wird jedoch erst die Detailplanung der Erschließung und des Hochbaus ergeben.

Ein Bürger geht davon aus, dass aufgrund der Bebauung an seinem Grundstück eine Wertminderung erfolgt. Herr Munk erklärt, dass ein anschließendes und ebenso ruhiges Wohngebiet sowie die nahegelegene soziale Infrastruktur sich erfahrungsgemäß keinesfalls wertmindernd auswirken dürften. Insgesamt entstehe auch im Zusammenhang mit dem neuen Wohngebiet eine attraktive Wohnlage bzw. bleibe diese auch in den bestehenden Gebieten erhalten.

Gez.  
Burek  
Protokollführerin

#### Anlage:

Präsentation Amt für Stadtentwicklung und Umwelt