

i.V. Matthias Kock • Sorenstieg 18 • 22149 Hamburg

-Einschreiben / Rückschein-

Bezirksamt Wandsbek z.Hd.  
-Leitung/ Herr Ritzenhoff u. Vertretung Frau Opitz  
-D4/ Herr Klein und -SL- Herr Menke  
Schloßstraße 60  
22041 Hamburg

Ihr Zeichen                    B-Planverfahren R135  
Ihre Nachricht vom  
Unser Zeichen                R-135/01  
Unsere Nachricht vom  
  
Hamburg, 17.11.2020

**Alternativplanung d-plan Stadtentwicklung GmbH,  
Bebauung bei Erhalt der Bades Freibad Rahlstedt Am Wiesenredder,  
B-Planverfahren Rahlstedt 135**

Bezug:

- 1) *Unterlagen des BA-Wandsbek zum Verfahren B-Plan Rahlstedt 135*
- 2) *Unser Widerspruch zur Ablehnung der Zulassung einer Bürgerinitiative vom 17.09.2018*
- 2) *Diverse Senats- und Bezirksdrucksachen mind. 2015 bis heute zum Freibad Rahlstedt, Am Wiesenredder der Bezirksversammlung und Ihrer Ausschüsse, incl. Regionalausschuss Rahlstedt,*
- 3) *Weisung des Senates vom 02.07.2018*
- 4) *Diverse Abstimmungen zwischen der Bürgerlni „Rettet das Freibad Rahlstedt“ mit verschiedenen Vertretern der Bezirkspolitik, Herrn Pollmann (ehem. SV/BUE), Herr Dressel (FB) und Vertretern der bäderland GmbH am 21.08.2019, incl. Pressemitteilung der Bürgerlni vom 03.09.2019*
- 5) *Ergebnisse / Dokumentation zur ÖPD vom 03.06.2019, Protokoll Büro clausen-seggelke vom 06.06.2019*
- 6) *Unsere „Eingabe“ vom 14.06.2020 / Drs. 21/1998*
- 7) *Unsere diversen Ankündigungen in verschiedenen Ausschüssen zur Vorlage einer Alternativplanung Sept – Okt 2020*
- 6) *Spenden- und Informationsaktion zur Beauftragung einer Alternativplanung über <https://www.betterplace.me/rettet-das-freibad-rahlstedt-am-wiesenredder> (rd. 135 Unterstützer) i.V. mit der Petition <https://www.openpetition.de/petition/blog/rettet-das-freibad-hamburg-rahlstedt-90-000-buerger-wohnen-im-groesstem-stadtteil-hamburgs> (rd. 3000 Unterstützer)*
- 7) *Präsentation Stadtplanungsbüro d-plan Stadtentwicklung GmbH „ZUKUNFT Freibad-Rahlstedt / Freibad, Grün- und Freizeitflächen erhalten - Entwicklungen ermöglichen“ vom 25.10.2020, You-Tube Präsentation, Zugriff über Link: <https://bit.ly/Freibad-Rahlstedt>*

Sehr geehrter Herr Ritzenhoff,  
Sehr geehrte Frau Opitz,  
Sehr geehrter Herr Klein,  
Sehr geehrter Herr Menke,

wie aktuell von mir in verschiedenen Ausschüssen des BA-Wandsbek und dem Regionalausschuss als Vertreter der Bürgerinitiative „Rettet das Freibad Rahlstedt Am Wiesenredder“ verbindlich und wiederholt angekündigt, anbei unsere nach den geltenden verbindlichen Bestimmungen im Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 135 umfänglich zu berücksichtigende Alternativplanung.

Diese erfolgte unter in unserem Auftrag u.a. unter Berücksichtigung der Weisung des Senates aus 2018 hinsichtlich einer angestrebten Wohnbebauung mit dem Ziel des gleichzeitig möglichen Erhalts des Freibades und dem Ziel der Umsetzung der jahrelangen seitens der FHH nicht vollzogenen Ausgleichsmaßnahme (Entrohrung/ Renaturierung des Oberflächengewässers Stellau).

## Eingabe der Bürger-Initiative vom 14.06.2020, Drs. 21/1998

Zur Erläuterung einiger wesentlicher Beweggründe der BürgerInI zur Beauftragung einer Alternativplanung sei u.a. auf die Argumentationsführung unserer „Eingabe“ vom 14.06.2020, Drs. 21/1998, verwiesen (Anlage1).

Auszüge aus der o.a. Eingabe wie folgt:

- *Gemäß Drs. 21/13775 wurde das Bezirksamt hinsichtlich des Areals des Freibades Am Wiesenredder angewiesen, ein Bebauungsplanverfahren insbesondere „unter Beachtung des Abwägungsgebotes“ einzuleiten.*
- *Wie bekannt, hat sich bei einer überwältigenden Beteiligung der Rahlstedter Bürger an der Plandiskussion zum hierzu eingeleiteten B-Planverfahren Rahlstedt 135 ein überwältigendes Votum gegen den B-Planentwurf ausgesprochen. Dies ist umfänglich im Ergebnisprotokoll zur ÖPD dokumentiert. (s. Anlage 2). Infolge dessen, nahmen die Ausschüsse der Regionalpolitik dies zwar vor der Wahl noch zumindest zur Kenntnis, hierüber eine erweiterte Debatte führen zu müssen. Anzumerken ist, dass dies auch nach der Wahl aus Sicht der Bürgerinitiative Rettet-das Freibad Am Wiesenredder nicht auskömmlich bzw. in einem nicht angemessenen Umfang erfolgt ist, um Erkenntnisse daraus im von der Stadt- und Landschaftsplanung zu betreibenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigen zu können.*
- *Gemäß Antrag zur Drs. 30-7651 der CDU im Planungsausschuss „Sicherstellung eines „ergebnisoffenen“ B-Planverfahren Rahlstedt 135 gemäß den Grundsätzen des § 1 BauGB“, wurde infolge der Ergebnisse der ÖPD aufgegeben, die im Rahmen der ÖPD von den Bürgern angemahnten Alternativplanung aufzugreifen und im Rahmen einer im Auftrag der Abteilung der Stadt- und Landschaftsplanung zu veranlassenden Machbarkeitsstudie zu verifizieren und in den späteren weiteren Abwägungsprozessen zu berücksichtigen.*
- *Dem gegenüber bestimmte die Nachfolgekoalition aus SPD/Grünen lediglich einen Prüfauftrag an die Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirkes auf Grundlage eines während der ÖPD von der Bürgerinitiative zur Rettung des Freibades Am Wiesenredders verteilten Flugblattes. Wie auch der Pressemitteilung der Bürgerinitiative (vom 03.09.2019, s. Anlage 3) zu entnehmen, lehnte diese die als Folge des Prüfauftrages erstellte Stellungnahme des o.a. Fachamtes (W/SL vom 26.08.2019, Drs. 21-0158,, Anlage 3) aus diversen Gründen ab, dies insbesondere da hier lediglich auf die grobe Skizze des Flugblattes Bezug genommen wurde und die Fachabteilung in ihrer Stellungnahme dies zudem als eine nicht ausreichende Grundlage für eine qualifizierte Prüfung anführte.*
- *Eine Machbarkeitsstudie wurde nicht veranlasst. Die Bürgerinitiative kündigte an, in eigenem Auftrag eine der Politik und der Fachabteilungen des Bezirksamtes vorzulegende alternative Stadtplanung „Machbarkeitsstudie“ erstellen zu lassen und diese in die Ausschüsse zur erneuten politischen Diskussion sowie in den Bebauungsplanprozess unter vorheriger erweiterter Bürgerbeteiligung einzubringen.*
- *Die Diskussion über die unter diesen besonderen Vorzeichen langfristig zu erhaltenen grünen Freibädern, besonders in den zunehmend wichtiger werdenden Frischzonen (Am Wiesenredder mit Gutachten nachgewiesen mit gegenwärtigen "Landschaftsschutzgebietstatus"), gewinnt insbesondere unter den Corona bedingten Reiseeinschränkungen, insbesondere in den Sommerferien, und der gemäß neuem Koalitionsvertrages SPD/Grünen vereinbarten neuen Schwerpunkte (Klimaschutz, Grünerhalt, Freiraumoffensive etc.) eine neue Dimension und muss politisch neu geführt werden! Laufende Verfahren dürfen dabei nicht unberücksichtigt bleiben!*
- *Nach unserer Einschätzung wäre kein Vertreter der Bezirksversammlung Wandsbek unter Kenntnis der besonderen „sozialpolitischen Rahmenbedingungen“ im direkten Umfeld des Freibadstandortes (Großlohe und Rise-Bereich Rahlstedt-Ost) und der umweltrelevanten Bedeutung des Standortes des Freibades Am Wiesenredder, mit dem auch u.a. für den Wassersport so wichtigen in Hamburg oft fehlenden 50 m Wettkampfbahnen, auf die Idee gekommen, die Fläche bei nachweislich geringen Unterhaltungskosten für die Bäderland GmbH von lediglich von ca. rd. 14 T€ im Jahr in den Focus einer andersartigen Nutzung und gar Bebauung zu nehmen.*
- *Rahlstedt und sein näheres Umfeld ist bereits in der Vergangenheit, insbesondere aufgrund des ehemals großen Potentials an ehemaligen Bundeswehrflächen, in einem erheblichen Maße gewachsen.*
- *Im o.a. Koalitionsvertrag der Bürgerschaft wurde u.a. die „Qualitätsoffensive Freiraum“ vereinbart: „Der strategische Planungsansatz dafür ist, Freiraumqualitäten auch in einer kompakter werdenden Stadt zu erhalten und weiter zu entwickeln. Bauliche Verdichtung soll immer mit einer Verbesserung der Qualitäten von öffentlichen und privaten Freiräumen in den Quartieren einhergehen, um einen „grünen“ Mehrwert für alle zu erzielen. Angestrebt wird eine urbane Dichte mit hoher Freiraumqualität.“ Rahlstedt würde bei vollständiger Aufgabe des Freibades dem entgegen trotz bereits in Rahlstedt erfolgter Verdichtungen Freiraumqualität in einem erheblichen Umfang genommen!*

- *Im Bericht Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2021 ist folglich der o.a. neuen Anforderungen mit angeführt: „Parallel müssen andere städtische Bedarfe, wie z.B. die soziale und technische Infrastruktur, Freiräume, Grünanlagen mitgedacht werden. Gleichzeitig muss stärker als bisher auf unsere endlichen natürlichen Ressourcen geachtet und für einen Ausgleich zwischen Natur und Mensch auch in Wandsbek gesorgt werden. Der Verbrauch von Flächen, insbesondere durch die Versiegelung von Grünflächen, soll reduziert werden. Bebauungen von ökologisch wertvollen Grünflächen sollen bei zukünftigen Planungen nicht neu entwickelt werden. „*

#### Weisung Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau 2018

Zur Weisung des Senates bzw. der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau 2018 (s. Anlage 4) zur Einleitung eines B-Planverfahrens wg. Wohnungsbau (Freibad Rahlstedt, später Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 135), sei zitiert:

- *„Die mit dieser Drucksache beabsichtigte Weisung nach § 42 BezVG und § 1 Abs. 4 des Gesetzes über die Verwaltungsbehörden verpflichtet das Bezirksamt Wandsbek, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben und den Bebauungsplan nach Maßgabe bestimmter Eckpunkte unter Beachtung des Abwägungsgebots festzustellen. Nach den Eckpunkten soll das Bezirksamt die Bebauungsplanung darauf richten, den Neubau von rund 130 bis 150 Wohnungen zu ermöglichen. Durch die Formulierung der planerisch zu ermöglichenden Wohnungszahl in Form einer etwa zu erreichenden Bandbreite ist sichergestellt, dass das Bezirksamt die bauleitplanerische Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach Maßgabe des § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch durchführen kann. ..das Bezirksamt Wandsbek anzuweisen, das Bebauungsplanverfahren für den Bereich des Freibades Rahlstedt am Wiesenredder 85 ....durchzuführen und den Bebauungsplan unter Beachtung des Abwägungsgebots festzustellen.“*

#### Widerspruchsverfahren, Ablehnung der Zulassung einer Bürger-Ini für den Erhalt des Freibades

Wie Ihnen bekannt, konnte ehemals das BA-Wandsbek unter Berücksichtigung dieser Weisung dem Ansinnen der Bürgerinitiative zum Sammeln von Unterschriften i.V. mit der Frage zum Erhalt des Freibades aufgrund verschiedener gesetzlicher Hamburger Bestimmungen nicht mehr stattgeben.

Wie auch der Rechtsabteilung des BA-Wandsbek bekannt, haben die drei Initiatoren, so auch ich, Widerspruch beim Fachamt Interner Service Geschäftsstelle Wahlen und Abstimmungen des BA-Wandsbek mit Schreiben vom 17.09.2018 eingelegt. Das diesbezügliche Schreiben ist der Anlage 5 beigefügt.

Folgende Auszüge seien daraus i.V. mit den B-Planverfahren R135 hervorzuheben:

- *„Die Anweisung ist als bloße interne Maßnahmen jederzeit abänderbar und auch zurücknehmbar, sie erwächst nicht in Rechtskraft. Es ist offenkundig, dass wenn im Laufe des B-Planaufstellungsverfahrens sich Schwierigkeiten ergeben sollten, die die Möglichkeit des Beschlusses jenes Bebauungsplanes beeinträchtigen könnten, dann eine Kommunikation zwischen Bezirksamt und Senatskommission stattfinden wird. Je nach politischer Einschätzung oder aber dem Ergebnis des Abwägungsverfahrens des B-Planaufstellungsverfahrens, ist die die Anweisung erlassene Senatskommission sogar gezwungen, die Anweisung zurückzunehmen. Das Bezirksamt Wandsbek verkennt den Inhalt der Anweisung, denn es soll nur ein B-Planaufstellungsverfahren nach dem BauGB eingeleitet werden. Dieses ist nach den einschlägigen bundesrechtlichen Vorschriften ergebnisoffen, gerade auch in Bezug auf das in der Anweisung explizit genannte Abwägungsgebot, zu gestalten, das Ziel des Bürgerbegehrens ist damit immer noch möglich.*
- *Die Anweisung ist auslegungsfähig und auch auslegungsbedürftig. Ausdrücklich wird in der Anweisung und ihrer Begründung gegenüber dem Bezirksamt Wandsbek die Ergebnisoffenheit des einzuleitenden Verfahrens betont. Dies bedeutet also, dass auch trotz langjähriger und intensiver Vorbereitung der Angelegenheit durch die Bäderland GmbH, auch der Senat nicht weiß und auch nicht wissen kann, wie das Verfahren ausgehen wird. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die im B-Planaufstellungsverfahren in die Abwägung einzustellenden Belange erst am Ende des Verfahrens abschließend auf ihre Vollständigkeit und dann erst auf ihre Gewichtung hin ge- und bewertet werden können.*
- *Einzustellen in die Abwägung sind insbesondere die folgenden Gründe, die gegen die geplante Bebauung in der geplanten Art und Weise sprechen:*

*Es soll ein seit 1950 bestehendes Landschaftsschutzgebiet bebaut werden. Das Grundstück des Freibades spielt überdies eine wichtige Rolle im geschützten Biotopverbund Große Heide und ist Teil der durch den fortschreitenden Klimawandel für die gesamte Stadt immer wichtiger werdenden Kaltluftzonen*

- *Im Rahmen des B-Planaufstellungsverfahrens sind nach den Vorschriften des BauGB auch die „sozialen Auswirkungen“ der geplanten Maßnahmen zu beachten. Das Plangebiet grenzt direkt an das RISE-Gebiet Rahlstedt-Ost, wobei das Freibad in der Problem- und Potenzialanalyse mehrfach direkt und indirekt benannt wird, als ein für dieses Gebiet relevanter Faktor. Es ist auch insoweit eine Einbindung der Analyse des genannten RISE-Gebietes geboten.*
- *Es ist daher besonders gründlich zu ermitteln, welche Auswirkungen die geplante Schließung des Freibades und der Bau von bis zu 150 Wohneinheiten auf das RISE-Gebiet haben wird, bzw. die dortige soziale und verkehrliche Situation auf das Plangebiet hat.*
- *Daneben grenzt das Plangebiet an das Gebiet Großlohe, welches ebenfalls eine anerkannte und behördlich bekannte und als problematisch eingestufte Sozialstruktur aufweist. In beiden Gebieten leben überdurchschnittlich viele Menschen, die sich schlicht keine anderen Freizeitmöglichkeiten als die, die das Freibad bietet, leisten können.*
- *Auch zu berücksichtigen ist die Notwendigkeit, die vorhandene Nutzung des Plangebietes in die soziale Planung der beiden angrenzenden Gebiete einzubinden. Unser angekündigtes Alternativkonzept ist dabei ebenso ergebnisoffen zu prüfen, wie die noch zu konkretisierende RISE-Planung für Rahlstedt-Ost.*
- *Gerade diese besondere Lage des Plangebietes zwischen diesen beiden als sozial problematisch eingestuften Gebieten Großlohe und RISE-Rahlstedt-Ost macht es im Vorwege unmöglich, das Ergebnis der durchzuführenden Betrachtungen der sozialen Auswirkungen dergestalt einzuzengen, dass ein Verzicht auf die geplante Bauplanung ausgeschlossen werden könnte.*
- *Damit in einem vernünftigen Verwaltungsverfahren nicht eine Abteilung des Bezirksamts Wandsbek durch ihre Tätigkeit die einer anderen konterkariert, müssen die Auswirkungen dieser Planung auf die wechselseitigen Auswirkungen hin mit den anderen existierenden und im Raum stehenden Planungen betrachtet werden. In unmittelbarer Nähe findet die Planung zum Baugebiet Rahlstedt 131, Bebauung Große Heide mit einem Gewerbegebiet, und Rahlstedt 133, Hegeneck mit weiteren 100 Wohneinheiten, statt.“*

Auf das ergänzende große, direkt das Freibad umschließende Gebiet des B-Planverfahrens „Rahlstedt 134“ (Wehlbrook, Auenlandschaft Stellau, Feldmark – NSG Stapelfelder Moore) sei hingewiesen

Es sei darauf hingewiesen, dass trotz eines unter Teilnahme der Rechtsabteilung des BA-Wandsbek bei der ehemals für die übergeordnete Behandlung des Widerspruches zuständigen Finanzbehörde (Bereich Bezirksverwaltung / Bezirksangelegenheiten, Frau H.) erfolgten mündlichen Erläuterungstermins, keine Einigung erzielt wurde und uns trotz unseres Schreibens vom Juni 2019 m.d.B. um Bereitstellung der vollständigen zum Verfahren gehörenden Aktenlage, allen drei Einwendern bis heute kein abschließender Bescheid oder eine schriftliche Begründung der von dort vorgenommenen Rechtsauslegung zugegangen ist. Ich gehe daher gegenwärtig von einem weiterhin dort hängenden bzw. offenen Verfahren aus.

#### Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) Rahlstedt Ost, „Problem- und Potenzialanalyse“

Wie unserer Eingabe und dem o.a. Widerspruchsschreiben zu entnehmen, ist für die für Teilbereiche Alt-Rahlstedts, Rahlstedt-Ost und Großlohe in den letzten Jahren ein Flickenteppich an verschiedenen Bebauungsplanverfahren entstanden. Nach den Vorschriften des BauGB sind insbesondere die sozialen Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auch unter Berücksichtigung des Umfelds zu beachten. Das Plangebiet grenzt direkt an das RISE-Gebiet Rahlstedt-Ost „Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE)“, wobei das Freibad in der dem Verfahren vorlaufenden Bericht „Problem- und Potenzialanalyse“ mehrfach direkt und indirekt benannt wird, als ein für dieses Gebiet relevanter Faktor. Es ist auch insoweit eine Einbindung der Analyse des genannten RISE-Gebietes geboten.

Die Beschreibung der Maßnahme Rise-Rahlstedt-Ost, incl. Anlagen können dem folgenden Link entnommen werden: <http://www.rahlstedt-ost.de/integrierte-stadtteilentwicklung.html> oder <http://www.lawaetz.de/arbeitsbereiche/soziale-stadtentwicklung-und-buergerbeteiligung/entwicklung-von-quartieren/gebiete/rahlstedt-ost/>.

Das Freibadgelände befindet sich innerhalb der Grenzen des o.a. Verfahrens. Wie verschiedenen Ausführungen und Veröffentlichungen der das RISE Verfahren betreuenden Lawaetz-Stiftung zu entnehmen, wurde sich von dort seit Beginn des Verfahrens nicht mit den für Rahlstedt-Ost so wichtigen Möglichkeiten einer weiteren sinnvollen Entwicklung des Areals beschäftigt. Bei Auftaktveranstaltungen zum Verfahren wurden von vielen Bürgern erneut auf die besondere Wichtigkeit des Areals zum Ausgleich der bekannten auch für Rahlstedt-Ost nachgewiesenen Handlungsdefizite, insbesondere für die Jugendlichen und Familien, hingewiesen. Verschiedenen Veröffentlichungen der Lawaetz-Stiftung zum Verfahren Rahlstedt-Ost ist zwar zu entnehmen, dass das Areal eine (weiter) wichtige Funktion für die umgebenden Stadtteile haben könnte, aber aufgrund der Weisung des Senates und unter Berücksichtigung der seit Einleitung des B-Planverfahren zugrunde liegenden Masterplanung des Grundstückseigentümers bäderland GmbH keiner Berücksichtigung im Rise-Verfahren erfolgen kann. Somit verstößt das Verfahren gegen die Möglichkeiten der Ergebnisoffenheit des o.a. B-Planverfahrens, öffnet sich nicht im Interesse der Rahlstedter-Bürger hinsichtlich einer Verbesserung der Gesamtsituation, negiert dabei den von Bürger vorgetragenen Alternativansatz (Bebauung im südlichen Bereich – Erhalt des Freibades, Attraktivitätssteigerung der Neunutzung des Areals insbesondere für Kinder und Jugendliche in Zusammenarbeit mit den für Rahlstedt-Ost (und Großlohe) bereits sozial tätigen Familien- und Jugendorganisationen sowie Trägerschaften, z.B. Jugendzentrum Startloch) .

Die Stiftung sowie die das Verfahren betreuenden Hamburger Dienststellen, negieren hierbei die Ergebnisse und Empfehlungen der dem Verfahren vorlaufenden Studie „Bericht BIG / GEWOS Problem- und Potenzialanalyse Rahlstedt-Ost“, Grundlage zur Entscheidung über die Festlegung des Fördergebiets Rahlstedt-Ost im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) 2017.

Siehe <https://www.hamburg.de/wandsbek/stadtteilentwicklung-foerdergebiete/10988898/rahlstedt-ost/>

Die Studie führt hier exemplarisch u.a. an:

Im Rahmen der Problem- und Potenzialanalyse wurden städtebauliche und funktionale Defizite insbesondere im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum, bei den Wohnverhältnissen, der lokalen Ökonomie und den gesellschaftlichen Infrastrukturen offenbar. Diese beeinträchtigen die Lebensbedingungen und Entwicklungsperspektiven der Anwohnerinnen und Anwohner|

Die differenzierte Betrachtung der Sozialindikatoren zeigt eine belastete Sozialstruktur in Großteilen des Untersuchungsgebietes. Zudem kann das Quartier bereits heute die Bedarfe aus den demografiebedingten Strukturveränderungen nicht decken und weist große Handlungsbedarfe hinsichtlich Barrierefreiheit und seniorengerechtes Wohnen auf.

Die Ergebnisse der Problem- und Potenzialanalyse belegen einen besonderen Entwicklungsbedarf im Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen . Um eine Stabilisierung und Aufwertung des Gebiets zu erreichen, soll es als Gebiet der Sozialen Stadt nach § 171 e BauGB im Programmsegment Soziale Stadt der Bund-Länder-Städtebauförderung festgelegt werden.“

Handlungsdefizite gem. Studie, S. 43/44, sind in den Bereichen Grün – und Freiflächen/Wohnumfeld „Qualifizierungen des Wohnumfeldes infolge Nachverdichtungen“, Familie „Schaffen von bedarfsgerechten Angeboten für die Förderung von jungen Familien und Alleinerziehenden“, Soziales „Schaffung von Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum sowie Sport und Freizeit „Aufwertung und Erhalt der vorhandenen Sport- und Freizeitmöglichkeiten und Verbesserung der Erreichbarkeit!“ „Förderung von zusätzlichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten“, „Einbindung der angrenzenden Natur- und Erlebnisräume zur Freizeitgestaltung“ vorhanden.

Innerhalb der Studie wurde im Zusammenhang mit der zu berücksichtigenden Gebietsabgrenzung auf die besondere Berücksichtigung des nördlichen Siedlungsraumes Rahlstedt -Ost, in dessen Bereich sich das Freibadgelände Am Wiesenredder befindet, hingewiesen!.

Eine von mir erstelltes, zusammenfassendes Dokument mit Auszügen aus der o.a. Problem – und Defizitstudie ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Aus Gesprächen mit Vertretern der „Stadtteilversammlung Großlohe“ ist bekannt, das dort weiterhin ähnliche bekannte Defizitbereiche für die dort wohnenden Familien vorhanden sind und das Grün-, Freizeit- und Sportareal des Freibades Am Wiesenredder gerade aufgrund der besonderen Nähe zum Stadtteil eine wesentliche auch sozialpolitische Bedeutung besitzt.

#### Sozialpolitischer Bezug / ÖPD Bestandteil zum Verfahren Rahlstedt 135

Auf die sozialpolitische Bedeutung des Freibadareals wurde im Rahmen der ÖPD, Verfahren Rahlstedt 135 Freibad, im Besonderen hingewiesen. Erkennbar ist seit der ehemals alleinigen Vorlage der seit Beginn des Aufstellungsverfahrens verfolgten Masterplanstudie des hier augenscheinlich privatrechtlich agierenden Grundeigentümers bäderland GmbH, dass eine Aufgabe der Freizeit- und Sportflächen die o.a. Defizite insbesondere der beiden o.a. Stadtteilbereiche in einem unverhältnismäßigen Maße beeinträchtigen würde. Dies ist mit einem weit entfernten kleinen Außenbecken mit begrenzter Liegenfläche im Umfeld des entfernt liegenden Bahnhofes Rahlstedt bei weitem auskömmlich zu heilen. Umso wichtiger ist es, den o.a. Sozialbezug in die laufenden Bebauungsplanverfahren R134 und R135 (Freibadareal) mit besonderer Gewichtung mit einzubeziehen. Frage / Abwägung hierbei: Wäre ein Erhalt des Freibades bei gleichzeitiger Bebauung in den Grenzen der Senatsweisung und i.V. mit der angestrebten Renaturierung / Entrohrung der Stellau möglich!?

#### Renaturierung Stellau / nördliche Freibadliegenflächen / Ausgleichsmaßnahme der FHH aus 2002

Es sei hier im Zusammenhang mit der angestrebten Renaturierungsmaßnahme Stellau für eine auch gegenüber der Öffentlichkeit zu erfolgenden Richtigstellung angeführt, dass die geplante Renaturierung der Stellau, nicht erst i.V. mit der avisierten Bebauung des Areals ermöglicht werden kann und zweites die Stadt Hamburg selbst zur Umsetzung einer entsprechenden Ausgleichsmaßnahme bereits seit dem Jahre 2002 verpflichtet ist. Bereits in der Begründung des Bebauungsplanes Rahlstedt 115 wurde die Renaturierung der Stellau als Ausgleichsmaßnahme festgeschrieben. Seither sind 18 Jahre Untätigkeit vergangen. Dies insbesondere der bei der Dienststelle Wasserwirtschaft des Bezirksamtes seit Jahren vorliegenden Machbarkeitsstudie für eine mögliche ausgewogene Renaturierung der Stellau bei gleichzeitigem Erhalt des Freibades.

Seit Jahren liegen entsprechende Abstimmungsergebnisse / Zustimmungen der bäderland GmbH hinsichtlich dieser möglichen Maßnahme vor. Soweit uns als Bürger-Ini aus einer Anfrage an das Hamburger Transparenzportal bekannt, wurde bis heute hinsichtlich dieser Ausgleichspflichtung für keine auskömmliche Ausfinanzierung der zu erwartenden Gesamtkosten in voraussichtlich nicht auskömmlicher Abstimmung mit der dafür zuständigen Naturschutzabteilung der Umweltbehörde Hamburg, aktuell Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft -BUKEA-, gesorgt.

In Verbindung mit der vorweggenommenen Aussicht des Ergebnisses des ergebnisoffen zu führenden B-Planverfahren R135 sowie der seitens der FHH angestrebten vollständigen Ausfinanzierung dieser Maßnahme durch den zukünftigen Eigentümer infolge des seitens bäderland GmbH angestrebten Verkaufes, wurde dem Planungsausschuss vor Kurzem eine aktualisierte, wesentliche kostenintensivere Planung der Wasserwirtschaft BA-Wandsbek vorgelegt. Diese Planung nimmt wie o.a. angeführt die Ereignisse des B-Planverfahrens vorweg, indem es großzügig und in Verbindung mit einem ergänzenden, besonders flächenbeanspruchenden Sandrückhaltebecken fast das Gesamtareal der bei Erhalt des Freibades benötigten nördlichen Grün- bzw. Liegenflächen überplant.

Bei Ansatz Erhalt des Freibades ist diese aktuelle Planung i.V. mit der alten Machbarkeitsstudie erneut in derart zu überarbeiten, dass eine Verlegung gen Norden, soweit wasserwirtschaftlich und unter Berücksichtigung der dabei zu berücksichtigenden Bestimmungen machbar, den Erhalt möglichst großer verbleibender Liegeflächen sichert.

#### Präsentation der Machbarkeit und Alternativplanung Büro d-plan Stadtentwicklung GmbH

Die von der Bürger-Ini bei der Fa. d-plan Stadtentwicklung GmbH Hamburg beauftragten Planungsleistungen, wurden heute am 17.11.20 in Form einer ca. 40-minütigen, insgesamt öffentlich zugänglichen You-Tube Präsentation, zur Verfügung gestellt. Auszüge vereinzelter Ansichten / Folien dieser Präsentation o.ä. können bei der Bürger-Ini bei Bedarf abgefordert werden ([FreibadRahlstedt@web.de](mailto:FreibadRahlstedt@web.de))

Die Präsentation ist abzurufen unter dem Link

**<https://bit.ly/Freibad-Rahlstedt>**

über die YouTube Seite des Büros d-plan Stadtentwicklung, dplan2dplan,  
und über den QR-Code:



Auszug der u.E. besonders zu beachtenden Ergebnisse:

- Planungsgebiete  
Warum insgesamt mind. 3+X Plangebiete im insgesamt zu betrachtenden Raum Alt-Rahlstedt, Rahlstedt-Ost und Großlohe!?  
  
→ *Bedarf der Zusammenfassung der Verfahren Rahlstedt 134 und 135 angezeigt*  
(ein Planungsgebiet, s. Präsentation d-plan, Empfehlungen).
- Spannungsfeld:  
Einleitung des Bebauungsplanverfahrens R135, Einordnung des Verlaufs und der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung ÖPD, Thematik einer Alternativplanung unter Beachtung der Weisung des Senates 2018
- War es noch eine „frühzeitige Plandiskussion“!?, Vorlage nur einer Masterplanung bereits seit Aufstellungsbeschluss zum B-Plan  
  
→ *Ziele / Vorgaben schränken die Möglichkeit einer ergebnisoffenen Abwägung ein*  
  
Wesentlich unterscheidende Lösungen wurden nicht vorgetragen / vorhanden, es wurde bei der ÖPD nur eine Lösung aufgezeigt (dies nach öffentlich zugänglichen Informationen zum Verfahren bis heute!)  
  
→ *Ergebnis: Thema einer öffentlichen Bürgerbeteiligung hat „nicht“ richtig stattgefunden*

- Landschaftsraum  
Beachtung bestehender Planrechtsgrundlagen, Freibadfläche liegt i.W. im „Außenbereich“ (Landschaftsschutzgebiet / Grünverbindung / Frischluftzone). Es besteht für das Areal kein bestehender Siedlungs- sondern ein „Freiraumzusammenhang“, Landschaftsprogramm und Fachkarte Grün-Vernetzen: Darstellung Bauflächen i.W. südlich bzw. außerhalb des Areals.
- Grundlagen BauGB  
Die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Vorstellungen sind erst im Verfahren zu entwickeln, es ist kein Verfahren indem das Ziel im Vorwege feststeht, sondern es sind verschiedene Vorstellungen und Planungen zu prüfen.  
Besondere Anforderungen gemäß § 1 BauGB sind zu beachten u.a.:  
Nachhaltige d.h. i.W. in die Zukunft gerichtete städtebauliche Entwicklung, die sozialen (Stichwort: RISE-Defizite für Rahlstedt -Ost und Großlohe) und umweltschützenden Anforderungen (u.a. Biotopverbund, Grünwegeverbindung und Schutz der klimarelevante Frischluftzone), die Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang zu bringen und eine dem „Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerecht Bodennutzung“ zu gewährleisten (hier die Nutzung der ehemals zur langfristigen Sicherung einer Grün-Freizeit und Sportfläche unter besonderer Beachtung der Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages der bäderland GmbH übertragenden städtischen Grundstücksfläche Freibad Am Wiesenredder).
- Ergebnisse sind vorrangig durch eine „*Innenentwicklung*“ zu erreichen, s.a. Regelungen und Festlegungen im Koalitionsvertrag 22. Legislaturperiode Hamburg 02.06.2020  
  
➔ *Anforderungen an die Bestimmungen des BauGB werden nicht erfüllt*
- Bodenwertsteigerung  
Instrument einer renditeorientierte Bodenwertabschöpfung (hier besondere Wertsteigerung des im Besitz der bäderland GmbH befindlichen Grundstückes).  
Gemäß schriftlicher Auskunft des Landesbetriebes Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) ist das Areal kein Grundstück der Stadt Hamburg, d.h. es befindet sich im Außenverhältnis rein rechtlich im Besitz eines privaten Grundeigentümers. Hierbei ist zu beachten: Auch die häufig praktizierte Angebotsplanung kann erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sein dies gilt nicht nur für den F-Plan. Ein B-Plan, der allein die Vorteilsnahme von Privaten zum Ziel hat („Gefälligkeitsplanung“), ist hingegen nicht erforderlich und somit unzulässig. Eine städtebauliche Erforderlichkeit liegt in den Fällen nicht vor, in denen das städtebauliche Konzept im Plangebiet nur unter Inkaufnahme von städtebaulichen Fehlentwicklungen und städtebaulicher Unordnung in der Umgebung umsetzbar ist.  
  
➔ *Bodenwertsteigerung für bäderland gemäß Masterplanung : rd. 13,4 Mio.€*
- Exkurs des Büros d-plan zum Münchener Modell / Bodenwertabschöpfung  
Es werden seitens der Bürgerinitiative die Darlegungen des Büros d-plan für eine anderweitig mögliche Verwendung der aus dem Verkauf (ehemaliger) städtischer Flächen, wie das FreibadaREAL Am Wiesenredder, zu erzielende Gewinne lediglich als Hinweis verstanden. Es ist nicht die Meinung der BürgerInI, dass die von d-plan bei den späteren Variantenbetrachtungen einer im direkten Umfeld moderat möglichen Innenverdichtung zu erzielenden Wertzuwächse, insbesondere bei den dabei dargestellten privaten Grundstücken, abzuschöpfen wären.
- Planungsgebiet des R134 / Grüne Fuge  
Der BürgerInI ist im Zusammenhang mit den Vorschlägen und erfolgten Überplanungen des Büros d-plan, i.V. mit der von dort angeführten geeigneten Verwendung abgeschöpfter Mittel, bewusst, dass die dabei dargestellten Ankaufsflächen, nördliche Pferdewiese, die Überplanungen durch ein ergänzendes Rückhaltebecken Bereich Stellau und i.V. mit den entwickelten ergänzend möglichen Wegeverbindungen dem mit der BürgerInI im Rahmen des B-Planverfahrens Rahlstedt 134 (Bereiche westlich Freibadgelände – Ponywiese - Wehlbrook „Grüne-Fuge“) erzielten Verhandlungsergebnissen widersprechen würde.



Hier wurde gemäß Verhandlungsergebnis, insbesondere zur Verhinderung einer ansonsten u.U. möglichen Bebauung der später dem B-Plan R134 zugeschlagenen Bereiche, vereinbart, diesen Bereich der „Grünen-Fuge“ (Lageplan s. Anlage 7) als Naturraum durch eine im Verfahren festzusetzende naturnahe Nutzung zu erhalten, dies incl. Prüfung der Möglichkeit einer naturschutzrechtlich möglichen Aufwertung in Abstimmung mit dem Naturschutzamt der BUKEA. Siehe Pressemitteilung der SPD-Grünen-Koalition BA-Wandsbek vom 09.05.2019, Anlage 8.

#### Besondere Berücksichtigung des Sozialraumbezuges

In den weiteren Verfahren zum R135 / 134 etc., ist der besonders zu beachtende Sozialraumbezug im Rahmen der Sozialraumbeschreibung Alt-Rahlstedt, Großlohe und Hohenhorst zu beachten! Zum sozialräumlichen Handlungsbedarf RISE Rahlstedt-Ost s. unsere Ausführungen dazu oben.

#### Renaturierung der Stellau / Überplanung der nördlichen Freibadliegefläche,

Siehe unsere Ausführungen oben. Bei Erhalt des Freibades Überplanung / Prüfung einer Verlegung des zukünftigen Gewässerverlaufs weiter nach Norden, gemäß Ansatz der alten Machbarkeitsstudie, erforderlich.

#### Prüfung d-plan der Ergebnisse des Prüfauftrages -W/SL3- vom 16.08.2019 / Drs. 21-0158

Nach Prüfung der Antwort der Verwaltung -W/SL3- im Zusammenhang mit der Ablehnung der seitens der BürgerIni nur grob im Rahmen der ÖPD angeregten Alternativprüfung, ist festzustellen, dass nach der seitens d-plan erfolgten fachtechnischen Überprüfung allen ehemals dargelegten ablehnenden Gründen entschieden entgegen getreten werden kann.

→ *Als Ergebnis der Prüfung d-plan ist die Möglichkeit eines geordneten Nebeneinanders bei Erhalt des Freibades bei gleichzeitiger Bebauung im südlichen Innenbereich gegeben!*

#### Vorschlag d-plan / Bebauung gem. Variante 1

Für eine mögliche Bebauung des südlichen Teilareals, wurde seitens des Büros d-plan die Variante 1 einer aus Ihrer Sicht möglichen Planung und Erschließung erarbeitet und beschrieben. U.U. bestehen diesbezüglich noch Abstimmungsbedarfe mit der Stadtplanungsabteilung. Entsprechende dieser Variante ist gleichzeitig das Senatsziel gemäß Weisung erfüllt!

→ *Das Büro d-Plan und wir stehen zur ergänzenden Erläuterung, bei Bedarf zur Verteidigung der Planung und zur weiteren Abstimmung zur Verfügung.*

Unter Berücksichtigung aller im Verfahren zu berücksichtigenden Randbedingungen ist aus Sicht der Bürgerinitiative der Erhalt des Freibades bei einer gleichzeitigen moderaten Bebauung im südlichen Innenbereich möglich. Allein durch den Verkauf einer südlichen Teilfläche gemäß dem Flächenbedarf gemäß Bedarf Variante 1 und des dadurch zu erzielenden Wertzuwachses, erscheint eine Finanzierung der Ertüchtigung der ehemals seitens bäderland vernachlässigten technischen und baulichen Anlagen (Investitionsstau), bei gleichzeitiger Ausfinanzierung der städtischen Ausgleichsverpflichtung zur Renaturierung der Stellau, auskömmlich gegeben!

Es wird seitens der BürgerIni beabsichtigt, die unserseits vorgebrachten Bezüge hinsichtlich der Innenentwicklung, der Grünachse, des Biotopverbundes, der Klima- bzw. Frischluftzone, der aktuellen Ausweisung als Landschaftsschutzgebietes und des Planungsverlaufes zur Renaturierung der Stellau, i.V. mit den in der Präsentation erfolgten diesbezüglichen Darlegungen des Büros d-plan, die BUKEA/Naturschutzamt um Prüfung zu bitten (Schreiben an die –BUKEA/N- über Herrn Staatsrat Pollmann).

**Es wird um Rückmeldung / Stellungnahme** des Bezirksamtes Wandsbek hinsichtlich der von dort nach Vorlage dieses Schreiben und der Alternativplanung des Büros d-plan veranlassten Maßnahmen im Zusammenhang mit dem B-Planverfahren 135 / Freibad Am Wiesenredder **spätestens bis Jahresende 2020 gebeten.**

Ergänzend bitten wir um nähere Beschreibung des aktuell im Verfahren erreichten Bearbeitungsstandes sowie hinsichtlich der Berücksichtigung der mit diesem Schreiben vorgebrachten Sachverhalte/ Argumente und der alternativen Planungsansätze Büro d-plan im weiteren Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 135.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgerinitiative „Rettet das Freibad-Rahlstedt“  
i.V. *Matthias Kock*



<https://bit.ly/Freibad-Rahlstedt>

Email: FreibadRahlstedt@web.de

Anlagen:

- 1) *Eingabe, BürgerIni „Rettet das Freibad-Rahlstedt Am Wiesenredder“ vom 14.09.2020, Drs. 21/1998*
- 2) *Bericht zur ÖPD RB-Planverfahren Rahlstedt 135, Büro Claussen-Seggelke vom 06.06.2019*
- 3) *Pressemittlung BürgerIni vom 03.09.2019*
- 4) *Vorblatt zur Vorlage für die Sitzung der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau - Weisung an das Bezirksamt Wandsbek zum Bebauungsplanverfahren für den Bereich des Freibades Rahlstedt am Wiesenredder2018*
- 5) *Widerspruchsbegründung, Ablehnung Gründung einer BürgerIni wg. Weisung, Schreiben vom 17.09.2018*
- 6) *Zusammenfassung Kock zu den Handlungsdefiziten aus dem Bericht „BIG / GEWOS Problem- und Potenzialanalyse Rahlstedt-Ost*
- 7) *Lageplan Grüne-Fuge , R134*
- 8) *Pressemittlung SPD-Grünen-Koalition Wandsbek, Grüne-Fuge / R134 vom 09.05.2019*