



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Bezirksversammlung

Vorlage öffentlich	Drucksachen-Nr.: 22-1725
Federführung: Fachamt Interner Service	Datum: 19.02.2021

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Stadtplanungsausschuss	24.02.2021

**Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 "Nördlich Steindamm"
Zustimmung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und zur Änderung des
Aufstellungsbeschlusses**

Sachverhalt:

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung möchte im Frühjahr 2021, den Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 öffentlich auszulegen. Zur Information werden die Planzeichnung und der Verordnungstext jeweils in der abgestimmten Entwurfsfassung als Anlagen beigefügt. Im Übrigen wird auf die Berichterstattung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung in den Sitzungen des Stadtplanungsausschuss verwiesen.

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Cityrandlage im Stadtteil St. Georg zwischen den Straßen Brennerstraße und Steindamm und wird im Nordosten von der öffentlichen Grünfläche „Lohmühlenpark“ begrenzt. Der Lohmühlenpark ist Bestandteil des Alster-Bille-Elbe Elbegrünzugs, der sich derzeit von der Langen Reihe bis zur Straße Beim Strohhouse durchgängig erstreckt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,07 ha.

Das Plangebiet ist Teil eines städtebaulichen Entwicklungs- und Neuordnungsprozesses an der Magistrale Steindamm von der Danziger Straße bis zum Lohmühlenpark. Entsprechend seiner zentralen Lage und den unterschiedlichen Bauphasen mit ihren jeweiligen Leitbildern wird heute das Plangebiet im Bestand von überwiegend großmaßstäblichen Gebäudestrukturen geprägt. Diese befinden sich südlich des Steindamms (außerhalb des Plangebiets) zwischen Böckmannstraße und Lohmühlenpark, sowie innerhalb des Plangebiets beidseitig der Lindenstraße. Von dort bis zum Lohmühlenpark ist eine kleinteiligere Bebauungsstruktur mit einer zum Teil mit Baulücken unterbrochenen Blockrandbebauung ablesbar.

Am Steindamm befinden sich überwiegend Einzelhandels-, Gastronomie-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Die Bebauung variiert zwischen zwei- und sechsgeschossigen Gebäuden. Eine Ausnahme bildet das dreizehngeschossige Bürogebäude nordöstlich der Lindenstraße. Zwischen Danziger Straße

und Lindenstraße befindet sich ein achtgeschossiges Hotelgebäude. An der Brennerstraße befinden sich Wohn-, Büro-, Dienstleistungs-, Hotel- und vereinzelt Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen. Die Bebauung variiert überwiegend zwischen zwei- und sechs Geschossen.

Das innerstädtische Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad und wenig Grünanteile auf. Die nicht überbauten Innenhofbereiche sind überwiegend durch Tiefgaragen unterbaut oder teilweise von oberirdischen Stellplätzen besetzt.

Anlass der Planung

Durch den Bebauungsplan St. Georg 43 - nördlich Steindamm – verfolgt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich-hochbauliche Weiterentwicklung und Stärkung der bestehenden Mischnutzungsstrukturen.

Der Steindamm soll entsprechend der Bedeutung für den Stadtteil St. Georg als Einkaufs- und Geschäftsstraße stabilisiert und aufgewertet werden. Entlang des Steindamms und der südwestlichen Hälfte des Plangebiets an der Brennerstraße sollen die hier vorhandenen gewerblichen Nutzungen gesichert und weiterentwickelt werden. An der Brennerstraße in der nordöstlichen Hälfte des Plangebiets sollen die bestehenden Mischnutzungen aus Wohnen und gewerblichen Anteilen gesichert werden.

Auf geeigneten Flächen soll insbesondere neues Wohnen entstehen können, um den Anteil der Wohnbevölkerung im Stadtteil St. Georg zu erhöhen und in diesem Teilbereich gezielt die Wohnnutzung zu erweitern. Das Baukonzept ermöglicht ein Wohnungsbaupotenzial von bis zu 200 Wohneinheiten. Um die Wohnqualität zu erhöhen, werden die im Bestand als Stellplatzflächen genutzten Baulücken geschlossen, so dass zwischen Lindenstraße und Lohmühlenpark zwei Baublöcke mit ruhigen Innenhöfen entstehen.

Zwischen 2006 und 2019 ist es im Bebauungsplan-Verfahren zu mehrjährigen zeitlichen Verzögerungen durch komplizierte Abstimmungen mit privaten Grundeigentümern gekommen. Zwischenzeitlich konnte dann eine stark im Stadtteil verwurzelte und sozial engagierte Stiftung als Projektträger zur Umsetzung von öffentlich geförderten Mietwohnungen auf den beiden städtischen Grundstücken an der Ecke Brennerstraße Stiftstraße gewonnen und dadurch das Planungshemmnis aufgelöst werden.

Neues Planungsrecht und zentrale Planinhalte

Der Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 sieht Baugebietsausweisungen als **Kerngebiete (MK)** und **Urbane Gebiete (MU)** vor. Für die im Bestand vorhandenen und entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung weiter zu entwickelnden gewerblichen Nutzungsstrukturen werden im Plangebiet sieben städtebaulich unterschiedlich zu charakterisierende Kerngebiete „MK 1“ bis „MK 7“ festgesetzt.

Eines der zentralen Planungsziele ist es, den Anteil der Wohnbevölkerung im Quartier zu erhöhen und damit die Belebung des funktionsgemischten räumlichen Umfelds in den Abendstunden und am Wochenende zu erhöhen. Für besonders von Lärmimmissionen betroffene oder gering besonnte Bereiche werden Wohnnutzungen in den Kerngebieten „MK 2“ und „MK 3“ sowie in den Erdgeschossen der übrigen Kerngebiete ausgeschlossen.

In dem Bereich an der Brennerstraße zwischen Lindenstraße und Lohmühlenpark war historisch eine Blockrandbebauung mit einer Gebäudekante an der Straßenbegrenzungslinie vorhanden. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung verfolgt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hier die Festsetzung eines Urbanen Gebiets. Dadurch soll in den von der Hauptverkehrsstraße Steindamm abgeschirmten Bereichen der Anteil der Wohnbevölkerung erhöht und gleichzeitig ein verträgliches Nebeneinander mit den bereits bestehenden Gewerbenutzungen geschaffen werden. Die Umsetzung eines möglichst

hohen Wohnanteils von mindestens 60 % an den dafür geeigneten Urbanen Gebieten wird über eine textliche Festsetzung gesichert.

Die im Bestand vorhandene Kfz-Werkstatt an der Ecke Brennerstraße / Stiftstraße wird mit einem Urbanen Gebiet überplant. Gleichwohl wird diese durch eine sog. **Fremdkörperfestsetzung** im Bestand gesichert.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat die Bebauungsstruktur im Bebauungsplan-Entwurf bewusst durch **enge baukörperbezogene Baugrenzen und Baulinien** – zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen – fixiert. Mit der Festsetzung einer **geschlossenen Bauweise** solle der Straßenraum baulich gefasst, bislang ungenutzte Flächenpotenziale ausgeschöpft und gleichzeitig geschützte und Lärm abgewandte Innenhofbereiche ausgebildet werden.

Zur Gewährleistung einer harmonischen und standortadäquaten Höhenabwicklung insbesondere im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung, werden die **Gebäudehöhen** der einzelnen Baukörper durch die Festsetzung von Gebäudehöhen (über NHN) bestimmt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenquerschnitte und der notwendigen Abstandsflächen entlang der Brennerstraße und dem Steindamm soll eine dem urbanen Standort entsprechende Bebauungsstruktur geschaffen werden. Für das Bestandshochhaus im Kerngebiet „MK 3“ wird eine Aufstockung um bis zu zwei Geschosse ermöglicht. Im Eckbereich Steindamm/ Lohmühlenpark ist im Kerngebiet „MK 7“ eine leichte Akzentuierung durch eine maximal 4 m höhere Bebauung vorgesehen. Damit soll die hier beginnende Einkaufs- und Geschäftsstraße Steindamm städtebaulich betont, sowie eine klare Abgrenzung zum Lohmühlenpark erzeugt werden.

Entsprechend der **Verkehrsplanung** soll im nordöstlichen Bereich des Plangebiets künftig die Einbahnstraßenregelung der Brennerstraße aufgehoben werden. In diesem Bereich soll die Brennerstraße vor dem Lohmühlenpark in einer Wendekehre enden. Hierzu ist die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um 2,5 m zu Lasten der privaten Grundstücke südöstlich der Brennerstraße erforderlich. Der nordöstlich der Wendekehre gelegene 387 m² große Abschnitt der Brennerstraße wird zukünftig als Parkanlage (FHH) dem Lohmühlenpark zugeschlagen und damit eine qualitätsvolle verkehrsberuhigte Verbindung der heute durchschnittlichen Parkanlage ermöglichen.

Als **private Vorgartenflächen** für potenzielle Instandsetzungsmaßnahmen der Bebauung in dem Urbanen Gebiet „MU 7“ und dem Kerngebiet „MK 7“ wurde im Bebauungsplan-Entwurf zum Zeitpunkt der öffentlichen Plandiskussion noch eine 7 m (353 m²) große Fläche des Lohmühlenparks beansprucht. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf die in Rede stehende Fläche auf einen 2 m schmalen Streifen (96 m²) reduziert. Damit soll der öffentliche Charakter des Lohmühlenparks weitestgehend erhalten bleiben.

Stand des Bebauungsplanverfahrens

Der Stadtplanungsausschuss hat in der Sitzung am 14.06.2006 auf Basis der Vorlage des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zugestimmt. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am 15.05.2006 behördenintern grob abgestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (ÖPD) hat am 06.11.2006 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Durchführung des behördlichen Arbeitskreises I am 25.11.2019 und anschließender Verschickung zur Kenntnisnahme am 15.01.2021 abgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da der Aufstellungsbeschluss vom 24.07.2006 noch für ein Bebauungsplanverfahren im sogenannten „Normalverfahren“ gefasst wurde und der räumliche Geltungsbereich im Norden um Flächen der Straße Am Lohmühlenpark und der Brennerstraße (zukünftig öffentliche Grünfläche) erweitert wurde, ist der Aufstellungsbeschluss vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs neu zu fassen.

Vor dem Hintergrund des nunmehr erreichten Projektstandes wird seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung verfolgt, die öffentliche Auslegung möglichst Ende März oder Anfang April 2021 zu beginnen.

Petition/Beschluss:

Auf Basis des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfs St. Georg 43 des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung und dieser Vorlage wird der Stadtplanungsausschuss um Zustimmung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses gebeten.

gez. Michael Mathe

Anlagen:

- Bebauungsplan-Entwurf S. Georg 43, ohne Maßstab (Anlage 1)
- Entwurf Verordnungstext (Anlage 2)