



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksversammlung Hamburg-Mitte

### Protokollauszug

#### Sitzung des Stadtplanungsausschusses - DIGITAL - vom 03.02.2021

---

Ö 5.2 Antrag zum Entwurf des B-Plans 43 (Stadtteilbeirat St. Georg)

22-1582

---

Herr Mathe geht mit Bezug auf die Beschlusslage aus dem Stadtteilbeirat St. Georg (Sitzung am 25.11.2020) anhand einer Präsentation (die Präsentation ist als Anlage zur Sitzung unter <https://gateway.hamburg.de> abrufbar) auf den aktuellen Projektstand des Bebauungsplanverfahrens St. Georg 43 "Nördlich Steindamm" und die Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf im Vergleich zum Planungsstand zur Öffentlichen Plandiskussion aus 2006 ein.

Herr Mathe blickt zunächst zurück auf die Anfänge des Bebauungsplan-Verfahrens, das mit dem Einleitungsbeschluss im Juni 2006 begonnen habe. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung habe die öffentliche Plandiskussion im November 2006 durchgeführt und sehr einvernehmlich mit einem ganz überwiegend großem Zuspruch der Bürgerinnen und Bürger den Bebauungsplan-Entwurf erörtert. Nach Durchführung der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sei es aufgrund komplexer Verhandlungen mit den Privateigentümern nach dem Jahr 2012 zu einer mehrjährigen Blockade gekommen. Hier sei seinerzeit auch der Oberbaudirektor eingebunden worden und man habe gemeinsam versucht, zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen, die die Interessen der Stadt vertritt und gleichzeitig den Privateigentümern einen Kompromiss anbiete. Diese Verzögerung sei im Stadtteilbeirat St. Georg kritisiert worden. Er unterstreicht, dass das Bebauungsplan-Verfahren stets transparent seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung gesteuert wurde und fortlaufend im Stadtplanungsausschuss und auch Stadtteilbeirat St. Georg berichtet worden sei.

Herr Mathe betont, dass aktuell leider die Sachverhalte im Stadtteilbeirat zum Teil nicht korrekt wiedergegeben worden seien. Entgegen der Einzeldarstellung im Stadtteilbeirat St. Georg hätten die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplan-Entwurfs auch weiterhin Bestand. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung habe mit dem aktuellen Bebauungsplan-Entwurf in Teilbereichen, insbesondere entlang des Lohmühlengrünzugs, eine weitere Optimierung erreicht.

Herr Mathe verweist auf zahlreiche Abstimmungen mit den Privateigentümern zur städtebaulichen Neuordnung der Flächen im Plangebiet. Die im Eigentum der FHH stehenden Grundstücke an der Brennerstraße-Ecke Stiftstraße sollen in Abstimmung mit dem LIG, der Politik und der direkt benachbarten Privateigentümerin von einer Stiftung aus dem benachbarten Stiftviertel entwickelt werden. Auf dieser Grundlage kann das Bebauungsplan-Verfahren nun finalisiert werden. Des Weiteren sei aufgrund der geschilderten Verzögerungen eine Aktualisierung der Fachgutachten erforderlich geworden.

Herr Mathe verweist anhand einer Gegenüberstellung des Planstandes zum Zeitpunkt der ÖPD (November 2006) und des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfs auf die mittlerweile vorgenommenen Optimierungen für die Flächen entlang des Lohmühlengrünzugs. Seitens des Stadtteilbeirats sei die Kritik geäußert worden, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs zu Lasten des Lohmühlengrünzugs den Privateigentümern eine erweiterte Bebauungsmöglichkeit ermöglicht werde.

Zudem würden die ausgewiesenen privaten Grünflächen seitens des Stadtteilbeirats kritisiert. Herr Mathe erklärt dazu, dass mit Stand ÖPD November 2006 für die Flächen entlang der Brennerstraße als Art der baulichen Nutzung ein Besonderes Wohngebiet (WB) vorgesehen war. Die mittlerweile in die Baunutzungsverordnung eingeführte neue Baukategorie Urbanes Gebiet (MU) könne das Planungsziel der verstärkten Wohnnutzung auf der lärmabgewandten Seite der Brennerstraße neben den weiterhin als Kerngebiet auszuweisenden Flächen entlang des Steindamms fachlich besser abbilden.

Zum Maß der baulichen Nutzung erläutert Herr Mathe, dass es für die Flächen entlang des Lohmühlengrünzugs im Bebauungsplan-Entwurf nicht zu einer Erhöhung der festzusetzenden Obergrenze gekommen sei. Im „MU 7“ sei von zunächst sechs Vollgeschosse und einer Gebäudehöhe von 22 m über Straßenniveau bzw. neun Vollgeschosse als zwingende Festsetzung und einer Gebäudehöhe von 37,5 m über Straßenniveau abgerückt worden. Im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf sei für das „MU 7“ eine Gebäudehöhe von maximal 22 m über Straßenniveau vorgesehen. Im Bereich des „MK 7“ sei anstelle der neun Vollgeschosse (entspricht einer Gebäudehöhe von 37,5 m über Straßenniveau) zum Zeitpunkt der ÖPD nunmehr eine Gebäudehöhe von maximal 31 m über Straßenniveau vorgesehen. Weiterhin sei zwischen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und der privaten Eigentümerin des Grundstücks auf dem „MK 7“ vereinbart worden, dass im Sinne der Einsparung der grauen Energie das Bestandsgebäude nicht abgerissen und stattdessen revitalisiert werde. Damit werde der Fußabdruck des Bestandsgebäudes im Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Bezugnehmend auf die im Bebauungsplan-Entwurf zum Zeitpunkt der ÖPD noch vorgesehene Festsetzung von privaten Grünflächen auf insgesamt 353 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 7 m weist Herr Mathe auf eine durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung nunmehr verfolgte Reduzierung auf 96 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 2 m hin. Mit der vorgesehenen privaten Grünfläche wären Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten an der Fassade auf Privatgrund möglich. Die Wohngebäude entlang des Lohmühlengrünzugs sollen auch die Möglichkeit der Anordnung von Balkonen erhalten, aber gleichzeitig keine negative gestalterische Wirkung auf das Landschaftsbild haben. Daher soll für diese eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um 1 m auf höchstens 30 von Hundert der Fassadenlänge eines Gebäudes in Richtung Lohmühlengrünzugs zugelassen werden.

Zudem werden vormals als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Bereiche in der westlichen Verlängerung der Brennerstraße im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf als Parkanlage (FHH) festgesetzt. Damit soll die Nord-Süd Durchgängigkeit des Lohmühlengrünzugs verbessert und dieser selbst in seiner Fläche vergrößert werden.

Zum zeitlichen Ablauf berichtet Herr Mathe, dass das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung die öffentliche Auslegung für das Frühjahr 2021 plane. Im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung habe die Öffentlichkeit eine weitere konkrete Möglichkeit zur Beteiligung. Hierzu werde sein Fachamt in der nächsten Sitzung des Stadtplanungsausschusses eine Drucksache einbringen. Die Vorweggenehmigungsreife werde nun für September 2021 verfolgt.

Herr Willenbrock bedankt sich für die ausführliche und informative Vorstellung, wodurch die falschen Eindrücke des Stadtteilbeirats durch Herrn Mathe erwartungsgemäß berichtigt wurden. Er fragt, wie sich die falsche Darstellung im Stadtteilbeirat korrigieren ließe. Eine erneute ÖPD halte auch er nicht für notwendig. Er könne sich vorstellen, über die öffentliche Auslegung hinaus im Stadtteil ein Forum zu bieten, da sich im Umfeld vieles verändert habe. Zum B-Plan-Entwurf bittet er das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung darum, im nächsten Stadtplanungsausschuss über die Verschattungssituation im Bereich der Parkanlage zu informieren.

Herr Mathe erklärt, dass die öffentliche Plandiskussion (ÖPD) im Bebauungsplan-Verfahren dazu diene, die Öffentlichkeit bereits sehr frühzeitig über die Planung zu informieren. Der zweite zentrale Schritt sei die öffentliche Auslegung zum deutlich späteren Zeitpunkt im Planverfahren.

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung sind die Fachthemen mit den Behörden und Träger öffentlicher Belange und den Planungsbetroffenen konsensual erörtert. Eine erneute ÖPD müsse er deshalb entschieden ablehnen. Sollte der Wunsch nach weiteren Informationen bestehen, werde er dem Stadtteilbeirat gerne den korrekten Sachverhalt zu dem in Rede stehenden Thema berichten.

Bezugnehmend auf die Verschattungssituation wurde wie in der Bebauungsplanung üblich die Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft. Die Wirkung auf den Lohmühlengrünzug sei nicht geprüft worden. Er weist darauf hin, dass bereits im Bestand durch die vorhandenen Baukörper eine gewisse Verschattung des Lohmühlengrünzugs gegeben sei. Die Baulückenschließung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens St. Georg 43 müsse im Sinne der Innenentwicklung und der Wohnungsbauziele des Senats und des Bezirklichen

Wohnungsbauprogramms als verträgliche Arrondierung eingeordnet werden. Insgesamt werde es aufgrund der geplanten Gebäudehöhen keine signifikante Verschattung des Grünzugs geben.

Herr Sträter betont, dass es ein Informationsdefizit im Stadtteil gebe. Aus diesem Grund befürworte er den Vorschlag, in einer der nächsten Beiratssitzungen den Sachstand zu berichten, möglichst vor der öffentlichen Auslegung. Eine erneute ÖPD lehne er aus den genannten Gründen ab. Zur nächsten Sitzung des Stadtplanungsausschusses wünsche er sich Informationen zu Planungen der Parkanlage. Der Planer der Parkanlage hätte im Stadtteilbeirat unterschiedliche Varianten - u.a. eine Liegewiese - vorgestellt. Aus seiner Sicht sei dieser Standort nicht für eine Liegewiese geeignet. Insofern würden sich die Bedenken bezüglich der Verschattung relativieren. Dieser Aspekt sollte in die Fachdiskussion im Ausschuss einbezogen werden. Er schlägt zum weiteren Verfahren vor, die Drucksache heute zur Kenntnis zu nehmen.

Herr Fischer bedankt sich bei Herrn Mathe für die Darstellung des komplizierten Sachverhalts und unterstützt den Vorschlag von Herrn Sträter.

Herr Leipnitz habe den Eindruck, dass man sich in einer extrem verfahrenen und schwierigen Situation befinde. Er könne sich nicht vorstellen, am 24.02.2021 über die Durchführung der öffentlichen Auslegung zu entscheiden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass zeitgleich der Stadtteilbeirat tage. Er plädiere dafür, zunächst im Beirat zu berichten, bevor weitere Schritte im Stadtplanungsausschuss beschlossen werden. Er beantragt, die Vorlage im Sinne des Beirates heute zu beschließen.

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit beschließt der Stadtplanungsausschuss anschließend einstimmig, die Sitzungszeit gemäß § 8 der Geschäftsordnung über 22 Uhr hinaus zu verlängern.

---

Der Ausschuss lehnt die Beschlussfassung über die Vorlage mehrheitlich - gegen die Stimmen der Fraktion DIE LINKE - ab.

Im Übrigen nimmt der Ausschuss die Vorlage zur Kenntnis.