

Bezirksamt Hamburg Mitte
Fachamt SL
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Einwendungen gegen den Bebauungsplan St. Georg 43 in der gegenwärtigen Form

Vorausgeschickt sei, dass ich die vom Fachamt erklärte Absicht, in dem überplanten Gebiet mehr (sozialen!?) Wohnungsbau zu ermöglichen, richtig finde und diese voll unterstütze.

Allerdings kann ich nicht erkennen, dass in den 15 Jahren(!) der Planentwicklung wesentliche Fortschritte in dieser Hinsicht gemacht wurden. Insbesondere sind keine Fortschritte in Richtung bezahl- bzw. leistbare Wohnungen und deren Sicherstellung zu erkennen.

Es drängt sich der Eindruck auf, dass hier formal ein „Angebotsbebauungsplan“ vorliegt, es sich in Wahrheit aber um einen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ zugunsten einiger Vorhabenträger handelt, nur ohne deren Kostenbeteiligung, wie sonst üblich.

Formaljuristisch mag es angehen, eine ÖPD im Jahre 2006 unter völlig anderen Bedingungen (vor der Wohnungsbauoffensive der Politik, vor der Ausweisung des Entwicklungsgebiets St. Georg Mitte, vor der Fertigstellung heute benachbarter Wohnquartiere, ohne ernsthafte öffentliche Bewerbung der ÖPD) als Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben zu betrachten. Einsichtig für die heute betroffenen BürgerInnen ist das nicht und kann der Akzeptanz von Verwaltungshandeln und Kommunalpolitik nur schaden.

Eine neue ernsthafte und ergebnisoffene Plandiskussion scheint mir dringend erforderlich.

Zu den Festlegungen im Bebauungsplan:

Der Fachamtsleiter spricht regelmäßig von einem „Potential“ von 200 Wohnungen im Plangebiet, ohne dass erkennbare Regelungen getroffen wurden, wo diese zu leistbaren Mietpreisen wann entstehen sollen. Es ist von 50 bezahlbaren(?) Wohneinheiten für Studenten und eine SeniorInnenWG an der Ecke Brennerstraße/Stiftstraße die Rede, wofür es auch bereits eine „gemeinnützige Stiftung“(welche?) als Investor gäbe. Eine vertragliche Vereinbarung über die Errichtung dieser Wohnungen gäbe es nicht. Im Übrigen sei Voraussetzung auch der Verkauf einer Fläche hinter dem bestehenden SAGA-Gebäude. Was wird übrigens aus dem Bestandsgebäude und den dortigen MieterInnen, wenn das Projekt realisiert wird?

Wenn ich das richtig verstanden habe, ist der Eigentümer des benötigten Grundstücks der Deutsche Inkasso Dienst (EOS). Diesem wurde im B-Plan die Aufstockung des bestehenden „städtebaulichen Missstandes“ (Hochhausscheibe, Zitat Fachamtsleiter) um zwei Geschosse zugestanden.

Worin besteht die konkrete Gegenleistung zugunsten der Stadt?

Gibt es einen Vertrag über den Grundstücksverkauf?

Angewandt alles nicht möglich wegen neuerer Rechtsprechung zum § 11 BauGB?

Ich wende mich dagegen, solche Zugeständnisse an Grundeigentümer ohne

vertraglich festgeschriebene Gegenleistung für die Stadt und die AnwohnerInnen zu machen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets werden „urbane Gebiete“ ausgewiesen und somit Wohnungsbau ermöglicht, zum Teil prozentual festgeschrieben. Leider auch hier ohne irgendeine Absicherung der Errichtung bezahlbaren Wohnraums.

Verlässt sich das Fachamt darauf, dass die relativ laute und sonnenabgewandte Lage an der Brennerstraße ohnehin keine hochpreisigen Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen lässt?

Zumindest wurde den MieterInnen eines zurzeit noch günstigen Wohnblocks (Brennerstraße 80/82) bereits die Kündigung wegen Abriss und Neubau angekündigt. Sicher zur Zufriedenheit des Fachamts, da das Gebäude zurzeit noch deutlich über die künftige Baugrenze ragt und der Verbreiterung der Brennerstraße für den Zweirichtungsverkehr im Wege steht.

An der Ostgrenze des Plangebiets zum Lohmühlengrünzug(-park) wird es absurd. Dem Eigentümer Reimers wird nicht nur zugestanden, sein Bürohaus am Steindamm um zwei Geschosse aufzustocken, er darf auch einen 25 m hohen Querriegel direkt am Park errichten und das Eckgebäude an der Brennerstraße in der gleichen Höhe neu bauen. Zu diesem Behufe gedenkt ihm die FHH 110m² öffentlichen Grunds zur Begradigung der Grundstücksgrenze zu überlassen. Darüber hinaus dürfen Balkone des neuen Gebäudes auch noch in den öffentlichen Grund hineinragen. **Das lehne ich ab.**

Das ohnehin schmalste Stück des Grünzugs (das übrigens noch seiner geplanten endgültigen Gestaltung harrt) würde noch einmal schmaler, es würde nahezu gänztägig verschattet und somit für die Naherholung kaum mehr nutzbar sein. Die Gegenrechnung des aufzuhebenden Stücks Brennerstraße von Seiten des Fachamtes überzeugt nicht, denn diese Aufhebung wurde den BürgerInnen bereits um die Jahrtausendwende im Zusammenhang mit dem ersten Bauabschnitt fest zugesagt. Und für den mitdenkenden Bürger wird die Argumentation frech, wenn behauptet wird, der Eigentümer habe ja von seinem Anspruch(!?!) auf 7m Grünzug 5m abgelassen. Wer bitte hätte „Anspruch“ auf die profitable Nutzung öffentlichen Grundes?

An dieser Stelle könnten sehr wohl hochpreisige Wohnungen (direkt an der U-Bahn, Blick auf den Park, ruhiger Innenhof) entstehen. Nichts im B-Plan lässt erkennen, dass das nicht gewollt ist.

Verwiesen wird vom Fachamt auf die Möglichkeit, Regelungen im Sinne der Wohnungsversorgung im Zusammenhang mit Verkaufsverträgen zu vereinbaren. Das genügt nicht. Die Zugeständnisse der Stadt sollen im B-Plan festgeschrieben werden, eine Gegenleistung des begünstigten Grundeigentümers findet nicht statt. Das ist Verwaltungshandeln gegen den erklärten politischen Willen des Senats, gegen den Sinn der Erhaltungsverordnung und vor allem gegen die Interessen der BürgerInnen.

Ich lehne das ab.

Am 7. Mai 2021 wurde im Bundestag das Baulandmobilisierungsgesetz beschlossen. Bis 2024 ermöglicht der neue Absatz 2d im § 9 des Baugesetzbuchs (<https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/293/1929396.pdf>) die Festschreibung von förderungsfähigen Bauten und von geförderten Wohnungen in Bebauungsplänen. Das Verfahren zum Bebauungsplan St. Georg 43 ist nicht abgeschlossen.

Meine Forderung:

Verfahren stoppen und von der neuen Regelung im BauGB Gebrauch machen.

Mit freundlichen Grüßen, in der Hoffnung auf Gehör,

Bernhard Stietz-Leipnitz