

Einwohnerverein St. Georg von 1987 e.V.

Per Adresse: Stadtteilbüro St. Georg, Hansaplatz 9, 20099 Hamburg

www.ev-stgeorg.de, info@ev-stgeorg.de, Tel. 040/280 37 31, Mobil 0160/91 48 10 27

St. Georg, den 25.5.2021

An das
Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Caffamacherreihe 1-3
20335 Hamburg

Betr.:

Widerspruch gegen den Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 Nördlich Steindamm

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich für den Einwohnerverein St. Georg von 1987 e.V. Widerspruch gegen den Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 Nördlich Steindamm ein.

Genau 87 unterzeichnete Einwendungen von BürgerInnen (davon vermutlich 3 in ungeöffneten Briefen) aus ganz St. Georg sind alleine bei uns eingegangen, wir übergeben sie heute mit dieser Erklärung direkt im Bezirksamt Hamburg-Mitte. Darüber hinaus sind Ihnen mittlerweile mehrere, teilweise sehr umfangreiche Widerspruchsschreiben zugegangen, deren Intention wir unterstützen: die Ablehnung des B-Planentwurfs St. Georg 43 in seiner jetzigen Fassung. Aufgrund der Ihnen bereits vorliegenden Einsprüche vor allem von Michael Schulzebeer, Michael Schwarz und Bernhard Stietz-Leipnitz kann ich mich nachfolgend vor allem auf das Thema BürgerInneninformation und BürgerInnenbeteiligung konzentrieren, das ureigenste Feld des Einwohnervereins seit 1987. Die Einwendungen der drei genannten Personen stellen wir ab dem 25. Mai 2021 auf der Homepage des Einwohnervereins St. Georg ein (www.ev-stgeorg.de).

Vorausgeschickt sei noch, dass der Einwohnerverein selbstverständlich eine Verbesserung der Situation im 3,07 Hektar großen B-Plan-Gebiet zwischen dem Steindamm und der Brennerstraße, dem Lohmühlenpark und der Danziger Straße (und punktuell darüber hinaus) befürwortet, aber bitte mit den richtigen Zielsetzungen und unter ernsthafter Beteiligung der Menschen vor Ort.

Ich fasse zunächst unsere Kritik bzw. Ablehnung verschiedener Aspekte des B-Plan-Entwurfs St. Georg 43 zusammen.

1. Beim B-Plan-Entwurf sind weder die gesetzlichen Grundlagen der BürgerInneninformation noch gar der BürgerInnenbeteiligung ausreichend berücksichtigt worden.
2. Der B-Plan-Entwurf setzt keine klaren und verschiedentlich auch die falschen Akzente für die Entwicklung des betreffenden B-Plan-Gebiets.
3. Der B-Plan-Entwurf gibt vor, Wohnungsbau im Plangebiet zu forcieren, tatsächlich werden die Möglichkeiten insbesondere für Sozialen Wohnungsbau im 1. Förderweg nicht einmal ansatzweise angegangen, geschweige denn ausgeschöpft. Es wird schlicht unterlassen, klare Vorgaben für eben diesen (Sozialen) Wohnungsbau zu machen, von entsprechenden Städtebaulichen Verträgen oder sonstigen Festlegungen in dieser Richtung ist nirgendwo bzw. belastbar die Rede. Die Möglichkeiten der Einflussnahme auf die Bebauung durch das kürzlich beschlossene Baulandmobilisierungsgesetz bleiben ungenutzt.
4. Der B-Plan-Entwurf soll ohne Not dazu herhalten, öffentlichen Grund – und dann auch noch einen Streifen vom Lohmühlenpark – zu privatisieren. Dies widerspricht allen Entwicklungen und Entscheidungen der jüngsten Vergangenheit, sei es hinsichtlich des aufwendig betriebenen und über Jahre ausgebauten Grünzuges Alster-Bille-Elbe, sei es bezüglich der Übereinkunft mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) 2019, keine weiteren Grünflächen innerhalb des Grünen Rings mehr für Neubaumaßnahmen in Anspruch zu nehmen.
5. Es stellt sich insgesamt die Frage, warum der Bezirk Hamburg-Mitte und das zuständige Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung (Fachamt SL) plötzlich solche Eile an den Tag legen und nach fünfzehnjähriger interner Bearbeitungszeit gerade mal drei Monate ansetzen, um den B-Plan unter Dach und Fach zu bringen.

Zu 1. Unzureichende BürgerInneninformation und-beteiligung

- a) Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen währte vom 26. April bis zum heutigen 25. Mai 2021. Wäre im Stadtteil nicht intensiv durch den Einwohnerverein informiert worden, hätte die große Mehrzahl der Menschen, allemal der Betroffenen im Plangebiet, davon rein gar nichts erfahren. Weder hat es eine Plakatierung noch Anschreiben noch sonst irgendein erkennbares Bemühen gegeben, über den wichtigen Vorgang zu informieren. Die kurzfristige Ankündigung im „Amtlichen Anzeiger“ oder das Einstellen von Materialien auf der Bezirksamts-Website kann wohl kaum als adäquate Form der – sagen wir einladenden, offensiven – BürgerInneninformation gewertet werden.
- b) Wie überrascht die Menschen im Plangebiet von den drohenden Veränderungen sind, zeigte sich in verschiedenen Gesprächen. Beispielhaft sei dafür die Mail eines Mieters der Brennerstraße 82 angeführt, der am 4. Mai vom Abriss seines langjährigen Wohnhauses erfuhr. Auch der Inhaber der Kfz-Werkstatt an der Ecke Brennerstraße/Stiftstraße zeigt sich – gelinde gesagt – irritiert, dass das betreffende Grundstück „mit einem urbanen Gebiet überplant“ wird. Auch wenn der Betrieb „durch eine sog. Fremdkörperfestsetzung im Bestand gesichert“ sei (Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, Drs. 22-1725 für den 24.2.2021), tragen solche, in keiner Weise mit den Betroffenen rückgekoppelten Aussagen zu großer Verärgerung und Verunsicherung bei. Verschiedene Begegnungen mit weiteren Gewerbetreibenden und AnwohnerInnen vor Ort haben den Eindruck verfestigt, dass keine auch nur ansatzweise ausreichende Information der Menschen erfolgte.
- c) Wäre nicht unsere Kritik und der Stadtteilbeirat seit Ende vergangenen Jahres immer lauter geworden und der Ruf nach einer neuerlichen Öffentlichen Plan-Diskussion (ÖPD) erklingen, hätte es seitens des Bezirks überhaupt keine Anstalten gegeben, das B-Planverfahren im Stadtteil auch nur zu erläutern. Auf dem Stadtentwicklungsausschuss am 3. Februar 2021 wurde die Kritik am B-Planentwurf St. Georg 43 – dem vorausgegangen war ein entsprechender Beschluss des Stadtteilbeirats St. Georg vom 25. November 2020 – erstmals thematisiert. Für eine neue ÖPD (nach einer ersten im Jahre 2006!) sah die im Bezirk „regierende“ Deutschlandkoalition aus SPD, CDU und FDP keinerlei Veranlassung, vielleicht auch, weil Michael Mathe, der Leiter des FA SL, eine solche „entschieden“ ablehnte. Auch der Abgeordnete der GRÜNEN, Clemens Willenbrock, hielt eine neue ÖPD zwar „nicht für notwendig“, immerhin schlug er aber ein „Forum“ für die St. GeorgerInnen vor, „da sich im Umfeld vieles verän-

dert habe“ (Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, Protokollauszug Stadtplanungsausschuss vom 3.2.2021).

- d) Letztere etwas nebulöse Formulierung weist auf einen weiteren wichtigen Punkt hin. Eine neuerliche ÖPD hätte schon deswegen angesetzt werden müssen, weil sich in den vergangenen 15 Jahren nicht nur „im Umfeld vieles verändert“ hatte, sondern weil in dem ursprünglichen B-Planentwurf von 2006 erhebliche Änderungen vorgenommen wurden, über die die BürgerInnen in einem vernünftigen B-Planverfahren hätten informiert werden müssen, nicht zuletzt, um ihnen die Möglichkeit einzuräumen, auf neuer Grundlage mitzudiskutieren.
- e) Das Auftauchen des Fachamtsleiters Mathe auf der St. Georger Stadtteilbeiratssitzung am 28. April 2021, zwei Tage *nach* Beginn der Öffentlichen Auslegung der B-Planunterlagen, war also keineswegs aus eigenem Antrieb erwachsen, sondern eine Umsetzung der Diskussion beim Stadtplanungsausschuss am 3. Februar 2021. „Sollte der Wunsch nach weiteren Informationen bestehen“, so das betreffende Protokoll, „werde er (Michael Mathe; MJ) dem Stadtteilbeirat gerne den korrekten Sachverhalt zu dem in Rede stehenden Thema berichten“ (Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, Protokollauszug Stadtplanungsausschuss vom 3.2.2021).
- f) Die vergleichsweise hohe Zahl der online anwesenden 80 bis 90 TeilnehmerInnen auf der Beiratssitzung am 28. April 2021 war nicht das Ergebnis etwaiger Bemühungen des Bezirksamtes, sondern alleine der Mobilisierung im Stadtteil gezollt. Hier zeigte sich, trotz kurzfristiger Mobilisierung und erschwelter Bedingungen durch die Videokonferenz, wie groß das Interesse aus dem Stadtteil ist, den B-Planentwurf kennenzulernen bzw. zu diskutieren.
- g) Einmalig eine einstündige Präsentation des B-Planentwurfs auf der *Online-Beiratssitzung nach Beginn der Öffentlichen Auslegung* durchzuführen, so viel wurde an dem Abend klar, erfüllt keinesfalls die Voraussetzungen einer umfassenden rechtzeitigen Information oder der nötigen Nachfragemöglichkeiten, erst recht nicht der intensiven Erörterung und möglichen Überarbeitung. Von Beteiligung kann schon gar nicht die Rede sein.
- h) Die betreffenden B-Planentwurfs-Unterlagen wurden am 26. April 2021 zwar ins Netz gestellt, die geforderte Barrierefreiheit hinsichtlich des Zugangs ließ allerdings sehr zu wünschen übrig. Die sind in Zeiten von Corona und damit der faktischen Beschränkung auf entsprechende Online-Bemühungen eh schon stark eingeschränkt. Aber mehr noch, so gab es

beispielsweise keine heutzutage übliche Vorlesefunktion. Es stellt sich die Frage, warum – nach 15 Jahren – plötzlich und ausgerechnet noch unter den Bedingungen der Corona-Pandemie das Verfahren quasi übers Knie gebrochen werden musste, obwohl doch absehbar nach dem Sommer weit bessere Möglichkeiten bestehen dürften, z.B. Einblick in die Unterlagen zu nehmen.

- i) Der fehlenden Niedrigschwelligkeit kann auch nicht dadurch begegnet werden, dass „dem Stadtteil“ freundlicherweise vom Bezirksamtsmitarbeiter Ingo Borgwardt *ein* Ordner mit den betreffenden Materialien überlassen wurde. Weitere papierene Unterlagen – so eine Mitteilung der Beiratsmoderatorin Birte Diekmann vom 15. April 2021 – sollten nur „im Einzelfall“ und auch „nur gegen Gebühr“ zur Verfügung gestellt werden. Und wer sich die Unterlagen im betreffenden Zeitraum im Bezirksamt anschauen wollte, wurde – wenig einladend – auf allerlei Hürden während der werktäglichen Auslegung (9 bis 16 Uhr, freitags bis 15 Uhr) hingewiesen: nur eine Besuchspartei und auch nur nach vorheriger Terminanmeldung bei Einhaltung der Abstands- und Hygieneregeln, „Wartezeiten sind möglich“ ...so die Mitteilung der Pressestelle Hamburg-Mitte vom 26. April 2021.
- j) Sowohl der überreichte *eine* Aktenordner mit den angeblich kompletten Entwurfsunterlagen als auch die Präsentation im Netz sind unvollständig. Mindestens fehlen nach unserer Kenntnis die Statements des Managements Öffentlicher Raum sowie der Bauprüfung. Warum sind diese und womöglich weitere Materialien nicht zugänglich gemacht worden?
- k) Unvollständig waren auch schon die Unterlagen für den Stadtplanungsausschuss, der auf seiner Sitzung am 24. Februar 2021 „auf Basis des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfs St. Georg 43 des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung“ einer Vorlage seines Leiters vom 19. Februar 2021 (Drs.-Nr. 22-1725) zustimmte und damit den Weg zur öffentlichen Auslegung und zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses ebnete. Nur lag zu diesem Zeitpunkt kurioserweise mindestens ein Gutachten noch gar nicht vor: die „Erschütterungstechnische Untersuchung“ der Firma „baudyn GmbH“ vom 16. April 2021. Keine Datierung haben bezeichnenderweise auch die sich im Ordner befindlichen Blätter mit den Verschattungsgrafiken. Sie sind *nicht* Teil des Endberichts, d.h. des von der Firma Evers & Küssner erstellten „Verschattungsgutachtens St. Georg 43“ mit dem Berichtsstand vom 19. November 2019. Vielmehr werden sie in der „Umweltakte. Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Fachgutachten und Untersuchungen“ mit Stand vom April 2021 als „Ergänzende Visualisierungen zum Verschattungsgutachten“ der Firma

Küssner auf den 23. März 2021 datiert. Wieso kann vor dem Hintergrund dieser Ungereimtheiten das zuständige Fachamt die o.a. Empfehlung aussprechen, obwohl zum 24. Februar 2021 noch nicht einmal alle in Auftrag gegebenen Gutachten (vollständig) vorlagen?

- l) Zudem stellt sich die Frage, wie der Stadtplanungsausschuss eine Öffentliche Auslegung absegnen konnte, ohne alle Unterlagen zu kennen? Es drängt sich der Verdacht auf, dass die Mehrheit der Bezirksabgeordneten wider oder womöglich ohne näheres Wissen eine Öffentliche Auslegung beschlossen hat, und dies, obwohl aus dem Stadtteil St. Georg deutlicher Protest vernehmbar gewesen und ja auch im Ausschuss diskutiert worden war.
- m) Dass es mit der Transparenz nicht weit her war, zeigte sich nicht zuletzt ab Juli 2020, als offenbar ein neuer B-Planentwurf vorgelegt wurde, der trotz seiner erheblichen Abweichungen von der Vorlage aus dem Jahre 2006 monatelang verschwiegen, jedenfalls nicht veröffentlicht wurde. Einzelne Aspekte mussten vom Hörensagen weitergegeben werden, eine Aufklärungskampagne des Bezirks wäre wünschenswert gewesen, war aber ziemlich genau das Gegenteil dessen, was real passierte.
- n) Der Gipfel der bürgerInnenfernen Positionierung des Fachamtes SL ist allerdings die Formulierung, „die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ in Form einer ÖPD „hat am 06.11.2006 stattgefunden“ (Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, Drs. 22-1725 für den 24.2.2021). Wie fern muss man von der ansässigen Bevölkerung sein (die sich in den vergangenen 15 Jahren schätzungsweise zur Hälfte ausgetauscht hat), wie weit weg von einer wenigstens halbwegs akzeptablen Partizipation, wenn die inhaltliche Debatte für abgeschlossen erklärt wird, obwohl sie das letzte und einzige Mal vor anderthalb Jahrzehnten mehr schlecht als recht stattgefunden hat?
- o) Die „Niederschrift über die öffentliche Plandiskussion zum Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43“ vom 6. November 2006 spricht Bände über die Qualität der „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“, die der Fachamtsleiter 15 Jahre später imaginierte. Laut Protokoll bestand lediglich eine halbe Stunde (!) Zeit, sich das „Anschauungsmaterial“ zu vergegenwärtigen. Anwesend waren neben den VertreterInnen des Stadtplanungsausschusses und des Bezirksamtes (allen voran Herr Mathe) „ca. 30 Personen“ (am 28.4.2021 waren es 80 bis 90 Personen). Die Sitzung hat gerade einmal 60 Minuten gedauert (am 28.4.2021 musste die Beiratsdebatte nach zwei Stunden abgebrochen werden). Die Niederschrift vom 6. November 2006 umfasst lediglich viereinhalb Seiten, davon eine mit den Rahmendaten der Veranstaltung (Zeiten, Anwesende usw.). Auf den ver-

bleibenden dreieinhalb Seiten werden auf zweieinhalb Seiten die Bezirksamtsvertreter Michael Mathe und Karl-Heinz Humburg und der Ausschussvorsitzende Dr. Gunter Böttcher zitiert. Auf der verbleibenden einen Seite des Protokolls kommen zwei VertreterInnen der InvestorInnenseite in 20 Zeilen „zu Wort“ (die ArchitektInnen Prof. Bernhard Hirche und Martina Koeppen, beide laut Protokoll im Auftrag des Grundstückseigentümers Herrn Reimers) und gerade mal vier AnwohnerInnen mit sehr zarten Nachfragen in mageren 23 Zeilen. Das soll es mit der BürgerInnenbeteiligung gewesen sein, auf die sich 15 Jahre später der Bezirk und Herr Mathe berufen?

- p) Eine größere Bewerbung dieser angeblich so bedeutsamen ÖPD am 6. November 2006 hat es – zumindest nach Erinnerung von ZeitzeugInnen – nicht gegeben. Erinnerungen mögen trügen, die „Blätter aus St. Georg“, das Stadtteilorgan des dem Bezirksamt in besonderer Weise verbundenen Bürgervereins, sicher nicht: Mit keiner einzigen Silbe wurde die ÖPD darin angekündigt oder ausgewertet, wie eine Sichtung der entsprechenden Ausgaben einige Monate vor und nach dem Ereignis ergeben hat.
- q) Wenn ich als Bürger gegenüber der Verwaltung Rechte in Anspruch nehmen oder öffentliche Leistungen erhalten will, gelten in der Regel Antrags- und Verjährungsfristen. Auch bei Widerspruchs- und Klagverfahren ist das der Fall. Dies ist unstrittig sinnvoll, damit ein ökonomisches Verwaltungshandeln und insbesondere auch Rechtssicherheit gewährleistet bleiben. Dass sich die Bezirksverwaltung aber auf ein 15 Jahre altes Anhörungsverfahren bei einem aktuellen Vorhaben beruft, erscheint vor diesem Hintergrund nicht verständlich. Wie kann eine solche, fast eine Generation zurückliegende ÖPD ausreichend sein, damit sich BürgerInnen ausreichend informiert sehen? Wie passt das außerdem zu den geltenden Verfahrensgrundsätzen? Für Planverfahren wird im Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetz (§§ 25 Abs. 3 und 73 Abs. 8) ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Änderungen, die in Rechte der BürgerInnen eingreifen, zu einem neuen Verfahren führen müssen. Zudem gilt doch in Verwaltungsverfahren die Regel, dass von Amts wegen Aspekte auch zugunsten von BürgerInnen zu berücksichtigen sind. Diesen Grundsätzen entspricht das gewählte Verfahren nicht.
- r) Bei diesem gesamten B-Plan-Verfahren stellen wir die gesetzlich vorgeschriebene, angemessene Information und Beteiligung der BürgerInnen infrage. Weder ist die ÖPD 2006 den allgemein üblichen Anforderungen gerecht geworden noch war dem Bezirksamt, dem zuständigen Fachamt oder der Deutschlandkoalition in den letzten Monaten irgendein Versuch anzumerken, alte Versäumnisse wettzumachen und die selbst nach Aussagen

des Senats „mittlerweile veralteten Zwischenstände der Planung“ (Bürgerchafts-Drs. 22/2217 vom 24.11.2020, Nr. 4) der Öffentlichkeit in überarbeiteter Form und ergebnisoffen neu vorzustellen. Insofern muss unseres Erachtens das laufende B-Plan-Verfahren kassiert und eine weitere Öffentliche Plandiskussion angesetzt werden.

Zu 2. Unzureichende Zielsetzungen für das B-Plan-Gebiet St. Georg 43

Ziel des B-Planes sei „die Sicherung und Weiterentwicklung der im Plangebiet bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen“. Der Steindamm solle „als Einkaufs- und Geschäftsstraße stabilisiert werden“, „die hier vorhandenen gewerblichen Nutzungen gesichert und weiterentwickelt werden“ und „auf geeigneten Flächen insbesondere entlang der Brennerstraße und am Lohmühlenpark ...neues Wohnen entstehen, um den Anteil der Wohnbevölkerung im Stadtteil St. Georg zu erhöhen“. So sind die wesentlichen Zielsetzungen in der Mitteilung zur Öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen seitens der Pressestelle des Bezirksamtes Hamburg-Mitte vom 26.April 2021 formuliert. Dazu ist in aller Kürze zu konstatieren:

- a) Mit keinem Wort wird erwähnt, dass es sich im B-Plangebiet, vor allem am Steindamm zu einem Gutteil um migrantische Ökonomie handelt. Diese gezielt zu erhalten und zu unterstützen wäre eine eigene Erwähnung wert gewesen.
- b) Es geht nicht nur um die Erhöhung des Anteils der Wohnbevölkerung des Stadtteils im Allgemeinen, es geht vor allem auch um die Schaffung bzw. Verteidigung bezahlbarer, günstiger Wohnungen und damit um den Erhalt einer Bevölkerungsmischung, in der auch GeringverdienerInnen ihren Platz haben. Das kann unter den obwaltenden Bedingungen nur bedeuten, einerseits günstigen Altbau zu erhalten, andererseits Sozialen Wohnungsbau im 1. Förderweg auf den Weg zu bringen. Doch von diesen Zielsetzungen ist nirgendwo in den B-Planunterlagen die Rede.
- c) Als ein Hauptziel müsste im B-Plan fixiert werden, der weiteren Gentrifizierung gerade in diesem sozusagen noch entwicklungs-offenen Abschnitt St. Georgs entgegenzuwirken und alle Möglichkeiten zu nutzen, eine weitere „Aufwertung“ und Verdrängung von MieterInnen mit kleinem Portemonnaie und inhabergeführten Geschäften und „kleinen“ Gewerbetreibenden zu verhindern. Es gibt in der „Begründung zum Bebauungsplan St. Georg 43 – nördlich Steindamm –“ mit Stand vom April 2021 zwar ein Kapitel 3.2.6. zur Sozialen Erhaltungsverordnung (die für das Plangebiet weitgehend zutrifft), ja sogar den Hinweis, dass das Gebiet

„verstärkt für Investoren und Anleger von Interesse“ ist (S. 7). Doch abgesehen von diesen Punkten lassen sich dieser Begründung keine weiteren Maßnahmen oder Zielsetzungen entnehmen, wie die drohenden Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen zu bekämpfen sind. Auffällig ist außerdem, dass im Entwurf der „Verordnung über den Bebauungsplan St. Georg 43“ mit Stand von Ende März 2021 die Soziale Erhaltungsverordnung geschweige denn die Stichworte Spekulation, Aufwertung und Verdrängung keine Erwähnung mehr finden.

Zu 3. Fehlende Orientierung auf den Sozialen Wohnungsneubau

In der vom Fachamtsleiter Michael Mathe dem Stadtplanungsausschuss am 19. Februar 2021 unterbreiteten Vorlage zum B-Planentwurf St. Georg 43 („Zustimmung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses“) heißt es: „Auf geeigneten Flächen soll insbesondere neues Wohnen entstehen können... Das Bebauungskonzept ermöglicht ein Wohnungsbaupotenzial von bis zu 200 Wohneinheiten“ (Bezirksamt Hamburg-Mitte, Drs. 22-1725 vom 19.2.2021). Dazu ist festzuhalten:

- a) Tatsächlich gibt es weder nach den Ausführungen der bisher vorgelegten Materialien noch nach den Aussagen des Fachamtsleiters auf der Stadtteilbeiratssitzung am 28. April 2021 irgendeine belastbare bzw. vereinbarte Zahl neu errichteter Wohnungen oder gar Sozialwohnungen des 1. Förderweges. Von Herrn Mathe in Aussicht gestellt – „da bin ich sicher, dass uns das gelingt“ – wurden auf der Beiratssitzung lediglich 50 öffentlich geförderte kleine Mietappartements für Studierende und Auszubildende sowie eine SeniorInnen-Wohngemeinschaft auf zwei städtischen Grundstücken (und dies auch nur, wenn ein weiteres und ein SAGA-Gebäude an die bauinteressierte Stiftung verkauft werden). Das ist zu begrüßen, aber es handelt sich dabei eben noch nicht um die nötigen größeren Sozialwohnungen des 1. Förderweges, mit deren Hilfe erschwingliches Wohnen von Haushalten mit Kindern und geringem Einkommen möglich gemacht werden würde. Und genau bei diesen Personengruppen liegt St. Georg um ca. ein Drittel hinter dem Hamburger Durchschnitt zurück.
- b) Über diese Wohneinheiten hinaus gibt es keine auch nur halbwegs klaren Aussagen, lediglich den Hinweis, dass das *Potenzial* für bis zu 200 Wohnungen vorhanden sei. Herr Mathe antwortete auf der Beiratssitzung am 28. April 2021 auf die einfache Frage, warum keine verbindlichen Festlegungen in Form von Städtebaulichen Verträgen für Sozialen Wohnungsbau getroffen wurden, nur recht dünn, dass es mit solcherart Vereinbarungen heutzutage schwierig sei und sofort eine Anzahl von AnwältInnen der gegnerischen Seite auf den Plan rufen würde. Wir stellen allerdings die

Frage, warum es über 15 (!) Jahre auch nicht in einem Fall zu einem Städtebaulichen Vertrag mit einem/einer privaten Grundeigentümer/in über neuen Sozialen Wohnungsbau geführt hat. Wo ein Wille ist wäre hier mit Sicherheit auch ein Weg oder doch zumindest ein Versuch angemessen gewesen.

- c) Wie fragwürdig die Aussage von Herrn Mathe hinsichtlich des Sozialen Wohnungsbaus war, belegte er durch seine eigenen Worte auf der Beirats-sitzung am 28. April 2021. Dort führte er nämlich aus, dass das schon auf der südlichen Steindamm-Seite gelegene, überdimensionierte EOS-Hochhaus nochmals um zwei Etagen aufgestockt werden dürfe, „dafür muss man uns aber anderswo entgegenkommen“. Wo und wie das aussehen soll, blieb zwar unerwähnt, aber hier zeigte sich doch, dass Bauvorhaben nach der Lesart des Fachamtsleiters im Normalfall ein Geben und Nehmen sind. Befreiungen von irgendwelchen Auflagen gibt es eben nur bei entsprechenden (städte)baulichen Gegenleistungen. Nur warum ausgerechnet beim Sozialen Wohnungsbau im Plangebiet nicht?
- d) Wenn es denn angeblich keine Möglichkeiten gäbe, privaten GrundeigentümerInnen Auflagen für den Bau auf untergenutzten Flächen oder Brachen wie an der Brennerstraße zu machen, gar Baugebote zu erteilen, warum musste der Bezirk plötzlich durchstarten und konnte nicht noch ein paar Wochen abwarten, um die neuen Möglichkeiten des am 7. Mai 2021 vom Deutschen Bundestag verabschiedeten Baulandmobilisierungsgesetzes zu nutzen? Und dieses Gesetz kam nach gut zweijähriger Debatte ja keineswegs überraschend. Zitieren wir aus dem seriösen Haufe-Informationenportal vom 14. Mai 2021: „Mit dem Gesetz sollen Gemeinden außerdem mehr Möglichkeiten bekommen, vor Investoren Zugriff auf Grundstücke oder Häuser zu haben (Vorkaufsrecht), *um darauf selbst bezahlbaren Wohnraum zu bauen*. Die Kommunen sollen sich beim Preis auf den Verkehrswert berufen können. (...) Auch ein ‚Baugebot‘ sieht die Novelle vor. Demnach können Kommunen Grundstückseigentümer dazu verpflichten, freie Flächen innerhalb einer bestimmten Frist mit Wohnungen zu bebauen, soweit es dringenden Wohnbedarf gibt beziehungsweise in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt“ (https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/umwandlungsverbot-von-miet-in-eigentumswohnungen_84324_511416.html). Warum also die plötzliche Eile nach fünfzehnjähriger weitgehender Intransparenz, obwohl doch in Bälde ganz andere, viel bessere Chancen bestünden, es nicht beim *Potenzial von 200 Wohnungen* zu belassen, sondern dieses auch wirklich zu realisieren?

Zu 4. Unzulässige Privatisierung öffentlicher Parkfläche

Vorgesehen ist, einen 2,00 bis 2,50 Meter breiten Streifen des Lohmühlenparks an den bereits genannten privaten Grundeigentümer zu verkaufen, damit dieser zwischen seinen beiden Bürotürmen an der Brennerstraße und am Steindamm einen Neubau errichten kann. Nur am Rande sei erwähnt, dass der Stadtplanungsausschuss noch am 3. und am 24. Februar 2021 mit einer falschen Information versorgt wurde – es geht bei der Privatisierung nicht um 96, sondern um 110 qm. Vor allem aber würde durch den neuen B-Plan(entwurf) ermöglicht, das Gebäude am Steindamm von 20 auf bis zu 31 Meter und das Eckgebäude an der Brennerstraße um bis zu drei Meter aufzustocken und in die Baulücke dazwischen angeblich einen Wohnungsneubau zu setzen, durch den zusätzlichen Parkstreifen allerdings bis an die Grundstücksgrenze heranbauen zu können. Dazu ist neben vielen Einzelaspekten, die in den anderen, bereits erwähnten Widersprüchen Eingang gefunden haben (z.B. die weitgehende Verschattung dieses sowieso schon engsten Parkbereiches betreffend), vor allem festzuhalten:

- a) Der Lohmühlenpark ist 2000/2001 unter intensiver BürgerInnenbeteiligung entwickelt und schließlich mit großem Bahnhof und von hunderten BesucherInnen eingeweiht worden. Er ist heute St. Georgs wichtigste und in dieser Form auch einzige „grüne Lunge“, die von vielen AnwohnerInnen regelmäßig genutzt und auch von daher unbedingt verteidigt wird.
- b) Auf die einfache Frage, warum die Freie und Hansestadt Hamburg überhaupt eine Fläche an dieser Stelle, allemal einen kleinen Teil des Lohmühlenparks, verkaufen sollte und was eine solche Privatisierung den BürgerInnen „bringen“ würde, antwortete Herr Mathe auf der Stadtteilbeiratssitzung am 28. April 2021 recht lapidar, dass die St. GeorgerInnen eine „einheitliche Fassade“ und die neuen BewohnerInnen „einen ruhigen Innenhof“ bekämen. Diese Argumentation ist in keiner Weise überzeugend, wäre es doch problemlos möglich, den Neubau um zwei, drei Meter nach hinten zu versetzen (da ist zurzeit ein großer Parkplatz) und auch etwas niedriger ausfallen zu lassen (das würde die Verschattungsprobleme verringern). Dann hätte Herr Mathe seinen Neubau und die HausbewohnerInnen vielleicht einen etwas kleineren Innenhof, aber dafür einen nach wie vor schönen Blick auf den Park, den ParknutzerInnen würde ihr Grünzug in Gänze erhalten bleiben und die Verschattung hielte sich in Grenzen.
- c) Es kommt hinzu, dass bisher unklar ist – eben weil nicht städtebaulich vereinbart und festgeschrieben –, ob es wirklich zum *Wohnungsneubau* kommt, um wie viele Wohneinheiten es sich ggfs. handeln und welche

Qualität an Wohnraum dort errichtet werden soll. Es steht mit hoher Wahrscheinlichkeit zu befürchten, dass infolge mangelnden Interesses und fehlender Aushandlung eines Städtebaulichen Vertrages an dieser Stelle entweder teure freifinanzierte Wohnungen oder noch teurere Eigentumswohnungen entstehen. Dann allerdings würde sich die Frage, warum die Stadt überhaupt Parkfläche an einen privaten Investor verkaufen will und was eine solche Privatisierung für die BürgerInnen bedeuten würde, noch einmal in einem ganz anderen Licht darstellen. Berechnungen unsererseits haben ergeben, dass der Investor für den Parkstreifen von 110 qm vielleicht eine halbe Million Euro zahlen müsste, aber allein durch diesen Verkauf und die Möglichkeit dichter „an den Rand“ zu bauen, einen Reingewinn von etlichen Millionen Euro einstreichen könnte.

- d) Ein „Anknabbern“, lies: der Verkauf auch nur eines Teilstücks des Lohmühlenparks verbietet sich schon deswegen, weil die „grüne Lunge St. Georgs“ ja zugleich auch Teil des über Jahrzehnte verfolgten Planes eines Alster-Bille-Elbe-Grünzugs ist. Dieser ist erst im Aufbau begriffen, wobei sein bisher mehr oder weniger fertig gestellter Abschnitt alleine der Lohmühlen- und – in Verlängerung – der Berliner Tor-Park ist. Es dürfte ein denkbar schlechtes Licht auf die Stadtplanung werfen, allemal in Zeiten der Klimakrise, wenn der Park schon wieder angetastet werden würde.
- e) Zudem hat der Senat mit dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) am 8. Mai 2019 einen Vertrag vereinbart (um einem Volksentscheid zuvorzukommen), der das „grüne Netz“ innerhalb des „2. Grünen Rings“ in Hamburg vor Flächenfraß und Überbauung sichern soll. „Ein Vertrag schützt jetzt Hamburgs Grün“, titelte das „Hamburger Abendblatt“ am 8./9. Mai 2021. Der lange erwartete „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“, der erst Anfang Mai 2021 unterzeichnet wurde, verbietet bis auf wenige Ausnahmen, vorhandene Grünflächen zu bebauen. Auch mit Blick auf diesen Faktor stellt sich die Frage, ob der Bezirk das B-Planverfahren womöglich deswegen plötzlich beschleunigt hat oder eine neuerliche ÖPD verhindern möchte, um keine Probleme mit dem neuen Vertrag zu bekommen.
- f) Vor dem Hintergrund der genannten Aspekte (und der weiteren, in den o.a. Widersprüchen angeführten Argumente) fordern wir den Bezirk Hamburg-Mitte auf, vom Verkauf des 110 qm großen Parkstreifens abzusehen, unabhängig von der weiteren Debatte um den B-Planentwurf.

Unterm Strich, wir lehnen den Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 Nördlich Steindamm in der aktuellen Fassung ab und erwarten eine Überarbeitung in den von uns genannten Punkten. Wir fordern also eine neue Informations- und Dis-

kussionsphase, mit anderen Worten, eine neuerliche Öffentliche Plandiskussion und eine angemessene Zeit, über die Änderungen und Vorhaben im B-Plangebiet sprechen zu können. Der Stadtteilbeirat St. Georg sollte dabei als Träger öffentlicher Belange anerkannt werden und damit Gewicht bekommen, in den Diskurs dieses und folgender B-Planverfahren pflichtmäßig einbezogen zu werden.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Joho
Vorsitzender des Einwohnerverss St. Georg