

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

Hamburg, 19.5.2021

Betr.: Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 "Nördlich Steindamm"
Stellungnahme A (Verfahren) Michael Schulzebeer

Sehr geehrte Damen und Herren,

die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs ohne eine erneute öffentliche Plandiskussion verstößt m.E. gegen den Geist des BauGB § 3 (Beteiligung der Öffentlichkeit). Die Öffentlichkeit in St.Georg hat sich nach fast 15 Jahren ebenso erheblich verändert (ca. 50% der Bevölkerung ist seit dem zugezogen) wie die Planung und somit keine ausreichende Gelegenheit gehabt, den plötzlich veränderten aktuellen Stand miteinander im Stadtteil und mit den zuständigen Behörden zu diskutieren.

Zwar heißt es in BauGB § 3, dass sich das Verfahren (Öffentliche Auslegung ...) auch anschließt, „wenn die Erörterung zu einer Änderung der Planung führt.“ Aber eine halbe Stunde Plan-Betrachtung + eine halbe Stunde Plan-Erläuterung + eine halbe Stunde Fragen, Stellungnahmen und Antworten vor fast 15 Jahren stehen in keinem Verhältnis zu diesem umfangreichen Bebauungsplan, der ein Gebiet von 3 ha und Straßenzüge von mehr als einem Kilometer umfasst, einen öffentlichen Park berührt und Gebäude betrifft, die weit über das Plangebiet hinaus sichtbar das Stadtbild mit beeinflussen. Eine halbe Stunde offen ausgelegte Pläne im Jahr 2006 ist bei einem derart umfangreichen Vorhaben schon zu wenig, um auch nur die wesentlichen Grundzüge des Entwurfs und die möglichen Konfliktstellen zu erfassen. Dass 2006 nur etwa 30 Menschen an der öffentlichen Plandiskussion teilgenommen haben, lässt mich auch bezweifeln, dass das zuständige Amt sich um hinreichende Information der Öffentlichkeit bemüht hat. Dass das öffentliche Interesse tatsächlich größer ist, zeigt die Teilnahme von über 80 Menschen an der Stadtteilbeiratssitzung zu diesem Thema im April 2021. Deshalb fordere ich eine erneute öffentlich Plandiskussion.

Ich halte die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs St.Georg 43 mit dem Plangebiet wie in der PDF-Datei „stgeorg43-1-drucksache-vorlage-stapla“ veröffentlicht für nicht mit dem *BauGB §3 Beteiligung der Öffentlichkeit* vereinbar, da für das Plangebiet bisher keine Öffentliche Plandiskussion stattgefunden hat. Das Plangebiet wurde gegenüber dem Entwurf von 2006 verändert. Der Aufstellungsbeschluss für dieses neue Plangebiet wurde erst am 31. 3. 2021 gefasst. Weder wurde die Öffentlichkeit darüber vorher unterrichtet, dass für die hier neu aufgenommenen Bereiche überhaupt ein Bebauungsplanverfahren aufgestellt werden soll, was nach *BauGB §2 Aufstellung der Bauleitpläne (1) Satz 2* („Der Beschluss, einen Bauleitplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen“) erforderlich ist, noch wurde eine öffentliche Plandiskussion für diese Bereiche vorgesehen. Auch aus diesem Grunde fordere ich eine erneute öffentliche Plandiskussion.

Hamburg, 19.5. 2021

.....
(Michael Schulzebeer)

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

Hamburg, 20.5.2021

Betr.: Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 "Nördlich Steindamm"
Stellungnahme B (zum Planentwurf MK7 und MU7) Michael Schulzebeer

Sehr geehrte Damen und Herren,

der neu gefasste öffentlich ausgelegte Entwurf des **BPlans St.Georg 43** sieht vor, dass der Hof zwischen dem Eckgebäude Steindamm 105 (im EG: Apotheke am Lohmühlenpark) und dem Bürogebäude Brennerstr. 90/92 mit einem Gebäude (mind. 60% Wohnen) überbaut, ein geschlossener Blockrand geschaffen und der Innenbereich (vor allem für das Wohnen in der Brennerstraße) beruhigt werden kann. Dieses Vorhaben halte ich grundsätzlich für begrüßenswert. Die Umsetzung weist m.E. in den Gebieten MK7 und MU7 allerdings Mängel auf, vor allem eine erhebliche Beeinträchtigung des an dieser Stelle ohnehin schmalsten Abschnittes des Lohmühlenparks zwischen Lange Reihe und Berliner Tor. Im wesentlichen sieht der B-Plan-Entwurf hier vor:

Die Baugrenze wird über die bisherige Grundstücksgrenze zum Park hin vorge-schoben zu einer neuen geraden Linie zwischen den Ecken der Bestandsgebäude Brennerstraße und Steindamm. Damit steht die Fassade des neu zu errichtenden Querriegels auf jetzt noch öffentlichem Parkgelände. Sie darf darüber hinaus auf einem Drittel der Länge mit Erkern und Balkonen noch 1 m in Richtung Park hineinragen in einen Streifen von 2 m Parkgelände vor dieser neu gezogenen Baugrenze, der dem Grundstück zugeschlagen wird und der mit Zaun/Hecke bis 80cm Höhe vom Park abgegrenzt werden darf „*als private Vorgartenflächen für potenzielle Instandsetzungsmaßnahmen der Bebauung*“. Die Höhe dieses Riegelbaus entlang dem Park ist auf 29m über NN vorgesehen, entspricht hier 22 m Gebäudehöhe, also 7 Wohngeschosse (eines mehr als z.Z. in Brennerstr. 90/92). Das Eckgebäude Steindamm wird ebenfalls erhöht von derzeit ca. 18 auf ca. 31 m.

Durch diese (mit dem Eigentümer in nicht öffentlichen Verhandlungen der letzten Jahre wohl vorgeklärten) Erhöhungen wird dem Park erhebliche Aufenthaltsqualität genommen. Nachmittags ist er im Frühjahr und Herbst komplett verschattet und selbst bei Sonnenhöchststand im Juni noch zu über 50 %. Warum muss dieser Vorgarten-Diskretionsabstand zu Lasten des Parks gehen und kann nicht auf dem bisherigen Grundstück dargestellt

werden? Dass dies möglich wäre, zeigt der Plan aus 2006, in dem das Quergebäude an der Steindammseite um zweieinhalb Meter zurück versetzt anschließt, wodurch die Eingangssituation in den Park „wesentlich einladender gestaltet“¹ wird. - Diese Formulierung kann sich nur auf die Planversion von 2006 beziehen und wurde wohl versehentlich nicht aus der Begründung des aktuellen Plans herausgenommen – s.u.

Der vormals als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Bereich in der westlichen Verlängerung der Brennerstraße wird im aktuellen Plan-Entwurf als Parkanlage (FHH) festgesetzt.

Diese Umwandlung von öffentlicher Straße in öffentlichen Park begrüße ich ausdrücklich. Sie ist im Stadtteil seit langem im Gespräch, auch wenn sie im ursprünglichen B-Plan-Entwurf von 2006 nicht berücksichtigt wurde - ebenso wenig wie im B-Plan St.Georg 14 von 1974, der sich wohl der "autogerechten Stadt" der 70er Jahre noch nicht deutlicher zu widersetzen traute.

Die Gebäudehöhe und der Schatten im Park.

(s. PDF „21-03-23 SG43 Verschattungsgutachten Ergänzung“):

Durch diese baulichen Veränderungen, die unmittelbar am Parkrand dann aufragende hohe Fassadenwand von 22 bzw. im vorderen Bereich (zum Steindamm) 31 Meter wird der Park hier stark eingengt und verschattet.. Zur Brennerstraße hin muss die Erhöhung auf 21-22 m (ein zusätzliches siebentes Geschoss) zwar um 1,50 m von der straßenseitigen Fassade (Baugrenze) zurückgesetzt werden, was die zusätzliche Verschattung der gegenüber liegenden Wohngebäude vermindert. Zum Park hin darf die Höhe aber bis an die Baugrenze ausgeschöpft werden (22m) und auf 40 Prozent der Dachfläche dürfen noch 2 weitere Meter zusammenhängende Technikaufbauten stehen (dann bis 24 m), die nur zur Straße hin 3 Meter Abstand wahren müssen – nicht aber zum Park. Das ist auch städtebaulich derart unschön und ungewöhnlich, dass die vom Fachamt bestellten Gutachter es übersehen und in ihren Grafiken und wohl auch Berechnungen (den Plan ignorierend und wie selbstverständlich) das Staffelgeschoss nicht vom Hof aus, sondern vom Park aus einrücken.²

Zwar hat bis morgens um 10 Uhr der Park eine Chance auf Sonne, doch schon heute deckt am 20. März ab 11 Uhr der Schatten des Motel One einen großen Teil des Parks, dem dann der Schatten der vorgesehen angrenzenden Gebäude folgt, so dass um 14 Uhr 90% und um 15 Uhr 100 % des Parkabschnitts im Schatten liegen. Bei höchstem Sonnenstand am 21.Juni ist es weniger, aber selbst dann liegt ab 14 Uhr die Hälfte im Schatten. Für einige Pflanzen mag das gehen, aber die Menschen halten sich vorwiegend am Nachmittag im Park auf. Und für die leidet die Qualität sehr durch den Schatten und durch die so nah aufragende Gebäudemasse.

Die Gebäudehöhe und die „Eingangssituation“

Gerade die Gebäudehöhe hat psychische Auswirkung - ein Faktor, der an keiner Stelle des B-Planes gebührende Erwähnung findet. Wir erleben die Stadt und den Park nicht nur mit den Füßen. Gerade der Schritt vom Steindamm weg in den Park hinein sollte einer sein,

1 Begründung zum Bebauungsplan St.Georg 43 Stand April 2021, S.44 (5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche)

2 19-11-19 SG43 Verschattungsgutachten, Seite 106, Abb. 126 -128
Vielleicht irre ich mich hier und es wurde nur vergessen die Parkseite ausdrücklich zu erwähnen. Dann muss dies dringend nachgeholt werden.

der uns vom Druck der Magistrale befreit aufatmen lassen könnte. Das Fachamt SL betont, dass sich mit dem Eckgebäude Steindamm 105/ Lohmühlengrünzug eine Art Eingangssituation ergebe. Durch „Akzentuierung“ per Erhöhung solle eine „Betonung der an den Lohmühlengrünzug anschließenden Bebauung und der hier beginnenden Einkaufs- und Geschäftsstraße hergestellt, sowie eine klare Abgrenzung zu dem Lohmühlengrünzug vorgenommen werden“ solle³.

Das ist wohl eine gängige Sprechweise der Städteplaner, die nur eine Richtung kennen: die in die Stadt hinein - hin zu Geschäft und Konsum. Die beginnen hier, das wird „städtebaulich markiert“ und „akzentuiert“, möglichst durch Höhe. Wir Parknutzer - Bewohner und die vielen hier arbeitenden Menschen - kennen auch die andere Richtung, die in den Park hinein, die - durch entsprechende Bebauung markiert - signalisieren könnte: hier beginnt der Park! Hier findest du Ruhe, entfliehst dem Druck von Giebeln und Dächern und dem Straßenlärm. Hier wäre baulich eine Öffnung zu signalisieren - nicht durch Verstärkung und Erhöhung der Ecke, sondern eher durch Abstufung, Zurücksetzung der Gebäude. In gewisser Weise tut das sogar das entfernt gegenüberliegende Versicherungsgebäude durch seinen abgerundeten Grundriss, der die Ecke „weich“ macht, zum Um-die-Ecke-Gehen einlädt.

Und sogar in der Begründung des aktuellen B-Plans heißt es im Abschnitt: „Die überbaubare Fläche im Kerngebiet mit der Ordnungsnummer „7“ wird zum Lohmühlengrünzug hin um etwa 3 - 4 m im Vergleich zu der bestehenden Bebauung eingerückt, um die Bauflucht zu begradigen den Zugang zu der Parkanlage zu verbreitern und einladender zu gestalten.“⁴ Unglaublich! Das war so ein Gedanke in unsere Richtung, der im Grundriss 2006 auch tatsächlich den Park hier öffnete - die Höhe mal außer Acht gelassen. Leider handelt es sich wohl nur um einen redaktionellen Fehler. Die Begründung muss aus dem Planentwurf von 2006 stammen und wurde versehentlich nicht entfernt, denn der jetzige Plan rückt die Baugrenze kein bisschen vom Park weg! - Im Gegenteil: trotz Verhandlungen mit dem Eigentümer, in denen (mit Hinweis auf die Einsparmöglichkeit an „grauer Energie“)⁵ nicht Abriss, sondern Erhöhung des bestehenden Gebäudes vereinbart wurde, werden im Plan die Baugrenzen hinausgeschoben! - Das Bestandsgebäude weicht gegenüber der Flucht der benachbarten Fassaden im Steindamm um etwa vier Meter zurück (dem Ladengeschäft im EG einen Schaufenstervorbau um die Ecke zugestehend). Damit hatten Architekt und Bauherr seinerzeit ein gutes Gespür für diese Ecksituation am Parkzugang bewiesen – durch Zurücknahme, nicht durch Ausdehnung. Eine Freundlichkeit für den Park und seine Nutzer. Der jetzige Bebauungsplan setzt die Baugrenzen dagegen maximal in die Flucht der Steindammfassaden und begradigt, wo immer möglich. Gradheit und maximale Flächenausnutzung für Gebäude erscheinen als oberste Ziele der Städteplaner! - Was kümmern sie ihre Argumente von damals! Peinlich nur, dass sie vergaßen, diese zu entfernen.

3 Begründung zum Bebauungsplan St.Georg 43 Stand April 2021, S.18 (5.2.1. Begrenzungen der zulässigen Gebäudehöhen)

4 Begründung zum Bebauungsplan St.Georg 43 Stand April 2021, S.44 (5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche)

5 M.Mathe nach Stadtplanungsausschuss-Protokoll vom 2.3.2021 S.8. - Ich erlaube mir hier anzumerken, dass ich Verweisen auf Einsparpotential bei grauer Energie von Stadtplanern im Bezirk Hamburg Mitte nur mit ungläubigem Staunen begegnen kann. Wenn es einen Inzidenzwert der Kubikmeter verschwendeter grauer Energie pro Kopf und Jahr gäbe, so läge Hamburg-Mitte unter den deutschen Großstädten in den letzten Jahren doch gewiss in der Spitzengruppe.

Die Privatisierung von Parkfläche

„Zum Zeitpunkt der ÖPD (also 2006) sei entlang des Lohmühlengrünzugs noch im Bebauungsplan-Entwurf auf insgesamt 353 m² und einer Tiefe von 7 m eine private Grünfläche ausgewiesen worden. Im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf habe das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung nunmehr eine Reduzierung der privaten Grünflächen auf 96 m² und einer Tiefe von 2 m vorgenommen.“⁶ Abgesehen davon, dass hinter dem privatisierten Grünstreifen noch eine im Begründungstext verschwiegene Begradigung des Baugrundstückes auch schon zu Lasten des Parks im Plan stattfindet (Privatisierung insgesamt 110 nicht 96 qm), wird uns mit dieser Formulierung suggeriert, dass wir etwas bekämen: „eine Reduzierung der privaten Grünflächen!“ Tatsächlich geben wir (die Öffentlichkeit) etwas, nämlich öffentliche Grünfläche. Öffentliche Fläche, nicht private Fläche wird reduziert! - Was man mit Sprache so machen kann!

Dafür würde doch aber das Endstück der Brennerstraße jetzt dem Park zugeschlagen, netto würde die Parkfläche vergrößert, wird uns von Fachamt und Parteien entgegen gehalten. – Dafür? - Das klingt, als würde es einen Tausch geben. Dem ist aber keineswegs so. Der private Grundbesitzer gibt nämlich nichts. Die Gemeinschaft (mittels ihres Amtes) entschließt sich, ein Stück Straße vom Autoverkehr zu befreien und zwei Parkabschnitte zu verbinden. Gut, aber wieso sollen wir das aufrechnen gegen die Abgabe von öffentlicher Parkfläche an einen privaten Bauherrn?

Warum rückt die Stadtplanung nicht weiter von der Grundstücksgrenze weg in den Innenbereich?

Diese Frage beantwortete Herr Mathe (auf dem Stadtteilbeirat am 28.4.2021)⁷ mit den Hinweisen,

- erstens müssten die Innenflächen der Gemeinschaft als Aufenthaltsfläche vorgehalten werden (*gemeint war die Gemeinschaft der Bewohner. M.S.*) und
- zweitens wolle man aus städtebaulichen Gründen die Bauflucht nicht komplett verlassen.

Zu erstens: der Innenhof für die Bewohner wäre, wenn das Gebäude 2,5 m von der Grundstücksgrenze nach innen rückte statt ca. 275 qm nur noch etwa 200 qm groß, etwa 75 qm weniger. Zumutbar – und die Fläche würde auf der Parkseite als zum Haus gehörende Vorgartenfläche entstehen. Um im Vokabular zu bleiben: Netto wäre es die gleiche Freifläche! Im Plan von 2006 war der Hof kaum größer. Und die große 7m breite Parkfläche, die 2006 noch als zu privatisierende gedacht war, war nicht der öffentlichen Nutzung genommen, nicht komplett abgetrennter Vorgarten, sondern weitgehend zugänglicher Park geblieben mit öffentlichem Wegerecht geplant, war so sehr Park, dass sich die Planbegründer zu der o.a. (versehentlich nicht entfernten) Lobeshymne auf die damit erreichte Verbreiterung und einladendere Gestaltung des Parkzugangs haben hinreißen lassen. - Natürlich ahnen wir, dass es auch damals nicht um den Park ging sondern darum, dem Bauherrn die für die geplante Gebäudeerhöhung erforderliche Menge an Tiefgaragen-Stellplätzen auf seinem Grund zu ermöglichen. Es ging nicht um den Park, sondern um die Garage darunter. Vielleicht ging es auch um GRZ- oder andere

⁶ (Protokoll StPLA 24.2.2021)

⁷ Vortrag von M. Mathe im Stadtteilbeirat am 28.4.2021 (persönliche Protokollnotiz, M. Schulzebeer)

Flächen- oder Grenzwertbestimmungen? Der eigentliche Grund für die damals 7 Meter Verbreiterung des Privatgrundstückes ist nie ausdrücklich benannt worden. Und das wird er auch jetzt nicht für den 2 Meter Streifen. Denn selbstverständlich kann auf einer Grünfläche wie auf jeder Straße ein Baugerüst zur Instandsetzung einer Fassade errichtet werden. Das geschieht täglich! Dies kann also nicht der wirkliche Grund sein.

Zu zweitens: Eine gerade Baulinie in der Flucht der Fassaden ist wünschenswert. Das teile ich. Sie wäre hier auch zu erreichen, wenn man akzeptiert, dass lediglich das Eckhaus Steindamm, das ja nun als Torhaus hervorgehoben werden soll, nicht nur in der Höhe sondern auch in der Front zum Park hin um zwei Meter quasi „hervorgerückt“ stehen bleibt. Wenn dann - einmal zurückversetzt - eine gerade neue Baulinie bis zur Brennerstraße etwa parallel zur Grundstücksgrenze festgesetzt wird. Damit würde etwas von dem derzeitigen Haus Brennerstr. 92 abgeschnitten - ähnlich wie es der Planentwurf von 2006 auf der gegenüberliegenden Seite mit dem Gebäude Steindamm 105 vorsah. Das würde nebenbei auch die neu zu errichtende Wende der Brennerstraße erleichtern. Andererseits ist dieser Frontabschnitt von dann nur zwei Fassaden so kurz und nicht aus weitergehender Bebauung etwa in Richtung Bülastraße mit einer langen Sichtachse zu begründen wie etwa die Steindammfronten, dass hier wirklich ein kleiner Versatz in der Fassadenfront keine städtebauliche Katastrophe wäre. Eher könnte dies als Freundlichkeit gegenüber dem Park und seinen Nutzern angesehen werden.

Die geringe Qualität des Parkabschnittes

Es wird von Seiten des Fachamtes SL und einiger Parteien immer wieder darauf hingewiesen, dass der Grünzug (das Wort Park wird geflissentlich vermieden) gerade in diesem Abschnitt wenig Qualität habe und aufgrund der Nähe zum Steindamm *als Liegewiese* ohnehin nicht in Betracht käme.⁸ Dies wird den Kritikern von Privatisierung und stärkerer Beschattung entgegen gehalten nach dem Motto: Hier ist der Park ohnehin nicht viel wert. Dem halte ich entgegen:

Die gefühlt geringere Qualität dieses Parkabschnitts ist seiner derzeit dominanten Funktion als Zuwegung zur Unterführung des Steindamms und zur U-Bahn zuzuschreiben. Er wird tatsächlich kaum als Park wahrgenommen, weil er nicht als solcher gestaltet, sondern quasi als begrünter Abgang zur U-Bahn-Haltestelle übrig gelassen wurde (zudem mit eher ortsfremden Nadelbäumen gesäumt).

Natürlich muss der Park hier im Zuge der Auffüllung des Abgangs gestaltet werden. Natürlich kann die Aufenthaltsqualität im Park mit Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Steindamm erheblich verbessert werden, wie es ja gegenüber zum Berliner Tor hin z.T. geschehen ist. Gerade der kurze Weg von den Büros und Geschäften am Steindamm macht diesen Abschnitt des Parks attraktiv für die kurze Pause. Dafür braucht es keine „Liegewiese-Qualität“, die dem Abschnitt von Amts wegen abgesprochen wird. Man kann sicher sein, dass in den Verkaufsprospekten der im Riegelneubau vermutlich entstehenden Eigentumswohnungen die Qualität dieser Wohnlage mit der Lage direkt an diesem exquisiten Park gleich neben der U-Bahn-Haltestelle ganz besonders hervorgehoben wird. Da wird nichts mehr von minderer Qualität zu lesen sein!

8 z.B. Sträter (S.5) und auch Mathe (S.6) im Stadtplanungsausschuss (Protokoll vom 24.2.2021)

Öffentliche Plandiskussion (ÖPD)

Unter anderem im Stadtplanungsausschuss äußerte Herr Mathe, „zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung (seien) die Fachthemen mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange und den Planungsbetroffenen konsensual erörtert. Eine erneute ÖPD müsse er deshalb entschieden ablehnen.“⁹ In meiner Stellungnahme A vom 19.5. gehe ich auf die Verfahrensfragen ein. Aber hier möchte ich doch auch zum Schluss deutlich machen, dass ich mich als Bürger und Bewohner dieses Stadtteils und als Nutzer des öffentlichen Raumes durchaus von dieser Planung betroffen fühle. Und ich konnte bisher nichts detailliert erörtern – geschweige denn konsensual. Erst durch die Veröffentlichungen des Einwohnerversammlungsvereins in diesem Jahr und den Stadtteilbeirat bin ich auf das Thema aufmerksam gemacht worden.

Wenn mit allen Behörden und Trägern öffentlicher Belange und Planungsbetroffenen ein Konsens erreicht worden ist, dann wäre doch eine ÖPD ein Heimspiel für das Fachamt. Deshalb bitte ich darum, Fachbehörden und Träger öffentlicher Belange noch einmal mit breitem interessiertem Publikum zu einer öffentlichen Diskussion mit ausreichend Zeit, z.B. auch in Themengruppen etc. zusammen zu bringen. Mit dem Format der Stadtwerkstatt hat Hamburg in den letzten Jahren gezeigt, dass so etwas erfolgreich möglich ist.

Hamburg, 20.5. 2021

.....
(Michael Schulzebeer)