

G. Michael Schwarz

Lange Reihe 23

20099 Hamburg

19.05.2021

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

**Widerspruch zum B-Plan St. Georg 43 selbst und
Widerspruch zu seiner öffentlichen Auslegung 2006 ohne erneute ÖPD 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben **widerspreche ich dem „B-Plan St. Georg 43“**, dessen Öffentliche Auslegung (26.04. bis 25.05.2021) jetzt ohne juristisch gültige „Öffentliche Plandiskussion“ stattgefunden hat.

Die ÖPD vom 06.11.2006 hat mit nur 30 Personen für ganze 60 Minuten stattgefunden hat. Die Einsichtnahme von Unterlagen war seinerzeit für nur 30 Minuten vorgesehen (*Quelle: Protokoll der ÖPD schon vom 08.11.2006*).

Die von dem Fachamtsleiter SL, Herrn Michael Mathe in den beiden (!) Protokollen der Sitzungen des Stadtplanungsausschusses HH-Mitte vom 03.02 und 21.02.2021 wortgleich zelebrierte „Einvernehmlichkeit und Zustimmung“ erscheint vor dem Hintergrund der zuvor genannten Zahlen frei erfunden oder einem Wunschdenken entsprungen.

Zitat: „ ... und sehr einvernehmlich mit einem ganz überwiegend großem Zuspruch der Bürger und Bürgerinnen den Bebauungsplan-Entwurf erörtert.“

Eine gesetzlich vorgeschriebene - in § 3 (1) BauGB geregelte **öffentliche Information und Erörterung** - hat auf Basis der zwischen 2006 und 2020/21 **deutlich veränderten Beplanung damit zu keinem Zeitpunkt stattgefunden.**

Die meisten AnwohnerInnen (z. B. Brennerstraße) und auch Gewerbetreibende (z. B. Werkstatt Auto-Goldstern Ecke Stiftstraße, Inhaber Herr Altinözek) sind bislang vom FA SL **nicht** informiert worden. Herr Altinözek hat von der - bei Neubau erforderlichen - Aufgabe seiner Werkstatt erst am 11.05.2021 von mir erfahren und stünde sicherlich in einem Gerichtsverfahren als Zeuge zur Verfügung. Viele AnwohnerInnen haben 2006 übrigens noch

gar nicht in dem Plan-Gebiet gewohnt und wären massivst von Verschattungen und Emissionen betroffen.

Eine echte, offene und kritisch-konstruktive BürgerInnenbeteiligung wird dem Stadtteil St. Georg von Ihnen hartnäckig verweigert. Eine solche wurde wiederholt von FA SL als nicht erforderlich bezeichnet und vertreten, und bedauerlicherweise von den offensichtlich sehr investoren-freundlichen bezirkspolitischen Gremien in HH-Mitte mehrheitlich unterstützt. Neben der SPD, CDU und FDP hat auch die Fraktion der Grünen eine erneute ÖPD als „für nicht notwendig“ bezeichnet. Herr Oliver Sträter hingegen „betont“ für die SPD-Fraktion sogar, „**dass es Informationsdefizite im Stadtteil gebe**“ (Quelle: Protokoll Stadtplanungsausschuss vom 03.02.2021), „**lehnt aber eine erneute ÖPD ab**“.

Das gesamte Vorgehen von Bezirksverwaltung und -politik ist damit juristisch unzulässig.

Die von Ihnen zitierte ÖPD von 2006 hat - zudem außerhalb der sonst üblichen Räumlichkeiten des Stadtteilbeirates - in den Räumen der HAW stattgefunden, wurde öffentlich nicht beworben und wichtige Betroffene waren nicht eingeladen und dementsprechend nicht zugegen (z. B. FA MR, das Architektenbüro arbos des betroffenen Lohmühlenparks (B-Plan St. Georg 14), aktive Mitglieder des Einwohnerverein St. Georg und ich selbst als jahrelanger engagierter Bewohner dieses Stadtteiles).

Ein neue ÖPD - **nach 15 Jahren weiterentwickelter und veränderter Planung** - wurde von Seiten des FA SL strikt abgelehnt. Dies wohlgermerkt vor dem Hintergrund und der juristischen Sachlage einer inzwischen **völlig veränderten Beplanung** des gesamten Gebietes von ca. 3,07 ha, wie ich den **zahlreichen Gegenüberstellungen (2006 zu 2021)** in den von Herrn Mathe selbst gezeigten Charts am 28.04.2021 entnehmen konnte (anlässlich der Zoom-online-Beiratssitzung St. Georg). Allein die Gebiets-Veränderung von WA/WB (2006) auf MU (2020/21) hätte dies erforderlich gemacht.

Als zusätzliche Provokation empfunden wird der Start der „Öffentlichen Auslegung“ am 26.04.2021: exakt 2 Tage **vor** der Beiratssitzung, so dass der Leiter des FA SL damit den Stadtteilprotest, das Formulieren und Einreichen von zahlreichen Widersprüchen und deren jetzt zeitaufwendige juristische Bearbeitung quasi selbst und wissentlich verantwortlich initiiert hat.

Tatsächlich hat mir der Leiter des FA SL Herr Mathe am 28.04.2021 erstmalig - anlässlich zu einem von sechs Tagesordnungspunkten des Stadtteilbeirates St. Georg - offiziell für 60 Minuten versucht, den B-Plan vorzustellen. **Die war keine Erläuterung nach § 3 (1) BauGB!!**

Eine unendliche Reihe von Fragen zu widersprüchlichen Angaben blieben und bleiben - bei mir und mehr als 70 Online-TeilnehmerInnen – nämlich offen und unbeantwortet. Auch deshalb meine heutigen Einwendungen mit Begründungen und Quellen zu den Widersprüchen (formal, juristisch und inhaltlich).

Übrigens gleich zu Beginn: Wir St. GeorgerInnen wollen Wohnungsbau!

Anders als das „Hamburger Abendblatt“ titelte. Am besten viele öffentlich geförderte Wohnungen nach dem 1. Durchführungsweg, die aber auch **rechtsverbindlich** entstehen und

nicht nur unverbindlich „von oder mit Herrn Mathe verabredet sein sollen“ und sich nach finanzieller Aufwertung der Grundstücke nicht als sog. Luftnummer herausstellen.

Generell meinen Ausführungen und formulierten Widersprüche vorangestellt, ein „Hinweis“ (eine Kritik) an die Adresse des Fachamtsleiters SL, noch einmal deutlich nachzubessern u. a. zum Thema **Zielsetzung**.

Unter 1 „Anlass und Ziel der Planung“ sind gerade mal **11 Zeilen** entstanden, die mehrfach von „Mischnutzung“ und auch „Fortentwicklung und Sicherung von Dienstleistungs- und gewerblicher Nutzung“ sprechen. Nur in den letzten zwei Zeilen wird die Kurve zur „**Fortentwicklung von Wohnnutzung**“ versucht. Dies dann aber mit der Einschränkung „auf geeigneten Flächen“.

Das empfinde ich als äußerst „mager“. Fehlt doch die ausdrückliche Benennung der Zielsetzung „**Stärkung der Wohnnutzung als Anlass und Grund** für die Entwicklung dieses inzwischen zeit- und kostenaufwendigen „B-Planes St. Georg 43“. Dies ist m. E. ein fachlicher Mangel, denn das zu bearbeitende Plangebiet (siehe ÖPD 2006) ist – zumindest die nord-westlichen Flächen - als „**Besonderes und Allgemeines Wohngebiet**“ ausgewiesen worden.

Die Absicherung, dass über den neuen B-Plan enorme Grundstücks-Wertzuwächse ermöglicht werden, muss **vorher** dringend über Städtebauliche Verträge (und/ oder eine Wertabschöpfung) mit der verbindlichen **Verpflichtung zum Bau von Wohnungen** und insbesondere eines mindestens 30 %-igen Anteils an Sozialwohnungen (im 1. Förderweg) **gewährleistet werden**.

Den Versuch einer sinnvollen Gliederung habe ich nach Studium der Links zur Auslegung des Planes aufgegeben, da die zahlreichen Sachverhalte und Fach-Informationen dort querbeet und unsortiert hinterlegt und „abgeheftet“ sind. Nachstehend dennoch ein Versuch:

1. Formalrechtliche Widersprüche

1.1. Verletzung von gesetzlichen Vorgaben

1.1.1. Nach Baugesetzbuch (BauGB) § 3 (1) muss „die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen **und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet werden. Ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.**“

Die gesetzlich vorgeschriebene – seinerzeit im Stadtteil **nicht beworbene** - Öffentliche Plan-diskussion (ÖPD) fand vor 15 Jahren am 06.11.2006 mit nur 30 anwesenden BesucherInnen für einen Zeitraum von 60 Minuten statt. Zuvor wurde den BesucherInnen für nur 30 Minuten die Gelegenheit gegeben, „sich Anschauungsmaterial anzuschauen“. Dies für einen ca. 3,07 ha großes Plangebiet und auch Fragen und Antworten zu Themen außerhalb des B-Planes (u. a. Philips-Gebäude) und überwiegende Fragen zum nordöstlichen Kopfgrundstück der Familie Reimers (*Quelle: Protokoll ÖPD vom Bezirksamt HH-Mitte BA2 vom 08.11.2006*).

Die inzwischen vorgesehenen **erheblichen Plan-Veränderungen (2006 ggüb. 2020/2021)** erfordern nunmehr die Wiederholung der ÖPD aus 2006. Die vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (FA SL) anlässlich der regulären Stadtteilbeiratssitzung St. Georg am 28.04.2021 (TOP 3 von 6 TOPs) erfolgte „**Präsentation**“ des B-Plan-Entwurfes von **nur 60 Minuten** (bei zusätzlich **unzureichender** Zeit für gesetzlich geforderter öffentlicher **Erörterung**) **kann keine ÖPD ersetzen**. Dies, zumal die „Öffentliche Planauslegung“ vom FA SL – in Kenntnis dieser Mangelsituation – bereits auf den 26.04.2021 gelegt wurden (also 2 Tage vorher). Dieser bewusst herbeigeführte - aber nicht erklärte - Zeitdruck ist nicht akzeptabel.

1.1.2. Die zahlreichen Unterlagen und Informationen (u. a. Begründung zum B-Plan, Unterlagen der Umweltakte, Abstimmungsunterlagen mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange und sämtliche Gutachten (Schalltechnische Untersuchungen, Luftschadstoffgutachten, Verschattungsgutachten, U-Bahn-Erschütterungen und sekundärer Luftschall **hätten bereits vor bzw. direkt zur ÖPD 2006 vorliegen müssen**. Diese sind deutlich zeitlich **nachträglich** beauftragt und erstellt worden und somit einer Begutachtung innerhalb einer **Erörterung** der vorgeschriebenen ÖPD gem. § 3 (1) BauGB entzogen (worden).

1.1.3. Widerspruch wird eingelegt zu „Ausgelegte Unterlagen Schalltechnische Untersuchung vom 27.09.2018“.

A. Unter anderen sind die Unterlagen zur Analyse der „schalltechnischen Konflikten zum Wohnen und den Gewerbebetrieben“ erhoben worden auf Grundlage einer Beauftragung für Kerngebiete (MK) und Besonderes Wohngebiet (WB). Im aktuellen Plan von 2020/2021 sind jedoch (auch mit räumlich abweichend gezeichneten) Gebiete mit MK und **MU (Urbanes Gebiet)** geplant.

B. Wesentliche Teile und Erkenntnisse der Ziffer **8 „FAZIT und Empfehlungen“** sind **geschwärzt** und standen und stehen damit - **rechtswidrig während der Planauslegung** - öffentlich **nicht** zur [REDACTED] (... Verfügung)

Dabei handelt sich sehr offensichtlich nicht um schützenswerte Daten (Namen, ...), sondern Untersuchungsergebnisse, die den StadtplanerInnen des FA SL offensichtlich nicht gefallen. Warum sonst sollten die Ergebnisse den Abgeordneten des StaPlaA **und** St. GeorgerInnen vorenthalten werden? *Quelle: Seite 16 bis 19 (von 21)*

1.1.4. Dieser vorgenannten „gesetzlichen Verpflichtung nach öffentlicher Unterrichtung und der Gelegenheit **zur Äußerung und Erörterung**“ wurde mit der zuvor beschriebenen **Internet-ONLINE-Zoom-Konferenz** (1 TOP von 6 TOPs anlässlich einer - von Bezirksverwaltung und -politik von jährlich 10 auf 5 reduzierten Sitzungen des Stadtteilbeirates St. Georg) nicht **entsprochen**.

Zum einen erfordert der - zuvor per Mail anzufordernde Zoom-Link - eine unzulässige „Barriere“ für technisch und fachlich nicht oder unzureichend ausgestattete BürgerInnen, zum anderen sind die - im Plan-Auslegungszeitraum vom 26.04. bis einschl. 25.05.2021 - angebotenen „Telefon-Beratungen“ nur dann verständlich und akzeptabel, wenn zuvor/ gleichzeitig eine visuelle **und** verbale Plan-**Erläuterung** mit anschließenden Rückfragemöglichkeiten stattgefunden hat.

Auch sind wegen fehlender – ansonsten Hamburg-weit üblicher – Plakataufstellern alle die betroffenen AnwohnerInnen ausgeschlossen worden, die bislang an keiner Beiratssitzung teilgenommen haben bzw. teilnehmen konnten. Dies, weil ihnen gar keine Einladung zum Stadtteilbeirat zukommen konnte (geschlossener Mailverteiler von Lawaetz-Stiftung).

Als weiterer Mangel - und damit als anzuerkennender Widerspruch - ist festzustellen, dass B-Plan-Online-Dokumente **ohne** die inzwischen gesetzlich erforderliche Vorlesefunktion eingestellt wurden, so dass eine Barrierefreiheit z. B. für blinde Personen nicht gegeben ist.

Das persönliche Aufsuchen des „Auslegungsraumes“ im Bezirksamt HH-Mitte ist generell unzumutbar und nicht statthaft, da nicht im Stadtteil St. Georg selbst verortet. Jetzt zu Corona-Zeiten ist – gerade für besonders gefährdete Personengruppen - ein Aufsuchen derartiger Räumlichkeiten in der Caffamacherreihe 1-3 höchst riskant (insbesondere mit ÖPNV) und damit unakzeptabel.

Ein Konflikt, der bei einer bisherigen „Laufzeit“ des B-Planes von 15 Jahren sehr leicht hätte durch eine zeitliche Verschiebung und ausreichender Zeit für BürgerInnenbeteiligung vermieden werden können. Völlig unklar, warum ein solcher Zeitdruck aufgebaut wurde!

Fazit: die von FA SL angebotenen Informationsquellen sind unzureichend und deshalb **nicht gesetzeskonform** (u. a. § 3 (1) BauGB).

1.1.5. Während die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange „mit Durchführung des behördlichen Arbeitskreises I“ bereits am 25.11.2019 erfolgte und mit anschließender „Verschickung zur Kenntnisnahme“ bereits am 15.01.2021 abgeschlossen werden konnte, wurde in einer nicht veröffentlichten, veränderten Fassung vom Juli 2020 - unter Umgehung einer öffentlichen Diskussion – dann ein Antrag des FA SL im Stadtplanungsausschuss (StaPlaA) vom 03.02.2021 zur Kenntnis genommen und dann in der Folgesitzung vom 24.02.2021 endgültig abgestimmt und einer Öffentlichen Planauslegung mehrheitlich zugestimmt.

Entgegen der Darstellung des Leiter FA SL (*Quelle: im Protokoll StaPlaA vom 03.02.2021*) „**dass das Bebauungsplan-Verfahren stets transparent seitens des FA SL gesteuert wurde und fortlaufend im Stadtplanungsausschuss und auch im Stadtteilbeirat St. Georg berichtet worden sei**“, ist festzustellen, dass über Jahre mehrfach vom Stadtteilbeirat selbst, ergebnislos und verträglich dazu nachgefragt wurde. Eine stetige und fortlaufende Information zum Sachstand fand somit **nicht statt, so dass diese „Aussage“ nicht den Tatsachen entspricht**. Solche - jeweils zeitnahen Sachstandberichte wären zum Widerlegen meiner Feststellung durch das FA SL mit Benennung von konkreten Protokollen-Auszügen zu belegen.

Festzustellen ist vielmehr, dass der SPD- Bezirkspolitiker und Ausschussmitglied des StaPlaA Oliver Sträter (*Quelle: siehe ebenfalls Protokoll StaPlaA vom 03.02.2021*) „**betont, dass es ein Informationsdefizit im Stadtteil gebe**“. Weiter: „**Herr Sträter befürwortet aus diesem Grunde den Vorschlag, in einer der nächsten Beiratssitzungen den Sachstand zu berichten, möglichst vor der öffentlichen (Plan-)Auslegung. Eine erneute ÖPD lehne er aus den genannten Gründen ab**“.

Zutreffend ist, dass sich der Beirat St. Georg tatsächlich - aufgrund von vertraulich erhaltenen **Ausschnitts**-Unterlagen - veranlasst sah, am 25.11.2020 **eine eigen-initiativ organisierte diesbezügliche „Sachstands-Debatte“** zu führen.

Auch die Aussage vom Leiter FA SL - und damit seine Kenntnis - von im Beirat am 25.11.2020 „nicht korrekt wiedergegebenen Sachverhalten ...einer Einzeldarstellung“ (*Zitat Michael Mathe ebenfalls vom 03.02.2021*)“ führte **nicht** zu seiner Überzeugung und juristisch notwendigen Entscheidung, eine **erneute** ÖPD durchzuführen und damit eine (seiner!) vermeintlichen Wahrheiten und korrekten Sachverhalte zu vermitteln.

Als Gipfel des - bewusst akzeptierten - Vorenthalten von „BürgerInnen-Informationen“ und damit dem Vorenthalten einer in Hamburg von höchsten Stellen stets beschworenen BürgerInnenbeteiligung, wird die Sitzung des StaPlaA auf den 24.02.2021 **verlegt** und dies vom Fachamtsleiter SL zumindest akzeptiert.

Dies alles in Kenntnis, dass - langfristig geplant - an diesem Tag der Stadtteilbeirat St. Georg tagt, dazu bereits eingeladen wurde und im Stadtteil ein dringender Informations- und Erörterungsbedarf entstanden war.

Der B-Plan St. Georg 43 wurde im Juli 2006 aufgestellt (Aufstellungsbeschluss vom 24.07.2006). **15 Jahre später** bittet der Leiter FA SL den StaPlaA am 24.02.2021 - auf Basis eines **vielfach (!) veränderten** und damit (auch inhaltlich) rechtlich höchst unzulässigen B-Planes - um Zustimmung zu dessen Öffentlicher Auslegung.

Auch die Bezirkspolitik (hier die Deko: SPD, CDU und FDP), die die Verwaltung kontrollieren soll, versagte auf ganzer Linie. Ein Antrag der Fraktionen GRÜNE und DIE LINKE am 24.02.2021 auf Verschiebung der öffentlichen Auslegung – u. a. zwecks Einbindung des Stadtteiles und des Beirates und einer erneuten ÖPD – wird mehrheitlich abgelehnt. Dies **ohne** Einspruch der zuständigen Fachamtes SL.

1.1.6. Nach BauGB § 1 (5) sollen Bauleitpläne „...eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten...“ Sie sollen weiterhin „eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen“.

Der Verkauf von **110 m² Öffentlicher Parkfläche** zugunsten der Immobilienfamilie Reimers und deren finanziellen „Zugewinn“ (ca. 25 Mio. €) ist **damit unzulässig und gesetzwidrig**.

Ein Verkauf dieser sehr wertvollen – nicht wiederbringbaren - öffentlichen Grünfläche **widerspricht** zudem der öffentlichen Aussagen des FA SL auf dessen offiziellen Webseite:

Freiräume planen und Ressourcen schonen

Ein weiteres wichtiges Ziel der Stadtplanung ist der nachhaltige Umgang mit den nur begrenzt zur Verfügung stehenden (Frei-)Flächen und Ressourcen sowie deren Sicherstellung im jeweiligen Planungsprozess. Darüber hinaus plant und begleitet das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Maßnahmen des Naturschutzes, etwa im Zusammenhang mit dem Erwerb von Ausgleichsflächen und wirkt bei der teilräumlichen und auch gesamtstädtischen Landschaftsplanung mit (beispielsweise beim Landschaftsprogramm mit Arten- und Biotopschutzprogramm oder bei der Entwicklung des sogenannten „Zweiten Grünen Rings“).

Quelle: <https://www.hamburg.de/stadtplanung-mitte/4396348/hamburg-mitte/>

Der Lohmühlenpark ist Teil einer gesamten Grünzugplanung (von der Alster zum Entenwerder Elbdeich). Im B-Plan St. Georg 14 ist ersichtlich, dass der Parkstreifen zwischen Steindamm und Brennerstraße - im Vergleich zu anderen Park-Bereichen dort - extrem eng ist und durch die Privatisierung eines Grünstreifens – unnötig und unzulässiger Weise - noch enger sein werden würde.

Dem „Wohle der Allgemeinheit dienen“ (§ 1 (5) Bau GB) kann für Bezirksverwaltung (FA SL) und –politik (Deko) nicht heißen, sich bei Konflikten **zu Lasten** von Grün- und Erholungsfläche und **zugunsten** von Investoreninteressen zu entscheiden. Dass es zu solchen Konfliktsituationen (in der Diskussion!) kommen kann, beschreibt das FA SL selbst:

*„Die Arbeit des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung steht dabei im **Spannungsfeld konkurrierender Interessen**, Forderungen und Erwartungen der von Planungen betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner, Investoren, Gewerbetreibenden, Verbänden und weiterer Belange des öffentlichen Interesses.“*

Der zuvor erwähnte „Zugewinn“ der Familie Reimers (Grundstücke zwischen Steindamm 105 und Brennerstraße 90/92) ergibt sich aus - der im „B-Plan St. Georg 43“ zugelassenen - mehr als verdoppelten Geschossfläche (von 3.700 m² auf ca. 8.000 m²). Der GF-Zuwachs von ca. 4.300 m² (durch Aufstockung beider Eckgebäude auf 31 und 22 Meter und dem sog. Querriegel mit ebenfalls 22 Metern) ergäbe überschlägig einen Zugewinn von ca. 25 Mio. € (4.300 m² x nur 6.000 €/m²).

Selbst nach Abzug des Kaufpreises von ca. 600.000 € (für die in den Verordnungstexten und StaPlaA-Protokollen angegebenen **96 m²** Privatisierungs-Grünfläche) entstünde – auch wenn vom Eigentümer gar nicht gebaut würde! – ein nur **einseitiger Vorteil**, da bislang keine verbindlichen Kompensationsangebote (Städtebaulichen Verträge) der Familie Reimers veröffentlicht wurden.

Es gibt sie nicht!. Konkret nachgefragt bei Herrn Heilmann (zuletzt 17.05.2021): es besteht im gesamten B-Plan-Gebiet **kein einziger Städtebaulicher Vertrag**, der eine/n EigentümerIn beim Bauvorhaben zu öffentlich geförderten Wohnraum verpflichtet.

Herr Mathe redete sich anlässlich der Beiratssitzung am 28.04.2021 mit offensichtlichen Fehl-Interpretationen heraus, in dem er solche (!) – zu öffentlich gefördertem Wohnraum verpflichtenden - Verträge als sog. **unzulässige Koppel-** (Knebel)verträge bezeichnete, die sowohl von cleveren Rechtsanwälten der EigentümerInnen als auch „seinem“ Rechtsamt angefochten werden würden. Herr Mathe verschweigt offensichtlich zumindest in diesem konkreten Bauvorhaben der Familie Reimers, dass die Stadt dem Eigentümer **ohne Not, Motiv und Gegenleistung (Kompensation)** einen Zugewinn von ca. 25 Mio.€ verschafft, wenn nicht **vor** (!) Gesetzeskraft des B-Planes und seiner Auslegung eine in Hamburg sehr wohl übliche Vereinbarung gemäß „Vertrag für Hamburg“ geschlossen wird.

Herr Mathe bat das Plenum des Beirates am 28.04.2021 „ihm und den bislang sehr erfolgversprechenden Gesprächen mit dem/ den EigentümerInnen **zu vertrauen**“. Er vertraue darauf, dass Eigentümer sich an ihr Wort halten. „Man treffe sich immer zweimal“, sollte heißen, dass wenn nicht, ein nächstes Mal (was passiert?).

Dieses **unverbindliche Vorgehen** ist selbst oder gerade bei jahrelanger Erfahrung einer F2-Führungskraft als bewusst fahrlässig zu bezeichnen. Das Motiv zu seinem einseitig Investorenfreundlichen Handeln wurde dem Beirat nicht erklärt.

Die Bestandsgebäude sind nach mir bekannt gewordener Begutachtung „von guter Qualität und Ausstattung“ und mit „recht langfristigen Mietverträgen geschützt“. Insofern könnte der Eigentümer - nach Gesetzeskraft des B-Planes - auch auf die Erstellung der „avisierten“ 15 bis max. 18 Wohnungen im Querriegel verzichten, die durch den „fast geschenkten“ 2 Meter Grünstreifen und die sich daraus ergebende GF-Erhöhung und erhaltene geldwerte Aufwertung der 3 Grundstücke, auch nur eine neue Kreditgrundlage zur Finanzierung anderer Objekte (z. B. am Steindamm Nr. < 105) zu verschaffen.

Bestritten und widersprochen wird hiermit, dass die Entscheidung zum Verkauf des **110 m²** Grünstreifens tatsächlich im Interesse und zum Wohle der Allgemeinheit ist. Eher ausschließlich bzw. ganz überwiegend zum Wohle **eines** Grundeigentümers. Das Motiv von Bezirksverwaltung (FA SL) und –politik (Deko) konnte **nicht plausibel** erklärt werden und damit Gegenstand von Vermutungen und Gerüchten, möglicherweise später sogar Gegenstand staatsanwaltschaftlicher Untersuchungen.

Fazit: Sollte es jetzt doch eine (nachträgliche) Kompensation mit einem Städtebaulichen Vertrag geben (gemäß Vertrag für Hamburg), ist dies sehr offensichtlich bewusst der Öffentlichkeit gegenüber verschwiegen worden. In den zurzeit in Umlauf befindlichen Unterlagen ist zumindest überhaupt kein Wort bzw. ein Hinweis auf eine verbindliche Quote zu einem **Drittelmix** (33 1/3 % öffentlicher Wohnraum im 1. Durchführungsweg) zu finden.

Dies obgleich die übergeordnete Senatsbehörde (Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung /WSB 124) mit Schreiben bereits vom **18.06.2012** Herrn Mathe persönlich (Zeichen M/SL) **hingewiesen** (angewiesen!?) hat, gemäß „Arbeitsprogramm des Senates „mit dem „Vertrag für Hamburg –Wohnungsneubau“ mindestens 30 % öffentlich geförderten Mietwohnungsbau **zu erreichen**“. Und diese **Zielsetzung** (!) dann in der Plan-Begründung unter „Planinhalt und Abwägung“ als Hinweis aufzunehmen (Anm.: für die handelnden StadtplanerInnen). Der Hinweistext „von bis zu 200 Wohnungen“ seien möglich, bezieht sich auf das gesamte B-Plangebiet St. Georg 43, so dass die wenigen Wohnungen im Querriegel am Park tatsächlich verzichtbar wären.

Widerspruch wird erhoben, dass die 15 bis 18 maximal zu erzielenden neuen Wohnungen im sog. Querriegel (Freifläche zwischen Steindamm 105 und Brennerstr. 90/92) deshalb die Privatisierung von Parkgelände rechtfertigen.

1.1.7. Widerspruch gegen generelle Gültigkeit der „Öffentlichen Planauslegung“ (vom 26.04. bis 25.05.2021 einschl.) wird erhoben, weil die zur Auslegung und Möglichkeit zur Einsichtnahme der erforderlichen **Unterlagen auf der Website des Bezirksamtes HH-Mitte verspätet erfolgte** (erst zum **04.05.2021**). Damit haben alle Online-Besucher dieses B-Planes in dem Zeitraum davor, ein – Ihnen zudem **nicht** bekanntes – **Informationsdefizit** und kommen folglich zu unvollständigen und falschen Erkenntnissen.

2. Fehlende, unwahre und verfälschte Kommunikation

2.1. Grün-Flächen-Gegenrechnung

In den Planzeichnungen und Protokollen wird suggeriert, dass die zu privatisierenden **110 m²** Parkfläche mit der Grünfläche bei der Schließung der Brennerstraße kompensiert werden können. Das ist fachlich falsch, weil dieser nordöstliche Einmündungs-Teil der Brennerstraße bereits Gegenstand des „B-Planes St. Georg 14“ ist.

Mit der Ausweisung der beiden Flächen A und B will das FA SL in den „B-Plan St. Georg 14“ eingreifen und die Teilfläche A als „Neuausweisung“ und die Teilfläche B als „öffentliche Erschließung“ definieren.

Die Teilfläche A ist fester Bestandteil von B-Plan 14. Die zu begrünende ex-Straßenfläche von 387 m² darf gegenüber der Öffentlichkeit nicht als Kompensation argumentiert werden. Dies ist unlauter, unredlich und dient ausschließlich der Befürwortung und Zustimmung der zu privatisierenden **110 m²** und dem damit verbundenen ca. 25 Mio. € Zugewinn des Grundeigentümers Reimers.

Die Neuausweisung der Fläche A ist weder notwendig noch gerechtfertigt. Diese Straßenfläche des „B-Planes St. Georg 14“ sollte nur im Plan selbst „umgewidmet“ werden. Hierzu bedarf es ausschließlich einer Änderung des B-Planes St. Georg 14 und nicht seiner Aufhebung (hierzu später).

Dieses taktische und als manipulierend empfundene Vorgehen von FA SL lässt vermuten, dass die rechtmäßige Grenze des B-Planes 14 abgeschafft werden soll, **um damit weitere „künftige private Grenzüberschreitungen“ zu ermöglichen** („künftig anstehende Erweiterungen der HAW am Campus“ (*Quelle: Eigene Recherchen und Gespräche mit HAW*)).

2.2. Als unzulässige Verschleierung des tatsächlichen Vorgehens ist die Tatsache von beabsichtigten „Planaufhebungen“ zu benennen:

In der schriftlich vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan (Stand April 2021) ist auf Seite 59 (von 59 Seiten!) unter Ziffer 7. Die „Aufhebung bestehender Pläne“ vermerkt: **„Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben (siehe Kapitel 3.2.1)“**. Damit wird der/die aufmerksame LeserIn zurückgeführt auf die Seite 5, auf der unter der Überschrift „Bestehende Bebauungspläne“ auch der Bebauungsplan St. Georg 14 als „bestehend“ aufgeführt wird. Ohne die Ziffer 7 jedoch an dieser Stelle bereits zu kennen, ist dort nur beschrieben:

„Der Bebauungsplan St. Georg 14 vom 16. April 1974 (HmbGVBl. S. 124) weist für das Planungsgebiet im Bereich Lohmühlengrünzug Grünfläche und für die Brennerstraße und den Steindamm Straßenverkehrsfläche aus.“

Juristisch für mich eindeutig auch zu verstehen, dass der gesamte B-Plan St. Georg 14 aufgehoben wird und der nicht privatisierte Teil ohne „Absicherung“ fortbesteht.

Undurchsichtig, unlauter und nicht gesetzeskonform ist damit die Tatsache, dass das FA SL bewusst (?) versäumt, parallel zum „B-Plan St. Georg 43“ auch einen **Änderungsantrag** zum „B-Plan St. Georg 14“ in der Öffentlichkeit vorstellt, **diesen erläutert (!)** und ihn rechtfertigt.

Dies ist ein eklatanter Mangel, der juristisch einer sofortigen Nachbesserung bedarf und in einer erneuten ÖPD vorgestellt werden muss (Verletzung § 3 (1) BauGB).

Selbst bei angenommenen Fortbestand des nicht-privatisierten Parkanteils würde der B-Plan St. Georg 14 nach Schließung und Begrünung der Brennerstraße durch das Überlagern (Überlappen) des B-Planes St. Georg 43 in 2 getrennte Teile zerfallen. Unklar, ob dies gängiger Verwaltungspraxis entspricht und/oder juristisch haltbar sein dürfte.

Ein weiterer bedeutender Mangel – und damit ein weiterer Widerspruchsgrund - besteht darin, dass weder im Protokoll der ÖPD von 2006 noch in den beiden Protokollen des StaPlaA-Sitzungen vom 03.02.2021 und 24.02.2021 der „B-Plan St. Georg 14“ – **trotz des geplanten Eingriffes und Außerkraftsetzung - erwähnt wird.**

2.2 Begradigung der Baulinie

An dieser Stelle möchte ich die bislang im Text unterschiedlich benannte - zum Verkauf stehende - Fläche (und Breite) des **Parkstreifens** reklamieren.

Diese Erklärung ist gleichzeitig ein gewichtiger Hinweis für eine Falschinformation von Herrn Mathe bei seinen beiden Präsentationen vor den BezirkspolitikerInnen (u. a. StaPlaA 03.02.2021 und 24.02.2021). Entgegen seinen Darstellungen im StaPlaA handelt es sich **nicht um eine Grünfläche von nur 96 m²!** Durch das Unterlassen von Informationen, dass - zusätzlich zum „2-Meter-Streifen“- die Baulinie am Park (von Gebäude Brennerstraße 90/92 und dem geplanten Querriegel) begradigt werden soll, entsteht ein **zusätzliches** - zum Verkauf anstehendes – bislang nicht erwähntes und dokumentiertes Dreieck von **14 m²**. Dies ergibt dann die von Herrn Mathe - im Beirat vom 28.04.2021 - stillschweigend verändert - präsentierte Flächenangabe vom **110 m²**.

Unzulässig ist auch, dass Herr Mathe mehrfach von einem „**2-Meterstreifen**“ spricht bzw. schreibt. Tatsächlich ist der Streifen an der breitesten Stelle sogar **2,59 m**. Nur aus der stark vergrößerten Planskizze war/ ist durch die Benutzung einer breiten blauen Baukanten-Linie und der **darin** schräg eingezeichneten dünneren schwarzen Linie zu erkennen, dass eine Begradigung beabsichtigt sein könnte.

2.3 Verkehrte Welt

Herr Mathe argumentiert in beiden Sitzungen des StaPlaA (03.02. und 24.02.2021) mit einem zu privatisierenden **Grünfläche** von 96 m², so dass dann sinngemäß „die **private Grünfläche** mit einem Zaun von 80 cm Höhe umrandet wird“.

Das ist eine ganz offensive Täuschung der Öffentlichkeit und Vorenthalten von Fakten:

Während die Hamburgische Bauordnung (HBauO) als „Schutzregularium zur Nachbarschaft“ in § 6 Absatz 5 und 6 für einen Neubau (gegenüber von Gebäuden) einen Mindest-Abstand von 2,50 m zur Baulinie vorschreibt, werden hier zahlreiche Verstöße der HBauO und der BauNVO mit dem B-Plan überdeckt und legalisiert.

Tatsächlich wird dem Grundeigentümer Reimers erlaubt, in diesen sog. „2-Meter-Streifen“ sogar noch 1 Meter tiefe verglaste Erker bzw. Balkone hineinzubauen, dies für 30 % der Häuserfront.

Ein Teil dieser Grünfläche - von tatsächlich 110 m² - ist deshalb als „zu bebauende Fläche“ und **nicht** als Grünfläche zu bezeichnen.

Herr Mathe begründet sein „Zugeständnis“ zur Privatisierung des „2-Meter-Parkstreifens“ unzulässig und bewusst irreführend mit der notwendigen Aufstellfläche von Gerüsten „für spätere Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten“. Alle anderen Hamburger HauseigentümerInnen können für derartige Fassadenarbeiten auch eine Gerüststellung auf öffentlichem (!) Grund (also auch auf der öffentlichen Parkfläche) beanspruchen. Eine Privatisierung – hier insbesondere der Fläche des ohnehin an dieser Stelle sehr engen Parkstreifens ist nicht erforderlich und dient nicht der Allgemeinheit, sondern dem Zugewinn der St. Georger Immobilienbesitzerfamilie Reimers.

2.3. Privatisierung des Parks generell

In der Niederschrift der öffentlichen Plandiskussion vom 06.11.2006 erläutert Herr Humburg, dass „sich am Nordostende des Plangebietes ein **zurzeit nur ein schmaler Zugang zum Lohmühlengrünzug befinde** und eine Verbesserung dadurch erreicht werde, dass die Baukante um 5 m **zu Lasten des privaten Grundeigentümers zurückgesetzt** und eine private Grünfläche mit öffentlichem Gehrecht festgesetzt wird“.

Widerspruch wird dagegen erhoben, dass die - korrekt beschriebene - Feststellung des Herrn Humburg (nur schmaler Zugang zu Park) nun nur zu einer **Reduzierung der von Herrn Reimers „beanspruchten“ Parkfläche** von ursprünglich 7 Metern auf 2 Meter „zurückgesetzt“ werden soll (7 – 5 = 2).

Welch unzulässiger Kompromiss, wird dort vom FA SL verkauft und die Öffentlichkeit mit dem Protokollhinweis (Seite 2 letzter Absatz) in den Glauben versetzt, dass der private Eigentümer (Reimers) von **seinem** Grundeigentum die 5 Meter abgeben muss. Entgegen der Darstellung im letzten Satz soll mit dem Eigentümer nicht eine Abgabe von 5 Metern vertraglich vereinbart werden, sondern das nicht öffentliche Zugeständnis des FA SL zur Privatisierung von 2 Metern der Parkfläche. Auch hier wird das BauG (§ 3 (1)) in grober Weise verletzt. Diese Überlassung der 96 m² (110 m² !!!) wären ein geldwertes Geschenk der Stadt.

Widersprochen wird hiermit, dass Herr Reimers hierauf überhaupt einen „Anspruch“ hat. Ungeschickte Formulierung? Nein eher eine extrem investoren-orientierte aber fachlich-juristisch unkorrekte Denke und Handlung!

Im Gegenteil: die HBauO (§ 6 Abs. 5 u. 6) eröffnet eine Verpflichtung des Grundeigentümers und verlangt, bei einem Neubau des Querriegels von der Parkgrenze mind. 2,50 Meter wegzubleiben. Im Übrigen würden ggfs. auch die beiden Eckgebäude bei Abriss und Wiederaufbau ihren Bestandsschutz verlieren, so dass auch hier der Mindest-Abstand von 2,50 Meter einzuhalten wäre. Wegen der Höhen- und Volumen-Zugeständnisse „einfachst“ verhandelbar.

Auch im Protokollhinweis vom StaPlaA 03.02.2021 (Seite 2 Abs. 3) lässt Herr Mathe unzulässig und zugleich juristisch verschleiern formulieren, dass „zum Zeitpunkt der ÖPD die noch **vorgesehene Festsetzung** (!??) von privaten Grünflächen von 7 Metern nunmehr mit einer Tiefe von nur 2 Metern verfolgt werde“. Auf Seite 1 (2. Absatz) wird dies begründet: „Man habe versucht, zu einer einvernehmlichen Lösung zu kommen, die die Interessen der Stadt vertritt und gleichzeitig den Privateigentümern einen Kompromiss anzubieten.“ Welch ein unplausibler Kompromiss: der Grundeigentümer reduziert seinen „Anspruch“ an die öffentliche Parkfläche von 7 auf 2 Meter. Von der „geforderten“ Unterkellerung des Parks als Tiefgarage gar nicht zu sprechen.

Heute hat das FA SL noch einmal verlauten lassen: „nicht Herr Reimers habe seinerzeit Anspruch auf die Parkfläche (von 7 Meter Tiefe) und auf die Unterkellerung mit einer Tiefgarage angemeldet“, sondern das Fachamt SL selbst „habe wegen der seinerzeitigen Auflage zur Schaffung von Auto-Stellplätzen diesen Vorschlag entwickelt und Herrn Reimers davon überzeugt. Nach dem Fortfall dieser Nachweispflicht für Auto-Stellflächen (seit wann?) sei das Fachamt SL von diesem Vorschlag der Parkflächen-Unterkellerung und den „7 m“ zurückgetreten und habe für Herrn Reimers nur die aktuelle Privatisierung der „2-Meter“ (110 m²) aufrechterhalten“.

Wenn's denn so war, warum dann noch die 110 m²? Wenn's denn so war, warum wurde dies nicht korrekt so protokolliert (*siehe ÖPD –Protokoll vom 08.11.2006 Seite 2 unten*)?

Der Lohmühlenpark ist eine der wenigen Grünflächen in St. Georg. Er ist darüber hinaus wichtiger Teil für die Fortsetzung in südlicher Richtung: Mit dem Bebauungsplan Hammerbrook 9 soll der in diesem Bereich verlaufende Teilabschnitt des Alster-Elbe-Grünzugs gesichert werden, der eine durchgängige Grünverbindung von der Außenalster über den Lohmühlengrünzug bis zum Elbpark Entenwerder ausbilden soll.

Allein aus dieser Hamburgischen Gesamtplanung heraus, wird zu der Verengung des Lohmühlenparks zwischen Steindamm und Brennerstraße Widerspruch eingelegt.

Quelle: <https://www.hamburg.de/mitte/bplaene-im-verfahren/3260532/hammerbrook9/>

Widerspruch wird erhoben wegen der Missachtung der fachlichen Einwände der Behörde für Umwelt und Energie (BUE) (*Quelle: Scheiben 18.12.2019/ N12*)

Diese Behörde „**stimmt dem Planentwurf** aus Sicht der übergeordneten Stadtgrün- und Landschaftsplanung in der vorliegenden Form **nicht zu**“. „Grund dafür ist zum einen die Planung des Alster-Bille-Elbe-Grünzugs, dessen 1. Abschnitt der Lohmühlenpark ist und die Grundlage für die weitere Planung für **den übergeordneten Grünzug, um ihn durchgängiger, größer und erlebbarer zu gestalten.**“ ... „Zum anderen ist mit dem Vertrag für HH-Stadtgrün (Dr.21/16980) **der Schutz und Erhalt von Grünflächen besonders innerhalb des 2. Grünen Rings bestärkt worden und mit der Ausweisung im B-Planentwurf nicht kompatibel. Der Lohmühlenpark muss hier in seinem gesamten Breite als öffentliche Parkanlage nutzbar bleiben und darf nicht als private Grünfläche über-/ unterbaut bzw. genutzt werden.**

Besser hätte ich dies gar nicht ausdrücken können!

Widerspruch wird erhoben auch wegen der Missachtung der folgenden BUKEA-Stellungnahme.

So schreibt die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft noch ganz aktuell am **21.01.2021**: „Die BUKEA begrüßt insbesondere die Neuausweisung von Parkanlage auf der bisherigen Brennerstraße sowie die Rücknahme der Tiefgaragenausweisung unter der Parkanlage. Um diese positive Entwicklung beizubehalten, **darf es im Weiteren keine Befreiungen im Bereich des Lohmühlengrünzuges geben.**“

Wie wahr! Klasse, dass sich Hamburgs Verwaltung so für **Grün** einsetzt. Die bezirkliche Fraktion der **Grünen** offensichtlich weniger.

2.4. Verschattung des Parks

Im Protokoll vom 08.11.2006 wird „eine **umfassende** Verschattungsstudie zitiert, die ermittelt habe, dass **die Verschattung durch die Blockrandschließung zwar etwas zunehmen werde, dass dieser Effekt aber durchaus vertretbar sei**, zumal damit eine Beruhigung der Blockinnenbereiche erreicht werden“.

Aus Protokoll vom StaPlaA 03.02.2021 Herr Humburg: „Bezugnehmend auf die Verschattungssituation wurde wie in der Bebauungsplanung üblich die Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft. **Die Wirkung auf den Lohmühlengzug sei nicht geprüft worden.** Er weist darauf hin, dass bereits im Bestand durch die vorhandenen Baukörper **eine gewisse Verschattung des Lohmühlengrünzuges** 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 Mathe erklärt am 24.02.2021: **Eine Verschattung der Grünfläche bestehe bereits heute durch die bestehenden Gebäude. Mit der Neuplanung werde die Belichtungssituation nicht wesentlich beeinflusst. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung befasse sich aktuell noch mit der Verschattungssituation des Grünzugs.** Hier müsse berücksichtigt werden, dass diese Fläche direkt an der vielbefahrenen Magistrale Steindamm liege und ihr bereits aufgrund der Verkehrslärm-emissionen keine besondere Qualität als Liegewiese beigemessen werde. Die aktuellen Planungen zum Lohmühlenpark könne er nicht vorlegen, da sich die Entwürfe in Zuständigkeit des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes in der fortlaufenden Bearbeitung befinden.

Die Widersprüche ergeben sich aus der Gegenüberstellung der getroffenen Aussagen des FA SL aus 2006 und 2021: Die Erhöhung des Gebäudes Steindamm 105 um 11 Meter, der Neubau des Querriegels mit 22 Meter und der Brennerstraße 90/92 mit einer Aufstockungsmöglichkeit um 3 auf ebenfalls 22 Meter wird **eine deutliche Zunahme der Parkverschattung** zur Folge haben. Dies zeigen dem Beirat vorgelegte private Untersuchungen (vom 24.11.2020). Und die am **18.3.2021 nachträglich von FA SL beauftragten und erstellten Verschattungsfilm ausdrücke**. Sie finden in den beiden

Protokollen des StaPlaA leider **keine** Erwähnung. Letztere Analyse (Fa. Küssner Lübeck) wurde damit **nach** den beiden StaPlaA-Sitzungen erstellt.

Da sich nach Aussagen von Herrn Mathe (24.02.2021) das FA SL „noch mit der Verschattungssituation des Grünzuges befasse“, ist seine gleichzeitige Aussage „durch die Neuplanung **keine wesentliche Beeinflussung der Belichtungssituation**“ sogar in sich selbst **widersprüchlich**.

Dieser peinliche fachliche Widerspruch **erzwingt hiermit einen juristischen Widerspruch**, da eine verbindliche Aussage zum Grad der Verschattung erst **nach** Beauftragung, Durchführung und Auswertung einer erneuten Verschattungsstudie beurteilt werden kann, die **alle Änderungen gegenüber 2006** berücksichtigt.

Widerspruch:

Die **aktuellen** Verschattungsstudien inkl. der fachlichen Bewertung hätten bereits zur ÖPD 2006 vorliegen müssen. Die nachgereichten 18 Doppelseiten mit Verschattungszeichnungen (Grauer Schatten auf Grünfläche) sind nicht ausgewertet und kommentiert.

Sie sind zudem der Bezirkspolitik (Februar 2021) sehr offensichtlich vorenthalten, da den Aussagen von Herrn Mathe am 24.02.2021 („Mit der Neuplanung **werde die Belichtungssituation nicht wesentlich beeinflusst**“ und „Das FA SL befasse sich aktuell noch mit der Verschattungssituation des Grünzuges“ hätten bei einfachstem Studium (Draufschaun!) ansonsten direkt widersprochen werden müssen. Aufstockung von Brennerstraße 105 auf 31 Meter sowie Brennerstraße 90/92 und Querriegel von je 22 Metern bewirken eine unakzeptable komplette fast ganztägige Verschattung des südöstlichen Parkstücks.

In diesem Zusammenhang wird Widerspruch erhoben gegen das (versehentliche oder beabsichtigte) Vorenthalten der seinerzeitigen Verschattungsstudie (-gutachten) der Fa. Claussen-Seggelke aus 2006. Diese Studien sind seinerzeit im Zusammenhang mit den Neubauten „Motel One“ und der Hartwig-Hesse-Stiftung entstanden und beinhalten auch Analysen und Bewertungen der Verschattungen der Reimers-Gebäude Steindamm 105 bis Brennerstraße 90/92 und natürlich der Verschattungs**intensität** des Lohmühlen-Grünzuges.

Diese Studie hätte zur Verfügung stehen müssen auch zur Information der Bezirkspolitik, des Stadtteilbeirates St. Georg und natürlich auch enthalten sein müssen in den jetzt veröffentlichten Unterlagen zur Öffentlichen Plan-Auslegung vom 26.04. bis 25.05.2021. Insofern stelle ich mir auch hier die Frage: Nur ein juristisch fataler Formfehler oder gar Täuschung der Öffentlichkeit?

2.5 Ergebnis der Stadtbilduntersuchung (Quelle: Protokoll 08.11.2006)

„Herr Humburg behandelt die Erfordernisse der Umweltprüfung. Durch eine Stadtbilduntersuchung sei geprüft worden, inwiefern sich die Aufstockung des Hochhauses auf 15 Stockwerke der Anblick von der Alster auf die Bebauung von St. Georg verändern würde“.

Gemeint ist hier das **Hochhaus** von EOS am Steindamm Nr. 71, das gemäß ÖPD **und** Planauslegung 2020/21 um 2 Stockwerke auf 15 erhöht werden dürfe.

Von dieser Überprüfung wird in den aktuell zur Verfügung stehenden Unterlagen nichts erwähnt. Vielmehr ist auch nach den **seit 2013 geltenden „Leitsätzen der baulichen Gestaltung für St. Georg“** zu prüfen, **ob und wie** dieses nochmals erhöhte EOS-Hochhaus von dem gegenüberliegenden Außenalsterufer her zu sehen ist. Da das Prüfungsergebnis nicht publiziert wurde, wird zur möglichen Aufstockung **präventiver Widerspruch eingelegt**.

Ich bin mir ziemlich sicher, dass die oben erwähnten verbindlichen „Leitsätze“ in und nach den „Abstimmungsgesprächen“ zwischen dem Oberbaudirektor Höing und der GrundeigentümerIn nicht einmal erwähnt, geschweige denn diskutiert worden sind (*Quelle: Protokoll StaPlaA vom 24.02.2021*).

Ich bin gespannt auf die Foto-Belege der von FA SL zu den geprüften Sichtbeziehungen zur St. Georger Skyline von der gegenüberliegenden Alsteruferseite aus (auf Höhe Amerikanisches Generalkonsulat!!!). Gespannt bin ich auch auf die Reaktion des „Amtes für Landes- und Landschaftsplanung“, die von der fehlenden (?) Untersuchung und Ergebniserwähnung (!) der oben zitierten verbindlich für St. Georg geltenden Leitlinie erfahren wird.

Hatte das „Planungsreferat Hamburg Mitte“ der „Senatsbehörde für Stadtentwicklung und Umwelt“ doch bereits am **20.06.2012** Herrn Mathe persönlich deutlichst auf die „Relevanz von Hochbauten und ihrer Sichtbarkeit von der Alster her“ hingewiesen. „Insbesondere muss sichergestellt werden, (*dies alles unterstrichen* !) dass **auf die geplante zweigeschossige Erhöhung auf 15 Geschosse am Steindamm 71 verzichtet wird, da durch die Aufstockung von der Alster aus gesehen das Stadtbild maßgeblich gestört wird**.

Klasse, dass ich seinerzeit maßgeblich die“ Leitlinie der baulichen Gestaltung der Innenstadt (innerhalb des Wallrings)“ um meinen Stadtteil St. Georg habe durch einen Antrag im Beirat St. Georg erweitern lassen. Ich bin gespannt darauf, wann das FA SL „die zeichnerischen Nachweise für die Blickbeziehungen erbringen kann“. (*Quelle: <https://www.hamburg.de/mitte/stadtgestalt-und-denkmalschutz/4257476/leitsaetze/>*)

In den nachfolgenden Ausführungen führe ich Hinweise und Auffälligkeiten auf, die – jede/r für sich -einen Widerspruchgrund gegen die Gültigkeit des B-Planverfahrens liefert:

1. 7-seitige „Verordnung über den Bebauungsplan St. Georg 43 vom... „

1.1. Der „**Entwurf März 2021**“ wurde erst **nach** den beiden Sitzungen des StaPla-Ausschusses (03. und 24.02.2021) erstellt und damit den Abgeordneten – mindestens in dieser vorliegenden Form – vorenthalten. An mindestens **einer** Stelle wurde der Text nach dem auf Seite 1 genannten „Änderungsdatum 20. Februar 2020“ verändert, ohne die Abgeordneten darauf hinzuweisen. Dies ist ein beachtlicher (!) Mangel.

1.2. Diese Informationen und wichtigen Hinweise hätten **bereits zur ÖPD 2006** vorliegen müssen!

1.3. Diese Kritik (auch zu 1.2) gilt im Übrigen für **alle** erst jetzt veröffentlichten Unterlagen (u. a. **nach**beauftragte und **nach**gelieferte (!) Freiraum-Verschattungsfilme Fa. Küssner aus Lübeck vom **18.03.2021**).

1.4. Unter § 2, Absatz 7 wurden die in der Brennerstraße gelegenen ursprünglichen „Besonderen Wohngebiete (WB) => siehe Plan Aug. 2006 – in drei „Urbane Gebiete“ umgewandelt und diese mit der Ordnungsnummer 5 bis 7 bezeichnet.

Durch die Formulierung „**mindestens 60 vom Hundert**“ der Geschossfläche als Wohnnutzung umzusetzen“ reduziert sich das ursprünglich zulässige und mögliche Volumen für Wohnbebauung unzulässig und unerklärt. Zwar ermöglicht eine MU-Ausweisung eine „bis zu 90 %-ige Wohnbebauung“, unter Renditegesichtspunkten jedoch – insbesondere bei anstehender Verpflichtung zur Erstellung von „öffentlich geförderten Wohnungen nach dem 1. Förderweg“ könnte sich der Grundeigentümer doch eher auf die Verpflichtungsgrenze von 60% berufen.

Im Übrigen wurde bereits in der ÖPD 2006 von Herrn Humburg (FA SL) ausgeführt, dass „der rückwärtige Teil in der Brennerstraße auch als Besonderes Wohngebiet bzw. als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden sollte“ (*Protokoll 08.11.2006 Seite 2, letzter Absatz*).

Herr Reimers kann seine Bürofläche Brennerstraße 90/92 zumutbar an den Steindamm 105 verlegen und die Autowerkstatt Ecke Stiftstraße muss ihren Betrieb bei einem Neubau (unabhängig von MU oder WB) ohnehin für Jahre verlagern, so dass eine Rückkehr völlig unsicher erscheint.

1.5. Die Ausnahme in § 2 Absatz 10 (MU „5“) und die angenommene Rückkehr des „Kraftfahrzeugreparaturbetriebes“ ist unrealistisch und theoretisch. Eine Beibehaltung eines Besonderen Wohngebietes mit 90 % Wohnraum ist anzustreben (Ausnahmen = Erdgeschoss). Vielmehr ist bei der Umwidmung WB zu MU ein einseitig „Eigentümerfreundlicher Zusammenhang“ mit der Nutzung des Eckgebäudes Brennerstraße 90/92 anzunehmen, zumindest nicht auszuschließen.

1.6. In § 2 widersprechen sich die Absätze 23 und 29:

Während in Absatz 29 die - beabsichtigte - zu privatisierende Fläche als **Grünfläche** (sog. 2-Meter-Grünstreifen) bezeichnet, beschreibt Absatz 23 auf mind. 35 % der Baulinie eine zulässige **Bebauung** durch bis zu 1 m tiefe Balkone und Loggien (Mit Balkonen be- und/oder überbaute Fläche ist **keine** Grünfläche).

1.7 Die bereits vom Vermieter am 04.05.2021 schriftlich avisierten Wohnungskündigungen (Brennerstraße 80/82: Abriss und Auszug ab Mitte 2022) hinterlassen bei den betroffenen MieterInnen Angst, eine geeignete Ersatzbleibe zu finden. Mit der Festschreibung des Gebietes auf MU (und der später gewählten Regelung „mindestens 60% Wohnen“), könnten absehbar nicht alle BewohnerInnen wieder an ihren alten Wohnort zurückziehen können. Warum also nicht WB beibehalten? Siehe auch meine Widersprüche zu **5.1.2**).

1.8. Unter § 3 wird unzulässig verkürzt hingewiesen: Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben“. Nicht erwähnt wird unzulässiger Weise, dass in

der „Begründung April 2021“ auch der B-Plan St. Georg 14 (Lohmühlenpark) aufgehoben wird (dort Ziffer 7 und 3.2.1).

2. 59-seitige „Begründung zum B-Plan St. Georg 43“ Stand April 2021

2.1 Auch diese komplette Unterlage hätte bereits **vor** der ÖPD 2006 zur Verfügung stehen müssen.

2.2. Zudem sind diese Unterlagen mit Stand „April 2021“ mindestens an **einer** Stelle verändert worden und standen in dieser Form den Abgeordneten des StaPlaA am 03. und 24.02.2021 **nicht** zur Verfügung.

2.3. Diese Unterlage/n stand/en der Öffentlichkeit (im Rahmen der „Öffentlichen Planauslegung“ vom 26.04. bis 25.05.2021) **erst verspätet zur Verfügung**. Da auch diese bedeutende und wichtige Begründungs-Unterlagen **erst am 04.05.2021 online eingestellt wurde**, haben alle BesucherInnen der Website zwischen dem 26.04. und 04.05.2021 – auch noch ohne Kenntnis über diesen Informationsmangel – **keine Einsicht gehabt** (haben können).

2.4. Kritik und Widerspruch zu **3.1.2**: Der geplante Verkauf von 110 m² Parkfläche aus dem B-Plan St. Georg 14“ widerspricht und verstößt Ihren (sehr knappen) Ausführungen zur Bedeutung des „Entwicklungsbereiches Naturhaushalt“ und „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“.

Die erwähnte „Fachkarte Arten- und Biotopschutz“ stellt zudem **für das Plangebiet einen „geringen Grünanteil“ fest**, und das FA SL schlägt eine Privatisierung von 110 m² vor. Eine Gegenrechnung mit der Begründung der zu schließenden Brennerstraße (387 m²) ist unzulässig, weil eine solche bereits im „B-Plan St. Georg 14“ vorgesehen war und in jedem Fall auch bei Verzicht auf die Privatisierung entstanden wäre/ entstehen wird. Warum soll/te wohl das Haus Brennerstraße 80/82 entmietet und abgerissen werden, wenn es gar keiner Straßenverbreiterung wegen der neuen Kehre bedarf?

2.5. Der Verkauf widerspricht auch dem Vertrag mit dem Naturschutzbund aus 2019.

2.6. Es ist zu **3.2.1** unlauter und unzulässig, die wichtige und bedeutende **Aufhebung u. a. des „B-Planes St. Georg 14“** durch eine Rückverweisung von Seite 59 auf die Seite 5 anzuzeigen. Der Hinweis „Bestehende Bebauungspläne“ (Seite 5) lässt an dieser Stelle nicht vermuten, dass erst am Ende der Begründung diese Situation aufgehoben wird.

2.7. Der Artenschutz (**Absatz 3.2.5**) wird – trotz seiner Erwähnung – stark eingeschränkt durch das vorgesehene (notwendige) Fällen von mehreren Bäumen auf der Baulinie zwischen Brennerstraße 90/92 und Steindamm 105. Der zitierte Artenschutz wird damit missachtet.

2.8. Das FA SL erkennt in **Absatz 3.2.6 „Soziale Erhaltungsverordnung“**, dass das Plangebiet u. a. „sich als **Standort für Wohneigentum** etabliert habe und verstärkt für Investoren und Anleger von Interesse sei“. Trotzdem textlicher Erwähnung in **Ziffer 3.3.1.3 (Bezirkliches Wohnungsbauprogramm) und 3.3.1.4 (Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau) versagt**

das FA SL in seiner 15-jährigen Bearbeitungszeit in der sinnvollen und juristisch notwendigen Vereinbarung von Städtebaulichen Verträgen zur Schaffung von Sozialwohnungen .

Auch der möglichen Gewährung und Planung von **Dachterrassen** scheint es keine ausreichend verbindlichen Einschränkungen (30 %) zur Anhebung der gebietstypischen Ausstattungsstandards nach oben zu geben. Leisten diese doch Vorschub zur Gebietsaufwertung und Mieten-gesteuerten Verdrängung der ortsansässigen Bevölkerung.
(Quelle: SozErhVO St. Georg v. 06.02.2012 (HmbGVBl. S. 39)

Fakt: Es gibt nach Aussage von FA SL **keinen einzigen Städtebaulichen Vertrag**, der **vor** Gesetzeskraft des B-Planes „öffentlich gefördertes Wohnen im 1. Durchführungsweg“ schriftlich und verbindlich garantiert.

Dagegen „beteuert“ und „bedauert“ Herr Michael Mathe anlässlich seines Vortrages im Stadtteilbeirat St. Georg vom 28.04.2021, dass die cleveren Rechtsanwälte der GrundeigentümerInnen und sein Rechtsamt in HH-Mitte ihm solche „Verträge“ stets als sog. „Knebel- oder Koppelverträge“ um die Ohren hauen und nachträglich für ungültig erklären würde.

Zeigt sich dann darin der offensichtliche Widerspruch, warum das FA SL dann der Immobilienfamilie Reimers & Co **ohne Not und erkennbares Motiv** einen Zugewinn in Millionenhöhe - durch eine mehr als Verdoppelung der Geschossfläche allein zwischen Steindamm 105 und der Brennerstraße 90/92 – zubilligen will. Die konkrete Erhöhung der Geschossfläche von 3.700 m² auf ca. 8.000 m² ergeben - allein durch die Gültigkeit des B-Planes (auch ohne Bebauung) – einen Zugewinn von 4.300 m² x angenommene 6.000 €/ pro m² = 25,8 Mio. €.

Warum, wenn der Eigentümer sich verweigert, **vorher** einen Städtebaulichen Vertrag mit FA SL zu schließen?

Widerspruch gegen die den Verkauf der 110 m² öffentlicher Parkfläche **und** gegen die Beteuerung und Argumentation von Herrn Mathe, im gesamten B-Plangebiet ließen sich **vor** einer Planauslegung und Gesetzeskraft des B-Plane keine „Sozialwohnungen“ vertraglich und verbindlich vereinbaren.

Widerspruch: das FA SL verfolgt mit seiner aktuellen Beplanung – kontraproduktiv, missachtend und offensichtlich jetzt bewusst fahrlässig – die in Ziffer 3.3.1.3 und 3.3.1.4 angestrebten Wohnungsbauziele Hamburgs.

Ein diesbezügliches Eingreifen der BSW ist dringlich angeraten. Dies gilt auch und insbesondere für die generelle Zielerfüllung „Öffentlich geförderte Wohnungen“ in HH-Mitte.

Insofern ist hier auch der Bezirksamtsleiter Falko Droßmann aufgefordert, seinem Commitment zur Erfüllung der Wohnungsbauziele (hier: Sozialwohnungsanteil) nachzukommen.

Auch die von Herrn Mathe avisierten 50 öffentlich geförderten StudentInnen-Wohnungen (plus 1 (?) Senioren-WG) sind nicht fixiert, weil die nicht genannte Stiftung neben dem

Erwerb der beiden öffentlichen Grundstücke Brennerstraße 56 und 60 auch noch das SAGA-Haus (Haus-Nr. 58) und das dahinterliegende Privatgrundstück (1198) erwerben muss. Auch dafür gibt es nach Auskunft des FA SL **keine** verbindlichen und öffentlich zugänglichen Verträge. Aktuelle „Luftnummern“, wie im NDR-Beitrag von mir formuliert.

2.9 Widerspruch zu 3.3.1.5 „Alster-Bille Elbe Grünzug“

Eine märchenhafte Beschreibung des FA SL. Aber warum wird einem Grundeigentümer (Herrn Reimers) - ohne jegliche Kompensation - ein 110 m² großer Parkstreifen verkauft, wenn genau an dieser Stelle der Lohmühlenpark ohnehin schon sehr eng ist? Tatsächlich ist es der schmalste Teil des Lohmühlen-Grünzuges.

2.10 Bereits Herr Humburg konstatiert in der ÖPD vom 06.11.2006, dass „... sich am Nordostende des Plangebietes zurzeit nur **ein schmaler Zugang zum Park** befinde ...“.

Seine damalige Lösung: „ Eine Verbesserung solle dadurch erreicht werden, dass die Baukante um 5 m **zu Lasten des privaten Eigentümers** (Anm: Reimers) zurückgesetzt werde“. Eine schon damals völlig verkehrte und unkorrekte Beschreibung. Herr Reimers bzw. seine anwesenden beiden Architekten formulierten – meinen Recherchen nach - seinerzeit eine „Beanspruchung“ von 7 Metern des Parks inkl. einer Tiefgarage unter dem Park. Das wären seinerzeit sogar 353 m² Park-Privatisierung. Und der (faule!) Kompromiss soll nun sein, dass ein privater Grundstückseigentümer seinen Anspruch von 7 Meter um 5 Meter auf nur 2 Meter reduziert? Dies alles ohne verbindliche und vertragliche Zusage von einem Drittel an öffentlich gefördertem Wohnraum nach dem 1. Förderweg!!!????

2.11 Parkfläche zu privatisieren verbietet sich auch nach den Beschreibungen **(3.4)** „Angaben zum Bestand“ Zitat: Das Plangebiet weist ... einen hohen Versiegelungsgrad und **wenig Grünanteile auf**“.

3. Generell zu den erwähnten Untersuchungen und Gutachten (3.3.2)

3.1 Alle diese Untersuchungsergebnisse und Gutachten hätten komplett bereits zur **ÖPD 2006** vorliegen und präsentiert und **erläutert** werden müssen! Auch deshalb ist die ÖPD von 2006 ungültig und muss mit professionell organisierter BürgerInnenbeteiligung wiederholt werden.

3.2 Die Schalltechnische Untersuchung in 3.3.2.1 mit Verweis auf 5.6.1

Der Bericht vom 08.10.2018 wurde in der Aufgabenstellung MK (Kerngebiet) und WB (Besonderes Wohngebiet) angefertigt. In der Begründung (Ziffer 5.6.1) wird jedoch eine Analyse auf Basis MU (Urbanes Gebiet) angestellt. Dabei werden die zu 40 % möglichen Gewerbeflächen der Gebäude in den 3 MU Gebieten absehbar zu erhöhten (!) Lärmpegeln führen (können). In den „Auswirkungen auf die Nachbarschaft“ (Seite 51) wird zudem durch die mögliche - nochmalige - Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen erhöhte „Reflexionen“ prognostiziert.

Interessant ist die Tatsache, dass das Gutachten zwar die **Überschreitung** der Grenzwerte nach „16. BImSchV für WA bereits in der Nullprognose“ bestätigt und damit die

Mehrbelastung von 1 bis 3 dB als relevant ansieht. Allein die Rechtsprechung würde die Schwelle einer Gesundheitsgefährdung als unterschritten ansehen.

Gesundheitsgefährdung durch erhöhten Lärm wird zugestanden, aber leider keine Erfolgsaussicht bei einer Klage!?? Sicher? Oder warum hat das in Hamburg ansässige „Lärmkontor“ ausgerechnet ein (das einzige!?) Urteil des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg (in Mannheim) von Dezember 1996 zitiert? Welche weiteren Urteile sind vorhanden?

Die BewohnerInnen in der Brennerstraße hatten jedoch bislang **keine** Möglichkeit, sich über die künftig entwickelnde erhöhte **Lärmbelästigung für ihren Lebensraum** zu informieren. Die Hälfte der BewohnerInnen hat 2006 noch gar nicht dort gewohnt. Insofern ist allein deshalb Widerspruch gegen die Planauslegung ohne vorherige Plandiskussion und –erläuterung (§3 (1) Bau GB) zu erheben.

Widerspruch wird eingelegt zu einer **fehlenden** (vorenthaltenen?) **Lärm-Projektion u. a. nach Schließung der aktuellen Baulücke** (Querriegel zwischen Brennerstraße 90/92 und Steindamm 105). => analog Gutachten „Luftschadstoffbelastung“ .

3.3. Luftschadstoffgutachten in 3. 3.2.2 mit Verweis auf 5.6.2

Festzustellen ist, dass die deutlich gefährlicher wirkenden Feinstäube (aus PM2.5-Fraktion) nach der **kompletten bündigen (!) Schließung** an der nordöstlichen Baulinie (zwischen Steindamm 105 und Brennerstraße 90/92) **verstärkt auf die dortige Grünfläche und ihre BesucherInnen, insbesondere Kleinkinder einwirken (können).**

Dies ergibt sich aus den vergleichenden MISKAM-Rechnungen für PM2.5-Jahresmittelwert im Null- und Planfall (jeweils 2020) siehe Seite 32/44 des im Januar 2018 erstellten Gutachtens des Ingenieurbüros Lohmeyer GmbH & Co. KG aus Redebeul.

Zudem beschreibt der Gutachter im Anhang A1 (konkret A1.4) der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV), dass „Überschreitungen unmittelbare schädliche Auswirkungen für manche Rezeptoren wie Bäume, Pflanzen oder natürlichen Ökosystemen haben können. (Quelle: Anhang A1.4 „Schutz der Vegetation“)

Ich spreche hier von **absehbarer(!) Zunahme von gefährlichen Feinstaubbelastungen** am nördöstlichen Ende des „B-Planes St. Georg 43“ und damit des mit einem Querriegel zur Schließung anstehenden Baulücke **direkt am angrenzenden Lohmühlenparks.**

Ein Widerspruch von mir wird erhoben, weil – in Kenntnis dieser möglichen Gefährdungszunahme seit Januar 2018 (!) - eine solche Vermeidung **nicht** durch zusätzliche Strömungsmodelle für eine **Alternativ-Bebauung des sog. Querriegels** beauftragt wurden.

Als **eine** realistische und gesundheitsschützende Alternative würde sich die **Zurücksetzung des geplanten Gebäudekörpers (Querriegels) um 3,50 Meter anbieten** (§ 6 Abs. 5 u. 6 HBauO).

Dieser Teil des Lohmühlenparks soll aufwendig erneuert werden soll (gemäß B-Plan St. Georg 14): Zuschüttung des Tunnels, Schallschutz-Erdwall analog HAW-Campus-Park, Auswechseln der Bebauung, Herstellung von Rasenfläche als besonnte Liegewiese).

Genau deshalb darf an dieser Stelle eine Zunahme der Feinstäube - insbesondere hier der PM2.5-Fraktion – **nicht geduldet werden**, da bei Inhalation diese bis in die Alveolen der Lunge gelangen.

Widerspruch erhebe ich gegen **Ihre** doch „lockere“, verkürzte und wenig wissenschaftliche **Kommentierung** auf den Seiten 53 u. 54 des externen Gutachtens. Völlig unverständlich z. B. die These und Behauptung vom FA SL, dass „**der Bebauungsplan zu einer geringeren Zunahme des Verkehrs** und damit verbunden der Schadstoffbelastung“ führt. Nicht akzeptabel auch, dass sich das FA SL im seinem bewertenden Schlusssatz „keine Überschreitungen“ dann **nur** auf die PM10-Fraktion (**Stäube**) beschränkt, obgleich es sich bei der PM2.5-Fraktion um gefährlichere **Aerosole** handelt.

Auch zum Thema „**Analyse der Luftschadstoffe**“ **erhebe ich Widerspruch**: Im Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Überprüfung der Begutachtungsgrundlagen bin ich sehr offensichtlich auf die Verwendung einer veralteten Version des „HBEFA-Handbuches“ gestoßen. Für die Ermittlung der verkehrsbedingten Emissionen (dies gilt dann nicht nur für den Steindamm, sondern auch die jeweiligen Stichstraßen zumindest Lindenstraße und Stiftstraße) muss (!) zur Bestimmung einer aktuellen und gefährdenden (!)

Stickstoffdioxidkonzentration (hier die Projektion für das Jahr/ Planfall **2020**) das aktuelle **HandBuch** für **EmissionsFAktoren** des Straßenverkehrs in der aktuellsten Version verwendet werden. Die verwendete Version 3.3 (UBA, 2017) **ist veraltet** (*Quelle: Seite 3 des Lohmeyer-Gutachtens*)

3.4 Verschattungsstudie in 3.3.2.3 mit Verweis auf 5.2.6

Widerspruch wird erhoben gegen den unzutreffenden, unwahren und irreführenden Hinweis des FA SL in seiner „Begründung zum Bebauungsplan St. Georg 43“ (mit Stand **April 2021**), dass „im November 2019 **ein** Verschattungsgutachten“ erstellt wurde (Seite 9).

Unabhängig davon, dass eine solche Verschattungsstudie zum Zeitpunkt der **ÖPD 2006 nicht** zur Verfügung stand (§3 (1) BauGB), wird bemängelt, dass am **18.03.2021** eine **weitere zusätzliche Studie** (von FA SL beauftragt bei Fa. Küssner Verschattungsgutachten in Lübeck) erstellt wurde, die aber nicht einmal in der B-Plan-Begründung (auf Seite 9) **vom April** erwähnt und genannt wird.

Somit konnten auch die Abgeordneten der beiden Sitzungen des StaPlaA vom 03. und 24.02.2021 keine exakten Kenntnisse über die von einem Gutachter festgestellten Verschattungen erhalten. Es sind wichtige Verschattungssimulationen genau dieses bereits am 25.11.2020 vom Stadtteilbeirat St. Georg kritisierten Teilbereich des B-Planes (Lohmühlenpark).

Des Weiteren wird Widerspruch erhoben, dass diese nachträglichen, sehr eindrucksvollen (!) und erkenntnisreichen Verschattungssimulationen (ausschließlich für das nordöstliche Kopfstück des B-Planes = Verschattung des südlichen Lohmühlenparks) nicht datiert, mit

nachprüfbareren Hinweisen zum Ersteller und **seiner gutachterlichen Bewertung** versehen sind. Auch ist dieses Gutachten vom 18.03.2021 **nachträglich** – und zeitlich erst **nach** dem Start der Planauslegungsfrist vom 26.04.2021 der Öffentlichkeit (Online) zur Verfügung gestellt worden.

Auch in diesem - dem FA SL sehr wohl bekannten sehr wichtigen - Konflikt-Thema haben alle Online-BesucherInnen, die zwischen dem 26.04.2021 und dem nachträglichen Einstellungsdatum Einblick in die Unterlagen der Öffentlichen Planauslegung hatten, keine Chance, sich mit der als dramatisch zu bezeichnenden Verschattung der geplanten Reimers-Bebauungen am Lohmühlenpark auseinander zu setzen. Dies bislang auch noch **ohne** Kenntnis dieser ihnen fehlenden Informationen!

In der logischen Folge ist deshalb die textliche Bewertung des FA SL vom „April 2021“ hier insbesondere die Seiten 41 bis 43 unvollständig, weil sie u. a. nur die Besonnung der einzelnen MU- und MK-Abschnitte – also die Häuserfronten und Fenster selbst beschreibt.

Die Kritik zur Verschattung des Lohmühlenparks (durch Privatisierung der 110 m² und der mehr als Verdoppelung des Bauvolumens) wurde jetzt erst durch die vorliegenden (zusortierten) 18 farbigen Doppelseiten aus offiziellen Dokumenten erkennbar.

Da die diesbezügliche massive Kritik bereits am 25.11.2020 vom Beirat St. Georg (siehe auch Beirats-Empfehlung) erfolgte, stellt sich im Nachhinein die Frage, warum dieses wichtige Zusatz-Gutachten vom FA SL **nicht sofort zeitnah** – spätestens anlässlich und nach der Sitzung des StaPlaA vom 02.12.2020 – in Auftrag gegeben wurde. Somit bleibt kritisch festzustellen, dass die Abgeordneten des StaPlaA anlässlich ihrer Sitzungen 03. und 24.02.2021 **keine** Informationen zur tatsächlichen Verschattung des Lohmühlenparks hatten.

Ein sehr zaghaftes **Nachfragen** durch die Fraktion der Grünen (nachzulesen im Protokollauszug der Sitzung vom 02.12.2020) „... ob es vorgesehen sei, eine erneute ÖPD durchzuführen, da die ÖPD von 2006 nun schon lange zurückliege ... und sich einige Sachlagen geändert hätten“, wurde von Herrn Mathe mit Hinweis auf die Komplexität des Planverfahrens, ... nicht beantwortet. Kein Wunder, denn noch am 03.02.2021 hielt dieser Abgeordnete – offensichtlich in Unkenntnis aller „Veränderungen“ und auch der Verschattung der Grünanlage) - eine erneute ÖPD – wie auch alle diejenigen der SPD, CDU und FDP – **nicht für notwendig**.

Eine Neubefassung im Rahmen einer **neuen** ÖPD könnte die fatale Verschattung vermeiden:

1. **Abzonung** des Querriegels auf max. 4 Etagen,
2. **keine** Privatisierung von Parkfläche,
3. Schaffung eines „**Vorgarten-Diskretionsabstandes**“ für die MieterInnen **zu Lasten des eigenen Grundstücks** (d. h. Zurücksetzung der Baulinie um 3,5 m, gern dann Balkone mit 1 m Tiefe),
4. **80 cm-Umzäunung** auf der Baulinie **zur Sicherheit**, „wenn mal ´was runterfällt“ (*Zitat Mathe*) und zum Vorteil von FA MR bei den „häufigen?“ Anträgen zur Gerüststellung bei Instandsetzungen der Fassaden.

4. Planinhalt und Abwägung in 5 und 5.1.2 Urbanes Gebiet

4.1. Widerspruch wird erhoben gegen die – sich mir völlig (!) verschließende und tatsächlich **nicht** verständliche - SL-Argumentation des Wechsels von „**Besonderes u. Allgemeines Wohngebiet**“ zu „**Urbanes Gebietes**“. **Konkret: MU 1, 5, 6 und 7**

Im Planentwurf vom August 2006:

Ecke Stift-u. Brennerstraße = **WA**

Brennerstraße (von Stiftstr. bis zum Park) = **WB**

Im Planentwurf jetzt von **Februar 2021** werde diese Gebiete in Urbane Gebiet (MU) „umgewidmet“.

Anmerkung: die Umwidmung von Kerngebiet (MK) auf Urbanes Gebiet (MU) erscheint unter Wohnungsbau-Gesichtspunkten eher sinnvoll (Brennerstraße Haus-Nr. < 56).

Begründung des Widerspruchs:

Wenn das Ziel verfolgt wird, „an geeigneten Flächen **insbesondere die Wohnnutzung fortzuentwickeln, um die Wohnbevölkerung im Stadtteil St. Georg zu erhöhen und im Quartier die Wohnnutzung weiter zu entwickeln**“ (Zitat aus 1 „Anlass und Ziel“), kann doch - bei Sicherung des vorhandenen Gewerbes !!!) eine deutliche höhere Anzahl an Wohnungen entstehen, wenn – wie hier bei MU beschrieben – nicht nur „mind. 60 % Wohnraum“ festgeschrieben werden.

Gerade unter den Aspekten und Erfahrungen von Corona und den sich künftig stark veränderten und noch verändernden Büronutzungen (home-office), macht es insbesondere bei un bebauten Freiflächen m. E. keinen Sinn, auf 90 % Wohnen (WB/WA) zu verzichten und den Eigentümern (z. B. Brennerstraße 80/82 eine zusätzliche Offerte zu einem Gewerbeanteil (von 40 % bei MU) zu verschaffen. Auch das Eck-Ensemble Stiftstraße und Brennerstraße 56 bis 60 (sowie das dahinterliegende Privatgrundstück Nr. 1198 bedürfen doch keiner plausiblen Änderung (für den durchaus realistischen Fall des Scheiterns des dortigen Stiftungsprojektes).

Insofern verstehe ich die – ohnehin sehr „defusen“ Formulierungen auf Seite 14 der „Begründung“ von FA SL nicht.

Konkret: „Die neuen **Ordnungsziffern MU 1, 5 und 6** sind vom Steindamm abgeschirmt **und für die Wohnnutzung geeignet**“. Also kann doch dort **zu 90 % Wohnen** und nicht nur mit „mindestens 60 % „ stattfinden (EG ausgeschlossen).

Die Autowerkstatt muss für die Bauzeit ohnehin ein Ausweich-Quartier beziehen. Eine aktive Unterstützung des Bezirksamtes bei der Suche nach einem geeigneten Existenz-sichernden Standort, könnte sicher bewirken, dass dieser Betrieb gar nicht zurückkommen **will** und wird. Dann entstünde dort gegenüber den Stiftswohnungen ein „nicht störendes Wohnhaus mit mind. 90 % Wohnen“ und im Erdgeschoss kleine Einzelhandelsgeschäfte zum täglichen Bedarf.

Jetzt zum MU 7: Es ist m. E. **nichtzutreffend** beschrieben (Seite 14), dass das gesamte **Urbane Gebiet 7** „stärker durch den vom Kreuzungsbereich Steindamm/ Lohmühlenstraße ausgehenden Verkehrslärm betroffen ist“.

Es ist für mich **nicht** nachvollziehbar, dass das FA SL – völlig abweichend von der Planung 2006 – jetzt das „Register“ der BauNVO von 2017 mit der neu eingeführten Gebietskategorie MU zieht. Diese lehnt sich – wie korrekt beschrieben – in der Nutzungsstruktur stark an ein „**Mischgebiet**“ gemäß § 6 BauNVO an und steht für **Gleichwertigkeit und -gewichtung von Wohnen und gewerblicher Nutzung**.

Unverständlich dann die Ausführungen von SL weiter:

„**Beim Urbanen Gebiet** ist jedoch **keine** Gleichwertigkeit verschiedener Nutzungen erforderlich, solange beide Hauptnutzungen eine das Gebiet prägende Funktion haben.“

Wieder „Märchenstunde“? Was immer **dieser** Satz auch bedeutet!? Ich habe den Satz nicht begriffen!

Weiter: “ Dies ist hier gewährleistet, so dass durch die Baugebietsausweisung eine **flexible Nutzungsmischung mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungsanteilen ermöglicht wird, die den planerischen Zielen entspricht**“.

Aber die planerischen Ziele sind doch zuvor beschrieben mit: Wohnen, Wohnen, Wohnen!

Oder geht es in Wirklichkeit um einen erneuten „Anspruch“ von/ **für (?)** Herrn Reimers für sein Eckhaus Brennerstraße 90/92? Der dort Wohnen realisieren will, aber sein Immobilienbüro dort gern weiter betreiben will. Kann ich persönlich nachvollziehen und sogar verstehen.

Aber von FA SL ausgehend dann deswegen den „BauNVO-Joker“ mit „MU/ Urbanes Gebiet“ ziehen, damit nach Abriss des Büro-Hauses Brennerstraße 90/92 und nach Verlust (!) des Bestandsschutzes dort nicht zu mind. 90 % gewohnt werden muss?

Und damit das nicht auffällt, dann gleich alle anderen „Besonderen Wohngebiete“ (wie im Plan 2006 vorgesehen) in die neuen und „moderneren und flexibleren“ Urbanen Gebiete umwandeln???

Das geht in St. Georg nicht durch!

Allein, weil Herr Mathe diese (!) Diskussion weder am 06.11.2006 geführt hat (nicht führen konnte), sondern **versäumt hat**, diese in den Jahren 2020 und 2021 aufzumachen.

Widerspruch! Damit in einer neuen gut vorbereiteten Öffentlichen Plandiskussion mit aufmerksamen BezirkspolitikerInnen und BürgerInnen solche wichtigen Themen „unter uns Fachleuten“ erörtert werden können (und muss: § 3 (1) BauBG)).

Wow!!!! Vergeblich habe ich in den Protokollen der Bezirksabgeordneten eine solche - strategisch wichtige (!) und berechtigte - Diskussion über eine generelle (umstrittene?) Zielsetzung der Bebauung gesucht. Keine/r hat offensichtlich danach gefragt! Oder habe ich was überlesen?

Zurück zu Unterlagen

5. „Abstimmung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange“

5.1 Zum Schreiben 18.06.2012 vom Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Welch überraschender „Knaller“:

Die übergeordnete Behörde (heute aktuell zuständig die Senatorin Frau Dr. Stapelfeldt) **„begrüßt die Weiterführung des B-Planverfahrens St. Georg 43 mit der ausdrücklichen Zielsetzung verstärkt Wohnnutzung zu ermöglichen“.**

Und dann wird drauf hingewiesen, **„dass gemäß dem Arbeitsprogramm des Senats und dem „Vertrag für Hamburg –Wohnungsneubau“ bei Wohnungsbauprojekten im Geschosswohnungsbau ein Anteil von mindestens 30 % öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau erreicht werden soll.**

Weiter wird noch auf der 1. Seite vorgegeben: **„Die Zielsetzung sollte in der Begründung unter < Planinhalt und Abwägung > als Hinweis aufgenommen werden“.** (= nicht befolgt!)

„Nicht schlüssig ist nach wie vor die Blockrandöffnung in der Brennerstraße zwischen Stiftstraße und Lindenstraße“, heißt es weiter. „Die angesprochene **Verschattungsproblematik** gilt auch an anderen Stellen des Plangebietes. Im Übrigen könnte die **Geschossigkeit in diesem Bereich reduziert werden (III – IV)“.**

„Einen **eingeschossigen Garagenhof** zu manifestieren ist jedoch im Interesse einer nachhaltigen Entwicklung **nicht zeitgemäß**. Auch an dieser Stelle sollte langfristig und als Angebotsplanung **eine höhere Wohnnutzung ermöglicht werden.“**

Ergebnis: Ich erhebe Widerspruch gegen die Planauslegung, weil die vorgenannten sehr wichtigen Hinweise der vorgesetzten Behörde nicht nur missachtet worden sind. Festzumachen am Beispiel „Vertrag für Hamburg“ (Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum nach dem 1. Förderweg“), denn bislang wurde vom FA SL **kein einziger Städtebaulicher Vertrag** (als zwingende Voraussetzungen für Sozialwohnungsbau) **verbindlich abgeschlossen.**

Und trotzdem soll der „B-Plan St. Georg 43“ - nach Auffassung vom FA SL, dessen vorgesetzten Dezernent, dem Bezirksamtsleiter HH-Mitte und großen Teilen der Bezirkspolitik- mit den Millionen an Wertsteigerungen für alle Grundeigentümer zum Gesetz werden. Ich kann das gar nicht glauben!

Sollte sich herausstellen, dass die zuständige Senatorin für „Stadtentwicklung und Wohnen“ diese **Hinweise und Aufträge** selbst zurückgezogen hat und dies im Stadtteilbeirat am 30.06.2021 verkündet wird, widerrufe ich gern meinen Widerspruch zu diesem Punkt.

5.2 Nach der Durchsicht der TöB-Unterlagen (Träger öffentlicher Belange) ist mir aufgefallen, dass **wesentliche Unterlagen nicht veröffentlicht wurden.** Diese fehlen schlicht auch in den online veröffentlichten Links des Fachamtsleiters SL.

Auch hierzu erhebe ich Widerspruch gegen die Öffentliche Auslegung bzw. den B-Plan St. Georg 43 selbst.

Mal so formuliert: wenn mein TÜV-Gutachter vergessen würde, die Bremsen meines Autos zu prüfen, wäre es dann nicht ähnlich bewusst fahrlässig, wenn der Bezirkspolitik, dem Stadtteilbeirat St. Georg, natürlich der gesamten interessierten Öffentlichkeit und allen Vorgesetzten (und vorgesetzten Stellen und Behörden) gegenüber, **die sicher (!) wichtigen Stellungnahmen der wichtigen Fachämter „Management des öffentlichen Raumes (FA MR) und des Fachamtes Bauprüfung (FA BauprÜf) vorenthalten und verschwiegen würden?**

Ein Schelm der? Sind die dort enthaltenen Fakten, Daten, Erkenntnisse und Bewertungen so niederschmetternd und „gefährdend“ für die auffällig hastige (!) Durchsetzung des B-Planes, dass sie sogar in Täuschungs**absicht** (?) unterschlagen werden sollten? Ich mag mir gar nicht vorstellen, welche fatale - auch disziplinare - Konsequenzen dies für die verantwortliche Führungskraft im Bezirksamt Hamburg-Mitte haben könnte, wenn dies Behördenintern untersucht und sich als zutreffend herausstellen würde?

5.3 Zu guter Letzt eine nur fachliche (?) Rüge, die schon am **20.06.2012** aus der Senatsbehörde für „Stadtentwicklung und Umwelt“ direkt wieder Herrn Mathe als Fachamtsleiter SL erreichte:

Diesmal zum Thema **„Besonnung und Belichtung bei Abstandsflächenunterschreitungen:**

„Sobald ein Bebauungsplan Festsetzungen vorsieht, die zu **Unterschreitungen** der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und / oder zu **Überschreitungen** der Geschossflächenzahl (GFZ)-Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) führen, **ist der Nachweis der ausreichenden Belichtung zu führen. Eher allgemeine Ausführungen ...“** (*wer mag hier wohl gemeint sein?*) „... in der Begründung, die darauf abzielen, dass Überschreitungen im innerstädtischen Bereich vor dem Hintergrund einer wachsenden Stadt unabdingbar sind, **reichen für eine sachgerechte Abwägung nicht aus.** Im Ergebnis ist eine **einzelfallbezogene und sachliche Begründung zu erstellen**, inwiefern die Belichtungsverhältnisse trotz Abstandsflächenunterschreitung noch den Mindestanforderungen genügt.“

Und in der „Zusammenfassenden Bewertung“ des 109-seitigen Verschattungsstudie durch FA SL (Siehe Seite 41 bis 43 der Begründung) wird dann doch formuliert:

„Aus den **übergeordneten allgemeinen Ziel**, dringend benötigten Wohnungsraum zu schaffen (siehe Vertrag für Hamburg) wird den Bewohnern im Plangebiet zugemutet, dass sich die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der Bestandswohnungen im Plangebiet und in der Umgebung **geringfügig nachteilig verändern“.**

Und die mahnenden Worte zur **Reduzierung der Geschossigkeit** (schon zitiertes WSB 124-Schreiben vom 18.06.2012) und dem Hinweis auf die zu hohe 6-Geschossigkeit entlang der Brennerstraße (BSU vom 20.06.2012)?

Die BSU forderte und fordert (?) eine „Maßstäblichkeit an den gegenüberliegenden Gebäudehöhen und eine Geschossreduzierung von 6 auf 5 Etagen.“ Das hat übrigens auch schon 2006 ein einzelner Anwohner der Stiftstraße anlässlich der ÖPD „empfohlen“: aus „Verschattungs- und psychologischen Gründen“. (*der SPD-nahe Name der „Red.“ bekannt*).

Und warum hört keiner ´drauf???

Vielleicht ja doch in der **kommenden neuen ÖPD**, die ich mir persönlich im Interesse einer richtigen BürgerInnenbeteiligung sehr wünsche.

5. 4 Zu aller Letzt:

Mein Hinweis zu Beginn meiner Ausführungen und Widerspruchsbegründung auf eine vorzunehmende „**Wertabschöpfung**“ (Baugesetzliche Regelungen zur Abschöpfung von Bodenzuwächsen = § 166 Bau GB?) ist sehr wohl ernst gemeint und nachfolgend **mit einem Vorschlag** verbunden:

Der mit ca. 25 Mio € grob errechnete Wertzuwachs (allein für Grundstücke Steindamm 105, Querriegel und Brennerstraße 90/92) sollte – (natürlich bei Verzicht auf die Privatisierung der 110 m²-Parkfläche !!!) - in angemessener Höhe der **künftigen Instandsetzung u. Pflege des Lohmühlenparks** zufließen. **Dies für einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren.**

Mit der Bitte um juristische Prüfung und Nachbesserung sowie der „**Annulierung der Öffentlichen Planauslegung St. Georg 45**“

Sorry, ich meinte natürlich „**43**“, denn den 45er haben wir St. GeorgerInnen damals doch mit über 200 Widersprüchen richtig gut hinbekommen: **Genossenschaftliches Wohnen anstatt Eigentumswohnungen.**

In diesem Sinne einen schönen Sommer!

Mit freundlichen Grüßen

gez. Michael Schwarz

Rückfragen und Interviews bitte zunächst über Mobil-Telefon **0049-171-48 70 70 9**