

## **DIE LINKE. Bezirksfraktion Altona**

### **B-Plan-Entwurf Altona-Altstadt 60 zur Auslegung ohne sozialen Wohnungsbau beschlossen**

Bei der gestrigen Sitzung des Planungsausschusses wurde die Auslegung des Bebauungsplanes Altona-Altstadt 60 beschlossen. Dieser umfasst das Gebiet zwischen der Großen Bergstr. und der Neuen Großen Bergstr. sowie der Max-Brauer-Allee und der so genannten Bergspitze.

Vorangegangen war die Ablehnung eines Antrages der Linken für das neue B-Plangebiet, zumindest anteilmäßig sozialen Wohnungsbau festzuschreiben, was nach [§ 9 \(1\) BauGB Ziffer 7](#) möglich ist. Dies wurde jedoch sowohl vom Amt (Herr Conrad) als auch von der STEG (Herr Schmitz) sowie den Vertretern der anderen Fraktionen (Herr Adrian SPD, Herr Szczesny CDU, Herr Trede Grüne) zurückgewiesen, weil – abgesehen von dem ohne sozialen Wohnungsbauteil bereits fast fertiggestellten Bau in der Bergspitze - dann überhaupt niemand in dem Plangebiet mehr Wohnungen bauen würde.

Der Hintergrund ist, dass dem Investor für das bereits im Bau befindliche Gebäude in der Bergspitze eine Baugenehmigung faktisch nach dem auf ihn zugeschnittenen neuen B-Plan mit veränderten Baugrenzen und -linien mit der Ausweisung „MI“ (Mischgebiet) erteilt wurde, lange bevor dieser B-Plan zur jetzigen Auslegungsreife kam. Zur Ermöglichung dieses Bauvorhabens im Sinne des Investors wurde ihm zudem eine größere öffentliche Fläche in der Fußgängerzone Goetheplatz verkauft, ohne dass irgendwelche Auflagen bezüglich sozialen Wohnungsbaus daran gekoppelt wurden.

Vom Bezirksamt wurde argumentiert, einen Städtebaulichen Vertrag mit der Verpflichtung anteiligen sozialen Wohnungsbaus könne man dem Investor nun nicht mehr abtrotzen, da es kein Druckmittel gebe – nachdem man es zuvor selber aus der Hand gegeben hatte, u.a. auch dadurch, dass die alte Ausweisung als "MK"-Gebiet (\* ) nur untergeordnet Wohnungsbau vorsah.

Nun wird argumentiert, dass man für die westlich der Baustelle Bergspitze bis zur Max-Brauer-Allee gelegenen Grundstücke den Eigentümern auch keine Verpflichtung zu sozialem Wohnungsbau auferlegen könne, da ihnen aus dem alten B-Plan ein Baurecht mit Wohnen über dem 1. Geschoss ohne sozialen Wohnungsbau erwüchse und damit das Bezirksamt entschädigungspflichtig sei, wenn man nun dort die Verpflichtung zu anteiligem sozialen Wohnungsbau durch den neuen B-Plan vorschreibe, so Herr Conrad, der Leiter des Stadtplanungsamtes.

Das ist unseres Wissens nicht zutreffend, weil das Baurecht aus dem alten B-Plan mehr als 10 Jahre durch entsprechende Bauanträge von keinem der Eigentümer in Anspruch genommen wurde und für Entschädigungsansprüche lediglich eine 7-Jahresfrist gilt.

Die Behauptung, dass der neue B-Plan Baurechte aus dem alten B-Plan übernehmen müsse (!) halten wir schlichtweg für Unsinn, zumal dann die alte "MK"-Ausweisung (\*) für das ganze Plangebiet hätte beibehalten werden müssen. Das Argument der STEG, dass nach einer im B-Plan festgeschriebenen Festlegung auf anteiligen sozialen Wohnungsbau keiner der jetzigen Eigentümer dort mehr Wohnungen bauen wollen würde, mag zutreffen, aber wenn es dem Senat ernst wäre, seinen Drittmix durchzusetzen, würde er mit diesen in Verkaufsverhandlungen treten und die SAGA als neuen Eigentümer zu entsprechendem Wohnungsbau verpflichten können.

Dass ausgerechnet die für das Sanierungsgebiet S5 (das das B-Plangebiet zwischen Neuer Großer Bergstraße und Großer Bergstraße umfasst) zuständige STEG sich gegen die Verpflichtung zu sozialem Wohnungsbau ausspricht, ist ein zusätzlicher Skandal, denn schließlich handelt es sich hier um das Gebiet einer Sozialen Erhaltungssatzung, die die „Aufwertung“ des Quartiers durch Mietpreiserhöhungen/Gentrifizierung stoppen oder zumindest eindämmen soll. Die Sozialen Erhaltungsverordnungen gelten zwar nicht für Neubauten, durch die dortige uneingeschränkte Genehmigung und Förderung von Eigentumswohnungen werden Zielsetzung und Sinn dieser Verordnung aber geradezu konterkariert.

Abschließend gab der SPD-Fraktionsvorsitzende Adrian vor der Abstimmung über die Auslegung des B-Plan-Entwurfes Altona-Altstadt 60 eine Erklärung ab, dass es der Linken weder in diesem noch in anderen Fällen (z.B. Zeise-Parkplatz) um sozialen Wohnungsbau ginge, sondern dass man mit allerlei Unwahrheiten Politik machen wolle.

Nachdem der Antrag der Linken auf Aufnahme des sozialen Wohnungsbaus in den Text des auszulegenden B-Planes abgelehnt worden war, enthielten wir uns bei dem Beschluss zur Auslegung, um der Bevölkerung durch Einsprüche das Wort mittels Einwendungen zu ermöglichen, die nicht ganz so einfach wie ein Antrag der Linken vom Tisch gewischt werden können.

Altona den 7.5.15

Robert Jarowoy

Planungspolitischer Sprecher der Linksfraktion Altona

\*Ein **Kerngebiet** ist ein [Baugebiet](#) in dem nach [§ 7](#) der deutschen [Baunutzungsverordnung](#) vorwiegend [Handelsbetriebe](#), Gastronomie und zentrale Einrichtungen der [Wirtschaft](#) und der [Verwaltung](#) sowie Wohnungen angesiedelt sind. Zudem soll es der Unterbringung kultureller Einrichtungen dienen.