

---

---

Dies ist das Protokoll der Öffentlichen Plandiskussion.  
Im vollständigen Protokoll ist auf Seite 1-10 der  
Planungsausschuss protokolliert.  
Dieses vollständige Protokoll finden Sie auch auf der Website  
von anna elbe - direkt unter diesem ;-)

**PROTOKOLL DER ÖFFENTLICHEN PLANDISKUSSION  
BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF ALTONA-ALTSTADT 60  
{BERGSPITZE}**

---

**zu 19      Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60  
              Öffentliche Plandiskussion**

---

Herr Classen begrüßt die Anwesenden, stellt das Podium kurz vor und schildert den Ablauf der öffentlichen Plandiskussion.

Herr Jennrich stellt anhand einer Präsentation (siehe Anlage) das Bebauungsplanverfahren und den Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 vor (siehe anliegendes Informationsblatt).

## **FRAGEN UND ANREGUNGEN DER BÜRGERINNEN UND BÜRGER**

### **Bauvorhaben „Bergspitze“**

Anmerkungen und Fragen von verschiedenen Bürgerinnen und Bürgern:

- Dies sei eine Alibiveranstaltung, da der Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 Rücksicht auf die erteilte Baugenehmigung zur Bergspitze nehmen müsse. Wenn der Zukunftsplan Altona beachtet worden wäre, hätte schon vor Jahren der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 geändert werden müssen. Die Baugenehmigung sei auf politischen Druck überstürzt erteilt worden, ohne dass ein städtebaulicher Vertrag zum geförderten Wohnungsbau abgeschlossen worden sei. Warum sei dies geschehen?
- Wie sei es rechtlich möglich, so eine Baugenehmigung zu erteilen?
- In welcher Form könne noch Einfluss auf das Gebäude der Bergspitze genommen werden?

Herr Conrad teilt mit, dass die Bezirksversammlung am 26.04.2012 das Bezirksamt aufgefordert habe, unverzüglich den Vorbescheid zu erteilen. Als die Kommission für Stadtentwicklung festgelegt habe, dass der Bezirk abschließend über das Bauvorhaben entscheide, sei das Bezirksamt an den Beschluss der Bezirksversammlung gebunden gewesen und habe der Vorbescheid erteilt werden müssen.

Herr Classen führt ergänzend aus, die Kommission für Stadtentwicklung sei beteiligt gewesen, da es einen Dissens zwischen dem Bezirksamt und dem Oberbaudirektor zum Bauvorhaben gegeben habe. Der damalige Bezirksamtsleiter habe am Tag der Entscheidung der Senatskommission den Vorbescheid per Boten zustellen lassen.

Sobald ein rechtsgültiger Vorbescheid erteilt worden sei, bestehe ein Baurecht und im Fall der Bergspitze sei auf Grundlage des Vorbescheids eine Baugenehmigung erteilt worden. Das genehmigte Bauvorhaben könne weder durch den Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 noch eine andere Maßnahme zurückgenommen werden. Selbst wenn der Bebauungsplan-Entwurf an dieser Stelle eine Grünfläche ausweisen würde, gebe es das Baurecht. Die Anwesenden könnten aber Anregungen zur weiteren Ausgestaltung des Bebauungsplan-Entwurfs machen, die von der Politik aufgenommen werden könnten.

### **Geförderter und weiterer Wohnungsbau**

Anmerkungen und Fragen von verschiedenen Bürgerinnen und Bürgern:

- Es könne nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB im Bebauungsplan der Bau von Sozialwohnungen vorgeschrieben werden. Ein Anteil von mindestens 50 % sei notwendig.
- Geförderter Wohnungsbau sei für dieses Gebiet notwendig. Warum werde bei dem Bauvorhaben Bergspitze keiner realisiert?
- Wer komme dafür auf, dass keine Sozialwohnungen gebaut würden?
- Sei der Bau weiterer Wohnungen geplant und wenn ja, werde es dort Sozialwohnungen geben?
- Gebe es Pläne für einen Neubau oder eine Aufstockung von Nachbargebäuden der Bergspitze?

Herr Classen teilt mit, dass die politischen Vertreter am Ende der Veranstaltung etwas zum geförderten Wohnungsbau sagen würden.

Die Auseinandersetzung mit dem Oberbaudirektor zur Bergspitze habe dazu geführt, dass im Eifer des Gefechtes der Senatsbeschluss zum Drittel-Mix nicht beachtet worden sei. Bei weiteren Bauvorhaben müsse dieser Beschluss beachtet werden.

Herr Conrad bestätigt, dass es die Möglichkeit gebe nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB eine solche Vorgabe zu machen. Der Paragraph müsse aber in Verhältnis zu anderen gesetzlichen Regelungen gesehen werden. So gebe der derzeit gültige Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 den Grundstückseigentümern die Möglichkeit gegen eine solche Festsetzung im Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 (vermutlich erfolgreich) zu klagen, da in ihr

Grundrecht nach § 14 Grundgesetz eingegriffen werde. In einem Bebauungsplanverfahren müssten alle Belange gegeneinander abgewogen werden.

In der Regel werde geförderter Wohnungsbau über städtebauliche Verträge abgesichert. Im Fall der Bergspitze sei kein Vertrag abgeschlossen worden.

Herr Schmitz (steg Hamburg) berichtet, dass für das Nachbargebäude mit dem Casino auf Grundlage des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 ein Vorbescheid für eine sechsgeschossige Bebauung ohne Staffelgeschoss mit einer Traufhöhe von max. 22 m erteilt worden sei. Der Vorbescheid gelte vorbehaltlich der Ergebnisse der für den Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 noch ausstehenden Gutachten. Es sei aber unklar, wann gebaut werde.

Bei der Festlegung von gefördertem Wohnungsbau sei zu bedenken, dass der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 ein Kerngebiet ausgewiesen habe, mit der Maßgabe, dass Wohnen oberhalb des 1. OG möglich sei. Hingegen weise der Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 im Westen ein Kerngebiet und im Osten ein Mischgebiet aus, in dem Wohnen oberhalb des 1. OG möglich sei. Wenn es dort noch die weitere Maßgabe gebe, dass beim Wohnungsbau Sozialwohnungen realisiert werden müssten, dann werde es unwahrscheinlich, dass ein Grundeigentümer dort überhaupt Wohnungsbau planen werde.

Herr Conrad ergänzt, dass bei der Ausweisung eines Mischgebietes ungefähr je zur Hälfte eine Wohn- und gewerbliche Nutzung vorgesehen sei. Im Allgemeinen werde beim Bebauungsplan-Entwurf geförderter Wohnungsbau schwierig durchzusetzen sein, da das bisherige Planrecht den Grundstückseigentümern bereits jetzt ein Baurecht einräume.

Herr Classen fügt hinzu, dass der Drittel-Mix nur bei Befreiungen, also Abweichungen vom geltenden Baurecht, gelte. Nur dann befänden sich Verwaltung und Politik in der Position, als Gegenleistung für die Befreiung einen städtebaulichen Vertrag auszuhandeln, der für das Allgemeinwohl ein Anteil von gefördertem Wohnungsbau fordere.

## **Erneuerungskonzept Sanierungsgebiet Altona-Altstadt S5**

Ein Bürger berichtet, dass der Sanierungsbeirat seit Monaten das Erneuerungskonzept überarbeite. Daher stelle sich die Frage, ob mit dem Bebauungsplanverfahren so lange gewartet werde, bis diese Überarbeitung fertig sei.

Herr Conrad bestätigt, dass die Inhalte der Sanierungsziele in den Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 aufgenommen werden sollten. Es müsse aber beachtet werden, dass das Erneuerungskonzept detaillierter als ein Bebauungsplan sei und daher keine absolute Übernahme möglich sei. Außerdem sei ein Erneuerungskonzept leichter zu ändern (fortzuschreiben) als ein Bebauungsplan.

Das Bebauungsplanverfahren Altona-Altstadt 60 laufe bereits seit einiger Zeit und werde auch noch dauern. Es sei aber sinnvoll mittelfristig, den Bebauungsplan-Entwurf zu beschließen, damit nicht die Situation eintrete, dass bei ungewünschten Bauanträgen die Steuerungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht mehr greifen könnten und ein Bauantrag nach dem Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 genehmigt werden müsse. Derzeit gebe es keine Veränderungssperre und diese wäre auch nur zeitlich begrenzt gültig.

Herr Schmitz führt aus, innerhalb des Erneuerungskonzeptes könnten die Sanierungsziele für einzelne Baublöcke oder Grundstücke fortgeschrieben werden. Dies sei an verschiedenen Stellen bereits geschehen, z.B. beim Ikea-Grundstück und an der nördlichen Großen Bergstraße. In dem Sanierungsgebiet sei neben einer baurechtlichen auch eine sanierungsrechtliche Genehmigung notwendig. Nach Erteilung einer Genehmigung werde die Baukörperausweisung in das Erneuerungskonzept aufgenommen.

Für den östlichen Baublock mit der Bergspitze sehe das Erneuerungskonzept überwiegend Wohnen vor.

## Wochenmarkt und Parkplätze

Der Obmann des Wochenmarkts Neue Große Bergstraße erkundigt sich, ob die Parkplätze unter der Bergspitze öffentlich seien oder nur den Bewohnern der Bergspitze zur Verfügung stünden.

Herr Conrad erklärt, dass es sich um private Parkplätze handle, diese also nicht öffentlich verfügbar seien.

## Verkauf öffentlicher Flächen

Ein Bürger fragt, ob die Stadt den Verkauf der 3.700 qm großen öffentlichen Fläche plane, die nach dem Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 bebaut werden könne.

Herr Conrad teilt mit, dass das Bezirksamt keinen Verkauf angedacht habe. Allerdings sei für den Verkauf städtischer Flächen die Finanzbehörde zuständig. Er gehe nicht davon aus, dass die Finanzbehörde verkaufen wolle, da der Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 die Baurechte des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 deutlich zurücknehme. Potentielle Interessenten würden eine Fußgängerzone kaufen, wenn der Bebauungsplan-Entwurf beschlossen sei.

## Kreativwirtschaft

Ein Bürger möchte wissen, was unter Kreativwirtschaft zu verstehen sei und ob die derzeit dort Ansässigen bleiben könnten.

Herr Conrad berichtet, dass das ehemalige Finanzamt in städtischen Besitz sei und bleiben werde. Das Grundstück werde als Sondergebiet Kultur- und Kreativwirtschaft ausgewiesen. Dieser weite Begriff solle im weiteren Bebauungsplanverfahren genauer definiert werden. Angedacht sei eine Eingrenzung im Rahmen der § 2-Festsetzung auf darstellende und angewandte Kunst, Betriebe für Kinder-, Jugend- und Stadtteilkulturarbeit sowie Musik-, Film- oder Rundfunkbetriebe. Werbefirmen stünden derzeit nicht im Fokus.

## Gebäudehöhen

Ein Bürger schlägt vor, dass für das gesamte Gebiet des Bebauungsplan-Entwurfs eine Traufhöhe von 20 m festgesetzt werde, damit es einheitlicher wirke. Die Traufhöhe der Bergspitze liege bei 22 m und die Gesamthöhe bei 27 m.

Herr Conrad stellt dar, dass die Bestandsgebäude im westlichen Teil des Plangebiets eine Höhe von 22 m aufwiesen. Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 sehe eine zwingend sechsgeschossige Bauweise vor. Dies entspreche ungefähr einer Höhe von 22 m. Die Festlegung einer Traufhöhe von 20 m bedeute für die Bestandsbebauung eine Zurückzonung von 22 m auf 20 m und somit einen Eingriff in das Grundrecht Eigentum. Das Amt müsse bei der Abwägung aller Rechtsgüter einen solchen Eingriff begründen können. Dies sei sehr schwierig und die Grundeigentümer würden mit einer Klage wahrscheinlich erfolgreich sein. Daher orientiere sich der Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 am Bestand und der bisherigen Festsetzung.

## Gutachten

Anmerkungen und Fragen verschiedener Bürger:

- Warum werde eine Luftschadstoffuntersuchung vorgenommen? Für die Genehmigung von Ikea sei dies nicht erfolgt. Komme es durch die Ikea-Verkehre zu einer erhöhten

Luftverschmutzung?

- Eine durchgehende Baulinie, wie sie der Bebauungsplan-Entwurf vorsehe, werde einen Windtrichter entstehen lassen und Fallwinde erzeugen.
- Das Thema Fallwinde werde schon lange im Sanierungsbeirat thematisiert und müsse berücksichtigt werden.

Herr Conrad erklärt, dass das Luftschadstoffgutachten mit der Ausweisung als Mischgebiet zusammenhänge. Die Auswirkungen der Verkehre der Max-Brauer-Allee und der Großen Bergstraße auf gesunde Wohnverhältnisse müssten untersucht werden. Diese Untersuchung liege noch nicht abschließend vor. Nach seinem Dafürhalten werde an der Max-Brauer-Allee ein Wohnen nur eingeschränkt möglich sein, während es in der Großen Bergstraße vermutlich keine Einschränkungen geben werde. Die Ikea-Verkehre würden natürlich berücksichtigt.

Herr Jennrich teilt mit, dass er in Bezug auf Winde keine Auskünfte geben könne. Die derzeit verschachtelte Bausituation mit den vielen Vor- und Rücksprüngen solle durch die zwingend einzuhaltende Baulinie geändert werden.

Herr Conrad sagt zu, dass das Thema Wind geprüft werde.

## **STELLUNGNAHMEN DER FRAKTIONEN**

Herr Werner (SPD-Fraktion) macht deutlich, dass der Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 für die SPD-Fraktion eine Verbesserung zum bisher gültigen Planrecht darstelle, da der Wochenmarkt nun in Umfang und Ort gesichert sei. Ebenso sei die dauerhafte Sicherung der Kreativ- und Kulturwirtschaft im ehemaligen Finanzamt wichtig, wobei noch genau definiert werden müsse, was Kreativ- und Kulturwirtschaft genau bedeute.

Für das Bauvorhaben Bergspitze gebe es eine gültige Baugenehmigung. Der Vorhabenträger habe auf Grundlage des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 einen Bauantrag gestellt und daher habe eine Baugenehmigung erteilt werden müssen. Die fehlende Festlegung von Sozialwohnungen sei sehr unglücklich verlaufen. Es habe bereits zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung den Senatsbeschluss zum Drittel-Mix gegeben. Warum dieser nicht umgesetzt worden sei, erschließe sich ihm nicht.

Außerdem nehme er aus dieser Veranstaltung mit, dass die Themen Winde, Verschattungsstudie sowie Umweltbelastung noch genauer betrachtet werden müssten.

Herr Hielscher (CDU-Fraktion) führt die Entwicklung bei der Bergspitze auf zwei Hauptfehler zurück. Eine Ursache sei das alte Planrecht. Zwar habe der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 erst 2004 Rechtskraft bekommen, aber er sei bereits in den 1990er Jahren begonnen worden. Zu der Zeit habe es für den Bebauungsplan eine andere stadtplanerische Motivation gegeben, da über eine Vitalisierung der Neuen Großen Bergstraße diskutiert worden und eine Ansiedlung von Ikea nicht in Sicht gewesen sei.

Der Legende, dass die Politik die Baugenehmigung für die Bergspitze ganz schnell durchgesetzt habe, wolle er die Grundlage entziehen: Der Vorhabenträger sei bereits 2007/2008 mit seiner Bauabsicht gemäß des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 an das Bezirksamt herangetreten. Nach langer Verhandlung sei ein Kompromiss gefunden worden. Der Vorhabenträger habe viel mehr bauen wollen und hätte dafür nach altem Planrecht auch eine Baugenehmigung erhalten.

Der Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 habe nur eine Zukunftswirkung. Diese sei aber wichtig, da es neben der Bergspitze noch weitere Grundeigentümer gebe, die bei einer Beibehaltung des bestehenden Planrechts weitreichende Baurechte hätten.

Der zweite Fehler sei das Versäumnis, sozialen Wohnungsbau festzuschreiben. Es gebe drei Möglichkeiten sozialen Wohnungsbau rechtlich durchzusetzen: Die erste Möglichkeit sei, dies im Bebauungsplan festzuschreiben. Im Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 sei eine solche Festlegung nicht gegeben. Die zweite Möglichkeit sei, dass bei der Beantragung von umfangreichen Befreiungen deren Genehmigung mit dem sozialen Wohnungsbau verknüpft

werde. Für die Bergspitze seien keine umfangreichen Befreiungen beantragt worden. Die dritte Möglichkeit biete der Verkauf eines öffentlichen Grundstücks durch die Liegenschaft. Für das Bauvorhaben Bergspitze seien öffentliche Flächen verkauft worden. Hier habe es die Finanzbehörde versäumt, im Rahmen des Kaufvertrags die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau zu fordern. Auf bezirklicher Ebene habe es gar keine Möglichkeit gegeben, sozialen Wohnungsbau zu fordern. Im Übrigen habe der Senatsbeschluss zum Drittel-Mix keinen Gesetzescharakter.

Frau Boehlich (GRÜNE-Fraktion) führt aus, der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 sei auf Basis eines umfangreichen Wettbewerbs entstanden. In Bezug auf den Verkauf der öffentlichen Flächen sei zu sagen, dass die Finanzbehörde an der Abstimmung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 beteiligt gewesen sei und keinerlei Bedenken geäußert habe.

Der Vorhabenträger habe für die Bergspitze einen Bauantrag nach geltendem Planrecht gestellt und keine Befreiungen beantragt. Normalerweise wäre der Bauantrag nicht einmal im Bauausschuss beraten worden, da dort nur Bauanträge mit Befreiungen beraten würden. Allerdings sei der Vorhabenträger an die Politik herangetreten. Bei einer Umsetzung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 hätte der Wochenmarkt in der Neuen Großen Bergstraße nicht erhalten bleiben können. Daher sei auf politischer Ebene überlegt worden, wie man den Interessen des Wochenmarkts, der Marktbesucher und der Grundeigentümer gerecht werden könne. Es sei für die Bergspitze ein Kompromiss gefunden worden, der allerdings nicht mehr dem Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 entsprochen habe und die Baugenehmigung somit doch Befreiungen beinhalte. Bei den Verhandlungen hätten sich Vorhabenträger und Politik darauf verständigt, den Kompromiss mitzutragen, aber dafür auf geförderten Wohnungsbau zu verzichten. Das schlimmste Alternativszenario wäre gewesen, dass der Vorhabenträger sich eine Genehmigung für seine ursprüngliche Planung vor Gericht erstritten hätte, da dann alle Beteiligten verloren hätten.

In Bezug auf Herrn Hielscher sei zu sagen, dass auch der Finanzbehörde diese Situation bekannt gewesen sei.

Die Kritik der Bürger an dem Hereinragen der Bergspitze in den Goetheplatz sei nachvollziehbar, aber es habe einen gültigen Bauvorbescheid gegeben. Für die restlichen Grundstücke biete der Bebauungsplan-Entwurf Altona-Altstadt 60 hingegen gewisse Spielräume. Als der Bauantrag 2007/2008 eingegangen sei, sei politisch nicht über ein neues Planrecht diskutiert worden, da der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 gerade erst 2004 festgestellt worden sei.

Die werde aus dieser Veranstaltung die Anregungen der Bürger in das weitere Verfahren mitnehmen.

Herr Jarowoy (Fraktion DIE LINKE) erinnert daran, dass sich 850 Anwohner gegen den Verkauf der öffentlichen Fläche auf dem Goetheplatz ausgesprochen hätten. Der Verkauf mache den Goetheplatz zu einem Platz, der keiner mehr sei. Zumindest hätte mit dem Kaufvertrag der Bau von Sozialwohnungen abgesichert werden müssen.

Der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 sei von den damals in der Bezirksversammlung vertretenden Parteien einstimmig beschlossen worden. Es dürfe nicht so getan werden, als wenn die Umplanung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 eine Wohltat für die Bevölkerung sei, wenn dieser für eine Situation ohne Ikea geplant worden sei. Man befinde sich nicht am Anfang sondern am Ende eines Verfahrens – es handle sich nicht um ein Bebauungsplanverfahren, sondern eine nachträgliche Legitimierung. Die Empörung der Bürger über diese Farceveranstaltung sei nachvollziehbar.

Herr Flemming (FDP-Fraktion) erklärt, er nehme etwas völlig anderes als Herr Jarowoy aus dieser Veranstaltung mit. Es gebe so gut wie keine Kritik an der Veränderung des bisherigen Bebauungsplans Altona-Altstadt 46. Es sei fast nur über das Vorhaben Bergspitze gesprochen worden. Alles andere, wie die deutliche Zurücknahme der Baugrenzen und die Breite der Neuen Großen Bergstraße, scheine im Sinne der Anwesenden zu sein, obwohl der Bebauungsplan Altona-Altstadt 46 unter großer Bürgerbeteiligung aufgestellt worden sei. Ein Vorhaben Bergspitze, das gemäß der Vorgaben des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 gebaut worden wäre, hätte eine deutliche Verengung der Neuen Großen Bergstraße

bedeutet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Altona-Altstadt 46 sei im damaligen Wettbewerb oder Bebauungsplanverfahren weder von der Politik noch der Bevölkerung sozialer Wohnungsbau gefordert worden. Auch in der Senatskommission für Bodenordnung habe es keine Forderung nach sozialem Wohnungsbau gegeben, als dort nun über den Verkauf der Goetheplatz-Flächen entschieden worden sei.

Er nehme mit, dass die Anwesenden, wie die FDP-Fraktion, der Meinung seien, dass es richtig sei, die Marktflächen zu sichern und die Breite der Neuen Großen Bergstraße beizubehalten.

\*\*\*

Herr Classen bedankt sich bei den Anwesenden für ihre Teilnahme und weist auf die Auswertung der öffentlichen Plandiskussion in einer der nächsten Sitzungen des Planungsausschusses hin.

*Kollegiensaal des Altonaer Rathauses, 19.40 Uhr bis 21.20 Uhr, ca. 50-60 Personen*

gez.  
**Classen**

**Harden**

**Geschäftsstelle der Bezirksversammlung Altona  
Platz der Republik 1, 22765 Hamburg - Tel: 42811-2340, Fax: 4279-02100  
bezirksversammlung@altona.hamburg.de  
www.bezirksversammlung-altona.hamburg.de**