Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Hamburg, den 23.01.2023

N i e d e r s c h r i f t

über die Öffentliche Plandiskussion
zum Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 15
„Bürostandort Spaldingstraße/Alberstraße“
am Dienstag, den 22. November 2022 um 19:30 Uhr
im Saal der Bezirksversammlung Hamburg Mitte,
Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg

Die Niederschrift der öffentlichen Plandiskussion ist wie folgt gegliedert:

1. **Niederschrift** der öffentlichen Plandiskussion mit Wiedergabe des Vortrags von Herrn Mathe (vgl. Anlage „Präsentationsfolien“)

2. **Diskussionsrunde** im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion. Berücksichtigt sind die vor Ort gestellten Fragen und die per Chat sowie per E-Mail eingegangenen Beiträge, die im Rahmen der Veranstaltung behandelt wurden.

Siehe auch Videomitschnitt des Livestreams

Auf dem Podium anwesend:

Herr Dr. Böttcher	Stadtplanungsausschuss der Bezirksversammlung Hamburg Mitte
Herr Mathe	Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung
Herr Humburg	Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilungsleiter Bebauungsplanung
Herr Decker	Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Sachbearbeiter Bebauungsplanung

Die Öffentliche Plandiskussion (ÖPD) findet im Saal der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte statt und wird zugleich über die Webseite des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung im Livestream übertragen (vgl. Videomitschnitt des Livestreams). Vor Ort im Bezirksamt haben sich zwei Bürgerinnen und Bürger eingefunden. Online haben zeitweise 10 Teilnehmerinnen und Teilnehmer die ÖPD verfolgt. Bereits im Vorfeld der Veranstaltung hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit dem ÖPD-Plakat, dem Infoblatt, dem Funktionsplan- und dem Bebauungsplanentwurf auf der Internetseite des Fachamtes umfangreiches Anschauungsmaterial zum Bebauungsplanverfahren zur Verfügung gestellt.

1. Niederschrift der öffentlichen Plandiskussion mit Wiedergabe der Inhalte der Präsentation des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung

Begrüßung um 19:30 Uhr

Herr Dr. Böttcher eröffnet um 19:30 Uhr die ÖPD zum Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 15 „Bürostandort Spaldingstraße/ Alberstraße“ und begrüßt alle Anwesenden vor Ort und im Livestream. Er erläutert, dass es sich bei dem Verfahren um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) handelt, in dessen Rahmen eine frühzeitige Beteiligung der Bevölkerung eigentlich nicht rechtlich vorgeschrieben ist. Die Bezirkspolitik und das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung führen dennoch regelhaft diese Informationsveranstaltungen durch, um mit den Bürgerinnen und Bürgern gezielt frühzeitig in den Dialog zu treten.

Herr Dr. Böttcher erläutert den Ablauf der Öffentlichen Plandiskussion und stellt die auf dem Podium Anwesenden vor. Er zitiert § 3 Abs. 1 BauGB, um die Veranstaltung als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit innerhalb des Bebauungsplanverfahrens einzuordnen. Herr Dr. Böttcher weist auf die im Saal und im Internet vorliegenden Unterlagen zum Planverfahren hin und erläutert, dass das Protokoll im Nachgang zur Veranstaltung im Stadtplanungsausschuss erörtert wird, um die vorgebrachten Anmerkungen zu würdigen. Zudem wird das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zu jeder Anmerkung aus fachlicher Sicht Stellung beziehen. Anschließend übergibt er das Wort an Herrn Mathe.

Herr Mathe begrüßt im Namen des Bezirksamts Hamburg-Mitte alle Anwesenden vor Ort und im Livestream. Er erkundigt sich nach der Teilnehmeranzahl im Livestream, um ein Stimmungsbild bezüglich der Beteiligungsstruktur zu erhalten (zu dem Zeitpunkt ca. 10 Teilnehmerinnen und Teilnehmer) und stellt den Ablauf der Veranstaltung vor: Zunächst sind ca. 45 Minuten für die Vorstellung des Planungsanlasses, der Bestandssituation, der zentralen Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs sowie des weiteren Vorgehens vorgesehen. Im Anschluss steht den Bürgerinnen und Bürgern dann ausreichend Zeit zur Verfügung (ca. 75 Minuten), um ihre Fragen, Hinweise und Kritik zu äußern. Die Anmerkungen wird das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im Zuge des weiteren Verfahrens in die Auswertung einbeziehen. Herr Mathe weist darauf hin, dass auch nach der Veranstaltung über die Webseite des Fachamtes vollumfänglich und dauerhaft auf die Unterlagen zum Planungsverfahren zugegriffen werden kann.

Herr Mathe beginnt anhand einer Power-Point-Präsentation seinen Vortrag (die Präsentation steht auf der Webseite des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung zum Download bereit) und erläutert zunächst die Ausgangs- und Bestandssituation. Das Plangebiet befindet sich in hochzentraler innerstädtischer Lage am nördlichen Rand des Stadtteils Hammerbrook. Nördlich des Plangebietes liegt jenseits des hier angrenzenden Gleisbetts der Bahn der Stadtteil St. Georg, westlich befindet sich in geringer Entfernung die Hamburger Altstadt. Herr Mathe betont die strategische Bedeutung der Grundstücke und die hervorragende Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV über U-, S-Bahn und Bus-

Stationen sowie an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz und die Magistralen Spaldingstraße, Amsinckstraße und Heidenkampsweg.

Stadtteil Hammerbrook

Herr Mathe betont, dass sich der Stadtteil Hammerbrook bereits seit einigen Jahren in einem bedeutenden Strukturwandel befindet, der mit einer hohen Entwicklungsdynamik einhergeht. Seitens der Stadt besteht der Anspruch, den lange Zeit durch eine überwiegende Büronutzung monofunktional geprägten Stadtteil Hammerbrook zu einem lebendigen Stadtteil mit einer intensiveren Nutzungsmischung zu entwickeln. Ziel des Bezirks Hamburg-Mitte und des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung war und ist es, diese Entwicklung in enger Kooperation mit Investoren, Bauherren sowie lokalen und städtischen Akteuren aktiv zu steuern und zu forcieren.

Herr Mathe hält fest, dass seitens des Bezirks in den letzten fünfzehn Jahren intensiv daran gearbeitet wurde, diesen Strukturwandel zu koordinieren und Hammerbrook in seiner Entwicklung über Qualifizierungsverfahren, neue Bebauungspläne und die Unterstützung der Standort- und Projektentwicklung gezielt zu stärken. Schwerpunkte sind der Büro- / Dienstleistungsbereich, neues Wohnen inklusive der erforderlichen Infrastruktur und Hotelentwicklung. Anhand mehrerer Referenzvorhaben im direkten Umfeld des Plangebietes macht er deutlich, inwiefern das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung in diesem Sinne bereits mehrere Projekte erfolgreich bau- und planungsrechtlich vorbereitet und in der Realisierung begleitet hat. Herr Mathe gibt einen Überblick über aktuell realisierte Projekte im Stadtteil, die in den Kernsegmenten „Neues Wohnen“, „Gewerbe“ und „Öffentlich nutzbare Grünanlagen“ ihren Beitrag zu der besagten Entwicklung geleistet haben.

Die Umsetzung der Entwicklungsziele des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung verdeutlicht **Herr Mathe** zunächst beispielhaft anhand der hochwertigen Blockrandbebauung am Sonninpark, die sowohl eine neue Wohnnutzung mit rund 800 Wohnungen als auch eine großzügige, öffentlich zugängliche Parkanlage mit Spiel- und Ruhezonen auf einer Fläche von ca. 1 ha sowie die erforderliche Infrastruktur (Kita, Drogerist, Vollsortimenter, Café, Bäcker) in besonderer Weise kombiniert hat. Im Norden des Gesamtvorhabens leistet der von drei Finanzämtern genutzte Büroriegel den erforderlichen Lärm- und Schallschutz für den südlich angrenzenden Wohnungsbau. Im Süden befindet sich ein Konferenz-Lieger als Teil der für den Stadtteil mittlerweile prägenden Hausboote in den Kanälen. Direkt benachbart sind kurz zuvor entlang des Sonninkanals weitere wichtige Bauprojekte mit dem Schwerpunkt Neues Wohnen entstanden. Auch hier waren zunächst Baukörper – in diesem Fall mit Hotelnutzung – als sogenannte Lärmriegel an den stark befahrenen Magistralen Voraussetzung für das Wohnen. Im Stadtteil sind zahlreiche neue Büro- und Hotelvorhaben sowohl als Neubauten als auch als Revitalisierung von Bestandsgebäuden entstanden. Insbesondere entlang der Magistralen Spalding-, Nordkanal- und Amsinckstraße ist aktuell eine hohe Entwicklungsdynamik und Neubautätigkeit unterschiedlicher Projekte mit gewerblichem Schwerpunkt erkennbar. Insgesamt hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung in der Konsequenz in den letzten zehn Jahren zahlreiche Wettbewerbe durchgeführt und angestoßen. Mindestens sechs neue Bebauungspläne wurden aufgestellt. Die Kommunalpolitik und das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung haben dabei den fachlich-inhaltlichen Schwerpunkt auf eine stärkere Nutzungsmischung im Stadtteil gelegt. So hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung insbesondere im Westen von Hammerbrook in den letzten Jahren den Neubau von bis zu 3.000 neuen Wohnungen unterstützen können. Auch im Osten des Stadtteils forciert das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung neue Wohnstandorte. Hier insbesondere für

Studierende, deren Ansprüche an das Wohnumfeld gut mit der hier spezifischen Nutzungskonstellation aus Büro und Hotel vereinbar sind.

Diese Entwicklung des Stadtteils wird durch eine entsprechende Qualifizierung von (Wohnfolge-)Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen begleitet, die sich lokal sowohl im Einzelhandelsbesatz als auch in der Etablierung neuer Schul- und Kindertagesstätten-Standorte zeigt. Auch zusätzlicher Grün- und Freiraum ist projektiert, der sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner als auch die Beschäftigten der Büro-Standorte eine wichtige Funktion erfüllt. Dabei werden die erhalten gebliebenen Kanäle und ihre speziellen Freiraumqualitäten gezielt mit einbezogen. Als wichtiges großes Projekt wird derzeit für den Bereich am Hochwasserbassin ein Wettbewerb durchgeführt.

Herr Mathe betont, dass aufgrund der zentralen Lage im Stadtteil bereits vor der großflächigen Zerstörung im Zweiten Weltkrieg und dann im Zuge des Wiederaufbaus bis heute eine sehr dichte Bebauung vorherrscht. Nichtsdestotrotz ist der Qualitätsanspruch an die gebaute Umwelt sehr hoch, was an den unterschiedlichen Wohngebäuden mit Blockinnenbereichen, der guten Mischung an frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen und ebenso an der Architektur ablesbar ist. Hierfür sind das Projekt „Min Leev“ am Mittelkanal oder der Wohnungsneubau am Wandalenweg trotz der schwierigen städtebaulichen Lage aktuelle Beispiele. Dabei setzt sich das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung laufend mit Themen wie Lärm- und Schallschutz sowie infrastrukturellen Erfordernissen auseinander. Die hohen Anforderungen des Fachamtes an Städtebau, die Gebäudekubaturen, ihre Fassadengliederung und -gestaltung macht Herr Mathe anhand des kürzlich im Wettbewerb prämierten Entwurfs für das Intercity Hotel an der Spaldingstraße und des kürzlich realisierten Hauptquartiers der Firma Olympus am Heidenkampsweg deutlich. Diese sind durch eine hohe Qualität der Baukörper mit ihren charakteristischen Hauptfassaden entlang der Magistralen gekennzeichnet, an deren Standard explizit auch mit künftigen Projekten angeknüpft werden muss.

Plangebiet

Mit diesen einleitenden Hinweisen zum städtebaulichen Umfeld stellt **Herr Mathe** dann das Plangebiet vor. Das aus Projektentwicklungssicht anspruchsvolle Gebiet unterhalb der hochgestellten S-Bahnstrecke wird von zwei mittelständischen Vorhabenträgern aus Hamburg entwickelt. Direkt westlich benachbart zum Plangebiet befindet sich der Standort der Firma Helm mit einem großen und umfangreich revitalisierten Gebäude aus den 1970er Jahren. Südlich des Plangebietes befindet sich der Bürostandort der DAK mit einem Gebäude aus den späten 1990er Jahren, daran anschließend das 2018 errichtete Bürogebäude der Deutschen Bahn AG und das Studierendenwerk mit einem 2014 errichteten Neubau. Aufgrund der hoch exponierten Lage soll trotz der besonderen Herausforderung im Kontext der diversen Restriktionen durch die hochgestellte S-Bahn-Trasse in Zusammenarbeit mit den Vorhabenträgern ein moderner, leistungsstarker und hochwertiger Büro-Standort entwickelt werden. Gleichzeitig muss die hohe kumulative Lärmbelastung durch den motorisierten Individualverkehr auf den beiden Straßen der Magistrale 8 „Amsinckstraße / Holtenklinker Straße (B5)“ sowie den Bahnverkehr besondere Beachtung finden.

Zu den im Plangebiet bestehenden Nutzungen erläutert **Herr Mathe**, dass sich auf dem nördlichen Baufeld zurzeit eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung befindet, welche die Vorhabenträgerin in den letzten Jahren für den Interimszeitraum bis zum Abriss der Künstlerinitiative OZM (onezeromore) zur Verfügung gestellt hat. Die Initiative leistet einen wichtigen kulturellen Beitrag für den Stadtteil. Auf dem südlichen Baufeld sind derzeit ein sechsgeschossiges Büro- und Geschäftsgebäude und ein KFZ-Betrieb vorhanden.

Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse erläutert Herr Mathe, dass sich die in Rede stehenden Privatflächen im Eigentum der beiden Vorhabenträger ABG Real Estate Group und Köhler & von Bargen Unternehmensgruppe befinden, welche für das Gesamtvorhaben als Joint Venture kooperieren.

Herr Mathe hält fest, dass der Stadtraum im Plangebiet heute ganz offensichtlich von einer dunklen und tristen Erscheinungsform geprägt ist. Der Verlauf der S-Bahn-Linie stellt zudem hohe planerische Herausforderungen an das Vorhaben. Gleichzeitig betont Herr Mathe, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet nennenswerte Neubauten entweder kürzlich realisiert oder konkret in Planung bzw. im Bau sind. Hierzu zählt auch der östlich des Plangebietes befindliche und Ende 2022 fertiggestellte Hotelneubau, der sich durch eine überhöhte Sockelzone und eine hochwertige Vollklinkerfassade auszeichnet.

Planungsvorlauf

Im Anschluss geht **Herr Mathe** kurz auf den Planungsvorlauf im Verfahren ein. Anfang 2021 haben erste konstruktive Gespräche der beiden Vorhabenträger mit dem Oberbaudirektor und dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung stattgefunden. Auch die Politik ist bereits früh in den Planungsprozess eingebunden worden. Am 18. März 2022 hat das Auftaktkolloquium für das zweiphasige hochbauliche Werkstattverfahren stattgefunden, dessen Schwerpunkt auf dem Städtebau liegt, mit einem Ideenteil zur Freiraumplanung. Bereits ein gutes halbes Jahr später hat dann am 28. Oktober 2022 die Preisgerichtssitzung stattgefunden, sodass am 28. April 2022 der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gefasst werden konnte. Am 09. Mai 2022 ist seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung dann erfolgreich und mit großer Zustimmung die behördliche Grobabstimmung unter Einbeziehung der Fachbehörden, der bezirklichen Fachämter und weiterer Träger öffentlicher Belange erfolgt.

Um sich der zuvor beschriebenen anspruchsvollen Ausgangslage im Plangebiet anzunehmen, ist von den Vorhabenträgern ein übergreifendes Freiraumkonzept für das nähere Umfeld der S-Bahn-Trasse im Stadtteil Hammerbrook beauftragt worden, das vom New Yorker Büro James Corner Field Operations entwickelt worden ist. Anhand dessen hat das Büro aufgezeigt, welche Umgestaltungsoptionen und -potenziale für die Bereiche unterhalb der hochgestellten S-Bahn – auch außerhalb des Plangebietes – denkbar seien. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung wird in Zukunft gerne weitere Ideen aus der Studie mit den zuständigen Fachressorts aufgreifen, um dem Stadtteil in diesen zentralen Frei- und Straßenräumen mehr Qualität zu verleihen. Herr Mathe weist darauf hin, dass in den betreffenden öffentlichen Räumen bereits positive Entwicklungen zu beobachten sind, was sich zum Beispiel in der vermehrten Ansiedlung von Restaurants, einzelner Geschäfte und weiterer Dienstleistungsbetriebe entlang der Hammerbrookstraße zeigt.

Nachfolgend stellt **Herr Mathe** den im Werkstattverfahren prämierten Entwurf des 1. Preissiegers Jan Wiese Architekten aus Berlin vor, der sich in einem starken Feld aus sehr guten Büros durchgesetzt hat. Er betont, dass die Entscheidung in der Jurysitzung hoch konsensuell und mit einem eindeutigen Votum getroffen wurde, da der Entwurf den Anforderungen des Standortes besonders gerecht wird. Die sich einfügende Maßstäblichkeit und die besondere Architektursprache, die dem robusten Charakter des Standorts entspricht, setzt wichtige Akzente für die Entstehung eines starken Ortes. Gleichzeitig ist der Entwurfsverfasser sensibel mit dem Standort selbst umgegangen und lässt mit seinem Raumprogramm und den Grundrissen ein für eine langfristige, nachhaltige Nutzung erforderliches Maß an Flexibilität zu. Aus Sicht des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung ist der abgesenkte Platzbereich als grüner Freiraum an diesem vorbelasteten Standort

von besonderer Bedeutung, da er ausdrücklich nicht nur dekorativen Zwecken dient, sondern konzeptionell eine angemessene Aufenthaltsqualität für die Allgemeinheit entwickeln soll. Hierzu trägt auch die zum Teil vorgesehene Nutzung der Dachflächen als Dachgärten und -terrassen bei.

Das Neubau-Ensemble besteht aus insgesamt drei Gebäuden, die jeweils durch eine eigene Architektursprache und einen spezifischen städtebaulichen und hochbaulichen Bezug zum jeweiligen Standort gekennzeichnet sind. **Herr Mathe** berichtet, dass zur Weiterentwicklung des Entwurfs im Anschluss an das Werkstattverfahren fortlaufend eine intensive Abstimmung mit den Vorhabenträgern und dem Büro Jan Wiese Architekten stattgefunden hat. Er betont, dass das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und der Oberbaudirektor in diesem Zuge insbesondere sicherstellen wollen, dass sich die geplante Bebauung in den Stadtraum und das städtebauliche Umfeld einfügt. Hierzu wurde auch der Entwurf in das Stadtmodell eingesetzt, wie Herr Mathe anhand einer Folie verdeutlicht. Auf Basis dieser fortwährenden Abstimmungsgespräche ist der erste Funktionsplanentwurf weiter ausgearbeitet worden, der als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

Insbesondere bezüglich des südlichen Baukörpers weist **Herr Mathe** auf die nach dem Wettbewerb vorgenommene Anpassungen hin. So ist die Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit des südlichen Baukörpers im Interesse eines besseren Einfügens in das bauliche Umfeld und einer klaren Unterscheidung zum nördlichen Baukörper um drei auf jetzt zehn Geschosse zurückgenommen worden. Damit stellt der gegenüberliegende Baukörper mit 18 Geschossen nun den Hochpunkt des Ensembles dar. Das sogenannte Stadtregal auf der nord-östlichen Seite des S-Bahn-Viaduktes ergänzt das Gesamtensemble als identitätsstiftender Baukörper mit einer besonderen architektonischen Anmutung. Die Typologie der Fassaden aller drei Neubaukörper ist ebenfalls bezugnehmend auf die Heterogenität der Fassaden im umgebenden Stadtraum weiter differenziert worden. Als Ergebnis dieses Entwicklungsprozesses fügt sich der überarbeitete Entwurf nun sehr gut in sein städtebauliches Umfeld ein.

Herr Mathe hält fest, dass die Materialität der einzelnen Baukörper zu diesem frühen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgelegt sei. Für die Bebauung auf dem südlichen Baufeld sieht der Entwurf derzeit Vollklinker als Hauptmaterial vor, der in Kombination mit der großzügigen Fenstergliederung ein hochwertiges Erscheinungsbild vermittelt. Insgesamt stellen diese aktuellen Fassadenrenderings eine gute Basis für die weitere Konkretisierung dar.

Herr Mathe hebt weiter hervor, dass die Sockelbereiche aller Neubauten transparent und einladend gestaltet werden. Als Besonderheit des südlichen Baukörpers betont er die enge Zusammenarbeit der Vorhabenträger mit der Helm AG als direktem westlichen Nachbarn, da sich der Neubau mit seinem Gebäudesockel direkt an das Nachbargebäude der Helm AG anschließt. Auch durch diese bauliche Verschränkung, eine insgesamt attraktive Gestaltung der Erdgeschosszonen und die qualitätvollen hochbaulichen Entwurfsstände kann eine Aufwertung und Belebung des umgebenden Stadtraums erreicht werden.

So besitzt auch der nördliche Baukörper einen überhöhten, transparenten Sockel, auf dem die Bürogeschosse aufbauen und sich nach zwei Dritteln nochmal zur „Krone“ des Gebäudes zurückstaffeln. Für den nördlichen Baukörper wird aktuell eine sehr transparente Hauptfassade verfolgt, die durch Metallbänder horizontal gegliedert wird. In der Materialität wird eine raue Anmutung verfolgt, wobei auch hier noch weitere Qualifizierungsschritte erforderlich sind.

Das Stadtregal entwickelt als Sonderbauwerk des Ensembles auch architektonisch ein starkes Selbstbewusstsein, soll an diesem prominenten Standort bewusst Alleinstellungsmerkmale entwickeln und entsprechend prägnant in sein Umfeld wirken. Im Sinne seiner öffentlichkeitswirksamen Funktion(en) ist die Fassadengestaltung betont transparent gehalten, sowohl im Sockelgeschoss als auch in den aufgehenden Geschossen.

Besondere Bedeutung misst **Herr Mathe** an diesem Standort nicht zuletzt auch der Gestaltung der Freianlagen bei. Angesichts der besagten Vorbelastung durch Verkehrslärm und den raumbildenden S-Bahn-Viadukt hebt er den im Ergebnis des Wettbewerbs für das nördliche Baufeld entwickelten abgesenkten Platz hervor. Durch die Gestaltung eines zu großen Anteilen begrünten Freiraums auf der -1-Ebene zwischen dem Stadtregal und dem nördlichen Neubaukörper wird unter dem S-Bahn-Viadukt ein spannender Ort entstehen. Durch die Absenkung der Freifläche unter das Straßenniveau kann diese räumlich und optisch vom stark belasteten Straßenraum entkoppelt werden, einen gewissen Lärm- und Schallschutz und so einen Rückzugsraum mit guter Aufenthaltsqualität bieten. Darüber hinaus sind zusätzliche Umgestaltungsmaßnahmen am S-Bahn-Viadukt selber denkbar, die Herr Mathe anhand der Visualisierung erläutert – so etwa zusätzliche Sitzmöglichkeiten im Bereich der Stützen, die Aufwertung der Betonoberflächen und LED-Lichterbänder unterhalb des Gleiskörpers. So könnte ein für das öffentliche Leben attraktiver Aufenthaltsort geschaffen werden.

Nutzungskonzept

Herr Mathe erklärt, dass es sich bei den entstehenden Gebäuden überwiegend um Büroimmobilien handeln wird. Das Ensemble wird jedoch durch öffentlich wirksame sowie gastronomische Angebote ergänzt, um lebendige Orte zu schaffen. Dies wird grundsätzlich für die Sockelgeschosse aller Neubauten angestrebt, insbesondere aber für das Stadtregal, das zudem für Veranstaltungen sowie kulturelle und sportliche Zwecke genutzt werden und auf dem Dach etwa ein Multifunktionsfeld beherbergen solle. Mit Blick auf die Visualisierung des Stadtregals weist er zudem auf die vertikale Begrünung des Gebäudes hin, deren mögliche Umsetzung unter den besonderen Standortbedingungen in den nächsten Planungsschritten konkretisiert wird.

Eine weitere Besonderheit an dem südlichen Baukörper sei die hier im Sockelbereich geplante Multifunktions- bzw. Einfeldsporthalle, zu der es intensive Vorgespräche zwischen den Vorhabenträgern und der Firma Helm gegeben hat. Die Halle soll zu wesentlichen Teilen von der Firma Helm genutzt werden. Zu den entsprechenden Eigentumsverhältnissen führen die Vorhabenträger, die Firma der Helm AG und das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung fortwährende konstruktive Abstimmungsgespräche. In Hinblick auf die künftige Nutzung – über die Bedarfe der Firma Helm hinaus – stellt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung aktuell den Kontakt zu lokalen Akteuren her, um dortige Bedarfe an einer Mitnutzung der Sporthalle zu ermitteln. Herr Mathe betont ausdrücklich, dass die Multifunktionshalle als integraler Bestandteil des Ensembles in dieser Form seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung ausdrücklich begrüßt und unterstützt wird.

Mit Blick auf das Thema Stellplatznachweis merkt **Herr Mathe** an, dass hier noch Klärungsbedarf hinsichtlich der Stellplatzbedarfe und -kapazitäten bestehe. Grundsätzlich sehe das Nutzungskonzept die beschriebenen publikumswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss und die Kernnutzung „Büro“ im Hauptbereich der Gebäudekörper vor, die um die Multifunktionshalle und die Dachterrassen ergänzt werde. Für den Standort werde ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Von großem Belang ist bei dem Gesamtvorhaben zudem das Thema Nachhaltigkeit, das durch eine Holzhybrid-Bauweise, Überlegungen zur

Gebäudekühlung, recycelbare Baustoffe und eine angestrebte LEED Gold-Zertifizierung adressiert wird.

Bebauungsplan-Entwurf

Herr Mathe erläutert, dass im Plangebiet derzeit der Bebauungsplan „Hammerbrook 7 / Klostertor 8“ von 1985 einschließlich seiner 1. Änderung von 1996 gilt. Demnach ist ein Kerngebiet mit einer GRZ von 0,9 im Norden sowie 1,0 bzw. 0,9 im Süden festgesetzt, was einer Überbauung von 100% bzw. 90% entspricht. Insbesondere die seinerzeit festgesetzten Geschossigkeiten und Baufelder - definiert über die blauen Baugrenzen - werden den heutigen Ansprüchen der Standortentwicklung i.S. des vorgestellten Wettbewerbsergebnisses und eines effizienten Umgangs mit derart zentral gelegenen Flächen allerdings nicht mehr gerecht, weshalb die Neuaufstellung des in Rede stehenden Bebauungsplanes notwendig sei. Eine Fortschreibung von Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm als übergeordnete Planungsinstrumente der Freien und Hansestadt Hamburg ist für die Umsetzung des Vorhabens nicht notwendig. **Herr Mathe** weist zudem darauf hin, dass die gesamte Streckenführung der S-Bahn ein Denkmalensemble darstellt und in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt entsprechend berücksichtigt wird. Die unter den Aspekten Klimaschutz und Klimaanpassung zu berücksichtigenden Themen wie Regenwasserretention, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Photovoltaikanlagen sind ebenfalls ein wichtiger Bestandteil der Gesamtplanung und finden insofern im Planungsprozess fortlaufend Beachtung.

Herr Mathe beziffert die überirdische Bruttogeschossfläche des Baufeldes Nord auf etwa 17.000 Quadratmeter, des Baufeldes Süd auf etwa 10.500 Quadratmeter und des Stadtregals auf etwa 1.000 Quadratmeter, woraus sich mit den im derzeitigen Planungsstadium noch vorhandenen Unschärfen eine Gesamt-BGF von etwa 30.000 Quadratmetern ergibt. Die bisherige Baugebietsfestsetzung Kerngebiet wird auch für den neuen Bebauungsplanentwurf „Hammerbrook 15“ übernommen, um die geplante Nutzungsmischung aus Büro- und Dienstleistungsnutzung, Gastronomie, kleinteiligem Einzelhandel sowie Sportflächen und kulturellen Nutzungen (z. B. Ausstellungsflächen) umsetzen zu können. Für die Festsetzung der Baukörper wird das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung ausschließlich auf Baugrenzen zurückgreifen, da diese im Gegensatz zu Baulinien eine gewisse Flexibilität zulassen.

Die beiden Magistralen Spaldingstraße und Nordkanalstraße werden im Bebauungsplanentwurf als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In diesem Kontext verweist Herr Mathe auf das andauernde Testplanungsverfahren zum Gesamtraum „Berliner Tor“ und betont das langfristige Ziel der Stadt Hamburg und des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung, die von den Magistralen ausgehende Lärmbelastung durch Umgestaltungen in den Straßenräumen perspektivisch zu verringern. Hinsichtlich der Gebäudehöhen und Geschossigkeiten setzt der Bebauungsplan-Entwurf für den nördlichen Baukörper 18 Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 70 Metern über Normalhöhennull, für den südlichen Baukörper zehn Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 41,5 Metern über Normalhöhennull sowie für das Stadtregal acht Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 37 Metern über Normalhöhennull fest. Auch Festsetzungen für den abgesenkten Bereich unter dem S-Bahn-Viadukt sowie nachrichtliche Übernahmen sind Bestandteil des Bebauungsplan-Entwurfs.

Um die vorgesehene Planung und die über die planungsrechtlichen Regelungen hinausgehenden Vorabstimmungen zu sichern, wird das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung flankierend zum Bebauungsplanverfahren einen städtebaulichen Vertrag mit den Vorhabenträgern schließen. Über dieses Instrument kann verbindlich und transparent

festgehalten werden, welche Rechte und Pflichten z. B. zur zeitlichen und architektonischen Umsetzung einzuhalten sind. Das Verfahren wird zudem von der Erarbeitung verschiedener Gutachten zu den Themen Baugrund, Altlasten, Schadstoffen, Erschütterungen, sekundärer Luftschall, Retention, verkehrstechnische Fragestellungen, Mobilität, Verschattung, Luft, Artenschutz und Windkomfort sowie einer Umweltverträglichkeitsprüfung begleitet. Diese liegen in Einzelfällen bereits vor und sind überwiegend aber bereits in der Bearbeitung.

Weiterer Verfahrensverlauf

Abschließend gibt **Herr Mathe** einen Überblick über den weiteren Planungsprozess. Nach erfolgter Prüfung der besagten Gutachtenergebnisse beabsichtigt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im ersten Quartal des nächsten Jahres, die Verschickung an die Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Mit den Ergebnissen der Verschickung findet dann der Arbeitskreis I statt, um eine Abstimmung mit allen Fachbehörden und Fachämtern vorzunehmen. Im ersten Halbjahr des Jahres 2023 soll zudem der städtebauliche Vertrag unterzeichnet werden. Im dritten Quartal 2023 wolle das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung nach derzeitigem Stand die öffentliche Auslegung durchführen. Abhängig von deren Ergebnissen werde für Anfang des Jahres 2024 das Erreichen der Vorweggenehmigungsreife angestrebt. Der zügige Verfahrensverlauf sei entscheidend, um diese wichtige Standortentwicklung im Stadtteil Hammerbrook weiter vorantreiben zu können.

Herr Mathe bedankt sich für die Aufmerksamkeit und übergibt das Wort zurück an **Herrn Dr. Böttcher**.

2. Diskussionsrunde im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion. Berücksichtigt sind die vom Publikum gestellten und per Chat und per E-Mail eingegangenen Beiträge, die im Rahmen der Veranstaltung behandelt wurden.

Herr Dr. Böttcher dankt Herrn Mathe für den inhaltlichen Überblick und die fachlichen Erläuterungen und erkundigt sich nach Nachfragen aus dem Publikum im Saal oder im Chat. Es werden keine Anmerkungen oder Fragen geäußert. Allerdings sind mehrere Fragen eines Bürgers per E-Mail eingegangen, die Herr Dr. Böttcher vorträgt.

Ein Bürger erkundigt sich, welche übergeordnete Planungen für die Verkehrsführungen im Umfeld des Plangebietes vorliegen und verweist diesbezüglich auf die für ihn als Radfahrer suboptimalen Radwege, die derzeit im Bestand an der Spalding- und Nordkanalstraße eher rudimentär vorhanden seien. Zudem besteht Interesse, ob im Zuge der Begrünung des Plangebietes auch Urban Gardening vorgesehen sei, um sich auch hier der Öffentlichkeit zu öffnen. Drittens bestehe die Frage, ob sowohl im Sockel als auch im obersten Geschoss des 18-geschossigen Hochpunktes neben den vorgesehenen Büronutzungen auch öffentlich begehbare Flächen oder ein Restaurant denkbar seien. So könne die spannende Aussicht über den Stadtteil auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

> ***Herr Mathe*** *antwortet zunächst auf die letzte der drei Fragen. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung wird zusammen mit den Vorhabenträgern gerne prüfen, inwieweit ein zusätzlicher Mehrwert im oberen Gebäudeteil z. B. in Form einer Rooftopbar oder einer öffentlich zugänglichen Terrasse geschaffen werden kann. Bezüglich der Umsetzung von Urban Gardening im engeren Sinne ist zu prüfen, welche Varianten mit der Kernnutzung vereinbar wären und inwieweit man sich hier an aktuellen Beispielen aus Berlin oder St. Pauli orientieren kann. Das Fachamt Stadt- und*

Landschaftsplanung wird den spannenden Gedanken aufnehmen und in Abstimmung mit den Vorhabenträgern prüfen. Bezugnehmend auf die angesprochene verkehrliche Situation bestätigt Herr Mathe, dass es sich hier um einen berechtigten Einwand handelt. Gleichzeitig betont er jedoch, dass es sich bei der Mobilitätswende um einen sehr langfristig angelegten Prozess handelt, der jedoch aktiv von der Freien und Hansestadt Hamburg verfolgt wird. Zudem wird genau im Interesse der Aufwertung der Straßenräume etwa die überbaubare Fläche in der Nordkanalstraße zugunsten einer Erweiterung des öffentlichen Straßenraums zurückgenommen. Auch die Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Radfahrer und Fußgänger sowie die Minderung der Lärmbelastung steht, wie bereits erwähnt, kontinuierlich im Fokus der Planungen. Die beschriebenen Flächenverkäufe zwischen Stadt Hamburg und Vorhabenträgern können ebenfalls zur weiteren Qualifizierungen des Straßenraumes führen. Herr Mathe weist darauf hin, dass sich die Planung insbesondere in den Straßenräumen grundsätzlich in einem Spannungsfeld befindet, wann welche Einzelmaßnahme beschleunigt werden kann oder aufgrund unterschiedlichster Faktoren doch noch zurückgestellt werden muss.

Herr Dr. Böttcher bedankt sich bei Herrn Mathe für die umfassenden und detaillierten Hinweise und Antworten zu den Fragen. Er bedankt sich außerdem für die Fragen und Anregungen der Teilnehmenden. Herr Dr. Böttcher weist darauf hin, dass weitere Anregungen gerne jederzeit an das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Herrn Decker herangetragen werden können. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung wird sich diesbezüglich dann mit der Politik abstimmen. Im weiteren Verfahrensverlauf wird das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zudem weitere Informationen einholen, um die Bedarfe in der Nachbarschaft genauer zu ermitteln. Zudem folgt im Laufe des weiteren Planungsprozesses noch die beschriebene öffentliche Auslegung, in deren Rahmen man sich formal beteiligen kann und Anliegen erneut vorgebracht werden können. Das Fachamt Stadt und Landschaftsplanung begrüßt aber ausdrücklich frühzeitige Hinweise und steht hierfür über Herrn Decker sowohl per E-Mail als auch telefonisch zur Verfügung. Herr Dr. Böttcher verabschiedet alle Anwesenden und wünscht einen schönen Restabend.

Für das Protokoll

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung – Christian Decker

Anlage

- Präsentationsfolien