

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

über die Öffentliche Plandiskussion  
zum Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 14  
„Hammerbrooklyn Digital Campus“  
am Montag, den 20. Dezember 2021 um 19:30  
im Saal der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte,  
Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg

Und online im Livestream unter <https://10-0-0-1.de/OePD-Hammerbrook-14/>

### **Die Niederschrift der öffentlichen Plandiskussion ist wie folgt gegliedert:**

- 1. Niederschrift** der öffentlichen Plandiskussion mit Wiedergabe des Vortrags (inkl. Anlage „Präsentationsfolien“) von Herrn Mathe
- 2. Diskussionsrunde** im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion. Berücksichtigt sind die per Chat eingegangenen Beiträge, die im Rahmen der Veranstaltung behandelt wurden.

Auf dem Podium anwesend:

<b>Frau Bailly</b>	Vorsitzende des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte
<b>Herr Mathe</b>	Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung
<b>Herr Humburg</b>	Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilungsleiter Bebauungsplanung
<b>Herr Saeidimadani</b>	Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, stellvertretender Abteilungsleiter Bebauungsplanung

Die Veranstaltung wird durch eine Übertragung im Livestream unterstützt. Es nehmen ca. 20 Teilnehmerinnen und Teilnehmer online teilgenommen.

Beginn 19:30 Uhr

Aufgrund der Corona-bedingten Einschränkungen wird die öffentliche Plandiskussion (ÖPD) über eine Übertragung als Livestream im Internet aus dem Saal der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte unterstützt (Zugang zum Livestream über <https://10-0-0-1.de/OePD-Hammerbrook-14/>). Bereits im Vorfeld der Veranstaltung hat das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung Anschauungsmaterial zum Bebauungsplanverfahren auf der Internetseite des Fachamtes zur Verfügung gestellt.

**Frau Bailly** eröffnet um 19:30 Uhr die ÖPD zum Bebauungsplan-Entwurf Hammerbrook 14 „Hammerbrooklyn Digital Campus“ und begrüßt die digital zugeschalteten Bürgerinnen und Bürger. Sie stellt das Podium vor. Hiernach übergibt sie das Wort an **Herrn Mathe**.

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

**Herr Mathe** begrüßt im Namen des Bezirksamtes Hamburg-Mitte die per Livestream zugeschaltete Öffentlichkeit zur heutigen digitalen Plandiskussion. Eingangs bedankt er sich bei den Dienstleistern für die technische Unterstützung. Er verweist auf aktuelle Informationen zum laufenden Bebauungsplanverfahren und einen für die öffentliche Plandiskussion (ÖPD) gesondert erstellten Infolyer, der online und im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zur Verfügung gestellt werde. Er kündigt an, dass die von ihm heute im Rahmen seines Vortrages verwendeten Folien online zur Verfügung gestellt werden.

**Herr Mathe** gib zunächst einen kurzen Überblick über den Ablauf der Veranstaltung: Es sind ca. 40 Minuten für die Erläuterung des Planungsanlasses, der Bestandssituation, der zentralen Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs sowie des weiteren Vorgehens vorgesehen. Danach stehen den Bürgerinnen und Bürgern etwa 80 Minuten Zeit zur Verfügung, ihre Fragen, Hinweise und Kritik zu äußern. Nach seinem Bericht zum Stand der Planung gebe es damit anschließend ausreichend Zeit für die inhaltliche Erörterung und für Fragen. Der vorgestellte Planungsstand werde im weiteren Verfahren unter Würdigung der heute geäußerten Hinweise seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung konkretisiert und ausgearbeitet. Anschließend führe das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung die Abstimmung mit den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch. Die heutige Veranstaltung werde protokolliert und die geäußerten Hinweise werden anschließend im Stadtplanungsausschuss diskutiert und gewürdigt. Vor diesem Hintergrund fragt er, ob es Fragen oder Anmerkungen zum Ablauf der ÖPD gebe. Dies ist nicht der Fall.

**Herr Mathe** weist darauf hin, dass die Beiträge und Fragen protokolliert werden und eine Namensnennung der Fragenden eine Zuordnung und ggf. Rückfragen erleichtere. Anschließend erfragt er bei den Teilnehmenden Informationen zum Wohnort und zur Intention der Teilnahme. Die Information sei hilfreich, um ein Bild von den Teilnehmern zu bekommen und im Vortrag verstärkt auf deren Interessen einzugehen. Es erfolgt eine Rückmeldung von Mitgliedern des Stadtplanungsausschusses sowie von interessierten Bürgerinnen und Bürgern und durch einen Grundeigentümer.

**Herr Mathe** beginnt anschließend seinen Vortrag anhand einer Power-Point-Präsentation (Anm.: Die Präsentation ist aufrufbar unter: <https://10-0-0-1.de/OePD-Hammerbrook-14/stream/>). Er stellt eingangs den räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets vor. Begrenzt werde es im Westen durch die Oberhafenbrücke, im Norden durch das Gleisfeld des Hauptbahnhofs, im Osten durch den Schleusenkanal und im Süden durch den Oberhafen.

**Herr Mathe** geht dann anhand eines Luftbilds auf die stadträumliche Lage des im Südwesten des Stadtteils Hammerbrook in unmittelbarer Nähe zum Großmarkt und dem Oberhafen gelegenen Plangebiets ein. Der Stadtteil Hammerbrook sei ein wichtiger Stadtteil im Bezirksamt Hamburg-Mitte. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung steuere bereits seit gut einem Jahrzehnt gemeinsam mit der Bezirkspolitik sehr erfolgreich die Entwicklung dieses dynamischen Stadtteils. Das übergeordnete Ziel sei es, den Büro- und Dienstleistungsstandort weiter zu stärken und gleichzeitig gezielt durch neuen Wohnungsbau insbesondere im Westen weiterzuentwickeln und durch attraktive Freizeit- und Infrastrukturnutzungen zu ergänzen. Strategisches Ziel sei es, Hammerbrook insgesamt als einen starken, vitalen und gemischtgenutzten Stadtteil aufzustellen. Hierfür spiele die Entwicklung des in Rede stehenden Plangebiets eine wichtige Rolle. Das Plangebiet befinde sich in hoch exponierter Lage, in unmittelbarer Nähe zur Hamburger City mit dem Kontorhausviertel, in Nachbarschaft zum Kreativquartier Oberhafen und der HafenCity mit dem Überseequartier und der HafenCity Universität. Nördlich des Plangebiets lägen die Gleise der Deutschen Bahn.

**Herr Mathe** erläutert nun den Anlass der Planung. Hintergrund sei die Absicht des Hamburger Großmarktes, die heutige Großmarktnutzung auf den Flächen westlich des Schleusenkanals bis Ende 2024 aufzugeben, da die dortigen Hallen für den Betrieb nicht mehr erforderlich seien. Die Großmarktnutzung werde aber auch zukünftig auf den Flächen östlich des Schleusenkanals fortgeführt. In Folge habe die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) im Jahr 2018 mit einem Investor einen Erbbaurechtsvertrag geschlossen, mit dem Ziel, die in Rede stehenden Flächen zukünftig im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung städtebaulich neuzuordnen und in eine neue Nutzung insbesondere für digitale Arbeitswelten und als Standort für junge Start-ups und Dienstleistungsunternehmen zu überführen. Ziel der Planung sei es, sogenannte „kerngebietsaffine“ Nutzungen zu etablieren, also einen Schwerpunkt im Bereich Büro, Dienstleistungen und Folgenutzungen auszubilden. Ferner werde angestrebt, ein Teilquartier mit einer besonders hochwertigen Architektur- und Außenraumgestaltung zu schaffen und gleichzeitig die Verknüpfung zum Stadtteil Hammerbrook beizubehalten und auszubauen. Dabei müsste aber auch die weitere Umgebung mit den dortigen Projektentwicklungen im Blick behalten werden. Mit der Integration von Gärten und Grünräumen an den Fassaden und auf den Gebäuden soll eine nachhaltige Bauweise unterstützt werden und der Standort am Westrand des Stadtteils Hammerbrook eine neue Adressierung erhalten.

**Herr Mathe** stellt im Folgenden anhand eines Luftbildes und aktuellen Fotos die Bestandssituation vor. Aktuell befinde sich innerhalb des ca. 6,2 ha großen Plangebiets zum einen der Baublock des sogenannten „Fruchthofs“ sowie südöstlich davon die derzeitige Großmarktnutzung mit den entsprechenden Hallen. Der Fruchthof-Block sei abgesehen von der nordöstlichen Blockecke mit überwiegend sieben Geschossen bereits im Bestand ein recht hohes Gebäudeensemble. Auf dem Areal des Fruchthofes habe sich ursprünglich ein Gebäudeensemble befunden, das 1910 gebaut und für den Frucht-Importhandel am Oberhafen genutzt wurde. Nach den Kriegszerstörungen 1943 sei beim Wiederaufbau Rotklinker gewählt worden, welcher auch das heutige Fassadenbild präge. Es handle sich teilweise um noch historisch erhaltene Strukturen, überwiegend aber mit einer historisierenden Fassadensituation. Zwischen dem Fruchthof und dem Oberhafen sei bereits Ende 2020 auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts ein neues überwiegend fünfgeschossiges Gebäude errichtet worden. Es handle sich um den Wiederaufbau des Pavillons der USA von der EXPO 2015 aus Mailand.

**Herr Mathe** erläutert nun den bisherigen Projektprozess. Zum Auftakt des Projektes sei ein Wettbewerb ausgelobt worden, zu dem dann im Januar 2020 eine Jurysitzung abgehalten worden sei. Es wurden die Büros EM2N aus Zürich und Bruther aus Paris zur weiteren Planung beauftragt. In Kooperation mit dem Hamburger Büro Spine sei die Grundlage für einen Funktionsplan-Entwurf erarbeitet worden, der wiederum die Grundlage für den heute in Rede stehenden Bebauungsplan-Entwurf bilde. Diesen habe das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im Juni 2020 in den Stadtplanungsausschuss zur Zustimmung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eingebracht. Im September 2020 sei im Stadtplanungsausschuss die Durchführung der ÖPD beschlossen worden. Nach diesem frühzeitigen Beschluss sei der Funktionsplan-Entwurf in enger Abstimmung zwischen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, dem Oberbaudirektor und der Vorhabenträgerin weiter optimiert und konkretisiert worden.

**Herr Mathe** erläutert im Folgenden den aktuellen Stand des Funktionsplan-Entwurfs. Er erklärt, dass sich der Entwurf in drei Haupt-Baufelder unterteile. Auf dem ersten Baufeld im Westen des Plangebiets zum Oberhafen hin sei bereits der Pavillon errichtet worden, auf dem zweiten Baufeld sei ein weiteres Gebäude, der sogenannte „Tree Top Tower“ geplant. Bei dem dritten Baufeld handle es sich um das größte Baufeld, auf dem sich das eigentliche Neuordnungsareal mit einer Teilfläche der heutigen Großmarkthallen befinde. Dort seien mit dem „Stairway Building“ am Stadtdeich, dem „Gallery Building“ an der Banksstraße und dem „Green House Building“ am Schleusenkanal drei Baukörper geplant.

Die Stellung der Baukörper sei mit seiner offenen Blockrandbebauung an den bestehenden Fruchthof-Baublock angelehnt. Die erhöhten Sockelbereiche sollen sich mit publikumsaffinen Nutzungen in Richtung des Platzes öffnen und damit zu einer hohen Aufenthaltsqualität beitragen. Bei der Anordnung der Baukörper zueinander seien auch wichtige Sichtachsen berücksichtigt worden. Die Wasserlage am Oberhafen und Schleusenkanal soll durch das Projekt besser erschlossen und erlebbar gemacht werden. Entlang des Schleusenkanals soll eine Fußwegverbindung unterstützt werden, die zukünftig auch eine Verbindung zum nordöstlichen Hammerbrook schaffen könnte. Trotz des schmalen Uferbereichs des Schleusenkanals gebe es den Anspruch, dort durch entsprechende Erdgeschossnutzungen eine gewisse Lebendigkeit zu erreichen.

Die Baukörperstellungen ermöglichen eine gute Erschließungs- und Belichtungssituation für die späteren Nutzer. Der städtebauliche Entwurf müsse zudem funktionale Anforderungen mit Auswirkungen auf die Gebäudestellung gerecht werden. So müsse zum Beispiel ausreichend Fläche für Rettungsfahrzeuge (Wendehammer mit Schleppkurve) vorgesehen werden.

Der Fruchthof, der ebenfalls im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfs aufgenommen wurde, weise aktuell sieben Vollgeschosse auf. Aufgrund der vergleichsweise größeren lichten Höhe der Geschosse, entspreche die Gebäudehöhe des Fruchthofs jedoch der Höhe von etwa acht heutigen Geschossen. An dieser Höhe orientieren sich auch zwei der geplanten Gebäude des dritten Bauabschnitts. Mit dem „Stairway Building“ und „Tree Top Tower“ werden derzeit gleichwohl auch zwei höhere Solitäre mit jeweils 13 bzw. 16 Vollgeschossen projektiert.

Der geplante Baukörper am Schleusenkanal setze sich aus drei Riegeln zusammen und erreiche so eine große Bundtiefe. Die Riegel würden an beiden Schmalseiten des Gebäudes abgetrept. Damit soll zum einen dem Raumprogramm, gleichzeitig aber auch den Herausforderungen durch erforderliche Abstandflächen, Sichtachsen und Freiraumgestaltung sowie Fragen der Belichtung gerecht werden.

**Herr Mathe** hält fest, dass bei Bauvorhaben in gut erschlossenen innerstädtischen Lagen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung grundsätzlich dichter gebaut werde. Gleichzeitig seien auch unbebaute Außenräume mit Aufenthaltsqualität für die späteren Nutzer zu sichern. Mit der Planung werde aktuell eine nennenswerte Bruttogeschossfläche (BGF) unterstützt. Die BGF des Pavillons betrage etwa 7.500 m<sup>2</sup>, die des zweiten Baufeldes mit dem „Tree Top Tower“ etwa 10.000 m<sup>2</sup> und die des dritten Baufeldes insgesamt etwa 46.000 m<sup>2</sup>. In der Summe könnten nach heutigem Stand mit der Neuplanung etwa 63.000 m<sup>2</sup> BGF entstehen.

Im Folgenden geht **Herr Mathe** auf die Nutzungskonzepte der einzelnen Baukörper ein. Er erläutert, dass der Pavillon (1. Bauabschnitt) bereits 2020 fertiggestellt wurde. Es handle sich um ein überwiegend fünfgeschossiges Gebäude, mit Konferenz- und Ausstellungsräumen, Seminarangeboten, Co-Working und Gastronomie. Bei dem sogenannten „Tree Top Tower“ (2. Bauabschnitt) handle es sich in erster Linie um ein Bürogebäude mit Co-Working-Angeboten und Gastronomie. Das geplante Gebäude stelle einen neuen Hochpunkt dar und werde mit der gewählten Holzhybridbauweise auf erhöhte Transparenz in der Fassadengestaltung setzen. Die konkrete Gestaltung der Fassaden und die Fassadenmaterialität werden im weiteren Verlauf des Verfahrens konkretisiert. Unterhalb der Baukörper im 3. Bauabschnitt sei ein Mobility Hub („Market of Mobility“) mit zwei Untergeschossen geplant. Dort seien aktuell ca. 350 Stellplätze für den MIV und sowohl ober- als auch unterirdisch ca. 750 Fahrradplätze geplant. Ergänzend würden zusätzliche Mobilitätsangebote angestrebt (z.B. Verleih Lastenfahrräder, E-Mobility). In den Erdgeschosszonen des 3. Bauabschnitts sollen überwiegend öffentlichkeitswirksame Nutzungen angeordnet werden. Am Stadtdeich seien aktuell Möglichkeiten für Läden und größere Office-Flächen mit Teilungsmöglichkeiten auch für Veranstaltungen vorgesehen. In

den Eingangsbereichen soll es zudem Möglichkeiten für Ausstellungen geben. Für die Erdgeschosszone des geplanten Neubaus an der Banksstraße seien aktuell Co-Working-Räume vorgesehen und am Schleusenkanal Flächen für Gastronomie. Die Regelgeschosse des dritten Bauabschnitts seien überwiegend für Büronutzungen projektiert.

Anhand einer Visualisierung verdeutlicht **Herr Mathe** die Gestaltung des zweigeschossigen Sockelgeschosses beim „Stairway Building“, in das nur teilweise eine Decke eingezogen werden soll. Damit soll mit diesem anteiligen Luftgeschoss ein sehr offener, dem Platz zugewandter Charakter ausgebildet werden.

Anhand einer weiteren Visualisierung veranschaulicht **Herr Mathe** die Wirkung des geplanten Gebäudeensembles im Stadtraum. Es soll ein kraftvolles Teilquartier entstehen, das sich in der Typologie teilweise am bestehenden Fruchthof orientiere. Gleichwohl sollen die höheren Solitäre am Stadtdeich und am Oberhafen dem Stadtraum ein neues Gesicht geben. Die Fassadengestaltung stehe, insbesondere beim Neubaukörper entlang der Banksstraße, noch in den Anfangsüberlegungen. Gut zu erkennen seien jedoch schon die Themen Dachlandschaft und -begrünung. Insgesamt sei hier ein urbaner Ort geplant, der das Umfeld mit der Spiegelinsel, dem Münzviertel im Westen und der Zentralbibliothek städtebaulich überwiegend ergänzen werde und auch mit der Veloroute am Oberhafen eine gute nichtmotorisierte Anbindung haben wird.

Anschließend geht **Herr Mathe** auf die übergeordnete Bauleitplanung ein. Er erklärt, dass im Zuge der Planung auch der Flächennutzungsplan berichtigt werden müsse. Dort soll künftig anstelle der aktuellen Darstellung als Fläche für Gemeinbedarf eine gemischte Baufläche dargestellt werden. Auch für das Landschaftsprogramm sei eine Berichtigung erforderlich. Die Fortschreibung der übergeordneten Planwerke sei im Zuständigkeitsbereich der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) bzw. der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA).

In Bezug auf das verbindliche Planungsrecht erläutert **Herr Mathe**, dass für das Plangebiet derzeit ein verhältnismäßig altes Planungsrecht aus der Zeit der Wiederaufbauphase gelten würde. Dieses stamme aus den 1950er Jahren (unmittelbar nach den Kriegszerstörungen). Als Art der baulichen Nutzung seien überwiegend Flächen für besondere Zwecke (Obst- und Gemüse-Großmarkt) festgesetzt. Im Bereich des bestehenden Fruchthof-Baublocks seien Teilflächen als Geschäftsgebiet festgesetzt mit fünf Geschossen als Höchstmaß. Insofern sei das heutige Fruchthof-Ensemble mit überwiegend sieben Geschossen deutlich höher gebaut worden als nach geltendem Planungsrecht zulässig.

Das geltende Planrecht des gründerzeitlichen Hammerbrooks sei nicht geeignet, um die geplante städtebauliche Neuordnung zu unterstützen. Daher werde das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandsbaublocks und zur Unterstützung der Konversionsplanung auf der westlichen Teilfläche des Großmarkts neues Planrecht aufstellen. Das Bebauungsplan-Verfahren Hammerbrook 14 soll als beschleunigtes Verfahren nach §13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Beim beschleunigten Verfahren könne auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Durchführung einer eigenständigen Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet werden. Im Bezirksamt Hamburg-Mitte werden jedoch auch bei sog. § 13a-Verfahren die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Untersuchung, Bewertung und Abwägung relevanter Umweltbelange durchgeführt.

Im Folgenden geht **Herr Mathe** auf den Bebauungsplan-Entwurf ein, der für den Fruchthof und dem Pavillon eine bestandsorientierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen vorsehe. Das Wettbewerbsergebnis für die weiteren Baukörper werde ebenso baukörperbezogen mit Baugrenzen, an bestimmten Stellen jedoch durch Festsetzung von Baulinien, in den Bebauungsplan-Entwurf übersetzt. Die planungsrechtliche Festsetzung von

Baulinien sei an Stellen, an denen die bauordnungsrechtlichen Normen der Abstandsflächen unterschritten würden, verpflichtend. Die Gebäudehöhen würden dem aktuell abgestimmten Funktionsplan-Entwurf entsprechend im Bebauungsplan-Entwurf in Metern über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt. Des Weiteren setze der Bebauungsplan-Entwurf die Grundflächenzahl (GRZ) fest, wobei hier für den Bestandsbaublock mit einer GRZ von 1,0 der Höchstwert festgesetzt werde. Zudem würden differenzierte Regelungen zur Geschossflächenzahl (GFZ) getroffen. Es sei ferner ein öffentliches Gehrecht am Schleusenkanal geplant, um öffentliche Fußwegebeziehungen aus Richtung Norden fortzusetzen. Die bestehenden Straßenverkehrsflächen werden als solche im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzt. Entlang des Oberhafens sei eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung insbesondere zur Sicherung der Veloroute vorgesehen.

Im Folgenden stellt **Herr Mathe** im Detail für die jeweiligen Baublöcke die aktuell geplanten Festsetzungen vor. Für den bestehenden Baublock des Fruchthofs habe das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung bereits frühzeitig Gespräche mit den Grundeigentümern geführt und werde diese Gespräche auch im weiteren Bebauungsplanprozess fortführen. Für das Kerngebiet mit der Bezeichnung (MK1) soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 6,2 festgesetzt werden, um die sehr kräftige Bestandssituation abzusichern. Das MK 2 und MK 3 des Bestandsbaublocks sollen ebenso mit einer GRZ von jeweils 1,0 festgesetzt werden und weisen trotz der im Vergleich zum MK 1 niedrigeren GFZ mit 4,2 und 4,7 weiterhin nennenswerte Werte auf. Im Süden des Bestandsbaublocks unterstütze das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit der Angebotsplanung eine Arrondierung und setze für den im Bestand zweigeschossigen Eckbereich eine Siebengeschossigkeit fest. Für die Neubaubereiche seien GRZ-Werte zwischen 0,5 und 0,65 sowie GFZ-Werte zwischen 2,4 und 7,4 geplant.

Nachfolgend erklärt **Herr Mathe**, dass für eine solch komplexe Planung auch entsprechende Fachgutachten erforderlich seien. Diese lägen als Entwurf teilweise schon vor. Das artenschutzrechtliche Gutachten und der geotechnische Bericht lägen seit Mitte 2021 vor. Die Kampfmitteluntersuchung sei aus 2020. Es lägen darüber hinaus eine erschütterungstechnische Untersuchung sowie ein Gutachten über den sekundären Luftschall vor. Seit Herbst 2021 gebe es zudem ein Verschattungsgutachten, welches nun Stück für Stück in die Planung eingearbeitet würde. In Bezug auf die Verkehrssituation müsse darauf geachtet werden, dass durch die Planungen keine Rückstaus auf bestehenden Knotenpunkten verursacht werden. Zudem müsse die Entwässerung noch geprüft werden.

Abschließend gibt **Herr Mathe** einen Ausblick auf das weitere Verfahren. Er erläutert hierzu, dass das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im Anschluss an die heutige Veranstaltung im 1. Quartal 2022 im Stadtplanungsausschuss gemeinsam mit der Bezirkspolitik die Nachlese der ÖPD durchführen werde, um die Veranstaltung auszuwerten. Im weiteren Planungsprozess werde anschließend die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgen, die derzeit für das 2. Quartal 2022 geplant sei. Dann folge der wichtige Arbeitskreis I, in dem gemeinsam mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die überarbeitete Planung erörtert und gegebenenfalls angepasst werde (voraussichtlich im 3. Quartal 2022). Bei einem überwiegend konfliktfreien Projektverlauf könne dann voraussichtlich im 4. Quartal 2022 eine öffentliche Auslegung durchgeführt werden, so dass der Bebauungsplan Hammerbrook 14 die Planung eventuell bereits im ersten Halbjahr 2023 die Vorweggenehmigungsreife erreichen könnte.

**Frau Bailly** bedankt sich bei **Herrn Mathe** für die Darstellung und Erläuterung des Projektstandes. Sie freue sich darüber, dass unter den Anwesenden sowohl Vertreter aus der Politik als auch Bürgerinnen und Bürger sowie Eigentümerinnen und Eigentümer seien und eröffnet die Diskussionsrunde.

2. **Diskussionsrunde im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion. Berücksichtigt sind die per Chat eingegangenen Beiträge, die im Rahmen der Veranstaltung behandelt wurden.**

*(Anm.: Die Fragen der Bürgerinnen und Bürger sind in Teilen gebündelt/ zusammengefasst. Es werden im Folgenden nur jene Frage und Antworten aufgeführt, die in der Veranstaltung tatsächlich behandelt wurden).*

**MS (eine Bürgerin/ ein Bürger)** fragt, welche Flächen am Wasser öffentlich zugänglich sein werden, ob es ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit geben werde und ob ein Platz oder ein Fußweg am Schleusenkanal vorgesehen seien? Zudem wird angemerkt, dass die geplanten Gebäude sehr nah am Ufer stünden, der Platz am Ufer jedoch überschaubar und das Profil für den Radweg somit nicht ausreichend sei. Man solle einen sicheren Weg schaffen und die Promenade aus dem Sonnipark fortführen.

*Herr Mathe erklärt, dass aufgrund der Nähe des geplanten Baukörpers zum Schleusenkanal der Zwischenraum in der Tat überschaubar sei. Hier verfolge das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung die Planung eines qualifizierten Fußwegs. Eine Kombination aus Fuß- und Radweg sei an dieser Stelle jedoch aufgrund des vergleichsweise schmalen Profils nicht möglich. Der Fußweg entlang des Schleusenkanals solle auch im Winter beleuchtet sein, um die Attraktivität und das Sicherheitsempfinden zu fördern. Hierfür sei die Nähe zum Gebäude förderlich. Mit dem geplanten Fußweg sei eine perspektivische Verbindung zur Promenade am Sonnipark bis zum Oberhafen grundsätzlich möglich.*

*Bezüglich der öffentlichen Zugänglichkeit der Platzsituation im Baufeld 3 erläutert Herr Mathe, dass diese durch die Planung grundsätzlich verfolgt werde. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung habe den Anspruch, in den Außenräumen Plätze zu planen, auf denen sich nicht nur Arbeitnehmerinnen/ Arbeitnehmer, sondern auch Freizeitnutzer aufhalten können. Auch die Vorhabenträgerin habe bereits signalisiert, dass sie die öffentliche Zugänglichkeit des geplanten Platzes grundsätzlich unterstützen möchte. Eine dauerhafte öffentliche Zugänglichkeit auf den privaten Flächen müsse rechtlich jedoch abgesichert sein. Es sei gut vorstellbar, dass die Vorhabenträgerin die öffentliche Zugänglichkeit des Platzes zumindest zu bestimmten Tageszeiten unterstütze. Dies werde im weiteren Planungsprozess mit der Vorhabenträgerin in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag aufgenommen.*

*Entlang des Oberhafens befände sich darüber hinaus mit der Veloroute eine im Bebauungsplan-Entwurf gelb-schraffierten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg), die als weitere öffentlich zugängliche Fläche vorgesehen sei.*

*Herr Mathe macht an dieser Stelle auf die vorplatzartige Fläche bei Eintritt auf die Veloroute aufmerksam. Die Bestandssituation gestalte sich im Hinblick auf mögliche Zusammenstöße von Radfahrerinnen/ Radfahrern und Fußgängern als schwierig. Hier seien zukünftig adäquate Lösungen zu entwickeln.*

**Jörg Behrschmidt (Bündnis 90 / Die Grünen)** weist aufgrund der projektierten Höhe und der Konzeption der geplanten Baukörper auf deren Eignung für integrierte Photovoltaik (Building integrated Photovoltaik) auch an den Fassaden hin und möchte wissen, ob entsprechende Forderungen im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehen seien.

*Herr Mathe antwortet, dass das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung die Anordnung von Photovoltaikanlagen im weiteren Projektprozess prüfen werde. Der noch zu bestimmende Umfang werde auch in Abhängigkeit von der jeweiligen*



*Ausrichtung der Baukörper in den nächsten Monaten mit der Vorhabenträgerin vereinbart und anschließend im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.*

**Claus Witt (Grundeigentümer)** fragt, warum im Bereich der Banksstraße sieben anstatt acht Vollgeschosse festgesetzt werden sollen und ab wann das Verschattungsgutachten einsehbar sei?

***Herr Mathe** führt aus, dass das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung bereits sehr frühzeitig die Grundeigentümer des Bestandsbaublocks über die Planung informiert hätte. In den Gesprächen sei den Grundeigentümern erklärt worden, in welchem Umfang der Angebotsbebauungsplan ihre städtebaulichen Vorstellungen unterstützen könne und wo die planungsrechtlichen bzw. bauordnungsrechtlichen Grenzen seien. Die Bestandssituation des Fruchthofs sei aufgrund der vorhandenen Abstandsflächen und des möglichen Brandüberschlags heute nicht mehr genehmigungsfähig. Vor diesem Hintergrund werde nach jetzigem Stand eine Achtgeschossigkeit bei der Schaffung neuen Planrechts mit Blick auf die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse (u. a. Gewährleistung ausreichender Besonnung der Räume) kritisch gesehen.*

*Bezüglich des Verschattungsgutachtens antwortet **Herr Mathe**, dass alle Gutachten grundsätzlich zu einem bestimmten Zeitpunkt im Transparenzportal veröffentlicht würden. Hierfür müssten jedoch erst einmal alle Gutachten vollständig vorliegen, gesichtet und abgenommen werden. **Herr Humburg** ergänzt, dass das Verschattungsgutachten aktuell im Entwurf vorliege. Die Veröffentlichung der Gutachten erfolge in der Regel zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung. Auf Aufforderung hin sei auch eine frühere Veröffentlichung grundsätzlich möglich. Dies setze jedoch die vorherige Prüfung und Abnahme der Gutachten seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung voraus. **Herr Mathe** bietet an, nach erfolgter Abnahme das Verschattungsgutachten gegebenenfalls den Eigentümern des Fruchthofes schon vor der öffentlichen Auslegung zur Verfügung zu stellen.*

**Mario Bloem (ein Bürger)** verweist auf § 3 Baugesetzbuch, wonach im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung die Öffentlichkeit über sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für eine Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen informiert werden müsse. Vor diesem Hintergrund werden Alternativplanungen vermisst.

***Herr Mathe** antwortet, dass im Vorfeld des Bebauungsplan-Verfahrens ein Wettbewerb stattgefunden habe. Aus mehreren Planentwürfen habe sich die Jury unter Teilnahme der FHH auf eine Lösung verständigt. Es sei damit eine tragfähige Grundlage geschaffen worden, die nun weiter vertieft und überprüft werde.*

***Herr Humburg** ergänzt, dass eine wesentlich unterscheidende Lösung an dieser Stelle gleichzusetzen wäre mit einer grundlegend anderen Nutzungsart oder Gebäudekonfiguration. Dies läge hier jedoch nicht vor.*

**Mario Bloem (ein Bürger)** fragt erneut nach der öffentlichen Zugänglichkeit des Areals und möchte wissen, warum keine Parkanlage geplant sei und welche Flächen als „öffentliche Freiflächen“ konzipiert wurden. Zudem möchte er wissen, warum die Flächen an einen Investor vergeben wurden, bevor die städtebauliche Entwicklung geklärt wurde.

***Herr Mathe** verweist auf das gesamtstädtische Interesse ganz gezielt im sog. digitalen Sektor neue Entwicklungsimpulse anzustoßen. Dies werde nun aktuell auf geeigneten Flächen im Besitz der FHH verfolgt. Das Plangebiet sei aufgrund der zentralen Lage, der Besitzverhältnisse und der avisierten Aufgabe der Großmarktnutzung für dieses Vorhaben bestimmt worden. Infolge dessen sei vor ca. 3 Jahren zur Umsetzung der*

gesamtstädtischen Ziele zwischen der FHH und Vorhabenträgerin ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen worden. Mit der Planung werde im Kontext der aktuellen Nutzungskonzeption an diesem urbanen Standort eine offene Blockrandbebauung um einen lebendigen Platz verfolgt. Die öffentliche Zugänglichkeit des Platzes werde seitens des Fachamtes Landschaftsplanung verfolgt und müsste mit der Vorhabenträgerin im weiteren Planungsprozess im Detail abgestimmt werden. Ein Park sei im engeren Sinn hier auch aufgrund der geplanten Tiefgarage über zwei Untergeschosse technisch nicht umsetzbar, da kein entsprechender Wurzelraum für Baumpflanzungen zur Verfügung stünde und der Platzbereich in der Fläche begrenzt sei.

**Mario Bloem (ein Bürger)** fragt, wieso kein Wohnen ermöglicht werden soll. Der Bahnlärm sei in der HafenCity an vielen Stellen viel näher dran. Zudem möchte er wissen, warum an dieser peripheren Lage eine „Kerngebietsnutzung“ anstatt einer „Mischgebietsnutzung“ ausgewiesen werden soll.

**Herr Mathe** führt aus, dass sich mit der Corona-Pandemie verschiedene Entwicklungen im Büro- und Dienstleistungssektor abgezeichnet hätten. Dabei würden einige Standorte gestärkt und andere eher geschwächt werden. Es sei naheliegend, diesen Trend auch perspektivisch mitzudenken und die Möglichkeit der Zulässigkeit von Wohnen im Plangebiet zu prüfen. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung habe vor diesem Hintergrund das Thema Wohnen bereits frühzeitig diskutiert. Mit der Nähe zum Gleisfeld, der Eisenbahnbrücke und dem Hauptbahnhof herrschten nennenswerte Schallquellen aus unterschiedlichen Richtungen. Unter diesen Rahmenbedingungen sei das Wohnen an diesem Standort zum jetzigen Zeitpunkt auszuschließen. Die Sachlage könne sich mittel- bis langfristig aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen eventuell ändern. Aktuell sei Wohnen jedoch kein Thema.

**Herr Mathe** erklärt, dass sich Hammerbrook als Stadtteil nicht monofunktional entwickeln solle. Deshalb sei eine Stärkung der Wohnnutzung grundsätzlich wichtig und wurde bereits in den vergangenen zehn Jahren vom Bezirksamt Hamburg-Mitte intensiv verfolgt und unterstützt. So wurden in Hammerbrook in diesem Zeitraum über 2.500 neue Wohneinheiten seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung über neue Bebauungspläne ermöglicht. An den Magistralen müsse aufgrund der erhöhten Lärm-/ schalleinwirkung zum Teil durch Anordnung von entsprechenden lärmabschirmenden Baukörpern das Wohnen in geschützter Lage erst städtebaulich vorbereitet werden. Dies sei im Plangebiet aufgrund der Grundstücksverhältnisse und der erwähnten Rahmenbedingungen so nicht möglich. Allenfalls sei gutachterlich zu prüfen, ob Wohnen als Hybridlösung in Kombination mit Arbeiten in sehr untergeordnetem Umfang zulässig wäre. In erster Linie verfolge die Stadt Hamburg für das Plangebiet einen Digital Campus mit hoher Anziehungskraft für Unternehmen aus dieser Branche.

**Schleicher Weiss Architekten für die Grundeigentümer des Stadtdeiches** kritisieren die Festsetzung von sieben Vollgeschossen für den Bestandsbaublock im MK 2 und MK 3 und merken an, dass an anderer Stelle im Umfeld des Fruchthofs bereits ebenfalls höher gebaut worden sei. Die Gebäudehöhe des Fruchthofs müsse die Gebäudehöhen der Nachbarbebauungen aufnehmen.

**Herr Mathe** stellt in Aussicht, die Zulässigkeit eines weiteren Geschosses seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung erneut zu plausibilisieren. Sein Fachamt habe die Situation zwar schon geprüft, die ÖPD sei jedoch auch dazu da,

*unterschiedliche Belange noch einmal zur Sprache zu bringen und einer erneuten Prüfung zu unterziehen.*

**Mario Bloem (ein Bürger)** fragt, warum keine Hochgarage anstatt einer Tiefgarage festgesetzt worden sei. Durch den Wegfall der Tiefgarage würde dann genügend Wurzelraum für Bäume zur Verfügung stehen.

*Herr Mathe antwortet, dass es sich bei den projektierten Gebäudetypologien nicht um eine geschlossene Blockrandbebauung handle, sondern um eine offene Bebauung mit einem entsprechenden Nutzungskonzept für die jeweiligen Einzelbaukörper. Das Nutzungskonzept sehe das Parken im Hochbau nicht vor. Grundsätzlich würde die Frage nach einer Hoch- oder Tiefgarage natürlich immer gestellt. Hier sei jedoch aufgrund des städtebaulichen Konzepts bewusst eine Tiefgarage bevorzugt worden.*

**Jörg Behrschmidt (Bündnis 90/ Die Grünen)** fragt, ob die Untergeschosse der Tiefgarage umgenutzt werden könnten, falls in Zukunft weniger Parkflächen erforderlich wären.

*Herr Mathe antwortet, dass es sich hierbei um eine berechtigte Frage handle, auch weil sich das Mobilitätsverhalten mittel- bis langfristig ändern könnte. Dieser wichtigen Frage einer möglichen Nachnutzung müsse sich die Vorhabenträgerin stellen.*

**Mario Bloem (ein Bürger)** fragt, warum die ehemalige Herrenstraße parallel zum Schleusenkanal nicht aufgegriffen werde.

*Herr Mathe betont, dass es sich bei der Herrenstraße um eine ehemalige Straße handle, die infolge der Kriegszerstörungen heute so nicht mehr im Stadtgrundriss existiere. Nicht mehr vorhandene historische Strukturen sollen hier bewusst nicht wieder hergestellt werden. Im Bestand sei heute ein eingezäunter in sich abgeschlossener Bereich vorzufinden. Durch die städtebauliche Neuordnung werde hingegen das Schlendern entlang des Schleusenkanals und die Zugänglichkeit des Teilquartiers mit den publikumsaffinen Erdgeschossnutzungen erst unterstützt und möglich.*

**Mario Bloem (ein Bürger)** merkt an, dass das Landschaftsprogramm entlang des Oberhafens eine Grünachse vorsehe und fragt, warum für diese Achse nun ein 16-geschossiges Gebäude vorgesehen werde und warum der geplante Baukörper nicht in den rückwärtigen Bereich verlegt worden sei.

*Herr Mathe antwortet, dass parallel zum Bebauungsplanverfahren seitens der BUKEA als zuständige Fachbehörde das Landschaftsprogramm fortgeschrieben werde. Das Ziel eines Grünverlaufs am Wasserweg würde nicht in Frage gestellt. Fakt sei jedoch, dass sich bereits im Bestand kein Grünverlauf an dieser Stelle befinde. Es handle sich dabei um eine überwiegend versiegelte Verbindung auf der Hochwasserschutzanlage, wo sich heute die Veloroute und der Fußweg befinden. Das geplante Gebäude werde auf eine im Bestand als Stellplatzanlage genutzte Fläche angeordnet. Auf Grundlage des im vorangegangenen Wettbewerbs prämierten städtebaulichen Konzepts soll hier ein Hochpunkt angeordnet werden, der mit dem Sockelbereich auf die Veloroute reagieren werde. Die Ziele der des Landschaftsprogramms seien dadurch nicht gefährdet.*

**MS (eine Bürgerin/ ein Bürger)** fragt, ob die Promenade am Mittelkanal, zwischen dem Sonninquartier und der S-Bahn-Station „Hammerbrook“, als durchgängiger Weg entlang des Schleusenkanals bis zum Oberhafen fortgeführt werden soll.

**Herr Mathe** antwortet, dass sich das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung diese Frage ebenfalls bereits gestellt hätte. Die Umsetzung sei aber aufgrund der räumlichen Gegebenheiten mit erforderlichen Straßenquerungen aktuell nicht möglich. Das Thema sei auch bereits Gegenstand der Befassung im Stadtplanungsausschuss gewesen. Mit der Bezirkspolitik sei besprochen worden, gemeinsam mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raums mittel- bis längerfristig die Entwicklung einer Wegebeziehung zu unterstützen. Dies könne jedoch nicht als vorgezogene Maßnahme behandelt werden, da u. a. Finanzierungsmöglichkeiten und Varianten-Prüfungen notwendig seien.

**Michael Müller (ein Bürger)** fragt, wer die Stellplätze in der zukünftigen Tiefgarage vermiete.

**Herr Mathe** antwortet, dass das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im Rahmen des aktuell laufenden Bebauungsplanverfahrens in enger Abstimmung mit der Vorhabenträgerin stünde. Die Vermietung der Tiefgaragenstellplätze erfolge grundsätzlich über die Eigentümerin. Er merkt an, dass es nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich auch zum Eigentümerwechsel kommen könnte.

**Mario Bloem (ein Bürger)** fragt, wieso das gesamte Quartier nicht autoarm konzipiert worden sei.

**Herr Mathe** antwortet, dass nach heutigem Stand die Anzahl der erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze auf Grundlage der Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradstellplätze“ bemessen würden. Aktuell werde ein neuer Bauprüfdienst im Kontext der Mobilitätsziele der FHH erarbeitet. Ist die Herstellung bisher auf dem Grundstück nicht oder nur unter unzumutbaren Schwierigkeiten möglich, habe der Bauherr grundsätzlich seine Stellplatz- und Fahrradplatzpflicht durch Zahlung eines Ausgleichsbetrags an die FHH zu erfüllen. Eine Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im näheren Umfeld des Plangebiets käme hier wohl nicht Frage. Das städtebauliche Konzept sehe bewusst keine oberirdischen Stellplatzflächen vor. Die platzartigen Freiflächen seien somit fußgängerfreundlich konzipiert und auch die Wegebeziehungen seien auf Fußgänger ausgelegt. Die Ausgestaltung der Außenanlagen werden im weiteren Prozess noch verfeinert.

**Joerg Behrschmidt (Bündnis 90/ Die Grünen)** weist auch auf die Problematik des Anschlusses des Fahrradweges im Bereich der Oberhafenbrücke hin. Er fragt, ob geprüft worden sei, ob der Stadtdeich als Fahrrad- oder Einbahnstraße mit Fahrradspur ausgewiesen werden könne. Dies würde eine Lösung für das vorhandene Sichtproblem darstellen.

**Herr Mathe** antwortet, dass der Vorschlag zu prüfen sei und hier verschiedene Interessenlagen zusammenzubringen wären. Die zuständigen Fachressorts, hier das Fachamt Management des öffentlichen Raums und die Behörde für Mobilität und Verkehrswende (BVM), werden dazu im weiteren Planungsprozess eingebunden.

**Mario Bloem (ein Bürger)** fragt, warum das Flurstück 2529 nicht als „öffentliche Fläche“ konzipiert worden sei um einen Zugang zur Veloroute zu ermöglichen.

**Herr Mathe** antwortet, dass der Bebauungsplan-Entwurf für diese Fläche die Festsetzung eines Gehrechts zu Gunsten der Allgemeinheit vorsehe. Damit sei die öffentliche Zugänglichkeit ausreichend abgesichert.

**Frau Bailly** bedankt sich bei **Herrn Mathe** für die umfassenden und detaillierten Hinweise und Antworten zu den Fragen. Sie merkt an, dass die offenen Fragen und Anregungen vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im weiteren Verfahren weitergeprüft und in die Abwägung

eingebraucht werden. Die Öffentlichkeit habe im laufenden Planungsprozess weiterhin die Möglichkeit, sich zu beteiligen.

**Herr Mathe** bedankt sich für die Fragen und Anregungen und weist darauf hin, dass die entsprechenden Unterlagen zur ÖPD zeitnah auf der Website des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung zur Verfügung gestellt werden.

Für das Protokoll

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung – Mohammad Saeidimadani