

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

über die Öffentliche Plandiskussion  
zum Bebauungsplan-Entwurf Finkenwerder 41  
„Neues Wohnen am Steendiekkanal“

am Mittwoch, den 20. Oktober 2021 um 19:30 Uhr  
im Saal der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte,  
Caffamacherreihe 1-3, 20355 Hamburg

Auf dem Podium anwesend:

- **Herr Rebensdorf**, SPD, stellvertretender Vorsitzender des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Hamburg-Mitte,
- **Herr Mathe**, Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung
- **Herr Humburg**, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilungsleiter Bebauungsplanung
- **Herr Stehmann**, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Bebauungsplanung

Die Veranstaltung wird durch eine Übertragung im Livestream unterstützt. Vor Ort sind 15 Bürgerinnen und Bürger anwesend. Online zugeschaltet sind ca. 25 Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

Beginn: 19:30 Uhr

Aufgrund der Corona-bedingten Einschränkungen findet die Öffentliche Plandiskussion (ÖPD) im Saal der Bezirksversammlung mit einer zu diesem Zeitpunkt zugelassenen Gesamtkapazität von 35 Personen statt. Optional steht der Raum „Wilhelmsburg“ im gleichen Geschoss mit einer zugelassenen Kapazität von weiteren 12 Personen zur Verfügung (mittels Livestreaming). Die Veranstaltung wird darüber hinaus durch eine Übertragung als Livestream im Internet unterstützt.

Aufgrund der eingeschränkten Kapazität hatte die interessierte Öffentlichkeit bis zum 17.10.2021 die Möglichkeit, sich per E-Mail an [stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de](mailto:stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de) für eine persönliche Teilnahme vor Ort anzumelden.

Zum Einlass ist ein negativer Corona-Testnachweis vorzuzeigen: PCR-Test – nicht älter als 48 Stunden, Schnelltest – nicht älter als 24 Stunden oder ein vollständiger Impfnachweis bzw. ein Genesenennachweis.

Besucherinnen und Besucher haben ab 19:00 Uhr Gelegenheit, Anschauungsmaterial zum Bebauungsplanentwurf einschließlich eines Infoblattes, welches vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung in den Räumlichkeiten bereitgestellt wurde, einzusehen.

**Herr Rebensdorf** eröffnet um 19:30 Uhr die Öffentliche Plandiskussion (ÖPD) zum Bebauungsplan-Entwurf Finkenwerder 41 „Neues Wohnen am Steendiekkanal“ und begrüßt die anwesenden und digital zugeschalteten Bürgerinnen und Bürger. Er bittet um Beachtung der einschlägigen Regelungen der Verordnung zur Eindämmung des Corona-Virus SARS-CoV-2. Anschließend stellt er die weiteren Teilnehmer auf dem Podium, **Herrn Mathe**, den Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung und seine Mitarbeiter **Herrn Humburg** und **Herrn Stehmann** vor.

Dann übergibt er das Wort an **Herrn Mathe**.

**Herr Mathe** begrüßt im Namen des Bezirksamtes Hamburg-Mitte die Anwesenden sowie die per Livestream zugeschaltete Öffentlichkeit zur heutigen Plandiskussion. Die entsprechende Nachfrage von **Herrn Mathe** bei den Anwesenden zeigt, dass es sich bei der Mehrheit der Anwesenden um Bürgerinnen und Bürger aus Finkenwerder handelt, z.T. in ihrer Eigenschaft als Vertreter/-innen der beteiligten Grundeigentümer bzw. auf sonstige Weise mit dem Neubauprojekt verbunden.

**Herr Mathe** erklärt eingangs, dass das Bezirksamt die Idee für die Entwicklung von „Neuem Wohnen“ in Finkenwerder direkt am Steendiekkanal seinerzeit frühzeitig und gerne unterstützt hat. Für die Realisierung fehle jedoch die entsprechende planungsrechtliche Grundlage, da das bestehende Planungsrecht dem vorgesehenen Wohnungsbau entgegenstehe. Daher sei die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Über dessen Inhalte, Rahmenbedingungen und Ziele solle im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in der heutigen Veranstaltung unterrichtet werden. Im Verlauf eines Bebauungsplan-Verfahrens gebe es mehrere Beteiligungsstufen, von denen die „öffentliche Plandiskussion“ frühzeitig zu Beginn eines Verfahrens erfolge.

**Herr Mathe** weist darauf hin, dass dieser Bebauungsplan seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung als sogenannter Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird. Nach den gesetzlichen Regelungen wäre eine frühzeitige Bürgerbeteiligung bei einem beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Im Bezirk gelte jedoch seitens der Bezirkspolitik und des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung die klare Linie, auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht zu verzichten.

**Herr Mathe** gibt einen kurzen Überblick über den geplanten Ablauf der Veranstaltung.

Zunächst seien ca. 40 Minuten für die Erläuterung des Planungsanlasses, der Bestandssituation, der bisher schon erfolgten Planungsschritte sowie der Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfs und einen Ausblick auf den weiteren Planungsprozess mit den kommenden Verfahrensschritten vorgesehen.

An diese Informationen schließe sich die inhaltliche Erörterung der Planung mit den Bürgerinnen und Bürgern an. Es bestehe genügend Zeit für Fragen zur Planung sowie für Anregungen und Kritik an der Planung. Hierfür seien ca. 80 Minuten vorgesehen.

Die heutige Veranstaltung werde protokolliert und die geäußerten Hinweise würden anschließend im Stadtplanungsausschuss diskutiert und gewürdigt.

Der vorgestellte Planungsstand werde im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung der heute geäußerten Hinweise und der Bewertung im Stadtplanungsausschuss durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung dann bearbeitet und weiter konkretisiert. Anschließend führe das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung die Abstimmung mit den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch.

**Herr Mathe** erinnert daran, dass er das Projekt bereits zu einem früheren Zeitpunkt sowohl im Stadtplanungsausschuss als auch im Regionalausschuss Finkenwerder mit den damaligen Planungsständen vorgestellt und zum Fortgang der Planung in weiteren Sitzungen berichtet habe.

**Herr Mathe** beginnt anschließend seinen Vortrag anhand einer Power-Point-Präsentation. *(Die Präsentation ist abrufbar unter <https://www.hamburg.de/mitte/bplaene-im-verfahren/15354312/bplan-entwurf-finkenwerder41-oeffentliche-plandiskussion/>).*

Er geht zunächst auf den räumlichen Geltungsbereich des Plangebiets ein, das im Westen durch den Steendiekkanal, im Norden durch den Gorch-Fock-Park und im Osten durch den Finksweg begrenzt wird. Die südliche Grenze bildet der Hein-Saß-Weg. **Herr Mathe** weist darauf hin, dass der Geltungsbereich im Vergleich zu früheren Planungsständen, wie sie etwa im Regionalausschuss vorgestellt wurden, im Süden um das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Finkenwerder und die benachbarte Gebäudezeile (Kap-Horn-Weg 1-7) erweitert wurde.

Anhand eines Schrägluftbildes und verschiedener Fotos geht **Herr Mathe** auf die Situation im Plangebiet und das städtebauliche Umfeld ein.

Die Wohnbebauung im Plangebiet ist geprägt durch den genossenschaftlichen Wohnungsbau einer lokalen Wohnungsbaugenossenschaft in Form einer meist zweigeschossigen Zeilenbebauung überwiegend aus den 1950er Jahren, ergänzt durch eine Mehrfamilienhausbebauung Ecke Finksweg/Külpersweg (2015). Ein Zeitzeuge für eine Wohnbebauung aus den späten 1990er Jahren findet sich im Norden des Plangebiets auf dem Areal der ehemaligen Seemannsschule am Finksweg, überwiegend als Stadthäuser errichtet. Ebenfalls am Finksweg, entstanden in den 1960er Jahren wenige Einfamilienhäuser.

Die im Westen des Plangebiets an der Grenze zur Hochwasserschutzanlage (HWS-Anlage) errichteten Gewerbehallen stehen derzeit überwiegend leer. Weiter südlich liegt das Gelände des ehemaligen bezirklichen Betriebshofs. Den Abschluss des Plangebietes bildet das Grundstück der freiwilligen Feuerwehr Finkenwerder. Bestimmend für die Situation im Doggerbankweg sind die hier vorhandenen und für das Ortsbild bedeutsamen markanten Pappeln.

Die Wohnbebauung in der direkten Nachbarschaft ist maßgeblich geprägt durch die Einfamilienhausbebauung der Kapitäns-Siedlung als Zeitzeugnis aus den 1920er und 30er Jahren mit hohen ortsbildprägenden Qualitäten. Weiter östlich sind größere Strukturen aus den 1920er Jahren in Form von meist dreigeschossigen Baublöcken zu erkennen.

Neuere Entwicklungen lassen sich südlich des Gorch-Fock-Parks mit dem Frei- und Hallenbad ablesen und auf dem Gelände eines früheren Sportplatzes mit Geschosswohnungsbau und verdichteter Einfamilienhausbebauung in Form von Reihenhäusern.

Auf der gegenüberliegenden Seite des Steendiekkanaals ist die durch gewerbliche Nutzungen der Luftfahrtindustrie und entsprechende Zulieferbetriebe geprägte Rüsshalbinsel für das neue Plangebiet planerisch beachtlich.

**Herr Mathe** erläutert anschließend die Historie und die bisherigen Entwicklungen des Projektes.

Die Entscheidung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte zur Verlagerung des Betriebshofs am Doggerbankweg und zur Zusammenlegung mit dem Betriebshof Wilhelmsburg an einen neuen Standort im Inseelpark sei der Anlass für die weiteren Planungsüberlegungen gewesen.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung habe gemeinsam mit den beteiligten Grundeigentümern und dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt. In der Jury-Sitzung (10/2017) sei der gemeinsame Entwurf der Hamburger Büros *Hidde und Partner, BDA* und *Tobias Münch Architekten, BDA* einstimmig prämiert worden.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung habe den Siegerentwurf in intensiven Abstimmungsrunden mit den beteiligten Grundeigentümern weiterentwickelt und in Abstimmung mit den Fachbehörden und bezirklichen Fachämtern in einen Funktionsplan-Entwurf überführt. In diesem sehr zeitintensiven Abstimmungsprozess waren die spezifischen und teilweise gegensätzlichen Interessen der einzelnen Eigentümer unter der Maßgabe der planerischen Fachziele in Einklang zu bringen.

Auf dieser Basis habe der Stadtplanungsausschuss der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Februar 2020 zugestimmt.

In der im Sommer 2020 erfolgten behördeninternen GrobAbstimmung sei mit den beteiligten Fachdienststellen und Trägern öffentlicher Belange ein Einvernehmen über die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfes hergestellt worden.

In den zurückliegenden Monaten habe schließlich die Klärung bis dahin offener, z.T. kontrovers diskutierter planerischer Inhalte erreicht werden können. Hierbei sei es um Fragen der Verkehrserschließung, die Sicherung von öffentlich zugänglichen Wegverbindungen zum Finkenwerder Hauptdeich sowie die Anordnung der erforderlichen Trassen für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr unter Berücksichtigung der Inhalte des Funktionsplan-Entwurfes gegangen.

Nach endgültiger Lösung dieser zentralen Konflikte habe der Stadtplanungsausschuss auf Grundlage der Drucksache des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung am 12.08.2021 der Durchführung der Öffentlichen Plandiskussion zugestimmt, die nun in Form dieser Hybrid-Veranstaltung stattfände.

Mit dem Bebauungsplanverfahren verfolge das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung das Ziel einer städtebaulichen Neuordnung des ehemals gewerblich geprägten Teils der Steendiekhalsinsel durch Wohnungsneubau in attraktiver Wasserlage.

Neben dem einstigen Betriebshofgelände betreffe dies auch weitere ehemals gewerblich genutzte Grundstücke verschiedener privater Grundeigentümer.

**Herr Mathe** ordnet das Vorhaben in die wohnungspolitischen Ziele Hamburgs zur Schaffung von Wohnraum und Wohnungsneubau ein, im Bezirk Hamburg-Mitte definiert über das bezirkliche Wohnungsbauprogramm 2022 (aktuell in lfd. Bearbeitung) und auf Senatsebene durch den Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau 2021 (Senatsbeschluss vom 17.11.2021).

Anhand eines Lageplans erläutert er die Eigentumsverhältnisse in den betroffenen Baufeldern. Baufeld 1 im nördlichen Teil des Plangebietes umfasst mehrere Grundstücke im Eigentum eines privaten Grundeigentümers. Das mit Stadthäusern bebaute Grundstück im Norden des Plangebiets gehört ebenfalls diesem Eigentümer. Für Baufeld 3, beiderseits des Finksweg, verfolgt die lokale Wohnungsbaugenossenschaft als Eigentümerin mittel- bis langfristig eine Neubebauung. Baufeld 2 umfasst das Grundstück des ehemaligen Betriebshofes. Das Grundstück ist noch im städtischen Eigentum und zzt. einer Baugemeinschaft und einem privatem Wohnungsbauunternehmen anhand gegeben. Zu diesem Baufeld zählt daneben ein weiteres Grundstück, ebenfalls im Eigentum dieses Wohnungsbauunternehmens. Bei Baufeld 4 handelt es sich um ein kleines Teilstück des Betriebshofgeländes im städtischen Eigentum, das für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Eine Grundstücksvergabe (als Wirtschaftsförderungsfall) ist noch nicht erfolgt. Zum Plangebiet zählen weiterhin das Grundstück der freiwilligen Feuerwehr Finkenwerder, ebenfalls im FHH-Eigentum sowie zwei Grundstücke privater Eigentümer am Finksweg.

Hinsichtlich der zu beachtenden Rahmenbedingungen dieses Planverfahrens geht **Herr Mathe** zunächst auf die erhaltenswerte Pappelreihe im Doggerbankweg ein. Es bestehe bei allen Beteiligten Einvernehmen, diese Bäume nach Möglichkeit zu erhalten und weitestgehend in die Planung zu integrieren. Zum Schutz der Wurzel- und Kronenbereiche wurde daher auf ausreichende Abstände zu den Neubauten geachtet und die erforderlichen Feuerwehr- und Tiefgaragenzufahrten auf ein möglichst geringes Maß reduziert.

Bei dem erforderlichen Straßenumbau, u.a. zur Herstellung barrierefreier Gehwege, wurden ebenfalls Baumbelange berücksichtigt und der Gehweg hinter die Pappelreihe verlegt.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanverfahrens ist weiterhin die Lage in direkter Nähe zum Hafengebiet zu beachten. Lärmimmissionen aus den benachbarten Containerterminals aber auch von den Liegeplätzen für Binnenschiffe im Steendiekkanal wirken auf das Plangebiet ein.

Ferner ist die an der Grenze der Baugrundstücke verlaufende HWS-Anlage bei den Planungen zu berücksichtigen. Sie besteht aus der eigentlichen Hochwasserschutzwand mit der Deichverteidigungsstraße sowie dem tiefer liegenden Binnendeichweg. Die Hochwasserschutzmauer wird in den nächsten 20 - 25 Jahren nach aktuellem Stand um etwa 80 cm erhöht.

Schließlich ist den bestehenden städtebaulichen Strukturen und gestalterischen Merkmalen der benachbarten Kapitän-Siedlung bei der Neubebauung hinsichtlich Maßstäblichkeit und des städtebaulichen und gestalterischen Einfügens Rechnung zu tragen.

Anhand einer perspektivischen Darstellung erläutert **Herr Mathe** den prämierten und zwischenzeitlich überarbeiteten Wettbewerbsentwurf.

Der neu entstehende Wohnungsbau zeigt in Anbetracht der begrenzten Flächenreserven in der Stadt eine gewisse Dichte, die jedoch auch die Maßstäblichkeit in Finkenwerder berücksichtige mit Geschossigkeiten, die i.d.R. bei max. vier Geschossen liegen. Die Gebäude in erster Reihe, direkt am Steendiekkanal in einer Bauflucht angeordnet, zeigen eine durch Loggien und hohe Fensteranteile klar gegliederte Fassadengestaltung. Vorgesehen ist für diese Gebäudezeile wie insgesamt im Plangebiet eine Dachbegrünung, u.a. aus Gründen der Retention von

Oberflächenwasser. Die hier bei vier und bei einzelnen Akzenten bis zu fünf Vollgeschossen liegende Gebäudehöhe wird in der zweiten und dritten Baureihe jeweils um ein Geschoss reduziert. Staffelartige Einschnitte in den obersten Geschossen vermitteln einen harmonischen Übergang zu den weiteren Gebäudereihen. In der Darstellung könne man bereits eine gewisse Materialität in Form von Klinkerfassaden erkennen. Zu einem späteren Zeitpunkt werde für die einzelnen Gebäude das Fassadenbild selbst präzisiert und in den jeweiligen Fassadenbemusterungen mit den Bauherren und Bauvorlageberechtigten eingehend abgestimmt.

**Herr Mathe** geht anhand des Funktions- und Freiflächenplanentwurfs auf die den einzelnen Baufeldern zugeordneten Außenräume ein mit den privaten sowie halböffentlichen Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie den vorgesehenen Kinderspielflächen. Im Bereich der Bebauung am Doggerbankweg müssen die Vorgartenzonen einiger Gebäude zudem noch Anforderungen aufgrund der erforderlichen Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge aufnehmen.

Im Plangebiet soll eine öffentliche Zugänglichkeit zur Promenade auf der Hochwasserschutzanlage des Finkenwerder Hauptdeichs ermöglicht werden. Aus diesem Grund sind an zwei Stellen öffentliche Wegeverbindungen vorgesehen. Im Süden des Plangebietes verläuft eine Wegeverbindung in Verlängerung des Külperswegs über das Grundstück der Baugenossenschaft und von dort über das Wohnungsbaugrundstück an der Grenze zum Gewerbegrundstück weiter zur Hochwasserschutzanlage. Eine zweite Wegeverbindung stößt im Norden des Plangebiets in Verlängerung des Cilli-Cohrs-Wegs bzw. des Doggerbankwegs auf die HWS-Anlage. Der Deichverteidigungsweg verläuft an diesem Punkt ebenerdig und ermöglicht hier einen ungehinderten Zugang zur Promenade auf der HWS-Anlage.

Zum ruhenden Kfz-Verkehr erläutert **Herr Mathe**, dass die erforderlichen Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden, um die wertvollen Außenräume nicht durch oberirdisch parkende Autos zu verstellen, sondern als Aufenthaltsfläche für die Bewohnerinnen und Bewohner nutzbar zu machen. Eine Tiefgarage ist im Norden des Plangebietes vorgesehen (Baufeld 1) mit einer Zufahrt im Kurvenbereich des Doggerbankwegs. In Baufeld 2 erhalten die Häuser 1 (öffentlich. geförderter Mietwohnungsbau) und Haus 2 (Baugemeinschaft) eine gemeinsame Tiefgarage mit einer Zufahrt im Süden des Grundstücks. Für Haus 3 (Eigentumswohnungen) ist eine eigene Tiefgarage vorgesehen.

**Herr Mathe** erläutert, dass weiterhin auf den jeweiligen Grundstücken die Rettungswege für die Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr zu beachten sind. Für Haus 1 sind die erforderlichen Trassen und Aufstellflächen seitlich sowie rückwärtig auf der Wasserseite bzw. vom Doggerbankweg aus im „Vorgartenbereich“ von Haus 2 angeordnet. Sicherheitstreppehäuser scheidet aus Kostengründen für diese Gebäude aus. Die erforderlichen Rettungswege stehen daher für die Nutzung als Außenbereiche durch die Bewohnerinnen und Bewohner nur eingeschränkt zur Verfügung. Für Haus 3 (Eigentumswohnungen) ist die wirtschaftliche Ausgangssituation eine andere, so dass durch den Bau von Sicherheitstreppehäusern auf Trassen und Aufstellflächen für einen zweiten Rettungsweg auf diesem Grundstück verzichtet werden kann. Für das in Baufeld 1 nördlich anschließende Haus 5 kann die dort vorgesehene öffentliche Wegeverbindung als Feuerwehrtrasse mitgenutzt werden. Für die übrigen Gebäude dieses Baufeldes verläuft die Zufahrt für die Rettungsfahrzeuge über den Finksweg.

**Herr Mathe** geht anschließend anhand einer Folie mit der Darstellung von Beispielquerschnitten auf die Verkehrsplanung für den Doggerbankweg ein. Die Straßenführung im Doggerbankweg erfolgt im Zweirichtungsverkehr mit einem vorgesehenen Straßenquerschnitt von 5,50 m, der eine Begegnung von PKW und LKW erlaubt. Der auf der Westseite angeordnete Gehweg entspricht mit Breiten von 2,50 bis 2,65 m den aktuellen Anforderungen für mobilitätseingeschränkte Personen. Aus Gründen des Baumschutzes verläuft der Gehweg mit ausreichendem Abstand hinter der Pappelreihe. Zusätzlich zu der Tempo-30-Regelung wird durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen wie Bordsteininseln oder Parkstände Vorsorge getroffen, um für Fußgänger eine möglichst hohe Sicherheit im Straßenraum zu erreichen. Nach dem derzeitigen Stand der Planung werden hier ca. 15 Besucherparkplätze entstehen.

**Herr Mathe** erläutert im Weiteren die in den einzelnen Baufeldern vorgesehenen Wohnungsschlüssel und Mengengerüste. Nach derzeitigem Stand sollen in Baufeld 1 ca. 70 Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbau bei einer Bruttogeschossfläche (BGF) von ca. 9.100 m<sup>2</sup> entstehen. Der Wohnungsschlüssel sieht 2- bis 4-Zimmer Wohnungen vor, von denen zwischen 15% und 20% als seniorenrechtliche Wohnungen projektiert sind. In Baufeld 2 seien unterschiedliche Eigentumsformen zu unterscheiden. Im nördlichen Baukörper werden ca. 20 Eigentumswohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen zwei und vier Zimmern entstehen. In dem mittleren Gebäude der Baugemeinschaft mit ca. 20 baugemeinschaftlichen Eigentumswohnungen variieren die Wohnungsgrößen zwischen 2,5 und 5,5 Zimmern. In dem südlichen Gebäude dieses Baufeldes wird ein Hamburger Wohnungsbauunternehmen 20 öffentlich geförderte 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen errichten. Insgesamt werden in diesem Baufeld ca. 7.100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche realisiert.

In Baufeld 3 verfolgt die Baugenossenschaft eine mittel- bis langfristige Erneuerung ihres Wohnungsbestandes. Dann werden auf rund 13.100 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche nach Rückbau des Altbestandes ca. 125 genossenschaftliche Wohnungen in einem Mix aus 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen entstehen.

In Baufeld 4 wird als Kompensation für die entfallenden Gewerbeflächen eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert. Nach dem aktuellen Planungsstand sollen in dem vier-geschossigen Gebäudekubus auf ca. 900 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche Raum für gewerbliche Nutzungen entstehen. Um Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung zu vermeiden, werden nur wohnverträgliche Nutzungen möglich sein, z.B. ein Handwerksbetrieb in Verbindung mit Ausstellungsflächen für seinen Betrieb. Das Grundstück wird seitens der FHH an solche Unternehmen vergeben, die die entsprechenden Kriterien als sog. Wirtschaftsförderungsfall erfüllen.

**Herr Mathe** hält fest, dass bei Neubauprojekten dieser Größenordnung die Versorgung mit der erforderlichen Infrastruktur, insbesondere der Kindertagesbetreuung, bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mitberücksichtigt wird. Für die kurzfristig in den Baufeldern 1 und 2 entstehenden ca. 135 Wohnungen sind nach den Berechnungsschlüsseln der Sozialbehörde ca. 40 neue Kitaplätze erforderlich. Im Hinblick auf geeignete Gruppengrößen und wirtschaftliche Erwägungen sollte eine neue Kita eher ca. 80 Plätze aufweisen. Im B-Plan-Gebiet selbst stehe u.a. mangels geeigneter Freiflächen kein Standort zur Verfügung. Um einen geeigneten Standort im Einzugsbereich des Plangebietes zu finden, führe das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung - nach aktuellem Stand positiv verlaufende - Gespräche mit den zuständigen Fachressorts.

**Herr Mathe** geht dann auf das bestehende Planungsrecht ein, insbesondere auf den Bebauungsplan Finkenwerder 22 aus dem Jahr 1982, der für das neue Plangebiet die Festsetzungen Gemeinbedarfsfläche sowie Gewerbegebiet und reines Wohngebiet trifft. **Herr Mathe** erklärt, dass der neue Wohnungsbau auf dieser Basis nicht genehmigt werden kann und daher neues Planungsrecht in Form des nun vorgestellten Bebauungsplan-Entwurfs erforderlich sei.

Auf gesamtstädtischer Ebene sei der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan, der hier Wohnbauflächen darstellt sowie das Landschaftsprogramm mit der Darstellung „Etagenwohnen“ zu beachten. Die Planungen seien aus diesen übergeordneten Planungen entwickelbar. Eine Anpassung sei daher nicht erforderlich.

**Herr Mathe** stellt den aktuellen Bebauungsplan-Entwurf Finkenwerder 41 vor, der seitens seines Fachamtes als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Für die neuen Wohnbauflächen ist als Baugebiet *allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt. Das im Süden des Plangebiets für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Grundstück ist dementsprechend als *Gewerbegebiet (GE)* festgesetzt. Für das Grundstück der freiwilligen Feuerwehr ist *Gemeinbedarfsfläche* festgesetzt worden.

Um zu gewährleisten, dass die neue Bebauung auch entsprechend dem Wettbewerbsergebnis und dem Funktionsplan-Entwurf umgesetzt wird, sind sehr enge baukörperähnliche Festsetzungen im Bebauungsplan-Entwurf getroffen worden.

Für die Gebäude in der ersten Baureihe sind wasserseitig Baulinien festgesetzt, die bei der Bebauung zwingend eingehalten werden müssen, um sicherzustellen, dass die an der Wasserkante in einer Bauflucht angeordneten Gebäude auch tatsächlich ohne Versprünge errichtet werden.

Die Höhe der neuen Wohngebäude staffele sich vom Steendiekkanal ausgehend bis zur Kapitänssiedlung ab.

Dabei erhalten die Gebäude in der ersten Reihe ein ca. 1,40 m hohes Sockelgeschoss, das die Erdgeschosswohnungen mit ihren Terrassenbereichen auf die Höhe der Hochwasserschutzanlage anhebe. In den Sockelgeschossen sind die Tiefgaragen und Kellerräume untergebracht.

In der ersten Baureihe variiert die Zahl der Vollgeschosse zwischen vier und fünf Geschossen. Zusammen mit der beschriebenen Anordnung der Gebäude in einer Bauflucht ergibt sich hieraus eine markante und gleichzeitig ruhige Bebauung an der Wasserkante.

In der zweiten Baureihe verringert sich die Geschossigkeit auf durchgängig vier Geschosse und ist in der dritten Baureihe weiter auf drei Geschosse reduziert worden.

Anhand einer Schnittzeichnung verdeutlicht **Herr Mathe** die Höhenentwicklung des Entwurfs in den drei Baureihen genauer. Staffelartige Rücksprünge in den obersten Geschossen der Gebäude stellen den Höhenbezug zur benachbarten niedrigeren Baureihe her und vermitteln schließlich in der dritten Baureihe gegenüber der milieugeschützten Bebauung der Kapitänssiedlung. **Herr Mathe** erläutert weiter die versetzte Anordnung der Baukörper, die im Gegensatz zu geschlossenen Gebäudezeilen Sichtbeziehungen zwischen den einzelnen Gebäuden ermöglichen und so für das Plangebiet den Wasserbezug erlebbar machen.

**Herr Mathe** geht anschließend kurz auf die weiteren Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfes ein, die u.a. durch textliche Festsetzungen geregelt werden und nennt als Beispiele Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zum Grad der Grundstücksversiegelung bzw. Regelungen, um ein Mindestmaß an unversiegelten und durchgrünter Flächen sicherzustellen. Weitere Regelungen betreffen den bereits erwähnten Ausschluss wohnunverträglicher gewerblicher und sonstiger Nutzungen. Weiterhin müsse man auf die Lärmimmissionen z.B. aus dem Hafengebiet durch Festsetzung von Maßnahmen zum passiven Schallschutz reagieren.

Darüber hinaus werden in städtebaulichen Verträgen zwischen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und den Vorhabenträgern weitere Vereinbarungen getroffen wie z.B. zum Wohnungsschlüssel, zum öffentlich geförderten Mietwohnungsbau oder zu Fragen der Fassadengestaltung. Im Rahmen dieser Verträge würden ebenfalls Regelungen mit Fristen zur Umsetzung der Bebauung erfolgen.

**Herr Mathe** geht schließlich auf die im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens erforderlichen Gutachten ein, die teilweise bereits vorliegen bzw. in Bearbeitung oder Prüfung seien.

Am Ende seines Vortrages verweist **Herr Mathe** auf das [Mobilitätskonzept Finkenwerder](#), das unter der Federführung der Wirtschaftsbehörde derzeit für ganz Finkenwerder erarbeitet werden soll. Ziel sei, eine gesamtheitliche Verbesserung der verkehrlichen Situation gemeinsam mit allen Verkehrsträgern, also sowohl dem Wirtschaftsverkehr und dem motorisierten Individualverkehr als auch dem ÖPNV sowie dem Fuß- und Radverkehr für den Stadtteil zu erreichen. Hierzu biete sich für alle Interessierten die Gelegenheit zu einer online-Beteiligung.

Abschließend gibt **Herr Mathe** einen Ausblick auf die weiteren Verfahrensschritte. Anfang 2022 soll im Stadtplanungsausschuss die sog. Nachlese über die Hinweise, Kritik und Anregungen aus der heutigen Öffentlichen Plandiskussion geführt werden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit dem wichtigen Arbeitskreis I soll im zweiten oder dritten Quartal 2022 erfolgen.

In diesem Zeitraum müssen auch die städtebaulichen Verträge erarbeitet werden.

Die öffentliche Auslegung als nächste sehr wichtige Beteiligungsstufe für die Bürgerinnen und Bürger in einem Bebauungsplanverfahren ist für das dritte oder vierte Quartal 2022 vorgesehen. Die sogenannte Vorweggenehmigungsreife dieses Bebauungsplan-Entwurfes strebe sein Fachamt im Rahmen der Beschlussfassung der Bezirksversammlung im vierten Quartal 2022 bzw. ersten Quartal 2023 an. Ab diesem Zeitpunkt können Bauanträge durch das Fachamt Bauprüfung genehmigt werden.

**Herr Rebensdorf** bedankt sich bei Herrn Mathe für die ausführliche Darstellung des Projektstandes und des Bebauungsplan - Entwurfes und eröffnet die Diskussionsrunde. Er weist darauf hin, dass die Beiträge und Stellungnahmen protokolliert werden und bittet daher die Bürgerinnen und Bürger um Nennung des Namens. Zunächst bittet er um Wortmeldungen aus dem Kreis der Anwesenden. Chat-Beiträge aus dem Livestream werden im Anschluss besprochen.

**Eine Bürgerin** weist auf die vielen Tierarten im Plangebiet hin. So habe sich in den letzten Jahren auf dem ehemaligen Betriebshofgelände wieder ein Stück Natur ausgebildet, z.B. mit einer großen Spatzenkolonie und vielen Igel. Weiterhin böten die Fassaden der älteren Wohngebäude Nistmöglichkeiten und Lebensräume für Vögel und andere Tierarten. Sie fragt, wie bei der Planung berücksichtigt werde, entsprechende Möglichkeiten auch für die Neubebauung mit zu planen. Der Haussperling werde in der Roten Liste der Brutvögel in Hamburg ja als gefährdet eingestuft.

**Herr Mathe** antwortet, dass mit dem Artenschutzgutachten, das derzeit erarbeitet wird, die im Plangebiet vorkommenden Tierarten erfasst und bewertet würden. In dem Gutachten werde auch gezielt geprüft, mit welchen Maßnahmen, z.B. durch Fassadenbegrünung, Nistmöglichkeiten für bestimmte Vogelarten geschaffen oder begünstigt werden könnten.

**Herr Mathe** geht in diesem Zusammenhang auch die für alle Gebäude vorgesehene Dachbegrünung als „fünfter Fassade“ ein. Begrünte Dächer könnten die Bodenversiegelung teilweise kompensieren und würden ökologisch wertvolle Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten darstellen. Außerdem könnten sie wegen ihres Rückhalte- und Speichervermögens den Abfluss anfallender Niederschläge verzögern und seien daher ein wichtiger Baustein im Zusammenhang mit der Oberflächenentwässerung der Grundstücke.

**Ein Bürger** bittet um Aufklärung, warum für die vorhandenen Einfamilienhäuser am Finksweg 55-57 im Bebauungsplan-Entwurf ebenfalls eine viergeschossige Bebauung festgesetzt würde.

**Herr Mathe** erläutert, bei den beiden genannten Gebäuden handele es sich um zweigeschossige Einfamilienhäuser, die im Bestand erst einmal erhalten bleiben sollten. Mit dem Bebauungsplan soll jedoch die bauliche Entwicklung mit einer längeren zeitlichen Perspektive gesteuert werden. Sollten sich also die Eigentümer zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden, ihr Grundstück neu zu bebauen, würde Ihnen aus Gründen der Gleichbehandlung ebenfalls die Möglichkeit für eine Verdichtung wie auf den Nachbargrundstücken eröffnet.

**Herr Rebensdorf** geht nun auf die **Fragen und Äußerungen aus dem Chat/Livestream** ein.

Zunächst erkundigt sich **eine Bürgerin/ein Bürger**, wann die Planung des Gesamtprojektes abgeschlossen sein wird.

**Herr Mathe** erklärt, dass nach der aktuellen Zeitplanung für das Bebauungsplanverfahren Ende 2022/Anfang 2023 die sog. Vorweggenehmigungsreife angestrebt wird, so dass für Bauanträge, soweit sie vollständig und prüffähig seien und mit dem Bebauungsplan übereinstimmen, Baugenehmigungen erteilt werden könnten. Bauvorbereitende Maßnahmen könnten dann in 2023 erfolgen. Da die Grundstücke bereits erschlossen seien, könne mit dem Hochbau relativ kurzfristig begonnen werden. Dies sei seitens der Eigentümer für die Gebäudereihe direkt am Wasser auch so geplant.

**Ein weiterer Chatbeitrag** bezieht sich auf die Wohnungsgröße im Plangebiet. Wünschenswert wäre es, wenn sowohl für Singles als auch für vier- und fünf-köpfige Familien bezahlbare Wohnungen entstehen würden.

**Herr Mathe** weist auf die Wohnungsschlüssel hin, die die Grundeigentümer in den verschiedenen Baufeldern für ihre Neubauten verfolgen. Er bestätigt einen Bedarf an Wohnungen aus den genannten Größen-Segmenten. Wohnungen für Singles seien z.B. in den öffentlich geförderten Mietwohnungen zu einem bestimmten Anteil vorgesehen.

Er regt an, dass die in der heutigen Plandiskussion anwesenden Eigentümer-Vertreterinnen den Vorschlag für eine Berücksichtigung der genannten Wohnungsgrößen in ihren Baufeldern prüfen mögen.

**Eine Teilnehmerin/ein Teilnehmer aus dem Chat** bezieht sich auf die Parkplatzsituation im Plangebiet. Zurzeit gebe es ca. 20 freie Parkplätze und die Frage sei, wo die Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Wohnungen parken sollten. **Herr Mathe** erläutert, dass auch nach erfolgtem Straßenumbau Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgehalten werden sollen. Im Doggerbankweg sollen nach derzeitigem Stand ca. 15 sog. Besucherparkplätze entstehen. Die privaten Stellplätze der Bewohner hingegen werden in den jeweiligen Tiefgaragen der einzelnen

Baufelder entstehen. Zurzeit könne für das gesamte Plangebiet von einem gemittelten Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen pro Wohnung ausgegangen werden (mit entsprechenden Abweichungen in den einzelnen Baufeldern).

Bei der Bemessung eines tragfähigen Stellplatzschlüssels sind neben der Lage und der konkreten Ausgangssituation im Plangebiet auch Aspekte wie die jeweilige Haushaltssituation und Bewohnerzusammensetzungen und Kostenaspekte zu berücksichtigen.

Während ein Wert von 0,8 Stellplätzen pro Wohnung möglicherweise als zu niedrig eingeschätzt wird, werde in anderen Standorten im Bezirk Hamburg-Mitte dagegen ein geringerer Stellplatzschlüssel zugrunde gelegt. Dies entspreche jedoch nicht der Situation in diesem Plangebiet.

**Eine Bürgerin** im Plenum erkundigt sich, ob Fahrradstellplätze, insbesondere für größere Räder wie z.B. Lastenräder, vorgesehen seien.

**Herr Mathe** erläutert, dass nach den Bestimmungen der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) Bauherren zum Nachweis von Stellplätzen für Fahrräder verpflichtet seien. Neben Stellplätzen in Tiefgaragen würden auch gut erreichbare oberirdische Abstellmöglichkeiten entstehen. Diese seien in den entsprechenden Folien zur Freiraumplanung bereits dargestellt.

Hierbei gelte es, die verschiedenen Anforderungen an den Außenraum zusammenzubringen und ein Konzept zu entwickeln, in das neben Stellplätzen und den erforderlichen Rettungswegen für die Feuerwehr auch noch die weiteren Anforderungen wie z.B. Kinderspiel- oder Freizeitflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner zu integrieren seien.

Gemäß HBauO seien im Übrigen auch Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen, z.B. Rollatoren, in genügender Anzahl herzustellen.

**Auf Nachfrage eines Bürgers** zu möglichen Anforderungen an die Ausgestaltung von Stellplätzen z.B. im Hinblick auf Diebstahl- oder Witterungsschutz für teure E-Bikes antwortet **Herr Mathe**, dass entsprechend der HBauO zunächst der Nachweis über die erforderliche Stellplatz-Anzahl auf dem Grundstück erbracht werden müsse. In welcher Weise Stellplätze dann letztlich hergerichtet würden, liege im Ermessen der einzelnen Bauherren.

**Eine weitere Nachfrage aus dem Chat** bezieht sich auf die dargestellte Berechnung der Kita-Plätze bzw. auf das aktuelle Erfordernis von weiteren Kita-Plätzen, da die Baugenossenschaft den Neubau erst langfristig ausführen möchte.

**Herr Mathe** erläutert, dass in den Baufeldern 1 und 2 direkt am Steendiekkanal und im Norden des Plangebietes die Neubebauung zeitnah umgesetzt werden soll, während die Baugenossenschaft für ihre Grundstücke in Baufeld 3 eine Realisierung erst mit langfristiger Perspektive plane. Der in der Präsentation (vgl. Folie 2) genannte Bedarf an 40 zusätzlichen Kita-Plätzen resultiere allein aus der kurzfristig entstehenden Bebauung in den Baufeldern 1 und 2.

**Eine weitere Fragestellerin / ein Fragesteller** möchte gern wissen, ob zumindest für einen Teilbereich autofreies Wohnen geplant werde.

**Herr Mathe** antwortet, dass eine autofreie Planung hier nicht projektiert sei und im Übrigen nicht „von oben“ verordnet werden könne, sondern eine entsprechende Bereitschaft seitens der Eigentümergemeinschaft sowie der zukünftigen Bewohnerinnen/-er voraus setze. In diesem Projekt habe sich das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung mit den Grundeigentümern zu einem sehr frühen Zeitpunkt über die Zielvorstellungen der einzelnen Bauherren für ihre Grundstücke ausgetauscht und dabei auf die zentralen Fachziele seitens der FHH verständigt. Die Idee eines autofreien Wohnens sei von Seiten der Bauherren nicht erklärt worden.

Hinsichtlich der Umsetzung hält **Herr Mathe** fest, dass „autofrei“ nicht nur autoarm bedeute und eine Umsetzung dann auch perspektivisch für alle verbindlich vertraglich geregelt werden müsse. In Hamburg seien schon länger zurückliegend entsprechende Pilotprojekte mit vielversprechenden Ansätzen gestartet worden. Dies setze aber, wie eingangs gesagt, eine entsprechende Bereitschaft der Bauherren voraus. Man müsse hier eine Diskrepanz zwischen Ideal und Realität konstatieren. Aktuell sei festzustellen, dass es Projekte gibt, deren Mitglieder als Mieter oder Eigentümer von sich aus sagen, sie kämen mit deutlich weniger Stellplätzen aus, während bei anderen ein weiterhin auf Kfz orientiertes Mobilitätsverhalten zu erkennen sei.

In einem **weiteren Chat-Beitrag** wird kritisiert, dass für die Größe des Plangebiets zu viele Wohnungen geplant würden. Weiterhin werde die ‚alte‘ Bewohnerschaft der Baugenossenschaft im Finksweg übervorteilt, wenn überhaupt kein neuer genossenschaftlicher Wohnungsbau geplant sei. In Bezug auf die geplanten Fahrradstellplätze werde davon ausgegangen, dass diese nicht nur durch die neuen Bewohner genutzt werden könnten.

**Herr Mathe** erklärt zunächst, dass Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, ob für Kfz oder für Fahrräder, grundsätzlich für alle Nutzer zur Verfügung stünden. Hinsichtlich der weiteren Kritikpunkte entgegnet er, der Vorstand der Baugenossenschaft habe in den Abstimmungen erklärt, dass eine Neubebauung mit einer längerfristigen Perspektive umgesetzt werde. Dem werde dieser Angebots-Bebauungsplan mit den vorgestellten nachhaltigen und zukunftsfähigen Planinhalten gerecht. Insofern sehe er überhaupt keinen Anlass für den Eindruck einer Übervorteilung. Für die geplante Neubebauung auf den Grundstücken der Baugenossenschaft werde ein Mengengerüst von ca. 125 Wohnungen zugrunde gelegt. Dies entspreche ungefähr dem aktuellen Wohnungsbestand, so dass nach Abriss und Neubau etwa gleich viele Wohnungen verfügbar seien.

Eine **weitere Wortmeldung** aus dem Chat zum Livestream thematisiert die Möglichkeit einer Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen. Hierzu verweist **Herr Mathe** auf zahlreiche Projekte, bei denen Solar-Gründächer bereits erfolgreich eingesetzt worden sind.

**Eine Zuhörerin/ein Zuhörer** erkundigt sich, ob außer den Tiefgaragenstellplätzen auch Kellerräume hergestellt werden. Dies wird durch die anwesenden Grundeigentümerversreterinnen bestätigt.

**Herr Rebensdorf** dankt für die Anregungen und Hinweise und erklärt, dass sich der Stadtplanungsausschuss in öffentlicher Sitzung Anfang 2022 mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung in der sog. Nachlese zur öffentlichen Plandiskussion mit den vorgebrachten Hinweisen und der Berücksichtigung im weiteren Bebauungsplanverfahren beraten werde. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung stehe auch weiterhin für Fragen unter den im „Infoblatt“ angegebenen Telefonnummern zur Verfügung. **Herr Rebensdorf** schließt die Diskussionsveranstaltung **um 21:15 Uhr**.