



**Freie und Hansestadt Hamburg**  
 Bezirksamt Hamburg-Mitte  
 Bezirksversammlung

<b>Vorlage öffentlich</b>	<b>Drucksachen-Nr.: 22-0762</b>
Federführung: Fachamt Interner Service	Datum: 05.02.2020

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Stadtplanungsausschuss	05.02.2020

## **Bebauungsplan-Entwurf Finkenwerder 41 "Neues Wohnen am Steendiekkanal"** **Zustimmung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens**

### **Sachverhalt:**

#### Lage des Plangebiets und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt auf der Steendiekhalsinsel in Finkenwerder in prominenter Wasserlage und ist rund 4,4 ha groß. Es wird im Westen durch den Steendiekkanal und im Norden durch den Gorch-Fock-Park mit der dort verlaufenden Hochwasserschutzanlage begrenzt. Im Osten bildet der Finksweg inklusive angrenzender Grundstücke die Abgrenzung. Im Süden verläuft die Plangebietsgrenze nördlich des Grundstücks der Freiwilligen Feuerwehr Finkenwerder und im Weiteren in Richtung Osten über den Doggerbankweg bis zum Finksweg.

Das Plangebiet umfasst das Areal des ehemaligen bezirklichen Betriebshofes am Doggerbankweg und nördlich angrenzend ursprünglich gewerblich genutzte Flächen. Die auf diesen Grundstücken errichteten Gewerbegebäude stehen überwiegend leer. Auf dem Grundstück der ehemaligen Seemannsschule im Norden des Plangebietes wurden Ende der 1990er Jahre vier solitäre 3-5 geschossige Wohngebäude errichtet. Die Grundstücke im nördlichen Abschnitt des Finkswegs sind mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern aus den 1950er Jahren bebaut. Die in zweigeschossiger Zeilenbauweise errichteten Wohngebäude zwischen Doggerbankweg und Finksweg sowie östlich des Finkswegs zählen zum Wohnungsbestand einer ortsansässigen Wohnungsbaugenossenschaft. Sie wurden in den 1930er bis 1950er Jahren errichtet und gehören zum Milieugebiet „Finkenwerder Kapitäns-Siedlung“.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Gorch-Fock-Park mit Freizeitbad und Sportplatz. Östlich schließt ein zusammenhängendes Wohngebiet mit überwiegend kleinteiliger Einfamilienhausbebauung an. Gegenüber des Plangebiets befindet sich westlich des Steendiekkanalufers ein Gewerbegebiet, in dem primär Unternehmen der Luftfahrtindustrie angesiedelt sind. Entlang des Steendiekkanalufers verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung eine durchgehende öffentliche Parkanlage, die sich bis zur Elbe erstreckt.

#### Ziel der Planung / Wettbewerb

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Wasserlage am Steendiekkanal, der integrierten Lage mit dem heutigen Bestandswohnen und seiner fußläufigen Nähe zum alten Ortskern Finkenwerder, einem guten Ange-

bot an Nahversorgungsmöglichkeiten sowie dem Fähranleger mit regelmäßigen Fährverbindungen zu den St. Pauli Landungsbrücken und nach Teufelsbrück ein sehr attraktiver Wohnstandort.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung verfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren eine städtebauliche Neuordnung mit überwiegend Wohnnutzungen in diesem ehemals durch gewerbliche Nutzungen und einen Betriebshof geprägten Teil der Steendiekhalsinsel. Damit soll gezielt die dortige Wohnfunktion gestärkt und die bestehende Infrastruktur weiter abgesichert werden. Die Planungen stehen im Kontext der Ziele des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms in seiner Fortschreibung 2018 sowie des „Vertrags für Hamburg“ aus dem Jahr 2011 (fortgeschrieben im Jahr 2016). Zur Kompensation wegfallender Gewerbeflächen soll im Süden des Plangebiets ein Gewerbegrundstück in verdichteter Bauweise entstehen, das direkt an das Grundstück der freiwilligen Feuerwehr anschließt.

Die neu entstehenden Wohnnutzungen entlang des Steendiekkkanals sind im Bereich des ehemaligen Betriebshofs für eine **Baugemeinschaft privater Bauherren** projektiert, die sich gemeinsam mit einem **Wohnungsbauunternehmen** zur Entwicklung von baugemeinschaftlichem sowie öffentlich gefördertem Wohnungsbau im Rahmen einer Ausschreibung beworben haben und hierfür den Zuschlag erhielten (s. Anl. 5 - Baufeld 2). Zur weiteren Konkretisierung der Planungen wurde das Grundstück den Bewerbern anhand gegeben. Parallel hierzu wird die Umnutzung weiterer, in privatem Eigentum befindlicher und ursprünglich gewerblich genutzter Grundstücke für Wohnungsneubau verfolgt (s. Anl. 5 - Baufeld 1).

Weiterhin konnte eine auf der Steendiekhalsinsel mit eigenem Wohnungsbestand vertretene lokale **Baugenossenschaft** für eine Beteiligung an den Planungen gewonnen werden. Das betrifft die bestehenden Wohngebäude zwischen Doggerbankweg und Finksweg sowie nordöstlich Finksweg. Die Baugenossenschaft verfolgt aktuell keinen Wohnungsneubau. Sie beabsichtigt, das neu zu schaffende Planungsrecht erst langfristig für Neubaumaßnahmen in dem genannten Bereich in Anspruch zu nehmen (s. Anl. 5 - Baufeld 3).

Voraussetzung für die weitere Entwicklung des Vorhabens war zunächst die **Verlagerung des Betriebshofes** an einen neuen Standort. Da trotz langer und intensiver Suche nach einer geeigneten Ersatzfläche in Finkenwerder selbst kein Alternativstandort gefunden werden konnte, wurde die Zusammenlegung der Betriebshöfe Finkenwerder und Wilhelmsburg an einem neuen Standort in Wilhelmsburg vorgenommen. Auf dieser Basis konnten die Planungen für das Projekt weiter konkretisiert werden.

Zwischen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und den beteiligten Grundeigentümern (Projektbeteiligten) bestand Konsens über die gemeinsame Auslobung eines **städtebaulichen Wettbewerbs** mit dem Ziel, auf der Steendiekhalsinsel ein attraktives Quartier mit hoher Wohnqualität zu entwickeln. Um Einvernehmen über die Ziele und Inhalte des Wettbewerbsverfahrens herzustellen, führte das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung im Vorfeld intensive Gespräche insbesondere mit den potentiellen Vorhabenträgern und Grundeigentümern, den bezirklichen Fachämtern Bauprüfung (BP), Management des öffentlichen Raumes (MR) und Wirtschaftsförderung (WF) sowie der Wirtschaftsbehörde (BWWI), der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW), dem Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), der Hamburg-Port-Authority (HPA) sowie der Handwerkskammer durch.

In der Preisgerichtssitzung am 29.10.2017 wurde der Entwurf des Büros Hidde und Partner Architekten, Hamburg (HuP) einstimmig prämiert und damit Grundlage des anschließenden Planungsprozesses.

### Funktionsplanentwurf

Die Weiterentwicklung des prämierten Entwurfs erfolgte durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung in Abstimmung mit den Entwurfsverfassern, Projektbeteiligten und bezirklichen Fachämtern mit dem Ziel, einen in seinen Grundzügen schlüssigen und realisierungsfähigen **Funktions- und Freiraumplan** zu erarbeiten. Hierbei waren die spezifischen und zum Teil gegensätzlichen Interessen der Grundeigentümer untereinander und die planerischen Fachziele in einem sehr zeitintensiven Abstimmungs- und Abwägungsprozess in Einklang zu bringen. In Ergänzung wurde ein die Außenanlagen qualifizierendes Freiraumkonzept erstellt.

Das Projektgebiet umfasst folgende **Baufelder** (siehe Anlage 5):

#### Baufeld 1:

Frei finanziert Wohnungsbau: Ca. 85 Wohneinheiten (WE), 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen, darunter 15 – 20 % seniorengerechte Wohnungen.

#### Baufeld 2:

- Baugemeinschaftliches Eigentum: Ca. 20 WE, 2,5 bis 5,5 Zimmer-Wohnungen.

- Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau: Ca. 20 WE, in Anlehnung an die Förderrichtlinien der Investitions- und Förderbank Wohnungen für 1- 4 und zum Teil mehr Personenhaushalte.
- Eigentumswohnungen: Ca. 20 WE, 2 bis 4 Zimmer-Wohnungen

### Baufeld 3

Genossenschaftliches Wohnen: Die Baugenossenschaft plant, das neu zu schaffende Planungsrecht erst langfristig in Neubaumaßnahmen umzusetzen.

Ca. 125 Wohneinheiten mit einem Wohnungsmix aus 2 bis 3 Zimmer-Wohnungen bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 70 m<sup>2</sup>.

### Baufeld 4

Gewerbliche Nutzung: Vorgesehen ist eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung, vorzugsweise durch in Finkenwerder angesiedelte Betriebe mit einer möglichen Bruttogeschossfläche von ca. 900 m<sup>2</sup>.

Das **städtebauliche Konzept** sieht eine neue Wohnbebauung entlang der drei das Plangebiet strukturierenden, parallel verlaufenden Achsen Finksweg, Doggerbankweg und Steendiekkanal/Finkenwerder Hauptdeich vor. Die Baukörper am Steendiekkanal erhalten einen ca. 1,40 m hohen Sockel, der die Wohnungen und privaten Außenräume auf das Niveau der Hochwasserschutzanlage anhebt. Die alternierend vier- bzw. fünfgeschossigen Gebäude bilden eine markante Gebäudesilhouette zur Wasserfläche des Steendiekkanal. Vom Steendiekkanal ausgehend staffelt sich die Höhe der Gebäude von bis zu 5 auf 3 Vollgeschosse nach Osten hin ab, um einen angemessenen Übergang zur kleinteiligen Bebauung der Kapitänssiedlung zu erreichen. Eine versetzte Anordnung der Baukörper zwischen den Gebäudereihen lässt Sichtbeziehungen auf die Wasserkante auch für die Neubebauung am Finksweg zu.

Das Plangebiet wird durch die **Straßen** Finksweg und Doggerbankweg erschlossen. Der Straßenquerschnitt im Finksweg ist auch für die Neuplanung ausreichend dimensioniert. Im Doggerbankweg sind dagegen Straßenumbaumaßnahmen erforderlich, um den erforderlichen Straßenquerschnitt zu ermöglichen. Vorgesehen ist hier eine Verkehrsführung im Zweirichtungsverkehr, mit einem auf der südwestlichen Seite des Doggerbankwegs angelegten Fußweg. Um die als besonders erhaltungswürdig eingestufte sechs mächtigen Pappeln zu sichern, wird der Fußweg in diesem Bereich hinter die Baumreihe gelegt.

Für die Neubebauung im Bereich der Baufelder 1 und 2 wird ein reduzierter Anteil von etwa 15 Besucherparkständen je 100 Wohneinheiten angestrebt. Dies wird als auskömmlich betrachtet. Eine größere Anzahl lässt sich aufgrund der zur Verfügung stehenden Straßenverkehrsflächen und der zu erhaltenden Großbäume nicht realisieren.

Die privaten Stellplätze werden in den einzelnen Baufeldern zugeordneten **Tiefgaragen** angeordnet.

Die Organisation der **Rettungswege** im Bereich der Neubebauung am Doggerbankweg (Baufelder 1 und 2) sollen durch Sicherheitstreppehäuser und in Teilbereichen durch die wasserseitige Anordnung des Rettungsweges auf den rückwärtigen, privaten Grundstücksflächen erfolgen. Eine Nutzung der Deichverteidigungsstraße als Rettungsweg ist nicht zulässig.

Um sowohl innerhalb des Plangebietes als auch insgesamt für die Steendiekkhalbinsel eine **Zugänglichkeit zur Promenade** am Finkenwerder Hauptdeich zu ermöglichen, sollen zwei öffentlich zugängliche Wegeverbindungen angelegt und planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden.

Der **Außenraum** in Baufeld 2 wird maßgeblich durch den Bestand an mächtigen Pappeln im Doggerbankweg bestimmt. Die ‚Vorgartenzonen‘ in diesem Bereich werden als gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsflächen mit Spielflächen, Vegetationszonen und Sitzbereichen gestaltet. Freiflächen zwischen den Baukörpern stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern als gärtnerisch gestaltete Bereiche zur Verfügung.

Zum Steendiekkanal hin ist auf den Baugrundstücken die Feuerwehrtrasse mit den erforderlichen Aufstellflächen in Form von Schotterrasen vorgesehen. Gegenüber dem Deichgrund der Hochwasserschutzanlage werden die Grundstücke durch eine einheitliche Hecke begrenzt.

Die Baukörper in Baufeld 3 liegen beidseits des von altem Baumbestand und Rasenflächen geprägten Finkswegs. Den Erdgeschosswohnungen sind privat nutzbare Terrassen zugeordnet. Abgetrennt durch eine Pflanzfläche schließen sich daran gemeinschaftlich genutzte Flächen und Spielflächen an. Für die Einfriedung der Grundstücke sind einheitliche Heckenpflanzungen vorgesehen.

Mit der BWVI und der Handwerkskammer wurde vereinbart, dass als Kompensation für die Umwandlung bisher als Gewerbegebiet festgesetzter Flächen in Wohnbauflächen eine ca. 600 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Betriebshofgrundstücks an der Grenze zur Freiwilligen Feuerwehr Finkenwerder für eine Gewerbenutzung hergestellt wird.

#### Der Bebauungsplan-Entwurf Finkenwerder 41 „Neues Wohnen am Steendiekkanal“

Zur Realisierung des Wohnungsbauvorhabens und der städtebaulichen Neuordnung des Areals ist die Schaffung neuen Planungsrechtes erforderlich. Eine Umsetzung auf Basis des bestehenden Planungsrechtes mit den Festsetzungen ‚Gewerbegebiet‘ und ‚Gemeinbedarfsflächen‘ ist nicht möglich. Auch für die Neubebauung auf Flächen der Baugenossenschaft ist wegen der größeren baulichen Ausnutzung neues Planungsrecht notwendig.

Für die geplante Wohnbebauung ist die Festsetzung von **allgemeinen Wohngebieten (WA)** vorgesehen. Damit wird den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen von dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet und den benachbarten Hafenanlagen Rechnung getragen. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen ermöglicht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes darüber hinaus ein größeres Spektrum an wohnverträglichen Nutzungen. Zudem sind Räume für die Ausübung freier Berufe in allgemeinen Wohngebieten in einem größeren Umfang als in reinen Wohngebieten zulässig.

Das an die Freiwillige Feuerwehr angrenzende für gewerbliche Nutzungen projektierte Grundstück soll als **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt werden. Für die geplante Wohnbebauung stellt der Baukörper auf dem GE-Grundstück zudem einen Schutz von Emissionen, die von der südlich angrenzenden Feuerwehr ausgehen, dar.

Die im Funktionsplan weiter konkretisierte Bebauungsstruktur wird im Bebauungsplanentwurf durch enge **Baukörperfestsetzungen** bestimmt. Die Ausweisung von Baulinien auf den zum Steendiekkanal orientierten Gebäudeseiten der streng in einer Bauflucht angeordneten Gebäude schließt ein Vor- oder Zurücktreten von dieser Linie aus. Die **Geschossigkeit** der einzelnen Wohngebäude wird entsprechend der im Funktionsplan-Entwurf bestimmten Geschossanzahl festgesetzt. Ergänzend werden im weiteren Verfahren maximal zulässige Grundflächenzahlen (GRZ) festgelegt.

Die vorgesehenen öffentlich zugänglichen Wegeverbindungen zur Promenade am Finkenwerder Hauptdeich werden durch die Festsetzung von ‚**Gehrechten**‘ planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet ist **Emissionen** aus den auf der Rüsshalbinsel westlich des Steendiekkanales liegenden Gewerbegebieten ausgesetzt. Ebenso treten Immissionen aus den östlich Finkenwerder liegenden Hafenanlagen sowie den Binnenschiffsliegeplätzen im Steendiekkanal auf. Weiterhin gehen von der südlich des Plangebiets gelegenen Freiwilligen Feuerwehr Beeinträchtigungen aus.

Zur Beurteilung dieser Lärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Bezüglich des Gewerbelärms ist danach festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts überwiegend eingehalten werden. Angrenzend an die Freiwillige Feuerwehr wird eine ca. 600 m<sup>2</sup> große Fläche als GE festgesetzt. Sie bildet einen Puffer zu den anschließenden Wohnnutzungen. Zum Schutz vor Hafenlärm ist im weiteren Verfahren passiver Lärmschutz vorzusehen.

Die **Straßenverkehrsflächen** werden bestandsgemäß festgesetzt. Zur Herstellung eines hinter der Pappelreihe verlaufenden Fußwegs sind im Doggerbankweg Erweiterungsflächen berücksichtigt.

#### Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Plangebiet „Wohnbaufläche“ dargestellt. Entlang des Steendiekkanales sind die Hochwasserschutzanlage (Hauptdeichlinie) und die Grenze des Hafengebietes dargestellt. Das Landschaftsprogramm klassifiziert die Nutzung im Plangebiet als „Etagenwohnen“. Der Steendiekkanal ist als Tidegewässer gekennzeichnet. Der Finkenwerder Hauptdeich am Steendiekkanal ist als grüne Wegeverbindung und Teil des 2. Grünen Rings dargestellt. Der Norden des Plangebietes ist Teil einer hier verlaufenden Landschaftsachse. Im Übergang zum Steendiekkanal ist „Schutz des Landschaftsbildes“ dargestellt.

#### Art des Bebauungsplanverfahrens

Der Bebauungsplan wird seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung als sogenannter Angebotsbebauungsplan mit Vorhabenbezug im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Zum Bebauungsplan werden

seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung städtebauliche Verträge mit den Projektbeteiligten geschlossen.

Die Planung wurde seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung intensiv mit den Projektbeteiligten und den bezirklichen Fachämtern soweit vorabgestimmt, dass nun das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden kann.

**Petition/Beschluss:**

**Auf Basis der Vorlage und des Bebauungsplan-Entwurfs des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung wird um Zustimmung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Finkenwerder 41 (Neues Wohnen am Steendiekkanal) gebeten.**

gez. Michael Mathe

**Anlagen:**

1. Räumlicher Geltungsbereich B-Plan Entwurf Finkenwerder 41
2. Bebauungsplan-Entwurf Finkenwerder 41 (Stand 01/2020)
3. Funktionsplan-Entwurf (Stand 07/2019)
4. Entwurf Freiraumkonzept (Stand 01/2020)
5. Lageplan Baufelder B-Plan-Gebiet Finkenwerder 41
6. Städtebaulicher Wettbewerb/ Perspektive Siegerentwurf