

Weisung an das Bezirksamt Hamburg-Nord zum Verfahren "vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Winterhude 23 - Dorotheen-Kai – Bezahlbares Wohnen in Winterhude“, Schaffung von Planrecht für die Ergänzung der bestehenden Wohnanlage auf dem am Mühlenkampkanal gelegenen Teil des Grundstücks Dorotheenstraße 10-16 mit einer Wohnbebauung von bis zu 120 Wohneinheiten

A. Zielsetzung

Zügige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens und Feststellung des Bebauungsplans, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für folgende Maßnahmen herzustellen:

- Errichtung von Wohnungsbau mit bis zu 120 Wohneinheiten in Ergänzung der bestehenden Wohnanlage auf dem am Mühlenkampkanal gelegenen Teil des Grundstücks Dorotheenstraße 10-16 (Bezirk Hamburg-Nord) sowie
- zügige Genehmigung des Bauvorhabens.

B. Lösung

Erlass einer Weisung an das Bezirksamt Hamburg-Nord.

C. Auswirkungen auf den Haushalt

Durch die Weisung: Keine.

D. Auswirkungen auf die Vermögenslage

Durch die Weisung: Keine.

E. Sonstige finanzielle Auswirkungen

Durch die Weisung: Keine.

F. Auswirkungen auf:

Familienpolitik: [Errichtung zusätzlicher mietpresgebundener familiengerechter Wohnungen in einem stark nachgefragten Quartier](#)

Klimaschutz: [schonender Umgang mit der knappen Ressource Boden](#)

Inklusion

Bürokratieabbau

Gleichstellung

G. Alternativen

Verzicht auf die Weisung mit der Folge, dass eine zügige Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die genannten Maßnahmen ggf. nicht mehr möglich ist.

Weisung an das Bezirksamt Hamburg-Nord zum Verfahren "vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Winterhude 23 – Dorotheen-Kai – Bezahlbares Wohnen in Winterhude ". Schaffung von Planrecht für die Ergänzung der bestehenden Wohnanlage auf dem am Mühlenkampkanal gelegenen Teil des Grundstücks Dorotheenstraße 10-16 mit einer Wohnbebauung von bis zu 120 Wohneinheiten

1. Anlass

Mit dieser Drucksache soll die zügige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens Winterhude 23 im Bezirk Hamburg-Nord angewiesen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines Grundstücks im Stadtteil Winterhude mit bis zu 120 Wohnungen zu ermöglichen.

Im Süden des Stadtteils Winterhude und östlich der Dorotheenstraße gelegen, zeichnet sich das Plangebiet insbesondere durch die direkte Lage am Mühlenkampkanal aus.

Das private Grundstück Dorotheenstraße Nr. 10-16 ist heute mit drei 13-geschossigen Wohnhochhäusern (Baujahr 1961) und einem 7-geschossigen Wohngebäude (Baujahr 1999) bebaut. Insgesamt umfasst die Bestandsbebauung 212 Mietwohnungen.

Zwischen den Hochhäusern und dem Kanal besteht eine eingeschossige Tiefgarage mit ca. 150 Stellplätzen, die im Einrichtungsverkehr organisiert ist und eine Einfahrt im Norden und eine Ausfahrt im Süden des Grundstücks besitzt. Die Tiefgarage ist [direkt an der Kaimauer gebaut](#), stark sanierungsbedürftig und entspricht auch nicht mehr heutigen Nutzeranforderungen. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden und über der Tiefgarage sind als [Grünanlage-Grünfläche](#) mit Rasenfläche und Baumbestand [an der Kanalböschung](#) gestaltet. [An der Kanalböschung haben sich teilweise Ruderalgehölze angesiedelt](#).

Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs in Hamburg verfolgt der Eigentümer des Grundstücks das Ziel – zusätzlich zur bestehenden Wohnanlage –, auf dem am Mühlenkampkanal gelegenen Teil des o.g. Grundstücks eine attraktive und am Wasser gelegene Wohnbebauung mit bis zu 120 Wohneinheiten neu zu errichten.

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Winterhude 18 vom 12. Juni 1985. Dieser setzt für den Bereich des Plangebiets ein allgemeines Wohngebiet mit einer Zulässigkeit von 13 Vollgeschossen für die 3 Wohnhochhäuser und einem Geschoss für ein weiteres Baufeld sowie eine Tiefgarage am Mühlenkampkanal fest.

Da die derzeitigen Festsetzungen dem Vorhaben entgegenstehen, ist eine Änderung des Planrechts durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 23 und damit die Überplanung eines Teilbereichs des Bebauungsplans Winterhude 18 erforderlich.

Der Bebauungsplan-Entwurf Winterhude 23 sieht eine [Ausweisung-Festsetzung](#) als allgemeines Wohngebiet vor. Die geplante Bebauung orientiert sich in Höhe und Ausrichtung an der umgebenden Gründerzeitbebauung. Vorgesehen sind drei Baugruppen mit jeweils einem 7-geschossigen und einem 5-geschossigen Gebäudeteil, die durch einen 2-geschossigen

Sockelbau verbunden sind. Als Abschluss der Bebauung im Norden ist ein 7-geschossiges Punkthaus geplant. Zwischen den Baugruppen wird der Freiraum über drei Treppenanlagen an die Wasserkante des Mühlenkampanals geführt, so dass der Kanal dann erstmalig als Freiraum zugänglich gemacht wird. Die Außenanlagen und Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner, die Kinderspielflächen sowie die Zugänge zu den Bestands- und Neubauten werden vollständig neu gestaltet.

Die sanierungsbedürftige Tiefgarage soll abgebrochen und durch eine neue, nach heutigen Anforderungen gestaltete Tiefgarage mit 150 Plätzen ersetzt werden. Die Lage der Ein- und Ausfahrten wird dabei nicht wesentlich verändert. Über der neuen Tiefgarage sollen die neuen Wohngebäude in direkter Wasserlage errichtet werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist am 22. September 2008 mit der GrobAbstimmung gestartet worden. Die Öffentliche Plandiskussion wurde am 18. Juni 2009 durchgeführt. Aufgrund der großen Ablehnung durch die Nachbarschaft ist das Verfahren seinerzeit nicht weitergeführt worden.

Der Vorhabenträger hat nun das Bebauungskonzept modifiziert und insbesondere durch den Wohnungsmix von Ein- bis Vier- Zimmerwohnungen und einem voraussichtlichen Quadratmeterpreis von unter neun Euro ein attraktives Angebot zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen in Winterhude vorgelegt. [Das überarbeitete Konzept ist der Öffentlichkeit in einer erneuten Informationsveranstaltung am 06. April 2017 vorgestellt worden. Darüber hinaus hat der Grundeigentümer bereits am 11. Februar 2017 in einer Mieterversammlung das Projekt mit den Bestandsmietern und interessierten Nachbarn erörtert.](#) Am 14. Juli 2017 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange begonnen.

Vor dem Hintergrund der dringend sanierungsbedürftigen Tiefgarage gefährden weitere Verzögerungen im Bebauungsplanverfahren die Realisierung des Wohnungsbaus an dieser Stelle. Dass nach erfolgter Sanierung der Wohnungsbau zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden kann, ist aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht möglich.

2. Bewertung

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg, dem hohen Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen und verstärkt Planrecht für neuen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die mit dieser Drucksache vorgeschlagene Weisung des Senats nach § 42 BezVG und § 1 Abs. 4 des Gesetzes über die Verwaltungsbehörden verpflichtet das Bezirksamt Hamburg-Nord, das Bebauungsplanverfahren zügig weiter zu betreiben und den Bebauungsplan unter Beachtung des Abwägungsgebots festzustellen.

3. Behördenabstimmung

...

4. Petitum

Der Senat wird gebeten,

das Bezirksamt Hamburg-Nord anzuweisen, das eingeleitete Bebauungsplanverfahren Winterhude 23 mit dem Ziel der Schaffung von Planrecht für eine Wohnbebauung zur Ergänzung der bestehenden Wohnanlage auf dem am Mühlenkampkanal gelegenen Teil des Grundstücks Dorotheenstraße 10 – 16 mit einer Wohnbebauung von bis zu 120 Wohneinheiten zügig und mit Priorität durchzuführen (vgl. anliegender B-Plan-Entwurf, Stand 05.07.2017 sowie Funktionsplanung, Stand 12.05.2017), die plankonforme Wohnbebauung nach Erreichen der Vorweggenehmigungsreifes des Bebauungsplanes zu genehmigen sowie den Bebauungsplan unter Beachtung des Abwägungsgebots festzustellen.