

Begründung zum
Bebauungsplan
Finkenwerder 41
„Neues Wohnen am Steendiekkanal“

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Grundlagen und Verfahrensablauf	5
3. Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.1.1 Flächennutzungsplan	5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Karte Arten- und Biotopschutz.....	6
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	6
3.2.2 Denkmalschutz.....	6
3.2.3 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen	6
3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen.....	7
3.2.5 Baumschutz.....	7
3.2.6 Arten- und Biotopschutz	7
3.2.7 Hochwasserschutzanlage, Hafengebietsgrenze	8
3.2.8 Klimaschutz	8
3.2.9 Städtebaulicher Vertrag	8
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	8
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne.....	8
3.3.1.1 Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau.....	8
3.3.1.2 Bezirkliches Wohnungsbauprogramm	9
3.3.1.3 Hamburger Maß.....	9
3.3.1.4 Städtebaulicher Wettbewerb	10
3.3.1.5 Milieugebiet Finkenwerder Kapitän-Siedlung.....	10
3.3.1.6 Mobilitätskonzept Finkenwerder	10
3.3.1.7 Klimaanpassungsstrategie	11
3.3.1.8 Hamburger Klimaplan	11
3.3.1.9 Vertrag für Hamburgs Stadtgrün	12
3.3.1.10 Gründachstrategie	13
3.3.1.11 Strategie Grüne Fassaden	13
3.3.1.12 Hamburger Zentrenkonzept	14
3.3.1.13 Leitlinien für den Einzelhandel	15
3.3.1.14 Nahversorgungskonzept für den Bezirk Hamburg-Mitte	15
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	16
3.4 Angaben zum Bestand	16
3.4.1 Plangebiet	16
3.4.2 Umfeld.....	18
4. Umweltprüfung	19
5. Planinhalt und Abwägung	20
5.1 Art der baulichen Nutzung	23
5.1.1 Allgemeine Wohngebiete.....	23
5.1.2 Fremdkörperfestsetzung.....	26
5.1.3 Nachweis privater Kinderspielflächen	27
5.1.4 Nachweis Kita-Plätze.....	28

5.1.5	Gewerbegebiet	28
5.1.6	Fläche für den Gemeinbedarf	30
5.2	Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung	30
5.2.1	Überbaubare Grundstücksflächen	30
5.2.1.1	Maß der baulichen Nutzung	36
5.2.1.2	Grundflächenzahl	36
5.2.1.3	Geschossigkeit, Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß.....	38
5.2.1.4	Abstandsflächen.....	41
5.2.1.5	Bauweise	45
5.3	Unterbringung des ruhenden Verkehrs	45
5.3.1	Unterirdische Baugrenzen und Kfz-Stellplätze	45
5.3.2	Öffentliche Parkstände	48
5.4	Versorgungsflächen.....	50
5.5	Gestalterische Festsetzungen	50
5.6	Verkehrsflächen.....	52
5.6.1	Straßenverkehrsflächen.....	52
5.6.2	Gehrechte.....	54
5.7	Technischer Umweltschutz	55
5.7.1	Lärmimmissionen	55
5.7.2	Luftschadstoffimmissionen	62
5.7.3	Geruchsimmissionen	63
5.7.4	Boden.....	64
5.8	Entwässerung.....	66
5.8.1	Schmutzwasser	67
5.8.2	Oberflächenwasser.....	67
5.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	70
5.10	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	72
5.10.1	Baumbestand und Baumschutz.....	73
5.10.2	Begrünungsmaßnahmen	74
5.10.3	Maßnahmen zum Boden-,Grundwasser- und Klimaschutz	81
5.10.4	Artenschutz	82
5.10.4.1	Bestandserfassung	83
5.10.4.2	Auswirkungen des Vorhabens auf Vögel und Fledermäuse	84
5.10.4.3	Artenschutzprüfung.....	87
5.10.4.4	Allgemeine artenschutzfachliche Maßnahmen	87
5.10.5	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung	89
5.11	Nachrichtliche Übernahme	89
5.12	Kennzeichnungen.....	90
5.13	Abwägungsergebnis	90
5.14	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	91
6.	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	91
7.	Flächen- und Kostangaben	91
7.1	Flächenangaben.....	92
7.2	Kostangaben	92

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarer Nähe zum alten Ortskern Finkenwerder. Aufgrund seiner attraktiven Lage am Steendiekkanal, eingebettet in ein historisch gewachsenes Wohnumfeld – die in den 1920er und 1930er Jahren entstandene „Kapitäns-Siedlung“ erfasst die östlichen Teilbereiche des Plangebiets – der guten ÖPNV-Erschließung sowie nahegelegenen, guten Angeboten zur Nahversorgung besitzt der Standort eine besondere Lagegunst für den Wohnungsneubau.

Anlässlich der 2017 erfolgten Verlagerung des am Doggerbankweg befindlichen Betriebshofs des Bezirksamts Hamburg-Mitte sowie der zwischenzeitlich erfolgten Verlagerung kleiner lokaler Gewerbebetriebe sollen die vormals gewerblich genutzten Flächen westlich des Doggerbankwegs planungsrechtlich überwiegend für Wohnungsneubau qualifiziert und der Gesamtbereich des Plangebiets moderat und standortverträglich nachverdichtet bzw. städtebaulich neu geordnet werden. Damit soll eine bedarfsgerechte Wohnungsbauentwicklung für Finkenwerder - entsprechend der Wohnungsbauziele des Senats sowie des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms – verfolgt, die lokale Wohnfunktion gestärkt und die bestehende Infrastruktur im Ortszentrum weiter abgesichert werden. Zudem sollen zurückliegende Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung minimiert und somit auch die Anforderungen des zu erhaltenden Gewerbe- und Industriestandorts berücksichtigt werden.

Insgesamt sollen auf den Flächen des ehemaligen Betriebshofs sowie angrenzenden privaten Grundstücken am Finksweg ca. 152 neue Wohnungen entstehen, darunter öffentlich geförderte Mietwohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und Wohnungen in baugemeinschaftlichem Eigentum. Darüber hinaus beabsichtigt die Baugenossenschaft Finkenwärder-Hoffnung eG, ihren im Plangebiet am Finksweg und Doggerbankweg gelegenen Wohnungsbestand langfristig zu erneuern.

Im Rahmen eines dem Bebauungsplanverfahren in 2017 vorgeschalteten einphasigen städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens ist die städtebauliche Neuordnung des ca. 4,85 ha großen Plangebiets am Steendiekkanal vorqualifiziert worden. Dem Wettbewerbsverfahren wiederum vorangegangen ist ein Ideenträgerverfahren des Landesbetriebs für Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG). Da das angestrebte Bebauungs- und Nutzungskonzept auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht realisiert werden kann, ist die Schaffung neuen Planrechts erforderlich. Der im städtebaulichen Wettbewerb prämierte Entwurf wurde daher in einen Funktionsplan einschließlich eines Freiraumkonzepts übersetzt, der die Grundlage für das durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung in Form des Bebauungsplans zu schaffende neue Planungsrecht darstellt.

Ein Teilbereich des zwischenzeitlich verlagerten Betriebshofs wird durch eine Baugemeinschaft entwickelt, die sich im Rahmen einer Ausschreibung mit einem Konzept zur Entwicklung von baugemeinschaftlichem Wohnungsbau erfolgreich beworben hat. Für einen weiteren Teilbereich westlich des Doggerbankwegs verfolgt das städtische Unternehmen Fördern & Wohnen öffentlich geförderten Mietwohnungsbau für vordringlich Wohnungssuchende (sog. „WA-Wohnen“). Die weiteren Flächen im Nordwesten des Plangebiets sind im Privatbesitz und sollen ebenfalls für neuen Geschosswohnungsbau entwickelt werden. Nordöstlich des Doggerbankwegs wird der Wohnungsbestand einer lokalen Baugenossenschaft erfasst. Sowohl die private Eigentümerin als auch die Baugenossenschaft verfolgen im Anschluss an das Be-

bauungsplanverfahren keine unmittelbare Realisierung des Wohnungsneubaus, sondern beabsichtigen, das neue Planungsrecht erst Mittel- bis langfristig für Neubaumaßnahmen in Anspruch zu nehmen.

Als Kompensation für die Umwandlung von planungsrechtlich bislang als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen in Wohnbauflächen wird die südöstliche Teilfläche des ehemaligen bezirklichen Betriebshofgrundstücks planungsrechtlich für eine wohnverträgliche Gewerbenutzung gesichert.

Zur Absicherung der wesentlichen Inhalte der Planung sowie deren Umsetzung werden zwischen dem Bezirksamt Hamburg-Mitte und beteiligten Grundeigentümern städtebauliche Verträge geschlossen.

2. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche und gestalterische Festsetzungen.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, ein Umweltbericht ist nicht erforderlich (siehe Kapitel 4 „Umweltprüfung“).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 01/26 vom 20. April 2026 (Amtl. Anz. S. 498) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 01. September 2021 (Amtl. Anz. S. 1592) am 20. Oktober 2021 stattgefunden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung des Bebauungsplan-Entwurfs wurde nach der Bekanntmachung vom 20. April 2026 (Amtl. Anz. S. 499) in der Zeit vom 11. Mai bis einschließlich 12. Juni 2026 durchgeführt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbauflächen“ dar. Entlang des Steendiekkkanals sind die Hochwasserschutzanlage (Hauptdeichlinie) und die Grenze des Hafengebietes gemäß Hafenenwicklungsgesetz dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Karte Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg (LaPro) vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Entlang des Steendiekkkanals werden die milieuübergreifenden Funktionen „Grüne Wegeverbindung“ als Teil des 2. Grünen Rings sowie „Entwickeln des Landschaftsbildes“ dargestellt. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Landschaftsachse „Westliche Elbufer-Achse“ (neue Bezeichnung: „Elbe Achse“) und den 2. Grünen Ring an. Der im Westen angrenzende Steendiekkkanal wird als Milieu „Tidegewässer“ dargestellt und ist Bestandteil des 2. Grünen Rings.

Die Karte Arten- und Biotopschutz des Landschaftsprogramms stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringen Grünanteil“ dar. Es ist keine Änderung des Landschaftsprogramms erforderlich.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der für den überwiegenden Teil des Plangebiets vorliegende Bebauungsplan Finkenwerder 22 vom 19. Januar 1982 (HmbGVBl. S. 5) setzt für die Flächen des ehemaligen Betriebshofes des Bezirksamtes Hamburg-Mitte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Tiefbaubetriebsplatz“ fest. Die nördlich angrenzenden Grundstücke entlang des Steendiekkkanals sind als zweigeschossiges Gewerbegebiet (GE II, GRZ 0,8, GFZ 1,6) festgesetzt. Das Grundstück in der Nordspitze des Plangebietes ist entsprechend der damaligen Zweckbestimmung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Seemannsschule (FHH)“ festgesetzt. Für die an die Gewerbegebietsgrundstücke angrenzende Einfamilienhausbebauung ist maximal zweigeschossiges Allgemeines Wohngebiet (WA II o, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) ausgewiesen. Die zeilenförmige Mehrfamilienhausbebauung ist als maximal zweigeschossiges Reines Wohngebiet (WR II g) festgesetzt. Über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb des Gewerbegebiets wird ein Zugang vom Doggerbankweg zur Hochwasserschutzanlage gesichert.

Für die im Südwesten des Plangebiets entlang des Steendiekkkanals verlaufende Hochwasserschutzanlage setzt der Baustufenplan Finkenwerder vom 14.01.1955 Öffentliche Grünflächen („Erholungs- und Sportflächen“, im Nordwesten), Auswandererheim (zentraler Teilbereich) und Industrie (südlicher Teilbereich) fest.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen des Denkmalschutzes.

3.2.3 Altlasten/ Altlastverdachtsflächen

Im Fachinformationssystem Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg (Altlastenhinweiskataster) sind drei Flächen eingetragen. Zudem ist im Plangebiet eine Projektfläche betroffen (GasBW-000).

- Verdachtsfläche 5432-002-13: Hierbei handelt es sich um ehemaliges Deichvorland.
- Fläche 5834-001-01: Bei dem Altspülfeld Focksweg handelt es sich um ein Sandspülfeld, welches einen Sandanteil > 80 % enthält, so dass keine mächtigen Schlicklagen zu erwarten sind.

- Altlastverdächtige Fläche 5834-001-03: Hierbei handelt es sich um einen Altstandort einer ehemaligen Werftanlage, bei dem lokale Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können.
- Projektfläche GasBW-000: Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt auf der Projektfläche der BUKEA mit der Bezeichnung GasBW-000. Diese umfasst einen Bereich der Elbmarsch, in dem organische Weichschichten (z.B. Schluff-, Mudde-, Torf-, Kleilagen) im Untergrund vorhanden sind. Infolge von Zersetzungsprozessen in diesen Böden können auf natürliche Weise Bodengase (Methan [CH₄] und Kohlendioxid [CO₂]) entstehen. Die Bodengase können bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen und sich insbesondere unter versiegelten/bebauten Flächen anreichern und ggf. in bauliche Anlagen eindringen.

Vor diesem Hintergrund ist bei Baumaßnahmen bzw. bei Nutzungsänderungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) insbesondere der Wirkungspfad Boden-Mensch zu beachten.

Die Ergebnisse der in diesem Bauleitplanverfahren durchgeführten Untersuchungen sowie die darin empfohlenen Maßnahmen werden im Kapitel 5.7.3 „Boden“ erläutert.

3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Für das Plangebiet besteht deshalb ein allgemeiner Bombenblindgängerverdacht.

Vor Eingriffen in den Baugrund oder vor Beginn eines Bauvorhabens müssen die Grundeigentümerinnen und -eigentümer oder eine von ihnen bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung bei der Behörde für Inneres und Sport – Feuerwehr Hamburg, Referat Gefahrenerkundung / Kampfmittelverdacht (GEKV) – gestellt werden.

Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO) vom 23. Dezember 2025 (HmbGVBl. S. 851) sind die betreffende Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht).

3.2.5 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für diese gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126).

3.2.6 Arten- und Biotopschutz

Der Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 26. März 2026 (BGBl. I Nr. 87 S. 1, 4) und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), bleiben auch bei der Durchführung eines

Verfahrens nach § 13 a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB).

Nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zum Artenschutz wurde das Gutachten Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzuntersuchung (08.09.2022) mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung und artenschutzfachlicher Betrachtung erstellt (vgl. Kap. 5.10.4).

3.2.7 Hochwasserschutzanlage, Hafengebietsgrenze

Entlang des Steendiekkkanals verläuft die Hochwasserschutzanlage Finkenwerder-Hauptdeich mit der Hauptdeichlinie sowie die Grenze des Hafengebietes gemäß Hafententwicklungsgesetz (HafenEG) vom 25. Januar 1982 (HmbGVBl. S. 19), zuletzt geändert am 10. September 2024 (HmbGVBl. S. 482). Die Hochwasserschutzanlage ist mit entsprechenden Zugankern befestigt, welche sich in Teilen unterhalb der angrenzenden privaten Grundstücke befinden. Die genaue Lage der Zuganker ist nicht bekannt. Das Vorhandensein kann zu eventuellen Einschränkungen der Bebauung führen.

3.2.8 Klimaschutz

Für das Vorhaben und dessen Umsetzung sind auch das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235 S. 1), und das Hamburgische Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 04. November 2025 (HmbGVBl. S. 597) beachtlich. Mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz wurden die im Klimaschutzplan 2050 festgelegten Klimaschutzziele erstmalig gesetzlich verankert. Im Kern wird angestrebt, die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2045 per saldo auf Null zurückzuführen. Bei jeglicher Abwägungsentscheidung in der Bauleitplanung ist die gesetzlich festgeschriebene Absenkung der Emissionen zu berücksichtigen, so auch bei der Planung und Umsetzung des hier in Rede stehenden Vorhabens; siehe hierzu Kapitel 5.9 „Klimaschutz und Klimaanpassung“.

3.2.9 Städtebaulicher Vertrag

Zum Bebauungsplan werden mit den betreffenden Privateigentümern städtebauliche Verträge geschlossen.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

3.3.1.1 Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau

Der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ (Senatsdrucksache Nr. 2011/01087) wurde am 4. Juli 2011 zwischen dem Senat und den Bezirken geschlossen, zunächst am 8. September 2016 und zuletzt am 16. November 2021 zum dritten Mal fortgeschrieben. Die Stadt Hamburg verfolgt das übergeordnete Ziel, den Wohnungsbau in Hamburg zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen.

Senat und Bezirke streben seitdem an, die Zahl der neu genehmigten Wohnungen pro Jahr deutlich zu steigern. Im Jahr 2021 wurde in der dritten Fortschreibung des Vertrags die 2016

beschlossene Zielvereinbarung von 10.000 Wohnungen erneut bestätigt. In dieser Fortschreibung wurde der sogenannte Drittmix aufgenommen. Die aktuell geltende Fassung des Bündnisses sieht bezüglich des Anteils der geförderten Wohnungen jedoch eine Öffnungsklausel vor, welche die Betroffenheit von Wohnungsbauprojekten in einem fortgeschrittenen Planungsstand bezüglich des genannten prozentualen Anteils einschränkt. Dieses trifft für das vorliegende Projekt zu. Der Einleitungsbeschluss zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde auf Basis der vorherigen Bündnisvereinbarung gefasst. Die Forderung zur Realisierung von geförderten Wohnungen wurde seinerzeit im Wettbewerb nur für das Baufeld 4.1 (Allgemeines Wohngebiet WA 3) formuliert; alle Planungen wurden auf dem genannten Anteil abgestellt. Hier soll 100% öffentlich geförderter Mietwohnungsbau entstehen. Geplant sind aktuell ca. 29 Wohneinheiten, was mit Blick auf im Plangebiet als Neubaupotenzial kalkulierte ca. 152 neue Wohneinheiten einen Anteil von ca. 20% öffentlich geförderten Mietwohnungsbau am Gesamtpotenzial ausmacht.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte hat sich im Rahmen des Vertrages für Hamburg zur Genehmigung von jährlich 1.400 Wohnungen verpflichtet.

Der Bebauungsplan Finkenwerder 41 leistet einen wichtigen Beitrag zu den aufgeführten Zielen, indem er die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von ca. 152 zusätzlichen Mietwohneinheiten ermöglicht. Die Realisierung des Wohnungsbaus innerhalb einer bestimmten Frist sowie zum Teil über die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans hinausgehende Anforderungen an den Städtebau, Hochbau oder Freiraum werden in städtebaulichen Verträgen mit den Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträgern geregelt.

3.3.1.2 Bezirksliches Wohnungsbauprogramm

Im Wohnungsbauprogramm des Bezirks Hamburg-Mitte wird die Attraktivität des Plangebiets – geführt als Potenzialfläche „Steendiekkanal / Doggerbankweg“ – für neuen Wohnungsbau in unmittelbarer Wasserlage am Steendiekkanal für unterschiedliche Haushalte hervorgehoben. Gleichzeitig wird die Bedeutung des für die Entwicklung des gesamten Stadtteils wichtigen Themas einer funktionierenden Nutzungszonierung zwischen gewerblicher und Wohnnutzung betont. Mit dieser Zielsetzung soll unter Einbindung der lokalen Grundeigentümer und Akteure ein den Bedürfnissen des Stadtteils nachkommender Mix aus insgesamt ca. 152 neuen Wohnungen realisiert werden, darunter öffentlich geförderte Mietwohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und Wohnungen in baugemeinschaftlichem Eigentum.

3.3.1.3 Hamburger Maß

Die Leitlinien „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ wurden durch die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau am 12.09.2019 beschlossen und sind im Rahmen der Bebauungsplanverfahren als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB zu berücksichtigen. Mit den Leitlinien wird durch den Senat und die Bezirke vorgegeben, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist und welche Instrumente und Maßnahmen hierfür im Sinne der Leitlinien ergriffen werden können. Ziel ist es, für die notwendige Zunahme der baulichen Dichte eine flächeneffiziente und zugleich nachhaltige sowie zukunftsorientierte Bebauung zu forcieren und nach einheitlichen Maßstäben zu steuern. Es sollen flächeneffizient hohe städtebauliche Dichten entwickeln werden und gleichzeitig Wohnraumangebote und das Entstehen lebendiger Quartiere gefördert werden.

Im Plangebiet werden gemäß der Zielsetzungen der „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt – Hamburger Maß“ im Zuge einer moderaten und standortverträglichen Nachverdichtung neue Flächen für Wohnungsbau mobilisiert. Gleichzeitig wird mit der Planung eine hohe Gestaltungsqualität der Freiräume sowie eine bessere Durchwegung des Gebietes verfolgt.

3.3.1.4 Städtebaulicher Wettbewerb

Im Rahmen eines dem Bebauungsplanverfahren im Jahr 2017 vorgeschalteten einphasigen städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens ist die städtebauliche Neuordnung des ca. 4,85 ha großen Plangebiets am Steendiekkanal vorqualifiziert worden. Dem Wettbewerbsverfahren wiederum vorangegangen ist ein Ideenträgerverfahren des Landesbetriebs für Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG). Da das angestrebte Bauungs- und Nutzungskonzept auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht realisiert werden kann, ist die Schaffung neuen Planrechts erforderlich. Der im städtebaulichen Wettbewerb prämierte Entwurf wurde daher in einen Funktionsplan einschließlich eines Freiraumkonzepts übersetzt, der die Grundlage für das durch das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung in Form des Bebauungsplans zu schaffende neue Planungsrecht darstellt.

3.3.1.5 Milieugebiet Finkenwerder Kapitans-Siedlung

Teile des Plangebietes liegen im Milieugebiet Finkenwerder Kapitans-Siedlung. Im Milieuschutzbericht vom August 1985 wird das in den 1920er- und 30er Jahren entstandene Wohngebiet nördlich des alten Ortskerns beschrieben, das nach Aufspülung des nördlichen Deichvorlands als Folge der um 1900 vorgenommenen Hafenerweiterung für die Beschäftigten der sich dort schnell ansiedelnden neuen, hafenbezogenen Industrien errichtet worden war. „So entstand neben dem urwüchsigen Ortskern in neuem, planvollem und mehr städtischem Charakter im Bereich des heutigen Ortsamtes - neben einigen meist 3- geschossigen Blöcken und Zeilen des sozialen Wohnungsbaus - eine Siedlung 2-geschossiger, freistehender Einfamilienhäuser, die sogenannte ‚Kapitans-Siedlung‘.“ Das Quartier war uns ist nach wie vor geprägt von Steildächern mit roter Pfannendeckung, roten Ziegelfassaden, viel Grün und Verbundenheit zur Seefahrt ausdrückenden gestalterischen Details. Die Wohnhäuser sind im Auftrag der Deutschen Werft als Prototypen von Laubenganghäusern / Zeilen, Blöcken und Einzelhäusern meist in traditionell norddeutscher, bodenständiger Ziegelbauweise mit weißen Sprossenfenstern beauftragt worden. Durch die Kombination von Geschosswohnungsbau und durch Einzelhäuser geprägten Teilbereichen der Siedlung war eine soziale Mischung intendiert. Durch gezielte Kleinmaßstäblichkeit auch im Geschosswohnungsbau, eine bodenständige Materialwahl, die besagten maritimen Details und durchgrünte Freiräume sollte für die Zielgruppe aus Mittelstand und Arbeiterschaft ein beschaulich-heimatliches Siedlungsbild geschaffen werden.

3.3.1.6 Mobilitätskonzept Finkenwerder

Aufgrund der fortlaufenden baulichen Entwicklungen in Finkenwerder insbesondere auch die Erweiterung der Flächen des ZAL sowie des DLR (Deutsche Luft- und Raumfahrtzentrum), die Errichtung des Dienstleistungszentrums am Airbuswerk sowie unterschiedliche Wohnungsbauprojekte betreffend wurde 2020 auch angesichts bereits bestehender Verkehrsprobleme der Bedarf gesehen, eine übergeordnete Betrachtung zur künftigen Abwicklung der resultierenden Verkehre vorzunehmen.

Daher wurde für Finkenwerder ein 2022 finalisiertes Mobilitätskonzept erstellt, welches untersucht, wie zukünftig Verkehre besser gemanagt, auf andere emissionsärmere Verkehrsmittel verlagert bzw. von vornherein vermieden werden können. Das Konzept zeigt Maßnahmen auf, welche auch schon kurzfristig zu einer Verbesserung der Verkehrssituation in Finkenwerder beitragen können. Hier geht es zum einen darum, die Attraktivität der bereits vorhandenen guten Anbindung an den ÖPNV weiterhin zu steigern. Zum anderen soll eine Umgehungsstraße den Durchgangsverkehr durch Finkenwerder unterbinden bzw. reduzieren. Tempolimits in der Ortsdurchfahrt sollen die Attraktivität der Umgehungsstraße zusätzlich steigern. Ein Fokus der Maßnahmen liegt zudem auf der Stärkung der Nahmobilität z.B. durch alternative Lieferkonzepte und Bike-Sharing Angebote sowie die geplante Anbindung an einen Radschnellweg.

3.3.1.7 Hamburger Klimaanpassungsstrategie

Die Strategie zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel (Drucksache 22/18165) legt die Ziele und Maßnahmen für die gesamtstädtische Anpassung an den Klimawandel fest. Diese sind, soweit sie städtebauliche Relevanz besitzen, im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3.3.1.8 Hamburger Klimaplan

Bereits 2007 hat Hamburg ein erstes Klimaschutzkonzept beschlossen und auf dieser Grundlage zahlreiche Maßnahmen eingeleitet. Im nächsten Schritt verabschiedete der Senat in 2013 den Maßnahmenplan Klimaschutz und in 2015 den Hamburger Klimaplan, der im Dezember 2019 das erste Mal (siehe Drucksache 21/19200) und im Dezember 2022 das zweite Mal (siehe Drucksache 22/12774) fortgeschrieben wurde. In § 6 Absatz 3 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 04. November 2025 (HmbGVBl. S. 597), ist die Fortschreibung des Klimaplanes alle vier Jahre vorgeschrieben. Damit wird die Anpassung des Klimaplanes an aktuelle Erkenntnisse und Entwicklungen sichergestellt. Das Monitoring erfolgt über eine regelmäßige Zwischenberichterstattung des Senats über die Umsetzung der bisherigen Maßnahmen.

Mit der zweiten Fortschreibung des Hamburger Klimaplanes wurde das Zielniveau nochmals angehoben: Bis 2030 reduziert Hamburg die CO₂-Emissionen um 70 Prozent gegenüber 1990. Bis 2045 strebt Hamburg eine Emissionsminderung von mindestens 98 Prozent an, um Netto-CO₂-Neutralität zu erreichen.

Die Ziele des Klimaplanes sind somit gesetzlich verankert. Der Hamburger Klimaplan enthält die verbindlichen Sektorziele und legt die zur Zielerreichung notwendigen Maßnahmen fest. Er enthält eine Bestandsaufnahme im Hinblick auf die Zielerreichung, eine Beschreibung der ergriffenen Maßnahmen zur Zielerreichung sowie eine Prognose der erforderlichen Maßnahmen zur weiteren Zielerreichung und der Entwicklung der Rahmenbedingungen einschließlich weiterer erforderlicher Maßnahmen (siehe § 6 Abs. 1 HmbKliSchG).

Neben diesen konkreten Reduktionszielen enthält der Klimaplan den jeweiligen Bereichen (Industrie, Gewerbe-Handel-Dienstleistung, private Haushalte und Verkehr) zugeordnete Maßnahmen und Strategien, um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. So geht es zum Beispiel für die privaten Haushalte um mehr energetische Sanierungen, höhere Klimaschutzstandards für Neubauten oder mehr Anschlüsse an die künftig klimafreundliche Fernwärme. Damit der Sektor Verkehr seine CO₂-Ziele schafft, werden u.a. der ÖPNV, aber auch Radwege ausgebaut

sowie weitere umweltfreundliche Mobilitätsangebote gefördert. Darüber hinaus sind über den Transformationspfad Klimaanpassung die Ziele der Regenwasser-Infrastruktur-Anpassung (RISA) im Hamburgischen Klimaplan verankert und werden bei den Planungen berücksichtigt. Gleiches gilt für die über den Transformationspfad Klimaanpassung integrierten Aspekte Wand- und Dachbegrünung, Begrünung von Lärmschutzwänden und Schaffung von Grünflächen zur Hitzevorsorge.

Die Klimaschutzziele und die möglichen Maßnahmen sind auch im Rahmen der Bebauungsplanverfahren so weit wie möglich zu berücksichtigen (vgl. hierzu Kapitel 5.9 „Klimaschutz und Klimaanpassung“).

3.3.1.9 Vertrag für Hamburgs Stadtgrün

Auf der Basis des Beschlusses der Hamburgischen Bürgerschaft (Drucksache 21/16980 vom 24.04.2019 - Einigung mit der Volksinitiative "Hamburgs Grün erhalten") wurde am 22. Juni 2021 zwischen mehreren Fachbehörden, den Bezirksämtern und verschiedenen städtischen Unternehmen der Vertrag für Hamburgs Stadtgrün geschlossen. Der Vertrag enthält aufbauend auf dem Grünen Netz eine Flächenkulisse, die nicht bebaut werden darf. Hierzu gehören insbesondere alle öffentlichen Parkanlagen und Spielplätze sowie – in der inneren Stadt bis einschließlich des Zweiten Grünen Ringes – die Landschaftsachsen sowie die beiden grünen Ringe. Sollte dennoch eine Inanspruchnahme erfolgen, so ist möglichst in räumlicher Nähe eine gleich große Freifläche herzurichten und zu sichern. In begründeten Einzelfällen können alternativ auch andere landschaftsplanerische oder -pflegerische Maßnahmen, die eine Verbesserung der Freiraumsituation bewirken, durchgeführt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans grenzt im Westen an die Elbe-Landschaftsachse, beeinträchtigt diese aber nicht, da die öffentliche Promenade auf der Hochwasserschutzanlage und der dahinter verlaufende Deichverteidigungsweg erhalten bleiben. Zudem werden zukünftig parallel zur Promenade die rückwärtigen Gärten der geplanten Wohngrundstücke liegen, statt des bisherigen Betriebsplatzes und der bisherigen Gewerbebauten.

Über den südlichen Rand des Plangebietes verschwenkt großzügig gerundet der Zweite Grüne Ring. Hier sind im geltenden Bebauungsplan Finkenwerder 22 vom 19. Januar 1982 westlich des Doggerbankwegs Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Tiefbau-betriebsplatz“ (mit großzügigen Baugrenzen) und „Freiwillige Feuerwehr“ (mit Bestandsbaukörperfestsetzung) und östlich des Doggerbankwegs Reines Wohngebiet (mit einer 12 m tiefen Baukörperfestsetzung) festgesetzt. Der neue Bebauungsplan bleibt westlich des Doggerbankwegs hinter den Überbaumöglichkeiten des geltenden Planungsrechts zurück. Östlich des Doggerbankwegs wird statt einer Bautiefe von 12 m eine Bautiefe von 14 m festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche des Doggerbankwegs wird in diesem Abschnitt auf maximal 50 m Länge um maximal 2 m nach Westen erweitert.

Die damit durch Straße und Gebäude zusätzlich überbaubare Fläche beträgt somit deutlich weniger als 150 m² und bleibt somit unter dem für diese Fälle festgelegten Schwellenwert von 250 m². Der Vertrag für Hamburgs Stadtgrün ist durch die Planung daher nicht betroffen. Die Festsetzungen sind zulässig, eine Kompensation ist nicht erforderlich.

Zusätzlich enthält der Vertrag für Hamburgs Stadtgrün die Verpflichtung, bei der Entwicklung neuer Quartiere weitere öffentliche Grünanlagen zu schaffen, soweit sie nicht direkt an vorhandenen großen öffentlichen Parkanlagen liegen (Entfernung weniger als 500 m). Dieses

Erfordernis besteht laut Vertrag in der Regel bei Neuschaffung von insgesamt 500 Wohneinheiten. Der räumliche Bezug des Quartiers ist dabei der Stadtteil. Wenn für neue Quartiere Bebauungspläne aufgestellt werden, ist die Berücksichtigung von Bedarfen für neue Parkanlagen Bestandteil der Abwägung im Verfahren.

Durch den Bebauungsplan Finkenwerder 41 werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für insgesamt ca. 152 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen, die Planung selbst liegt dementsprechend weit unter der genannten Grenze von 500 Wohneinheiten. Bei der Betrachtung umliegender Wohnungsbauvorhaben im Stadtteil Finkenwerder wird deutlich, dass auch hier die Grenze von 500 Wohneinheiten nicht erreicht wird. Gemäß der Raumb Beobachtung im Bezirk Hamburg-Mitte hat sich die Anzahl der Wohneinheiten in Finkenwerder seit 2021 bis 2023 um 28 Wohneinheiten erhöht, für eine weitere Wohnung wurde 2023 eine Baugenehmigung erteilt. Gemäß Wohnungsbauprogramm 2024 gibt es ein weiteres kurz- bis mittelfristiges Wohnungsbaupotenzial für 94 Wohneinheiten. Ein langfristiges Wohnungsbaupotential wird gemäß Wohnungsbauprogramm 2024 für weitere 540 Wohneinheiten ermittelt, davon sind 500 Wohneinheiten auf den Bebauungsplan Finkenwerder 32 zurück zu führen. Da im Plangebiet Finkenwerder 32 im entsprechenden Umfang Grünflächen ausgewiesen werden, müssen die dort entstehenden Wohneinheiten bei der Bedarfsermittlung zusätzlicher öffentlicher Grünflächen im Bebauungsplan Finkenwerder 41 nicht mit berücksichtigt werden.

Die zu berücksichtigen zusätzlichen Wohneinheiten im Stadtteil Finkenwerder liegen demnach bei knapp 300. Die Verpflichtung zur Herstellstellung weiterer Grünanlagen besteht für die Planung dementsprechend nicht.

Auch die Freiraumversorgungsanalyse der zuständigen Fachbehörde vom 09.07.2024 zeigt deutlich, dass das Gebiet sowohl im Bestand als auch im Planfall mit wohnungsnahen typisierten Parkanlagen und Spielplätzen sehr gut versorgt ist. Bei der Analyse werden die bestehenden Parkanlagen in einem Radius von 500 m und die bestehenden Spielplätze in einem Radius von 300 m geprüft. Die Richtwerte geben vor, dass je Einwohnerin bzw. Einwohner 6 m² Parkanlage und 1,5 m² Spielplatzfläche zur Verfügung stehen sollte. Im Bestand liegt der Versorgungsgrad bei 53 m² Parkanlage und 5 m² Spielplatzfläche und im Planfall bei 49 m² Parkanlage und 4,8 m² Spielplatzfläche pro Einwohnerin bzw. Einwohner. Damit werden die Richtwerte in beiden Fällen deutlich überschritten. Es ergeben sich keine weiteren Bedarfe für neue Parkanlagen oder Spielplatzflächen durch den Bebauungsplan Finkenwerder 41.

3.3.1.10 Gründachstrategie

Im Planverfahren ist zudem die „Gründachstrategie für Hamburg“ (Drucksache 20/11432) zu berücksichtigen, wonach mindestens 70 Prozent sowohl der Neubauten als auch der geeigneten zu sanierenden, flachen oder flach geneigten Dächer zu begrünen sind. Die Vorgabe folgt dem Ziel, trotz baulicher Verdichtung immer auch einen Mehrwert für die Freiräume zu erzeugen sowie das Wassermanagement zu verbessern und eine Anpassung an den Klimawandel zu gewährleisten. Im Planverfahren ist demnach grundsätzlich zu prüfen, inwieweit Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Gebäuden mit Flachdach festgesetzt werden können.

3.3.1.11 Strategie Grüne Fassaden

Als Ergänzung der Gründachstrategie und als Baustein zur Anpassung der FHH an den Klimawandel wurde im Frühjahr 2024 die „Strategie Grüne Fassaden“ (Drucksache 22/14976)

vom Senat beschlossen und ihr seitens der Bürgerschaft zugestimmt. Grüne Fassaden sind ein flächensparender grüner Baustein bei der Weiterentwicklung und Gestaltung eines klimaangepassten Hamburgs. Die Zielsetzung wird im Planverfahren über eine betreffende Festsetzung berücksichtigt.

3.3.1.12 Hamburger Zentrenkonzept

Das Hamburger Zentrenkonzept, das Nahversorgungskonzept des Bezirks Hamburg-Mitte und die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel erfüllen gemeinsam die Anforderungen an ein städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (vgl. Ergänzungsvorlage zur SenkoV Nr. 190523/6 für die Sitzung der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau am 12.09.2019, Nr. 190912/7).

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau der Freien und Hansestadt Hamburg hat im September 2019 das Hamburger Zentrenkonzept beschlossen.

Darin werden die Zentren in ihrer Gesamtheit mit den vorhandenen Strukturen, den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen und Funktionsfähigkeiten berücksichtigt und die Vielfalt der Zentren als Stärke für das Hamburger Stadtgebiet in den Vordergrund gestellt. Das Zentrenkonzept nimmt so die Rolle und Bedeutung der Zentren als Identifikationsorte und Ausgangspunkte von Stadtentwicklungsprozessen auf.

Das neue Hamburger Zentrenkonzept konzentriert sich inhaltlich vor allem auf die Funktionen der urbanen Räume. Es befasst sich konkret mit den Zentren im Stadtgebiet, die eine übergeordnete Bedeutung für Hamburg haben. Dazu gehören die Innenstadt, die weiteren Hauptzentren in Altona, Wandsbek und Harburg sowie die Stadtteil- und Ortszentren.

Das Zentrenkonzept besteht aus zwei Teilen. Zum einen aus dem Hamburger Zentralsystem, das als Standortsystem alle Zentren systematisch erfasst und bereits seit 1973 als wichtiges Planungsinstrument eine wichtige Grundlage des Hamburger Flächennutzungsplans darstellt.

Zum anderen benennt das Hamburger Zentrenkonzept aus gesamtstädtischer Sicht erstmals konkrete Ziele, Handlungsbedarfe und Entwicklungschancen für die einzelnen Zentren. Diese Handlungsansätze dienen als Grundlage für die Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren auf lokaler Ebene. Das Ziel ist, gemeinsam mit den Akteuren vor Ort belebte und lebendige urbane Orte zu entwickeln. Es sollen ansprechende Erdgeschosszonen sowie zusätzlicher Wohnraum geschaffen und öffentliche Räume aufgewertet werden.

In den Zentren konzentriert sich das urbane Leben. Hier liegen die Ansatzpunkte für eine Stärkung der Quartiere unserer Stadt. Im Zeitalter des wachsenden Online-Handels brauchen wir tragfähige Nutzungskonzepte, um uns kreativ der wachsenden Herausforderung zu stellen.

Ein Schlüssel liegt in der Qualität öffentlicher Räume und der kleinteiligen Nutzungsmischung und -vielfalt in den Erdgeschossen, um unterschiedliche Funktionen und Bedürfnisse anzusprechen.

Finkenwerder als äußere Stadt wird keinem Entwicklungsziel eines Zentrums zugeordnet. Die nächsten Zentren sind das Ortszentrum Othmarschen, das Hauptzentrum Altona und die Innenstadt mit Citylagen. In dem im Plangebiet vorgesehenen Gewerbegebiet werden Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen (vgl. Kapitel 5.1.2 „Gewerbegebiet“).

3.3.1.13 Leitlinien für den Einzelhandel

Gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan erfüllen, wie oben erwähnt, die am 23. Januar 2014 beschlossenen „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel – Ziele und Ansiedlungsgrundsätze“ einschließlich der am 12. September 2019 beschlossenen ersten Änderung die Anforderungen an ein „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB. Diese Leitlinien beinhalten eine abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel eindeutig benannt werden. Als Grundlage für die Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels in Hamburg formulieren die Leitlinien verschiedene zentrale Zielsetzungen, u.a. sind dieses folgende:

Das polyzentrische, hierarchische Zentrensystem erhalten und entwickeln,

- Einzelhandelsangebot und Nutzungsmischung der Zentren stärken,
- Die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung sichern.

In der Karte „Zentrale Standorte nach Flächennutzungsplan und Bestand der Nahversorgungszentren“ ist für Finkenwerder ein Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) gem. nachrichtlicher Erfassung von 2000 vermerkt. Im Nahversorgungskonzept für den Bezirk Hamburg-Mitte wird die inzwischen vollzogene Entwicklung weiter konkretisiert.

3.3.1.14 Nahversorgungskonzept für den Bezirk Hamburg-Mitte

Die Empfehlungen des 2017 von den bezirkspolitischen Gremien beschlossenen und zuletzt im Februar 2019 fortgeschriebenen Nahversorgungskonzeptes für den Bezirk Hamburg-Mitte leiten sich unmittelbar aus Anforderungen der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel sowie den zentralen Ergebnissen einer Nahversorgungsanalyse ab, wonach v. a.

- die Nahversorgung vorzugsweise in den Zentren erfolgen soll, unter der Voraussetzung, dass im Ansiedlungs- und Ergänzungsbedarf andere Zentren und die „flächendeckende, wohnortnahe Nahversorgung“ nicht wesentlich beeinträchtigt wird,
- das Ziel einer Betriebstypenmischung besteht (= ausgewogenes Angebot),
- ausnahmsweise eine Entwicklung auch außerhalb von Zentren stattfinden und verwirklicht werden soll, wenn diese in allererster Linie der Deckung der wohnortnahen Grundversorgung dient. Auch hierbei gilt, dass andere Zentren und die wohnortnahe Nahversorgung in der Fläche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In Finkenwerder konzentrierte sich die Nahversorgungsfunktion bisher auf den Bereich Steendiek (Finkenwerder Norddeich/ Ostfrieslandstraße) und den historischen Ortskern (Steediek/Müggenburg). Mit der Verlagerung eines Marktes vom Standort Alte Aue und der Verlagerung von zwei weiteren Märkten vom Köhlfleet Hauptdeich und der Rudolf-Kienau-Allee auf die Außendeichsfläche am Finkenwerder Kutterhafen wurde das zentrale Nahversorgungszentrum gestärkt.

Bisher wurde insgesamt ein unterdurchschnittlicher Wert der Versorgung erreicht. Die Wohngebiete im Westen des Stadtteils verfügten im Wesentlichen über keine fußläufig erreichbare Nahversorgung.

In unmittelbarer Nähe des Airbus-Werkes hat die Firma Airbus ein Dienstleistungszentrum umgesetzt (Bebauungsplan Finkenwerder 44), in dem u.a. auch großflächiger Einzelhandel

(Lebensmittelmarkt) umgesetzt wurde. Dadurch wird das Nahversorgungsangebot für Werkangehörige sowie Anwohnerinnen und Anwohner erweitert. Im Rahmen einer vorgenommenen gutachterlichen Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass das vorhandene Nahversorgungszentrum Kutterhafen durch die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhändlers mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² im Plangebiet nicht gefährdet wird. Vielmehr verbessert sich die Nahversorgung im Westen von Finkenwerder sowie im Hinblick auf die perspektivische Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung. Diese Stärkung der Nahversorgungsfunktion ist laut Gutachten vor dem Hintergrund des bestehenden Versorgungsdefizits im Westen Finkenwerders zu begrüßen.

Für das Plangebiet gibt es keine erforderlichen Regelungsbedarfe bzgl. der Sicherstellung der Nahversorgung.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen und Gutachten liegen zum Bebauungsplan Finkenwerder 41 vor:

- Städtebaulicher Wettbewerb, Siegerentwurf / Preisgerichtssitzung Oktober 2017
- Funktions- und Freiflächenplan vom Februar 2026
- Kontaminationsuntersuchungen des Bodens Doggerbankweg vom März 2018 und April 2020
- Kontaminationsuntersuchungen des Bodens und der Bodenluft Doggerbankweg / Finksweg vom Mai 2022
- Baugrundbeurteilung für das Grundstück Doggerbankweg 17, Berichte vom März 2018 und November 2020
- Baumgutachterliche Stellungnahmen für das Plangebiet vom August 2016 und Oktober 2019
- Baumgutachten zum Zustand von acht Hybrid-Pappeln und einer Stieleiche am Doggerbankweg vom Oktober 2020 und April 2021
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzuntersuchung vom September 2022
- Immissionsschutz-Gutachten – Geruchsimmissionsprognose für das Unternehmen Oiltanking Tanklager Waltershof GmbH vom Juni 2021
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme vom August 2016 mit Fortschreibung vom Juli 2021
- Mobilitätskonzept Finkenwerder vom Juni 2022
- Schalltechnische Untersuchung mit Zwischenständen von Oktober 2016, Mai 2017 und November 2022, zuletzt aktualisiert und ergänzt im Juli 2024
- Entwässerungstechnischer Funktionsplan – Oberflächenentwässerung vom März 2023, Februar 2024 und Mai/Juli 2025, zuletzt fortgeschrieben im Januar 2026

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt auf der Steendiekhalsinsel in prominenter Wasserlage, unweit des Finkenwerder Ortskerns. Es wird im Westen durch den Steendiekkanal und im Norden durch den

Gorch-Fock-Park mit der hier verlaufenden Hochwasserschutzanlage Finkenwerder Hauptdeich begrenzt. Im Osten bilden der Finksweg und die östlichen Grundstücksgrenzen der südöstlich des Cilli-Cohrs-Wegs an den Finksweg angrenzenden Grundstücke die Abgrenzung. Im Süden wird das Plangebiet durch den Külpersweg und den Hein-Saß-Weg begrenzt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,85 ha und umfasst westlich des Doggerbankwegs u.a. das Areal des ehemaligen Betriebshofes des Bezirksamtes Hamburg-Mitte am Doggerbankweg sowie nördlich daran angrenzend ursprünglich gewerblich genutzte Flächen.

Die Entwicklung am Ostufer des Steendiekkkanals erfolgte ab den 1950er Jahren mit der Erschließung der Flächen für den Betriebshof des Bezirksamtes Hamburg-Mitte am Doggerbankweg und angrenzender Gewerbeflächen sowie dem Bau der Seemannschule im Norden des Plangebiets am Finksweg zwischen Mitte der 1950er Jahre bis in die 1970er Jahre.

Nach Schließung der Seemannschule Mitte der 1980er Jahre wurden auf dem Grundstück Ende der 1990er Jahre vier 3- bis 5-geschossige Mehrfamilienhäuser mit einer dazwischen befindlichen Parkpalette bebaut.

Die Gewerbehallen am Finksweg (Flurstücke 2229, 2308, 2227) wurden längere Zeit nicht mehr für gewerbliche Zwecke genutzt oder dienten teilweise als Lagerhallen. Die zuletzt noch vorhandenen Handwerksbetriebe haben ihre Arbeit an diesem Standort aufgegeben und ihre Betriebe verlagert. Heute werden die Hallen am Finksweg als privater Betriebshof einer Immobilien- und Grundstücksverwaltung genutzt. Die Gewerbegebäude am Doggerbankweg stehen überwiegend leer oder wurden zwischenzeitlich bereits abgebrochen. Eine gewerbliche Nutzung findet nicht mehr statt. Das Areal des bezirklichen Betriebshofs Finkenwerder am Doggerbankweg liegt brach. Er wurde im Jahr 2017 nach Wilhelmsburg verlagert und mit dem dortigen Betriebshof zusammengelegt.

Die Grundstücke im nördlichen Abschnitt des Finkswegs sind mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern aus den 1960er Jahren bebaut. Die besagten Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die in zweigeschossiger Zeilenbauweise errichteten Wohngebäude zwischen Doggerbankweg und Finksweg sowie östlich des Finkswegs und am Kap-Horn-Weg zählen zum Wohnungsbestand einer ortsansässigen Wohnungsbaugenossenschaft. Sie wurden in den 1930er bis 1950er Jahren errichtet und gehören zum Milieugebiet „Finkenwerder Kapitäns-Siedlung“. Den südlichen Abschluss des Plangebietes bildet das Grundstück der freiwilligen Feuerwehr Finkenwerder.

Die Grundstücke mit einer gewerblichen Vornutzung weisen einen hohen Versiegelungsgrad mit nur geringen Grünanteilen auf. Die Freiflächen der Wohnungsbaugrundstücke sind gärtnerisch angelegt.

Die am Steendiekkkanal verlaufende Hochwasserschutzanlage umfasst die Hochwasserschutzmauer mit der als Promenade nutzbaren Deichverteidigungsstraße sowie den tiefer liegenden Binnendeichweg.

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke werden durch die Straßen Finksweg, Doggerbankweg und Külpersweg erschlossen, die im Zweirichtungsverkehr befahrbar sind. Zum Parken wird der öffentliche Straßenraum sowohl durch die Bewohnerinnen und Bewohner als auch tagsüber durch Berufspendlerinnen und -pendler genutzt. Im Doggerbankweg stehen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Baugenossenschaft private Garagen zur Verfügung.

Die im Norden des Plangebietes errichteten Mehrfamilienhäuser verfügen über eine Parkpalette.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Bushaltestelle Finkenwerder (Fähre) ist in ca. 5 Minuten fußläufig zu erreichen. Von hier aus verkehren, neben den Fährlinien Nummer 62 Richtung Landungsbrücken und Nummer 64 nach Teufelsbrück, weitere Stadtbuslinien (150, 251, 350 und 450). Darüber hinaus befinden sich die Bushaltestellen „Norderschulenberg“ und „Hein-Saß-Stieg“ (Linien 146, 150, 251, 350, 450, X40) in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Die Linien 550 und 2040 nach Finkenwerder wurden verlängert. Ebenso wurde die Expressbuslinie X46 neu eingerichtet, um eine Verbindung von Harburg nach Finkenwerder/Airbus zu ermöglichen.

Am Rande des geplanten Gebiets werden derzeit Untersuchungen durchgeführt mit dem Ziel, im Interesse einer Optimierung der ÖPNV-Erschließung im Hein-Saß-Weg (Höhe Kap-Horn-Weg bzw. Doggerbankweg) neue Bushaltestellen einzurichten.

Zusammenfassend bestehen zahlreiche Busverbindungen zu den Landungsbrücken, den Bahnhöfen Altona und Harburg sowie den S-Bahn-Haltepunkten S Neuwiedenthal/S Neugraben.

Der Freiraum im Plangebiet wird bestimmt durch den durchgrünten und baumbestandenen Straßenraum des Finksweg und die das Ortsbild prägenden vitalen Pappeln im Doggerbankweg mit markanten Stammumfängen von bis zu 400 cm und Wuchshöhen von bis zu 35 m.

Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich diverse Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom, Telekommunikation, Schmutz- und Regenwassersiele sowie Trinkwasserversorgung) der Netzbetreiber zur örtlichen Versorgung.

3.4.2 Umfeld

Das direkte Umfeld des Plangebiets ist vornehmlich durch Wohnnutzung geprägt. Die angrenzende größtenteils in den 1920er und -30er Jahren entstandene EFH-Bebauung ist Teil des Milieugebietes Finkenwerder Kapitäns-Siedlung. Ebenfalls zum Milieugebiet Kapitäns-Siedlung zählen die in zweigeschossiger Zeilenbauweise errichteten Wohngebäude einer Wohnungsbaugenossenschaft, überwiegend aus den 1930er – 50er Jahren. Vereinzelt wurde der Gebäudebestand zwischenzeitlich ergänzt oder ersetzt. Auf einer ehemaligen Sportplatzfläche nördlich Cilli-Cohrs-Weg zwischen Finks- und Focksweg ist Ende der 1990er Jahre verdichteter Einfamilienhausbau und genossenschaftlicher Geschosswohnungsbau entstanden.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend, liegt in der Spitze der Steendiekhalbinsel der Gorch-Fock-Park mit dem Hallen- und Freibad Finkenwerder sowie einer Sportplatzfläche (Sportanlage Finksweg).

Westlich des Steendiekkanals befinden sich gegenüber zum Plangebiet auf der Rüsshalbinsel Gewerbegebiete, in denen primär Unternehmen der Luftfahrtindustrie angesiedelt sind. Am Ostufer des Steendiekkanals befinden sich nordwestlich des Plangebiets Liegeplätze für Binnenschiff. Im Süden des Steendiekkanals liegt mittig eine Pontonanlage für Sportboote. Auf der Westseite des Steendiekkanals befinden sich im Süden Liegeplätze für Hafenschuten und Baggerschiffe.

Jenseits des östlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnquartiers ist das zum Köhlfleet orientierte Ostufer der Steendiekhalbinsel teilweise gewerblich geprägt. Zu nennen ist hier allem voran die Stackmeisterei nördlich des Fähranlegers. Daneben gibt es diverse weitere gewerbliche Nutzungen (metallverarbeitender Betrieb, Gastronomie, Hotel).

Die Fläche der Stackmeisterei und weitere Flächen nördlich des Nahversorgungszentrums am Finkenwerder – Kutterhafen mit hafenbezogenen Nutzungen liegen im Hafengebiet nach Hafentwicklungsgesetz (HafenEG). Ebenfalls zum Hafengebiet zählen die erwähnte Hochwasserschutzanlage des Finkenwerder Hauptdeichs sowie der Steendiekkanal mit den genannten Binnenschiff-Liegeplätzen.

Das Plangebiet liegt somit, wie generell weite Teile Finkenwerders, im Einflussbereich der östlich des Köhlfleets liegenden und geplanten Hafenanlagen.

Weiterhin liegt das Plangebiet unweit des alten Finkenwerder Ortskerns mit den dort bestehenden Nahversorgungsmöglichkeiten, die vor einigen Jahren um einen Lebensmitteldiscounter und einen Vollsortimenter mit Standort am ehemaligen Finkenwerder Kutterhafen ergänzt wurden. Am Finksweg (nordwestlich des Einmündungsbereichs Finkenwerder Norderdeich, Steendiek) findet zudem zweimal wöchentlich ein Markt statt.

Die schulische Versorgung wird durch die Aueschule Finkenwerder (Ganztagsgrundschule) an der Ostfrieslandstraße sowie die Stadtteilschule und das Gymnasium Finkenwerder am Norderkirchenweg sichergestellt.

4. Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung mit Umweltbericht ist damit nicht erforderlich. Von der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kann abgesehen werden, da der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzt und § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB zur Anwendung kommt (vgl. Kapitel 5.10.5 „Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung“).

Oberirdisch ist eine Gebäudegrundfläche von ca. 9.800 m² für Wohn- und Gewerbegebäude geplant; zudem sind Tiefgaragen gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO 2017 vorgesehen, die die genannte überbaubare Grundfläche überschreiten werden. Im Bestand weist das Plangebiet eine Versiegelung von ca. 13.700 m² auf. Der Schwellenwert von 20.000 m², oberhalb dessen eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durchzuführen ist, wird somit nicht erreicht. Folglich besteht kein Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls, ob das beschleunigte Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung herangezogen werden kann.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wäre auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54) (UVPG) unterliegen. Der Bebauungsplan sieht

jedoch keine planungsrechtlichen Ausweisungen vor, die den Kriterien des UVPG für eine Pflicht zur Vorprüfung entsprechen würden.

Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zulässig.

5. Planinhalt und Abwägung

Mit dem Bebauungsplan soll u.a. auf den durch die Verlagerung oder Aufgabe des bezirklichen Betriebshofes und privater gewerblicher Betriebe freigewordenen Flächen im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung die planungsrechtliche Grundlage für ein attraktives Wohnquartier mit untergeordneter gewerblicher Nutzung geschaffen werden. Damit der Stadtteil derart als Wohnstandort gestärkt werden kann, gilt es, eine langfristig verträgliche Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbenutzungen sicherzustellen und dabei auch die Gewerbeflächenentwicklung unter Würdigung der betrieblichen Erfordernisse des im Umfeld befindlichen Bestands gewerbes angemessen zu berücksichtigen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das dem Funktions- und Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine neue Wohnbebauung entlang der drei das Plangebiet strukturierenden, parallel verlaufenden Achsen Finksweg, Doggerbankweg und Steendiekkanal / Finkenwerder Hauptdeich vor. Die geplanten Gebäude werden entlang der drei Achsen in einer einheitlichen Bauflucht positioniert. Innerhalb einer Gebäudereihe weisen die Baukörper untereinander jeweils fast identische Abstände auf. Analog zu den zum Steendiekkanal hin ansteigenden Gebäudehöhen nehmen die Abstände zwischen den Baukörpern zu. Ebenso entwickeln sich die Gebäudelängen- und -tiefen in den drei Gebäudereihen mit zunehmender Gebäudehöhe. Aus diesem Entwurfsprinzip ergibt sich eine versetzte Anordnung der Baukörper, die Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden auf die Wasserkante zulassen und insgesamt eine stärkere Durchlässigkeit der Bebauung bewirken.

Das Baukonzept umfasst insgesamt ca. 314 Wohneinheiten. Davon können ca. 152 Wohnungen durch die Neubebauung heute freistehender bzw. nicht genutzter Grundstücke entstehen. Für weitere ca. 162 Wohnungen besteht ein mittel- bis langfristiges Nachverdichtungspotenzial im Bereich heute noch bebauter Grundstücke. Die betreffenden Grundstücke befinden sich im Besitz von privaten Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften, darunter eine Wohnungsbaugenossenschaft, die für ihre Grundstücke unterschiedliche Wohnformen sowohl im frei finanzierten und baugenossenschaftlichen Mietwohnungsbau als auch im Wohnungseigentum verfolgen. Darüber hinaus wird das städtische Wohnungsbaunehmen öffentlich geförderten Mietwohnungsbau für vordringlich Wohnungssuchende realisieren.

Neben der Wohnnutzung wird im Plangebiet in geringem Umfang auch eine gewerbliche Nutzung gesichert. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes wird auf dem knapp 600 m² großen Grundstück im Süden des Plangebietes die Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe ermöglicht. Zulässig ist hier ein maximal viergeschossiger Baukörper. Durch entsprechende Festsetzungen wird die zulässige gewerbliche Nutzung auf ein für die angrenzende Wohnnutzung verträgliches Maß eingeschränkt und auf diesem Wege ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sichergestellt. Das Gewerbegrundstück soll zudem die nördlich angrenzende Wohnbebauung gegenüber von der Feuerwehr ausgehenden Lärmemissionen abschirmen.

Baufelder

Das Projektgebiet gliedert sich entsprechend der Eigentumsverhältnisse in folgende Baufelder (siehe Abb. 1).



Abb. 1: Eigentumsverhältnisse und Lage der Baufelder
Grafik © Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung / Kartengrundlage © FHH/LGV

➤ **Baufeld 1.1** (Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 7 (tlw.))

Die Baufelder 1.1 bis 1.4 befinden sich im Besitz einer privaten Eigentümerin. Während das Baufeld 1.4 bestehende Mehrfamilienhäuser erfasst, ist auf den Baufeldern 1.1 bis 1.3 Wohnungsneubau mit insgesamt ca. 100 Wohneinheiten geplant.

Auf dem Baufeld 1.1 sind zwei über den Doggerbankweg erschlossene Neubauten geplant. Bei dem nordwestlich verorteten Haus 1 handelt es sich um einen 4-geschossigen Gebäuderiegel mit einer Rückstaffelung des Dachgeschosses in der südöstlichen Gebäudeecke und ca. 21 Wohneinheiten. Bei Haus 2 handelt es sich um einen 5-geschossigen Solitär mit ca. 12 Wohneinheiten. Beide Gebäude sollen durch eine gemeinschaftlich genutzte Tiefgarage unterbaut werden.

➤ **Baufeld 1.2** (Allgemeines Wohngebiet WA 7 (tlw.))

Auf dem Baufeld sind zwei Neubauten geplant. Beide Gebäude befinden sich nicht direkt an der Straße und werden über eine TG-Zufahrt über den Doggerbankweg sowie über Fußwege vom Finksweg und Doggerbankweg erschlossen. Bei dem nordwestlich verorteten Haus 1 handelt es sich um einen 4-geschossigen Gebäuderiegel mit einer Rückstaffelung in der südöstlichen Gebäudeecke und ca. 37 Wohneinheiten. Bei Haus 2 handelt es sich um einen 5-geschossigen Gebäuderiegel mit einer Rückstaffelung in der Nordöstlichen Gebäudeecke und ca. 20 Wohneinheiten. Haus 1 ist durch eine gemeinschaftlich genutzte Tiefgarage unterbaut, die beiden Häusern sowie den Häusern 1 und 2 im Baufeld 1.3 zum Stellplatznachweis dient.

➤ **Baufeld 1.3** (Allgemeines Wohngebiet WA 7 (tlw.))

Auf dem Baufeld sind zwei Neubauten geplant. Bei dem nordwestlich verorteten Haus 1 handelt es sich um einen 4-geschossigen Gebäuderiegel mit Rückstaffelungen in der nordwestlichen und der südöstlichen Gebäudeecke sowie ca. 30 Wohneinheiten. Bei Haus 2 handelt es sich um einen 4-geschossigen Gebäuderiegel mit Rückstaffelungen in der nordwestlichen und der südöstlichen Gebäudeecke und ca. 20 Wohneinheiten. Beide Gebäude sollen durch eine gemeinschaftlich genutzte Tiefgarage unterbaut werden, die auch die Häuser im Baufeld 1.2 erfasst. Im Bereich des Baufeldes befindet sich derzeit ein privater Betriebshof (vgl. Kapitel 5.1.2 „Fremdkörperfestsetzung“).

➤ **Baufeld 1.4** (Allgemeines Wohngebiet WA 7 (tlw.))

Mit dem Baufeld 1.4 erfasst das Plangebiet vier in den 1990er Jahren gebaute 3- bis 5-geschossige Mehrfamilienhäuser mit der Belegenheit Finksweg 69 bis 75 und insgesamt 36 Bestandswohnungen. Mittig zwischen den Gebäuden befindet sich eine über den Finksweg erschlossene Parkplatzpalette.

➤ **Baufeld 2** (Allgemeines Wohngebiet WA 2)

Das Baufeld 2 erfasst einen Teilbereich des ehemaligen Betriebshofes des Bezirksamtes Hamburg-Mitte am Doggerbankweg, der seitens der FHH einer Baugemeinschaft anhand gegeben wurde. Geplant sind hier bis zu 23 Wohnungen im baugemeinschaftlichen Eigentum (2,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen). Der Neubau ist mit einem Keller, dieser jedoch ohne Tiefgaragennutzung geplant.

➤ **Baufeld 3 Nord** (Allgemeines Wohngebiet WA 5)

Die betreffenden Grundstücke befinden sich im Eigentum einer im Stadtteil ansässigen Wohnungsbaugenossenschaft. Diese beabsichtigt mittel- bis langfristig eine Modernisierung und Nachverdichtung ihres Gebäudebestands. Die Gesamtzahl von derzeit in den Baufeldern 3 Nord und Süd befindlichen 150 Wohnungen wird auch im Zuge möglicher Neubaumaßnahmen in annähernd gleichem Mengengerüst angestrebt. Für das Baufeld Nord ist keine Tiefgarage vorgesehen.

➤ **Baufeld 3 Süd** (Allgemeines Wohngebiet WA 4)

Die betreffenden Grundstücke befinden sich im Eigentum einer im Stadtteil ansässigen Wohnungsbaugenossenschaft. Diese beabsichtigt mittel- bis langfristig eine Modernisierung und Nachverdichtung ihres Gebäudebestands. Die Gesamtzahl von derzeit in den Baufeldern 3 Nord und Süd befindlichen 150 Wohnungen wird auch im Zuge möglicher Neubaumaßnahmen in annähernd gleichem Mengengerüst angestrebt. Für das Baufeld Süd ist für die Untergeschosse der Häuser 1 bis 5 eine Tiefgarage vorgesehen, die im Südosten über den Finksweg angefahren wird.

➤ **Baufeld 4.1** (Allgemeines Wohngebiet WA 3)

Das Baufeld 4.1 erfasst einen weiteren Teilbereich des ehemaligen Betriebshofes des Bezirksamtes Hamburg-Mitte am Doggerbankweg, der seitens der FHH einem städtischen Wohnungsbauunternehmen anhand gegeben wurde. Geplant ist hier der Bau von ca. 29 öffentlich geförderten Mietwohnungen für vordringlich Wohnungssuchende. Der Stellplatznachweis erfolgt über eine im Südosten über den Doggerbankweg angefahrne Tiefgarage.

➤ **Baufeld 4.2** (Gewerbegebiet GE)

Das Baufeld 4.2 erfasst einen weiteren Teilbereich des ehemaligen Betriebshofes des Bezirksamtes Hamburg-Mitte am Doggerbankweg. Vorgesehen ist hier eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung, vorzugsweise durch einen im Stadtteil ansässigen Betrieb. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird im Kontext einer Wirtschaftsförderung die Vergabe an einen geeigneten Betrieb geprüft.

➤ **Baufeld 5** (Allgemeines Wohngebiet WA 6)

Im Baufeld 5 befinden sich zwei Einfamilienhaus-Grundstücke privater Eigentümer mit den Belegnummern Finksweg 55 und 57. Die beiden Grundstücke sind zur Zeit mit zwei jeweils zweigeschossigen Doppelhaushälften bebaut. Diese Form der Bestandsbebauung ist so aktuell auch auf den nordwestlich angrenzenden Flurstücken vorzufinden. Angesichts der planungsrechtlich eröffneten Möglichkeiten zu einer umfassenden städtebaulichen Neuordnung im Plangebiet sollen diese neben dem angrenzenden Baufeld 1.3 auch für das Baufeld 5 eingeräumt werden. Sofern die jeweiligen Eigentümer also zu einem späteren Zeitpunkt entscheiden, ihre Grundstücke neu bebauen zu wollen, stehen ihnen dafür im Interesse einer konsequenten Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzepts planungsrechtlich dieselben Möglichkeiten zur Verfügung. So könnten im Baufeld 5 ca. 12 Wohneinheiten entstehen.

➤ **Grundstück Freiwillige Feuerwehr** (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Freiwillige Feuerwehr“)

Das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Finkenwerder wird weiterhin für diese Zwecke genutzt und entsprechend planungsrechtlich gesichert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Mit dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet zukünftig neuen Wohnungsbau zu ermöglichen und die bereits vorhandenen Wohngebiete zu sichern und zu entwickeln, setzt der Bebauungsplan überwiegend „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) fest.

Das Plangebiet eignet sich besonders für die angestrebte Ergänzung der Wohnfunktion. So befindet sich unmittelbar angrenzend bereits ein attraktives, gewachsenes Wohnquartier. Die attraktive Wasserlage, die benachbarte Parkanlage des Gorch-Fock-Parks, die zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung und der Nähe zum Ortskern Finkenwerder mit seinen Nahversorgungs- und darüber hinausgehenden Infrastrukturangeboten runden das besondere Potenzial als attraktiver Wohnstandort ab. Im Zusammenspiel mit der planungsrechtlichen Absicherung der im Plangebiet bereits vorhandenen Wohnnutzung wird die Funktionsfähigkeit des Stadtteils durch die neuen Bewohnerinnen und Bewohner insgesamt gestützt.

Das Plangebiet leistet durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum einen Beitrag zur Deckung des auch im Stadtteil Finkenwerder bestehenden aktuellen Wohnraumbedarfs und stellt einen für unterschiedliche Nutzergruppen – darunter Familien, Paare, Singles und Senioren - gleichermaßen attraktiven Wohnstandort dar.

Basierend auf dem aus dem Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs entwickelten Funktionsplan ermöglicht der Bebauungsplan den Bau von ca. 100 neuen frei finanzierten Mietwohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 7 (Baufelder 1.1, 1.2 und Baufeld 1.3). Die ebenfalls in diesem Baufeld liegenden bestehenden Wohngebäude am Finksweg 69 – 75 mit derzeit 36 Wohneinheiten werden planungsrechtlich gesichert. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (Baufeld 2) sollen bis zu 23 Wohneinheiten im baugemeinschaftlichem Eigentum realisiert werden. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (Baufeld 4.1) wird der Bau von ca. 29 öffentlich geförderten Mietwohnungen für vordringlich Wohnungssuchende ermöglicht. Die zum Bestand einer Baugenossenschaft zählenden bestehenden Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 (Baufelder 3 Nord und Süd) mit derzeit ca. 150 Wohnungen sollen mittel- bis langfristig durch Neubauten mit annähernd gleichem Mengengerüst ersetzt werden.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets stellt Wohnen als Hauptnutzung sicher. Zugleich bietet dieser Baugebietstyp aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung, indem die Wohnnutzung durch weitere im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen ergänzt werden kann, wie z.B. durch Anlagen für kulturelle oder soziale Zwecke, Dienstleistungsbetriebe, z.B. Arztpraxen oder kleinere, der Versorgung des Gebietes dienende Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe.

In Allgemeinen Wohngebieten ist es zudem möglich, Räume von Wohnungen für eine freiberufliche oder eine ihnen gleichgestellte gewerbliche Berufsausübung zu nutzen. Dies trägt der wachsenden Bedeutung dieser z.B. heilkundlichen, rechts- und steuerberatenden, technischen oder kulturellen Berufe Rechnung.

Gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation auf den Grundstücken der Wohnungsbaugenossenschaft mit den bislang festgesetzten Reinen Wohngebieten gemäß § 3 BauNVO kommt es durch die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete zu einer moderaten Aufweitung des zulässigen Nutzungsspektrums. Eine Beeinträchtigung ergibt sich für die betroffenen Wohnungen nicht, zumal die Baugenossenschaft als Eigentümer steuern kann, in welchem Umfang sie von dieser Option Gebrauch machen möchte.

Durch die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete wird im Plangebiet somit ein relativ breites Nutzungsspektrum zulässig. Darunter befinden sich gemäß § 4 BauNVO jedoch auch Nutzungen, die im Plangebiet ausdrücklich nicht entstehen und somit ermöglicht werden sollen. Es handelt sich hierbei um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Diese werden in der Verordnung ausgeschlossen. Die Realisierung derartiger, in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO zulässiger wäre hier vor dem Hintergrund der vorgesehenen Hauptnutzung Wohnen städtebaulich und insbesondere auch verkehrlich nicht vertretbar.

In § 2 Nummer 1 der Verordnung wird daher festgesetzt:

„In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Absatz 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28) unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1, 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)

Planerisches Ziel ist, die Wohnnutzung im Quartier zu stärken und vor Verdrängung oder Beeinträchtigung durch besagte gewerbliche oder anderweitige Nutzungen zu schützen.

Unter den Begriff „Anlagen für sportliche Zwecke“ fallen sowohl Anlagen „im Freien“ als auch überdeckte Anlage unterschiedlicher Größe. Aufgrund der Größe und Struktur des Plangebietes ist die Ansiedlung von größeren Anlagen dieser Art kaum denkbar. Beeinträchtigungen können aber auch durch kleinere Anlagen für sportliche Zwecke etwa durch Verkehrsbelastungen im Zusammenhang mit dem Besuch der Anlagen (Sportler und Besucher) hervorgerufen werden. Aufgrund der potenziellen Konfliktrichtigkeit werden diese Anlagen daher ausgeschlossen.

Mit der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, können erhebliche Störungen verbunden sein. Beherbergungsbetriebe verursachen eine hohe Fluktuation der Gäste einschließlich der damit verbundenen, für die engen Straßenräume im Plangebiet absehbar kritischen An- und Abfahrtsverkehre. Unabhängig von der Zielgruppe ist bei Beherbergungsbetrieben jeder Art früh morgens und spät abends / nachts eine besondere Belegung der umliegenden Außenräume zu beobachten. Zudem lassen Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine nicht unerhebliche Zunahme des nächtlichen Verkehrs durch teilweise erst zu später Stunde anreisende Gäste erwarten. Im Interesse der Fokussierung auf die Schaffung neuer Wohnungen und eines qualitativollen Wohnumfelds werden Beherbergungsbetriebe jeder Art daher ausgeschlossen.

Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist aufgrund der Strukturierung des Plangebiets wenig wahrscheinlich. Ihre Entstehung wäre jedoch höchst problematisch, da sie sich weder in Bezug auf die Nutzung noch auf die beabsichtigte Bebauung in das angestrebte städtebauliche Konzept integrieren lassen und die gewünschte Art der Nutzung gefährden könnten. Sie werden daher vorsorglich ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe nehmen in der Regel erhebliche Flächen ein. Hinzu kommen An- und Abliefer- sowie mögliche Kundenverkehre. Auch für diese Nutzungen ist das Plangebiet aufgrund seiner Prägung durch das räumliche Umfeld nicht geeignet, auch die geplante städtebauliche Neuordnung steht dem entgegen.

Tankstellen können durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Außerdem lassen sich die Tankstellen hinsichtlich ihrer Form und Erschließung nur schwer im hier in Rede stehenden städtebaulichen Umfeld integrieren. Dies gilt etwa für ihre bauliche Beschaffenheit mit ausgedehnten, auch für größere Pkw und Lkw ausgelegten Rangierbereichen. Tankstellen sind zudem unerwünscht, weil sie sich nicht in die beabsichtigte Bebauung integrieren lassen und somit das Stadtbild deutlich entwerten. Tankstellen werden daher regelhaft ausgeschlossen, um möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vorzubeugen und der Schutzbedürftigkeit des Wohnquartiers zu entsprechen. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets Tankstellen vorhanden sind und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend gewährleistet ist.

Ladesäulen für die E-Mobilität und ähnliche Einrichtungen für alternative Antriebsarten zu Verbrennungsmotoren im Individualverkehr werden als nicht störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO von dem Ausschluss der Tankstellen nicht erfasst und sind damit im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

5.1.2 Fremdkörperfestsetzung

In dem mit "(A)" bezeichneten Teilbereich des Allgemeinen Wohngebiets WA 7 auf den Grundstücken Finksweg Nummern 59 bis 63 (Flurstücke 2227, 2229 und 2308) befindet sich im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens ein als privater Betriebshof einer Grundstücks- und Immobilienverwaltung genutzter Gewerbebetrieb. Die auf den rückwärtigen Grundstücksflächen befindlichen Hallen dienen als Garagen für Firmenfahrzeuge bestehend aus Pkw's, Cad-dys, Transportern sowie Treckern für Schneeräumung, Lagerflächen für Werkzeug und Material sowie als Werkstatt für anfallende Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten im Zusammenhang mit der Immobilienverwaltung sowie der Material- und Warenanlieferung. Die Firmenfahrzeuge / Anhänger werden händisch bei geschlossenem Hallentor beladen, Arbeiten in den Hallen werden generell bei geschlossenen Hallentoren ausgeführt. Es findet keine Produktion vor Ort statt. Es sind keine ortsfesten Fördereinrichtungen und keine Gabelstapler o.ä. vorhanden. Auf dem Hof finden keine Arbeiten statt. Die Zufahrt erfolgt über die dazugehörigen Hofflächen im Südosten über den Doggerbankweg. Der Betrieb hat derzeit 12 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, seitens der Privateigentümerin wurde zwischenzeitlich eine mögliche Erweiterung auf 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Raum gestellt.

Im Gebäude Finksweg 63 befinden sich neben der Wohnnutzung ein dem Betriebshof zuzuordnender Bürotrakt sowie die Sozialräume für die Mitarbeiter.

Die Betriebszeiten des Betriebshofs sind werktags von 7:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Auch außerhalb dieser Betriebszeiten können Warenanlieferungen erfolgen. Lärmemissionen können durch Anlieferungen von Waren und Material per LKW sowie An- und Abfahrten von Kfz verursacht werden. Die Anzahl der Verkehre pro Tag kann nicht näher definiert werden, da Anlieferungen unregelmäßig stattfinden. Es handelt sich jedoch laut Angaben der Privateigentümerin um wenige Anlieferungen pro Woche. Darüber hinaus sind keine Emissionen, Lärmquellen, Überwachungsbedürftige Anlagen und besondere betriebliche Abwässer o.a. vorhanden. Betriebliche Abfallstoffe sind Grünabfälle, die zeitnah mit dem Anhänger zum Recyclinghof gebracht und entsorgt werden.

Eine Einstufung des Betriebes als der Versorgung des Gebietes dienender nicht störender Handwerksbetrieb nach § 4 Abs.2 BauNVO, der im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist, ist nicht möglich, da der Wohnungsbestand der Privateigentümerin über das Gebiet hinaus geht. Somit dienen die auf dem privaten Betriebshof stattfindenden Arbeiten nicht nur der Versorgung des betreffenden Gebietes. Auch die Einordnung als ausnahmsweise zulässiger, nicht störender Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 BauNVO ist nicht möglich, da es unregelmäßig an einigen Tagen zu einer höheren Störintensität kommen kann. Der Betrieb ist demnach im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig und kann somit nur mit Hilfe einer Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Absatz 10 BauGB planungsrechtlich gesichert werden.

Der an dem Standort bereits seit längerem ansässige Betrieb ist aufgrund des früheren Planungsrechts (Gewerbegebiet gemäß Bebauungsplan Finkenwerder 22) zulässig. Die Eigentümerin bemüht sich um eine Verlagerung des Betriebes. Nach erfolgter Verlagerung soll dann der in diesem Bau Feld vorgesehene Wohnungsbau realisiert werden. Der private Betriebshof wird jedoch bis zur Findung eines alternativen Standortes an seinem jetzigen Standort benötigt.

In überwiegend bebauten Gebieten kann nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen und

sonstigen Anlagen, die bei Festsetzung eines Baugebiets unzulässig wären, allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Voraussetzung für diese Fremdkörperfestsetzung ist, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets in ihren übrigen Teilen erhalten bleibt und durch den weiteren Betrieb oder die Erneuerung dieser Anlage kein städtebaulicher Missstand entsteht oder festgeschrieben wird. Durch eine entsprechende Festsetzung wird dem Betrieb ein sogenannter erweiterter Bestandsschutz gewährt. Änderungen und Erneuerungen sind danach unter bestimmten Umständen ausnahmsweise zulässig, wenn damit eine Verbesserung der Immissionssituation verbunden ist. Damit soll die Neuordnung des Plangebiets sichergestellt und gleichzeitig die Bestandssituation planungsrechtlich abgesichert werden.

Im Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung getroffen:

„In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 7 ist der dort ansässige Betriebshof ausnahmsweise zulässig. Änderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hiervon keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hervorgerufen werden.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

5.1.3 Nachweis privater Kinderspielflächen

Im Kontext der neuen Wohnnutzungen müssen entsprechende Spielangebote für Kinder geschaffen werden. Gemäß § 8 (4) der Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 06. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), ist bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Grundstück eine ausreichend große Spielfläche mit geeigneter Ausstattung für Kinder herzustellen. Ziel dieser Vorschrift ist es, die gesunde Entwicklung von Kindern zu fördern, sie vor den Gefahren des Straßenverkehrs zu bewahren und ihnen die Gelegenheit zum Spielen in der Nähe der Wohnung zu gewährleisten. Die Kinderspielfläche muss eine Größe von mindestens 10 m² je Wohneinheit, mindestens aber 100 m², haben. Eine Unterschreitung der Größe ist zulässig, wenn die sonst zulässige Bebauung auf dem Grundstück nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand verwirklicht werden kann. Ein vollkommener Wegfall von Kinderspielflächen ist nicht zulässig. Im Bebauungsplangebiet können nach aktuellem Planungsstand insgesamt ca. 314 Wohneinheiten realisiert werden. Demnach wären im Bebauungsplangebiet gemäß § 8 (4) der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) insgesamt 3.140 m² an Kinderspielflächen nachzuweisen.

Der Nachweis für die Flächen kann rechnerisch überwiegend in den jeweiligen Baufeldern erbracht werden. Die hierzu im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf Ebene der Funktions- und Freiraumplanung vorgenommenen Flächenkalkulationen und -verortungen müssen jedoch unter den Vorbehalt einer vertieften Prüfung der in den Folgeverfahren noch zu konkretisierenden hochbaulichen Planung gestellt werden. In Teilbereichen des Plangebiets wird der vollumfängliche Nachweis der Kinderspielflächen gemäß § 8 (4) HBauO absehbar eine Herausforderung darstellen, angesichts der mit dem Wettbewerbsergebnis angestrebten Bebauungsdichte und den resultierenden einschränkenden Rahmenbedingungen (Mehrfachnutzungen der Freianlagen durch z.B. Rigolen, Feuerwehrrassen, Terrassen, Zuwegungen etc.). Im Einzelfall wird es ggf. erforderlich werden, Defizite in der nachgewiesenen Fläche durch eine hochwertigere Gestaltung und Ausstattung der Spielgerätelandschaften zu kompensieren. Auch bzgl. der Erreichbarkeit der Kinderspielflächen sind weitergehende Optimierungen zu prüfen (ggf. durch weitere Wegeverknüpfungen zwischen den Gebäuden („Mistwege“)) um

sicherzustellen, dass die Spielflächen barriere- und konfliktfrei aus den einzelnen Gebäuden und nicht nur über die straßenseitigen Fußwege zu erreichen sind.

5.1.4 Nachweis Kita-Plätze

Im Rahmen von Bebauungsplanverfahren, die die Realisierung von Wohnungsbau zum Inhalt haben, ist die Versorgung mit den notwendigen Einrichtungen zur sozialen Infrastruktur, insbesondere zur Kindertagesbetreuung (Kita-Betreuung) mit zu berücksichtigen. Im Zuge des hier in Rede stehenden Gesamtvorhabens sind laut neuesten Bedarfsangaben der für die Kindertagesbetreuung zuständigen Fachbehörde (Behörde für Schule, Familie und Berufsbildung, BSFB) je 100 Wohneinheiten etwa 20 Kita-Plätze bereitzustellen. Es müssen daher gemäß aktuellem Planungsstand für die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 6 und WA 7 (Baufelder 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 2 und 4.1) neu entstehenden ca. 152 Wohnungen ca. 30 neue Kita-Plätze berücksichtigt werden.

Die Kitas in Finkenwerder verfügen über keine freien Kapazitäten, um den zusätzlichen Bedarf abzudecken. Im Hinblick auf geeignete Gruppengrößen, wirtschaftliche Erwägungen und weitere Bedarfe im Stadtteil sollte eine neue Kita grundsätzlich eher ca. 80 Betreuungsplätze aufweisen. Für Kita-Neubauten sind in der Gebäudeplanung als Orientierungswert etwa 7,5 m² BGF pro Kita-Platz zu berücksichtigen. Hinzu kommt eine eigene und direkt angebundene Außenspielfläche mit pro Kita-Platz nachzuweisenden 6 m² Fläche. Für 80 Kita-Plätze würden also insgesamt ca. 600 m² BGF und bis zu 480 m² Außenfläche erforderlich.

Die Integration einer Kita in dieser Größenordnung in das hier in Rede stehende Gesamtvorhaben ist aufgrund des geringeren Bedarfs von 30 Betreuungsplätzen, mangels geeigneter Freiflächen, aufgrund der Eigentumsverhältnisse sowie der unterschiedlichen Realisierungsperspektiven der Eigentümer nicht sinnvoll. Um dennoch die Versorgung mit den benötigten Kita-Plätzen sicher zu stellen, hat das Bezirksamt Hamburg-Mitte in Abstimmung mit den zuständigen Fachressorts die Bereitstellung eines geeigneten Grundstücks im näheren Einzugsbereich des Plangebietes vereinbart. Das betreffende Grundstück liegt am Norderkirchenweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Finkenwerder 32. Das Grundstück befindet sich im städtischen Eigentum und eignet sich aufgrund seiner Größe für eine Kindertageseinrichtung mit bis zu 80 Plätzen.

5.1.5 Gewerbegebiet

Im Süden des Plangebietes wird angrenzend an das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr Finkenwerder eine ca. 600 m² große Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen (Baufeld 4.2). Damit wird ein gewisser Ausgleich für die Überplanung bisher planungsrechtlich festgesetzter Gewerbegebiete geleistet. Bei der betreffenden Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des ehemaligen bezirklichen Betriebshofs, die sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans im Grundeigentum der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und hier im Verwaltungsvermögen Straßen, Plätze, Wege, Deiche des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) befindet. Die Gewerbefläche soll vorzugsweise in Finkenwerder ansässigen Handwerksbetrieben zur An- bzw. Umsiedlung angeboten werden.

Für ein konfliktfreies Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung ist es jedoch erforderlich, die zulässigen Nutzungen nach § 8 BauNVO einzuschränken.

Entsprechend § 1 Abs.5 BauNVO wird daher in § 2 Nummer 3 der Verordnung folgende Festsetzung getroffen:

„In dem Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Absatz 2 Nummern 1, 3 und 4 der BauNVO sind unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der BauNVO werden ausgeschlossen. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass nur solche Betriebe und Anlagen entsprechend § 8 Abs. 2 Nummern 1 und 2 BauNVO zulässig sind, von denen keine wesentlichen Störungen für die angrenzenden Wohngebiete ausgehen. Gleichwohl wird die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt.

Durch den Ausschluss von Einzelhandel soll die Ansiedlung von Einzelhandel bzw. Einzelhandelsbetrieben verhindert werden. Gewerblich nutzbare Grundstücke sind in Hamburg einer erhöhten Dynamik unterworfen. Aufgrund veränderter Standortkriterien gewinnen im Einzelhandel nicht integrierte, verkehrsorientierte Lagen an Bedeutung. Infolgedessen ist zunehmend ein Verdrängungsprozess von produzierendem Gewerbe durch Einzelhandelsnutzungen festzustellen. Konkreter Anlass für die Festsetzung ist die Entwicklung der letzten Jahre, in denen u. a. zunehmend Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Lebensmitteldiscounter sich auch in Gewerbegebieten angesiedelt haben. Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust der knappen gewerblichen Bauflächen und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges. Wegen der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels erhöhen sich bei seiner Zulässigkeit in Gewerbegebieten tendenziell die Bodenpreise. Dadurch verschlechtern sich die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe.

Zudem soll verhindert werden, dass durch einen sich hier ansiedelnden Einzelhandelsbetrieb eine Konkurrenz und Schädigung des Einzelhandelszentrums Finkenwerder verursacht wird, die dann langfristig die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gefährden könnte. Eine Einzelhandelsentwicklung an nicht integrierten Standorten läuft dem Bemühen um die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche vielfach zuwider.

Um den Erhalt des Gebietscharakters zu sichern und die Flächen innerhalb des Gewerbegebietes für produzierendes Gewerbe und Handwerk vorzuhalten sowie Nutzungen zu verhindern, die den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen negativ beeinflussen, werden Einzelhandelsbetriebe (Gewerbebetriebe aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) ausgeschlossen.

Die Nutzung des Gewerbegebietes für Betriebe des Beherbergungsgewerbes wird ausgeschlossen, um die Verfügbarkeit der Flächen für gewerbegebietstypische, auf ein Gewerbegebiet angewiesene Nutzungen zu sichern. Die vorgenannten Erläuterungen zum Ausschluss von Tankstellen in den Allgemeinen Wohngebieten (vgl. Kapitel 5.1.1 „Allgemeine Wohngebiete“) gelten gleichlautend auch hier. Ladesäulen für die E-Mobilität und ähnliche Einrichtungen für alternative Antriebsarten zu Verbrennungsmotoren im Individualverkehr gelten auch in diesem Fall nicht als Tankstellen und bleiben als nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke erfolgt zum einen, um mögliche Lärmkonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung zu vermeiden. Auch in diesem Kontext ist es ausdrückliches Ziel, das Gewerbegebietsgrundstück für eine klassische gewerbliche Nutzung vorzuhalten.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, erfolgt, um das Planungsziel der Sicherung und Entwicklung eines attraktiven Wohnstandorts nicht zu gefährden, da diese Art von Nutzungen regelhaft zu einer Störung und zu Nachbarschaftskonflikten insbesondere mit der umliegenden Wohnnutzungen z.B. durch An- und Abfahrten oder durch Lärmbelastigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen führen. Außerdem können durch diese Nutzungen städtebauliche Fehlentwicklung ausgelöst werden, da diese Betriebe häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen erzielen, so dass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzung führen. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes, z.B. aufgrund aggressiver Werbung, eintreten.

5.1.6 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Süden des Plangebietes wird das Grundstück der freiwilligen Feuerwehr entsprechend seiner bisherigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Freiwillige Feuerwehr, Freie und Hansestadt Hamburg* festgesetzt. Der Standort der Feuerwehr ist aufgrund seiner zentralen Lage etabliert, für seine für den Stadtteil bedeutende Rolle insofern bestens geeignet und soll daher ausdrücklich gesichert werden.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Maß der baulichen Nutzung

Mit der im Kontext des Bebauungsplanverfahrens verfolgten Planung wird das Ziel verfolgt, das bestehende, östlich und nördlich angrenzende Wohnquartier zu arrondieren, es in Abstimmung mit den angrenzenden städtebaulichen Strukturen maßvoll nachzuverdichten und so einen flächensparenden und nachhaltig funktionierenden Städtebau mit hoher Alltagsqualität zu entwickeln. Die dafür erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in den Allgemeinen Wohngebieten, im Gewerbegebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, einer Zahl der Vollgeschosse bzw. Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN) in Kombination mit Baukörperfestsetzungen bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen getroffen.

5.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der mittels Baugrenzen und Baulinien bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten soll die Umsetzung des im Funktionsplan dargestellten städtebaulichen Konzepts planungsrechtlich gesichert werden. Die baukörperähnlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen der im Städtebaulichen Wettbewerb und im anschließenden Planungsprozess abgestimmten Bebauungsstruktur und fixieren mit geringen Spielräumen die gewünschte Entwurflösung. Zur harmonischen Integration in die vorgefundene Bebauung orientieren sich die Baufluchten der am Finksweg

vorgesehenen Neubebauung an der vorgegebenen Struktur. Gegenüber dem teilweise in Zeilenbauweise errichteten Gebäudebestand werden die neuen Wohngebäude in kompakten Baukörpern organisiert.

Im Übrigen werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Die im nördlichen Bereich des Finkswegs vorhandenen Wohngebäude Finksweg 69 bis 75 werden bestandsgemäß durch Baugrenzen gesichert. Auf den Grundstücken Finksweg 55 und 57 berücksichtigen die festgesetzten Baugrenzen die im Bestand vorhandenen straßenseitigen Hauptgebäude. Der an der Grenze zum nördlich angrenzenden Grundstück Finksweg 59 bestehende 1-geschossige Gebäudeteil erhält hingegen einfachen Bestandsschutz. Eine planungsrechtliche Absicherung dieses Gebäudeteils durch Baugrenzen zusätzlich zum Hauptgebäude würde zu einer zu hohen Grundstücksausnutzung und zu einer Beeinträchtigung der nachbarlichen Belange führen.

Für die Flächen entlang des Steendiekkannels wird im Zuge der hier bereits erfolgten bzw. perspektivisch anstehenden Aufgabe der gewerblichen Nutzungen die besagte städtebauliche Neuordnung im Sinne des seinerzeitigen Wettbewerbsergebnisses geplant und entsprechend durch Baufenster nachvollzogen. Ein zentrales Entwurfsmerkmal sind auch hier die streng in einer Bauflucht angeordneten Gebäude. Um insbesondere am Steendiekkanal sicherzustellen, dass die Gebäude zwingend in einer Linie errichtet werden, werden an der zur Wasserseite orientierten Fassadenseite Baulinien festgesetzt. Ein Vor- oder Zurückspringen von dieser Linie ist nicht zulässig. Dieses Gestaltungsprinzip gilt auch für untergeordnete Teile von Gebäuden. Anstelle von Balkonen sieht der städtebaulichen Entwurf daher an dieser Fassadenseite Loggien vor. Ausnahmen für ein Abweichen von einer Baulinie für diese Gebäudeteile sind folglich nicht vorgesehen.

Die Positionierung des Baukörpers auf dem Gewerbegrundstück berücksichtigt an der Grenze zum Deichgrund die Erfordernisse gemäß Deichordnung (DeichO) in der Fassung vom 27. Mai 2003 (HmbGVBl. S. 151), einschließlich der Möglichkeit Gerüste o.Ä. für ggf. erforderliche Sanierungsarbeiten auf eigenem Grund aufstellen zu können. Der Abstand zum angrenzenden Feuerwehr-Grundstück mit der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt die gemäß § 6 HBauO erforderliche Tiefe der Abstandsfläche zwischen Gewerbegebiet und Gemeinbedarfsfläche von 0,2 H bzw. mindestens 2,50 m.

Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche auf der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt bestandsgemäß für das eingeschossige Feuerwehrgebäude und eine Bootsremise, in der während der Wintersaison das Kleinlöschboot der Feuerwehr untergebracht ist.

Auch für die im Plangebiet erfassten Teilflächen westlich und östlich des Finkswegs erfolgt die planungsrechtliche Festsetzung von Baufenstern anhand der im seinerzeitigen Wettbewerbsverfahren sowie dem daran anknüpfenden Abstimmungsprozess qualifizierten perspektivischen Funktionsplanung. Maßgeblich sind die konsequente Orientierung der Baufenster entlang des Straßenverlaufs und die damit einhergehenden klaren straßenseitigen Gebäudefluchten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen weitgehend den als erhaltungswürdig eingestuften Baumbestand. Durch einen entsprechenden Abstand der Wohngebäude insbesondere zu den Pappeln im Doggerbankweg ist einerseits ein langfristiger Erhalt dieser Bäume möglich, andererseits kann auch eine ausreichende Belichtung der Wohnungen gewährleistet werden.

Gebäudetiefen

Der städtebauliche Entwurf sieht zwischen den Gebäuden entlang der drei Achsen jeweils gleich große Abstände und für die Neubebauung beiderseits des Finkswegs jeweils einheitliche Gebäudelängen vor. Die hieraus resultierende versetzte Baukörperanordnung ermöglicht Sichtbezüge zwischen den Gebäuden aus der zweiten Gebäudereihe auf den Steendiekkanal und schafft insgesamt eine harmonische Gliederung der neuen Wohnbebauung.

Die für die überwiegend straßenparallel angeordneten Wohnungsbau-Riegel ermöglichten Gebäudetiefen bewegen sich zwischen 13 und 16 m. Grundsätzliches Ziel ist, funktionale und gut belichtete Wohnungsgrundrisse sowie abhängig von der Tiefe der betreffenden Grundstücke ausreichend verbleibende Freiflächen zu ermöglichen. Im Falle der tieferen Baufelder soll – soweit Baugrenzen und nicht Baulinien festgesetzt sind – eine gewisse Flexibilität für mögliche Vor- und Rücksprünge der Gebäudefassaden eingeräumt werden.

Im Baufeld 1.4 (Allgemeines Wohngebiet WA 7) sind die Gebäudetiefe entsprechend des Bestands festgesetzt. In den Baufeldern 1.2 (Nord) und 1.3 (beide WA 7) sind 15 m Gebäudetiefe festgesetzt, da der durch die Neubaukörper umfasste Hofbereich tiefer. Angesichts der im Baufeld 5 (WA 7) begrenzten Grundstücksfläche(n) wird die Gebäudetiefe hier auf 14 m reduziert. Für das Baufeld 1.2 (Süd) und die südlich angrenzenden Baufelder 1.1, 2 und 4.1 (WA 1, WA 2, WA 3, WA 7) werden durchweg 16 bis 16,2 m Gebäudetiefe festgesetzt. Der südliche Neubaukörper im Baufeld 1.1 steht giebelständig zur Straße und hat daher eine größere Gebäudetiefe von 19 m. Grundsätzlich wird zur Hochwasserschutzanlage eine von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen freizuhaltende Zone gesichert, um hier entsprechende Freianlagen zu schaffen. Im Baufeld 3 Nord (WA 5) werden für die Baufenster lediglich 13 m Gebäudetiefe festgesetzt, um auf den sehr schmalen betreffenden Grundstücken entsprechende Freianlagen zu sichern. Auch im Baufeld 3 Süd (WA 4) wird die Gebäudetiefe auf 14 m begrenzt.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen stellen weitestgehend sicher, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden (vgl. Kapitel 5.2.1.4 „Abstandsflächen“).

Staffelgeschosse

Die obersten Geschosse der geplanten Wohngebäude sollen überwiegend durch staffelartige Einschnitte gegliedert werden. Städtebauliche Idee ist es entsprechend des seinerzeitigen Wettbewerbsergebnisses, durch diese Abstaffelungen ein stufenweises Vermitteln zwischen den Höhen der benachbarten Gebäudereihen innerhalb des Plangebietes sowie gegenüber der nördlich und östlich angrenzenden Bestandsbebauung – insbesondere der Kapitänssiedlung – zu erreichen, indem die Gebäudehöhen der jeweils gegenüberliegenden Gebäude durch die Staffeln aufgenommen werden.

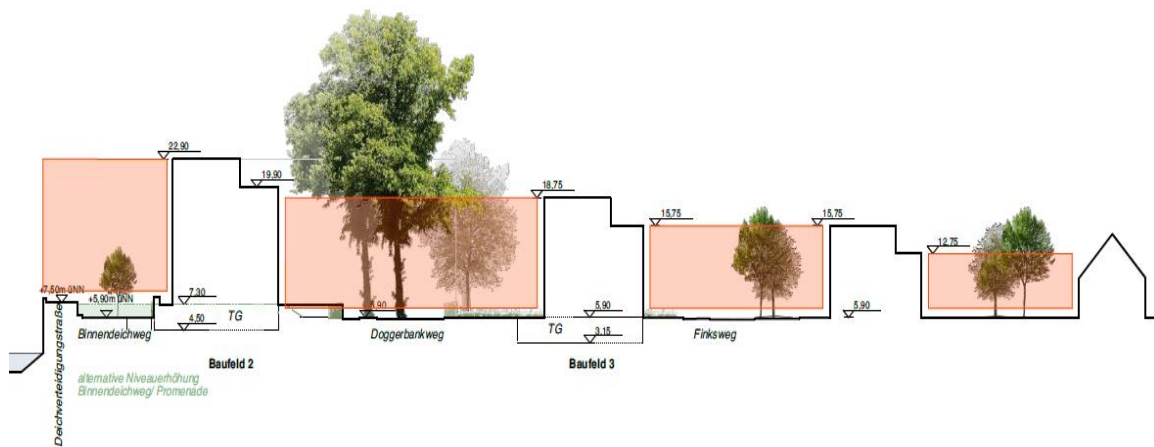


Abb. 3: Höhenentwicklung

Darstellung © B99 Architekten BDA

Die Rückstaffelungen werden durch Baugrenzen für das jeweilige Dachgeschoss festgesetzt. In den Teilbereichen, in denen erst langfristig eine Umsetzung der Planung vorgesehen ist und das Wettbewerbsergebnis eine flexible Anordnung der Staffeln vorgesehen hat, werden die Staffelgeschosse nicht zeichnerisch festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon bilden die Rückstaffelungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 (Baufeld 3 Nord), im Übergang zur Kapitänssiedlung. Diese werden durch Baugrenzen festgesetzt, um hier der besagten städtebaulichen Idee des Wettbewerbs und dem sensiblen Übergang zu den unmittelbar benachbarten Bestandsgebäuden im Milieuschutzgebiet planungsrechtlich gerecht zu werden. Damit soll eine größere Flexibilität für die Umsetzung sichergestellt werden.

Die Rückstaffelungen sind in den einzelnen Baugebieten jeweils entweder mit 2,5 oder 3,0 m festgesetzt, um die gewünschte städtebauliche Wirkung aus der Fußgängerperspektive zu gewährleisten. Die Länge der staffelartigen Einschnitte variiert abhängig von den Bezügen zu den benachbarten Baukörpern zwischen mindestens einem Viertel und einem Drittel der Fassadenlänge.

Loggien, Balkone und Terrassen

Im Interesse einer Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes lassen die Festsetzungen hinsichtlich der Stellung der Hauptbaukörper somit gezielt nur geringe Spielräume zu. Grundsätzlich müssen alle Gebäude und Gebäudeteile innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Dies gilt zunächst auch für Balkone und Terrassen. Ein Vortreten von besagten Gebäudeteilen soll jedoch in begrenztem Ausmaß zugelassen werden (vgl. Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung).

Die Zulässigkeit von Balkonen und Terrassen wird im Bauordnungsrecht und der Baunutzungsverordnung durch Bestimmungen zum Ausmaß dieser Bauteile sowie zur Zulässigkeit innerhalb von Abstandsflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Im Bebauungsplan können gemäß BauNVO weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden. Nach der HBauO sind Vorbauten, zu denen Balkone zählen, in den Abstandsflächen zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten (§ 6 Abs. 6 HBauO). Sie können gemäß § 25 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren

Grundstücksflächen zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere Regelungen zum Ausschluss oder zu Art und Umfang getroffen werden.

Auch Terrassen sind unter bestimmten Umständen außerhalb der Baugrenzen gem. § 6 Abs.2 HBauO bzw. § 23 Abs. 5 BauNVO („ebenerdige“ Terrassen) zulässig. Sie können ebenfalls aus städtebaulichen oder gestalterischen Gründen ganz oder teilweise ausgeschlossen oder nach ihren Ausmaßen begrenzt werden.

Für die unmittelbar entlang des Steendiekkkanals geplanten Wohngebäude wird wasserseitig eine Baulinie festgesetzt, um die städtebaulich gewünschte Bauflucht entlang der Wasserkante sicherzustellen. Ein Vor- oder Zurückspringen von dieser Linie ist insbesondere für Balkone nicht zulässig. Private Außenräume sind in der Erdgeschosebene wasserseitig als ebenerdige, auf dem Sockelgeschoss angeordnete Terrassen vorgesehen. Ein Überschreiten der Baulinie durch Terrassen ist in begrenztem Maß entsprechend der nachfolgenden Festsetzung zulässig. In den Obergeschossen werden ausschließlich innenliegende Loggien zugelassen. Balkone sind hier hingegen nur auf der wasserabgewandten nordöstlichen Gebäudeseite bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m zulässig.

Für die Gebäude in zweiter und dritter Baureihe nordöstlich des Doggerbankwegs, beidseitig entlang des Finkswegs sowie für die Bestandsgebäude im Norden (Finksweg 73 und 75) sind neben Terrassen für die Erdgeschosswohnungen in den darüber liegenden Geschossen Loggien und Balkone zulässig. Dachterrassen sind auch hier in den staffelartigen Einschnitten der obersten Geschosse vorgesehen.

Die räumliche Zuordnung der betreffenden Festsetzungen erfolgt über die Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung. Für die Anordnung und Dimensionierung von Terrassen und Balkonen wird unter städtebaulich-gestalterischen Aspekten festgesetzt:

„In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone an den in der Nebenzeichnung 1 mit „(B)“ bezeichneten Gebäudeseiten um bis zu 2 m auf höchstens einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge sowie Überschreitungen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m auf höchstens 60 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. An den mit „(C)“ bezeichneten Gebäudeseiten sind Überschreitungen der Baulinien nur in den Erdgeschossen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m auf höchstens 60 v.H. der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. An den mit „(D)“ bezeichneten Gebäudeseiten sind Balkone unzulässig.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

Durch die festgelegten Größenbeschränkungen wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlagen bzw. Balkonen in den Proportionen angemessen bleibt. Sie ermöglichen gleichzeitig für die Bewohnerinnen und Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessenen Größen.

Die festgesetzten Höchstmaße für die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone sowie die Beschränkung auf maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge stellen sicher, dass Balkone als untergeordnete Anbauten bzw. Bauteile wahrgenommen werden. Andernfalls wäre es zulässig, dass Fassaden mit einem durchgehenden Balkonband versehen werden, während andere Fassaden keine Balkone erhalten. Solche Balkone würden nicht mehr als untergeordneter Anbau bzw. Bauteil, sondern als dominierender, hier aber unerwünschter Bestandteil des betreffenden Gebäudes wahrgenommen werden. Mit der Fassadenlänge ist die

jeweilige Länge der in eine Himmelsrichtung ausgerichteten Einzelfassade (z.B. der Südwestfassade) eines Geschosses gemeint, nicht die Summe der umlaufenden Fassaden eines Geschosses.

Für Terrassen erfolgt eine Beschränkung der Terrassentiefe auf ein Maß von maximal 3 m, welches eine großzügige Nutzung der Terrassen ermöglicht. Durch die auf die jeweilige Fassade bezogene Beschränkung der Terrassenlängen bleibt eine überwiegend gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen gewährleistet. Dies ist insbesondere für die am Steendiekkanal gelegene Baureihe bedeutsam, da die auf dem erhöhten Sockelgeschoss angeordneten und wasserseitig ausgerichteten Terrassen städtebaulich wirksam sind.

Aus den versetzt angeordneten Baukörpern und den gewählten Gebäudeproportionen ergibt sich als einer der Entwurfsgedanken des zugrundeliegende städtebaulichen Entwurfes eine hohe Durchlässigkeit der Bebauung mit vielfältigen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden und teilweise auf den Steendiekkanal. Balkone in den seitlichen Abstandsflächen an den Gebäudeschmalseiten würden zu einer Beeinträchtigung dieses Entwurfsprinzips führen. Sie werden daher in diesem Bebauungsplan aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen. Zulässig sind hier jedoch bodentiefe Fenster („französische Fenster“) mit kleiner Austrittsmöglichkeit einschließlich der erforderlichen Absturzsicherungen.

Außenliegende Fluchttreppen

Um den zweiten Rettungsweg für alle Wohnungen im Plangebiet sichern zu können, wird für die drei in den Baufeldern 1.1 (Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 7) und 3 (Haus 4, Allgemeines Wohngebiet WA 4) geplanten Gebäude eine Festsetzung „(E)“ für jeweils eine im Bedarfsfall mögliche außenliegende Fluchttreppe getroffen. In den betreffenden Baugebieten kann aufgrund der begrenzten Grundstücksgröße und der untermaßigen Einengung der öffentlichen Straßenfahrbahn (Baufeld 1.1) bzw. der tieferen Vorgartenbereiche (Haus 4 im Bau Feld 3) eine Anleiterung zwecks Sicherstellung des 2. Rettungsweg nicht zweifelsfrei sichergestellt werden (Für die Feuerwehraufstellfläche bräuchte es eine 3,50 m breite Aufstellfläche zuzüglich 2 m breitem hindernisfreiem Raum im Nahbereich der betreffenden Gebäude).

Der zweite Rettungsweg müsste hier daher optional baulich hergestellt werden. Da die Planungen sowohl für das Bau Feld 1.1 (WA 1 und WA 7) als auch das Bau Feld 3 (WA 4) langfristig angelegt sind und zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens noch keine hochbauliche Planung vorliegt, wird in diesem Fall über die Verordnung eine gewisse Flexibilität zur optionalen Herstellung eines baulichen 2. Rettungsweges geschaffen:

„An den mit „(E)“ bezeichneten Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1, WA 4 und WA 7 ist die Überschreitung der Baugrenze durch eine außenliegende Fluchttreppe an jeweils einer Gebäudeseite um bis zu 3,5 m zulässig.“
(§ 2 Nummer 5 Satz 1 der Verordnung)

Auch in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (Bau Feld 2) ist aus den besagten Gründen eine Fluchttreppe an der nordwestlichen Fassade zur Sicherung des 2. Rettungsweges für eine Wohnung im 3. OG notwendig. Eine entsprechende Feuerwehraufstellfläche in diesem Bereich ist nicht möglich, da der Abstand zur Grundstücksgrenze hier zu gering ist. Um den 2. Rettungsweg hier abzusichern, ist die Herstellung einer außenliegenden Fluchttreppe notwendig. Daher wird folgende Festsetzung getroffen:

„In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind Überschreitungen der Baugrenze durch eine außenliegende Fluchttreppe an dem mit „(F)“ bezeichneten Fassadenabschnitt um bis zu 3,5 m zulässig.“ (§ 2 Nummer 5 Satz 2 der Verordnung)

Auf den Baufeldern 1.2 und 1.3 (Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 7) kann nach überschlüssiger Prüfung an den wenigsten Fassaden der 2. Rettungsweg gemäß § 33 HBauO mittels einer dreiteiligen Ausziehleiter zweifelsfrei sichergestellt werden. Hier muss voraussichtlich optional auf die Errichtung von Sicherheitstreppehäusern zurückgegriffen werden. Dies dürfte in der Regel mit erheblichen Mehrkosten verbunden sein. Diese Mehrkosten werden jedoch durch den Umstand ausgeglichen, dass größere Teile der Grundflächen als überbaubar festgesetzt und damit baulich sowie wirtschaftlich ausgenutzt werden können. Zudem besteht im Einzelfall kein Anspruch und keine Verpflichtung, bestehendes Baurecht vollumfänglich auszunutzen. Soll also auf ein Sicherheitstreppehaus aufgrund der Mehrkosten verzichtet werden, müssen und können die Feuerwehraufstellflächen alternativ auch innerhalb der dann durch das Gebäude nicht vollumfänglich beanspruchten überbaubaren Grundstücksteile nachgewiesen werden. Diese Regelung ist aus Gründen der städtebaulichen Ordnung vertretbar, berücksichtigt das Interesse der Allgemeinheit an der Schaffung von Wohnraum im Rahmen der verträglichen Nachverdichtung und des Flächenrecyclings und lässt den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie den Vorhabenträgerinnen und Vorhabenträgern genügend Spielraum.

5.2.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan bestimmt das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Gebäudehöhen.

5.2.1.2 Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt. 40 bis 50 % der jeweiligen Grundstücksfläche können somit durch Gebäude und unmittelbar zur jeweiligen Hauptanlage zu rechnende Gebäudeteile bebaut werden. Der gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO vorgegebene Orientierungswert für Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird damit ausgeschöpft bzw. für zwei Baufelder um 0,1 überschritten. Dies ist in Hinblick auf die spezifischen Grundstückszuschnitte und das städtebauliche Konzept erforderlich, um die Realisierung der Gebäude einschließlich Terrassen und Balkone, die ebenfalls auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind, zu ermöglichen.

Für die Baufelder 2 und 3 (Nord, WA 2 und WA 5) wird eine erhöhte Grundflächenzahl von 0,5 aus folgenden Gründen festgesetzt: Auf dem Baufeld 2 (WA 2) soll gemäß des städtebaulichen Konzepts ein Gebäuderiegel in verdichteter Bauweise entstehen. Die daraus resultierende Überschreitung der GRZ erscheint hier möglich, da durch die Lage mit freiem Blick auf den Steendiekkkanal nach Westen und einem ausreichenden Abstand zur am Doggerbankweg gegenüberliegenden Bebauung gute Besonnungs- und Belüftungsverhältnisse hergestellt werden können.

Gleiches gilt sinngemäß für das Baufeld 3 (Nord, WA 5). Auch hier sieht der Bebauungsplan eine verdichtete Bauweise vor. Der Abstand zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite beträgt über 25 m. Auch der Abstand von mindestens 17 m zum planungsrechtlich festgesetzten Baufeld für die nördlich angrenzende 1-geschossige Einfamilienhausbebauung am Hans-Hinnik-Weg ist städtebaulich vertretbar.

In beiden Fällen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Im Allgemeinen sieht das städtebauliche Konzept ausreichend Abstände vor und ermöglicht durch die versetzte Anordnung der Baukörper weite Sichtbeziehungen.

Zur Herstellung weiterer baulicher Anlagen wie z.B. Zuwegungen einschließlich Anlagen, mit denen das Grundstück lediglich unterbaut wird (z.B. nicht überbaute Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche), Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen, befestigten Vorflächen vor den Gebäuden und im Bereich der Spielplätze oder Stellplätze, welche ebenfalls bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen sind, ist die festgesetzte GRZ allerdings nicht ausreichend. Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch diese Anlagen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Das städtebauliche Konzept sieht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs überwiegend in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche vor. Im Baufeld 2 (WA 2) ist die Herstellung von zwei oberirdischen Stellplätzen südöstlich des Gebäudes sowie die Herstellung einer Fahrradrampe zur barrierefreien Erschließung des Geschosses unterhalb der Geländeoberfläche nordwestlich des Gebäudes geplant.

Im südlichen Teilbereich des Doggerbankwegs ist die Errichtung einer Transformatorenanlage der Hamburger Energienetze GmbH zur Versorgung der neu entstehenden Wohneinheiten erforderlich. Ein genauer Standort hierfür wird im Rahmen der weiteren Netzplanung der Hamburger Energienetze parallel zum Bebauungsplanverfahren bestimmt. Die Anlage ist auf Basis des § 14 Absatz 1 BauNVO grundsätzlich zulässig. Um die aus der Unterbauung resultierende zusätzliche Bodenversiegelung sowie die Herstellung weiterer genannter Nebenanlagen planungsrechtlich abzusichern, ermöglicht der Bebauungsplan weitere Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,7:

„In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 zulässig.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Die zulässigen Überschreitungen der GRZ bedeuten in der Konsequenz, dass ggf. nur 30 % der Grundstücke unversiegelt bleiben. Um ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet zu sichern, wird in § 2 Nummer 17 der Verordnung festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten mindestens 20 vom Hundert der Grundstücksflächen dauerhaft als Grünflächen anzulegen sind (vgl. Kapitel 5.10.2 „Begrünungsmaßnahmen“). Die Begrünung von nicht überbauten Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche kann hierbei angerechnet werden. Eine Überdeckung von nicht überbauten Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche mit einem durchwurzelbaren Substrat in einer Stärke von mindestens 50 cm (im Bereich von Bäumen 100 cm) mindert die Verluste und Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen und ermöglicht den Pflanzen ein Mindestmaß an Standortqualität. Die Festsetzungen gewährleisten, dass angemessene Grundstücksanteile für eine Freiraumnutzung zur Verfügung stehen und der Charakter als durchgrüntes neues Wohnquartier entwickelt werden kann.

Für das Gewerbegebiet wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt. Damit kann die aktuell geplante Hauptanlage mit einer Grundfläche (GRZ I) von ca. 240 m² mit den außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Hoffflächen, Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Wege sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (GRZ II, liegt gemäß letztem Stand der aktuellen Planung bei 0,74) im Rahmen der festgesetzten GRZ vollständig umgesetzt werden.

Es verbleibt ein Mindestanteil von 20 % des Grundstücks, der als offene Vegetationsfläche bzw. durch Anpflanzungen zu gestalten und zu begrünen ist und zur Einbindung des Gewerbegrundstücks in die neue Wohnbebauung beiträgt. Um dennoch auch planungsrechtlich aktiv und klarstellend ein Mindestmaß an Begrünung im Plangebiet zu sichern, wird in § 2 Nummer 17 festgesetzt, dass im Gewerbegebiet mindestens 10 vom Hundert der Grundstücksflächen dauerhaft als Grünflächen anzulegen sind.

Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung *Freiwillige Feuerwehr, Freie und Hansestadt Hamburg* wird eine GRZ 0,3 festgesetzt. Es können also max. 30 % der Grundstücksfläche durch das Feuerwehrgebäude und die Bootsremise überbaut werden. Zusätzlich sind für die Nutzung weitere befestigte Hofflächen, Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Wege sowie Nebenanlagen nötig. Da Flächen für den Gemeinbedarf nicht zu den Baugebieten im Sinne der §§ 2 bis 11 der BauNVO zählen, ist § 14 BauNVO auf diese nicht anzuwenden, da er sich explizit auf Baugebiete bezieht. Nebenanlagen sind auf Flächen für den Gemeinbedarf somit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen regelhaft nicht zulässig. Um entsprechende Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zuzulassen wird Folgendes festgesetzt:

„Auf den Flächen für Gemeinbedarf können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befestigte Hofflächen, Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Wege sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen werden. Durch die vorgenannten Anlagen sind Überschreitungen der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Auch für die Gemeinbedarfsfläche wird gemäß § 2 Nummer 17 der Verordnung ein Mindestmaß an Begrünung in Höhe von 20 vom Hundert der Grundstücksflächen festgesetzt, die dauerhaft als Grünfläche anzulegen sind (vgl. Kapitel 5.10.2 „Begrünungsmaßnahmen“).

5.2.1.3 Geschossigkeit, Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung zudem sowohl durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als auch der maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht eine differenzierte Abstufung der Gebäudehöhen entlang der drei Gebäudereihen vor, ausgehend vom Steendiekkanal bis hin zum Übergang zur Kapitänssiedlung. Hinzu kommt eine Rhythmisierung der an der Wasserkante entstehenden Neubebauung mit unterschiedlichen Gebäudehöhen.

Um die Realisierung dieser für das städtebauliche Konzept wesentlichen Entwurfsgedanken planungsrechtlich zweifelsfrei sicherzustellen, wird daher die Höhe der einzelnen Wohn- und Gewerbegebäude durch Festsetzung auch der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Die Festsetzung allein der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wäre in diesem Fall nicht geeignet, da Höchstmaße für die Höhe von Geschossen nicht definiert sind und außerdem eine weitergehende Überschreitung durch ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss - etwa in Form eines bauordnungsrechtlich möglichen Staffelgeschosses i.S. des § 2 Absatz 6 HBauO - verhindert werden soll. Die Gebäudehöhe wird basierend auf den im Funktionsplan dargestellten Höhenangaben aufgerundet auf halbe Meter und bezogen auf Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Bezugs- und Geländehöhe

Das Plangebiet befindet sich auf einem nahezu einheitlichen Geländeniveau. Im Bereich der Straßenverkehrsfläche ist ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung gegeben. Die Geländehöhe der Straßenverkehrsfläche beträgt zwischen 5,80 m und 5,90 m über Normal-Höhennull (üNHN). Auf dem nördlichen Grundstück Finksweg 69 - 75 (Baufeld 1.4, WA 7) erreicht sie einen Wert von bis zu 7 m NHN.

Für den Bebauungsplan wird die Straßenverkehrsfläche im Doggerbankweg mit im Mittel 5,8 m bis 5,9 m üNHN als maßgebliche Geländehöhe festgelegt. Die für Bauvorhaben im Plangebiet jeweils relevante Bezugshöhe stellt die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche jeweils nächstgelegene Höhenkote dar. Da sich die Bezugshöhen im öffentlichen Straßenraum im ganzen Plangebiet zwischen 5,8 und 5,9 m üNHN bewegen, ist eine ansonsten übliche Interpolierung zwischen den zwei nächstgelegenen Höhenkoten nicht erforderlich.

Im Bereich der Hochwasserschutzanlage (HWS-Anlage) Köhlfleet-Hauptdeich erreicht die eigentliche Schutzwand eine Höhe von derzeit 7,95 m üNHN. Die Deichverteidigungsstraße verläuft in einer Höhe von ca. 7,45 m. Der ebenfalls zum Deichgrund zählende tiefer liegende Binnendeichweg verläuft in ca. 5,80 m Geländehöhe. Gegenüber der HWS-Anlage befinden sich die direkt angrenzenden Baufelder 1.1, 1.2, 2, 4.1 und 4.2 somit in Tieflage.

Allgemeine Wohngebiete

Für die in der ersten Baureihe am Steendiekkanal in den Baufeldern 1.1, 1.2, 2 und 4.1 (Allgemeine Wohngebiete WA 1, 2, 3 und 7) geplante vier- und fünfgeschossige Wohnbebauung wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 20,5 m bzw. 23,5 m über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt. Bei einer Straßen-/Geländehöhe von 5,9 m üNHN entspricht das einer Gebäudehöhe von 14,6 m bzw. 17,6 m über Gelände. Berücksichtigt ist hier bereits das für diese Baukörper vorgesehene Sockelgeschoss (s.ff.). Die so festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen es einerseits, eine markante Gebäudesilhouette an der Wasserkante zu schaffen. Andererseits wird der Bezug zu der im Norden des Plangebiets im Baufeld 1.4 (WA 7) im Bestand vorhandenen bis zu fünfgeschossigen Wohnbebauung hergestellt.

Für die in zweiter Baureihe, westlich Finksweg und nördlich Doggerbankweg entstehende Neubebauung in den Baufeldern 1.2 und 1.3 (WA 7) wird eine Gebäudehöhe von 20,0 m bzw. 20,5 m festgesetzt. Das entspricht einer viergeschossigen Bebauung und beinhaltet das hier ebenfalls vorgesehene Sockelgeschoss. Für die Baufelder 1.2 und 1.3 ist eine gemeinsam genutzte Tiefgarage vorgesehen (vgl. auch Kapitel 5.3.1 „Unterirdische Baugrenzen und Pkw-Stellplätze“). Diese soll entsprechend dem Funktionsplan ohne ein Sockelgeschoss errichtet werden. Ggfs. ist es jedoch für die Erschließung der Tiefgarage zweckmäßig, die Deckenoberkante im Erdgeschoss um ein geringes Maß über die Geländeoberfläche hinausragen zu lassen. Dies ist bereits bei der für diese Wohngebäude festgesetzten Gebäudehöhe berücksichtigt. Bei der Ausbildung der Tiefgarage und der damit einhergehenden Geländeaufhöhung auch in deren Umfeld ist der bestehende Geländeverlauf einschließlich vorhandener Böschungen auch auf dem benachbarten Flurstück 3163 zu berücksichtigen, insbesondere im Interesse einer auf allen betroffenen Flächen funktionierenden Entwässerung (vgl. Kapitel 5.8 „Entwässerung“).

Für das südöstlich angrenzende Baufeld 5 (WA 6) werden ebenfalls 4 Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund der beschriebenen Bestandssituation liegen konkrete hochbauliche Planungen noch nicht vor. Im Interesse einer Angleichung an die Geländesituation auf den Nachbargrund-

stücken bzw. für eine ggfs. geplante Tiefgarage soll auch hier die Möglichkeit für die Herstellung eines Sockelgeschosses zur Aufnahme einer möglichen Tiefgarage geschaffen werden. Dabei ist die Definition für Keller- bzw. Vollgeschosse gemäß § 2 Abs. 6 HBauO zu beachten, d.h. die Deckenoberkante des Sockelgeschosses darf bis maximal 1,40 m über die Höhe der nächst angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche hinausragen. Entsprechend wird die maximale Gebäudehöhe ebenfalls mit 20 m festgesetzt (vgl. Kapitel 5.2.1.4 „Abstandsflächen“).

Für die im Baufeld 3 Süd (WA 4) südwestlich des Finkswegs geplanten Wohngebäude ist eine Unterbauung durch eine Tiefgarage vorgesehen. Konkrete hochbauliche Planungen existieren auch hier zur Zeit des Bebauungsplanverfahrens nicht, da die Wohnungsbaugenossenschaft als Eigentümerin eine Realisierung erst zu einem späteren Zeitpunkt verfolgt. Ein Sockelgeschoss, das in der ersten Baureihe dazu dient, das Erdgeschossniveau an die aktuelle Höhe der Hochwasserschutzanlage anzugleichen, ist hier nicht erforderlich und wegen der mit dem Funktionsplan verfolgten Abstufung der Gebäudehöhen zwischen Bebauung an der Wasserkante und im Übergang zur Kapitänssiedlung auch nicht vorgesehen. Aus funktionalen Gründen könnte es für die Erschließung der Tiefgarage jedoch zweckmäßig sein, die Oberkante Erdgeschossfußboden auch hier um ein gewisses Maß über Geländeneiveau anzuheben. Mit der in diesem Bereich für die viergeschossige Bebauung festgesetzten Gebäudehöhe von max. 20,0 m wird hierfür der erforderliche Spielraum geschaffen.

Im Baufeld 3 Nord (WA 5) nordöstlich des Finkswegs wird die maximale Gebäudehöhe auf 16 m begrenzt. Dies ermöglicht eine dreigeschossige Bebauung. Davon abweichend wird für das viergeschossig geplante Gebäude im Eckbereich von Finksweg und Külpersweg eine Gebäudehöhe von maximal 19,5 m festgesetzt. Der Mündungsbereich dieser Straßen ist platzartig aufgeweitet und schafft eine Eingangssituation zur neuen Wohnbebauung, die durch die Festsetzung eines viergeschossigen Baukörpers an dieser Stelle eine bauliche Betonung erfährt. Gleichzeitig soll durch die künftig dreigeschossig festgesetzte Bebauung mit Ausschluss darüber hinausgehender Staffelgeschosse – auch bezugnehmend auf die heute 2-geschossige Bestandsbebauung mit Satteldach – ein in den städtebaulichen Kubaturen verträglicher Übergang zwischen der westlich geplanten vier- bis fünfgeschossigen Bebauung zu der östlich unmittelbar angrenzenden kleinteiligen und eingeschossigen Einfamilienhaus-Bebauung gewährleistet werden.

Im Baufeld 1.4 (WA 7) am Finksweg 69 – 75 wird angesichts der hier bereits bestehenden drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäude sowie der stadträumlich besonders exponierten Lage im Norden auf die Festsetzung von Gebäudehöhen, ergänzend zur Festsetzung der Vollgeschosse, verzichtet.

Planungsrechtliche Möglichkeiten zur Überschreitung der Gebäudehöhen im Zusammenhang mit der Errichtung technischer Dachaufbauten und Absturzsicherungen auf Dachterrassen sind in Kapitel 5.5 „Gestalterische Festsetzungen“ dargestellt.

Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet wird planungsrechtlich ein maximal viergeschossiger Baukörper mit annähernd quadratischer Grundfläche ermöglicht. Die mit 20 m festgesetzte Gebäudehöhe berücksichtigt eine lichte Höhe im Erdgeschoss von 4,0 m und eine Geschosshöhe von max. 3,25 m in den drei darüber liegenden Geschossen.

Festsetzung von Sockelgeschossen

Unter Berücksichtigung dieser besonderen topografischen Situation setzt der Bebauungsplan für die am Steendiekkanal gelegenen Baufelder 1.1, 1.2, 2 und 4.1 (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 7) ein Sockelgeschoss fest, um die Erdgeschosswohnungen mit den dazugehörigen Außenräumen auf das Niveau der Hochwasserschutzanlage anzuheben. Bei der festgesetzten Gebäudetiefe von 16 bis 16,2 m für die eigentlichen Wohngebäude entsteht somit die Möglichkeit zur Anordnung von Terrassen und Außenräumen auf dem Sockelgeschoss.

Aufgrund von Eigentumsverhältnissen, Erfordernissen im Zusammenhang mit der Zugänglichkeit für Rettungsfahrzeuge sowie der vorgesehenen öffentlich zugänglichen Wegeverbindung, sind die Grundstücksflächen zwischen den Gebäude ebenerdig herzurichten.

Die Höhe des Sockelgeschosses wird so festgesetzt, dass die Deckenoberkante maximal 1,40 m über der nächst angrenzenden Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche hinausragt und das Sockelgeschoss folglich gemäß § 2 Abs. 6 HBauO nicht als Vollgeschoss gilt. Die Festlegung einer entsprechenden Mindesthöhe über der Geländeoberfläche stellt die oben beschriebene gewünschte Anhebung der Erdgeschosszone auf das Niveau der Hochwasserschutzanlage sicher.

Gemäß § 2 Nummer 8 der Verordnung wird daher folgende Festsetzung getroffen:

„In den Allgemeinen Wohngebieten sind die mit einer Baulinie festgesetzten Wohngebäude mit einem Sockelgeschoss zu errichten, dessen Deckenoberkante max. 1,40 m über die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nächstgelegene Höhenangabe hinausragt.“

(§ 2 Nummer 8 der Verordnung)

Für die in den Baufeldern 1.3 und 1.5 (WA 6 und WA 7) am Finksweg gelegenen Wohngebäude Nrn. 55, 57, 59, 61 und 63 ist die Errichtung eines Sockelgeschosses optional vorgesehen und bei der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe berücksichtigt.

Dachaufbauten

Dachaufbauten wie z.B. die für die Erschließung der Wohngebäude erforderlichen Fahrstuhlüberfahrten, Dachausgänge etc. sind ggfs. für die technische Gebäudeausrüstung erforderlich. Diese Anlagen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren, um ihre negative städtebauliche und stadtgestalterische Wirkung – etwa die Wahrnehmbarkeit aus dem Straßenraum oder ihre Fernwirkung etwa von der Rüsshalbinsel – zu verhindern oder zumindest zu minimieren. Auch aus diesem Grund sind über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausgehende Geschosse unzulässig. Eine Begrenzung ist außerdem erforderlich, um einen möglichst großen Anteil an Dachflächen für die vorgesehene Dachbegrünung nutzen zu können. Der Bebauungsplan sieht daher sowohl eine Begrenzung der Flächen, auf denen Dachaufbauten zulässig sind, als auch eine Höhenbeschränkung dieser Anlagen vor (vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung und Kapitel 5.5 „Gestalterische Festsetzungen“).

5.2.1.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung nach § 6 HBauO hat zum Ziel, gebäudebezogene Freiflächen zwischen den Gebäuden und den Grenzen zu den benachbarten Grundstücken im Interesse gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Hintergrund ist die Sicherung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung der Wohnungen, die Gewährleistung ausreichender Freiräume zugunsten adäquater Sozialabstände im Sinne der Sicherung der Privatheit, etwa durch Schutz vor Einblick von Dritten für die Bewohnerinnen und Bewohner,

sowie zum Aufenthalt und für das Kinderspiel. Nicht zuletzt dienen die Abstandsflächen dem Brandschutz.

Im Plangebiet werden Unterschreitungen bzw. Überlagerungen der Abstandsflächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans weitestgehend ausgeschlossen. In wenigen Fällen können die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen jedoch nicht eingehalten werden.

Zur Umsetzung des aus dem Wettbewerbsergebnis entwickelten Funktionsplans setzt der Bebauungsplan enge Baugrenzen im Sinne von „baukörperähnlichen Festsetzungen“ mit ergänzenden Festsetzungen zur Geschossigkeit und Gebäudehöhe fest. Es handelt sich um zwingende Festsetzungen des Bebauungsplanes, die damit gemäß § 6 Absatz 5 HBauO Vorrang vor den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen haben.

In den folgenden Bereichen kann es bei vollumfänglicher Ausnutzung der planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung zu einer Unterschreitung der Abstandsflächen kommen:

1. Abstandsflächenunterschreitung um ca. 1,9 m zwischen Baufeld 1.4, südöstliches Bestandsgebäude Finksweg 69 und Baufeld 1.3, Haus 1

Zwischen den planungsrechtlich festgesetzten Baufeldern des südöstlichen Bestandsgebäudes Finksweg 69 und Haus 1 im Baufeld 1.3 (beide im WA 7) besteht ein Abstand von ca. 10,0 m. Damit geht im Falle einer vollumfänglichen Ausnutzung der festgesetzten Geschossigkeit und Gebäudehöhe in beiden Baufeldern eine Überlappung der Abstandsflächen in Höhe von ca. 1,9 m einher.

Durch das südöstlich gelegene Haus 1 im Baufeld 1.3 ist eine gewisse Beeinträchtigung in der Belichtung der Südostfassade des nördlich benachbarten Bestandsgebäudes zu erwarten. Eine Betroffenheit von Bestandswohnungen ist jedoch kaum zu erwarten, da die besagte Südostfassade keine Fenster aufweist. Eine durch Balkone mögliche weitergehende Einschränkung der Belichtungsverhältnisse wird verhindert, indem diese zwischen den Gebäuden ausgeschlossen werden (vgl. § 2 Nr. 4 der VO und Kapitel 5.2.1 „Überbaubare Grundstücksflächen“). Möglichen Einschränkungen in der Belichtung oder beim Sozialabstand einzelner Wohneinheiten stehen kompensierende umliegende Freiflächenangebote in den Wohnhöfen, entlang des Steendiekkkanals sowie in Form des benachbarten Gorch-Fock-Parks entgegen. In der Abwägung zwischen den Vorzügen der verfolgten Bebauungsdichte und der besonderen Wohnlage gegenüber den zu erwartenden Einschränkungen in der Belichtung der betreffenden Wohnungen werden die möglichen Einschränkungen daher als verträglich und mit den gesunden Wohnverhältnissen vereinbar bewertet.

2. Abstandsflächenunterschreitung um ca. 1,0 m zwischen den Häusern 1 und 2 im Baufeld 1.3

Zwischen den planungsrechtlich festgesetzten Baufeldern für die Häuser 1 und 2 im Baufeld 1.3 (WA 7) besteht ein Abstand von ca. 10,5 m. Damit geht im Falle einer vollumfänglichen Ausnutzung der festgesetzten Gebäudehöhen in beiden Baufeldern eine Überlappung der Abstandsflächen in Höhe von ca. 1,0 m einher.

Durch das südöstlich gelegene Haus 2 ist eine gewisse Beeinträchtigung in der Belichtung der Südost- und der Südwestfassade des Haus 1 zu erwarten. Betroffen sind abhängig vom Bebauungskonzept voraussichtlich 3 Geschosswohnungen in höhenbedingt unterschiedlicher Ausprägung. Bei der Südostfassade handelt es sich jedoch um die Flanke des Hauses

2, die Ausrichtung und folglich die Belichtung der Grundrisse wird hier also vornehmlich in Ost-West-Richtung erfolgen. Zudem wird eine durch Balkone mögliche weitergehende Einschränkung der Belichtungsverhältnisse verhindert, indem diese zwischen den Gebäuden ausgeschlossen werden (vgl. § 2 Nr. 4 der VO). Möglichen Einschränkungen in der Belichtung oder beim Sozialabstand einzelner Wohneinheiten stehen kompensierende umliegende Freiflächenangebote im Wohnhof, entlang des Steendiekkkanals sowie in Form des benachbarten Gorch-Fock-Parks entgegen. Im Falle der – angesichts der Tatsache, dass sich beide betreffenden Flächen im Besitz einer Privateigentümerin befinden, durchaus naheliegenden – Umsetzung der planungsrechtlich festgesetzten gemeinsamen Tiefgarage ist zudem davon auszugehen, dass es zu einer Erhöhung der Geländeoberkante auf dem Privatgrundstück kommt, womit sich die letztlich resultierenden Abstandsflächen und damit deren Überlappung reduzieren würde. In der Abwägung zwischen den Vorzügen der verfolgten Bebauungsdichte und der besonderen Wohnlage gegenüber den zu erwartenden Einschränkungen in der Belichtung der betreffenden Wohnungen werden die Einschränkungen als verträglich und mit den gesunden Wohnverhältnissen vereinbar bewertet. Siehe hierzu auch die Abwägung im Begründungstext.

3. Abstandsflächenunterschreitung um ca. 1,0 m zwischen Baufeld 1.3, Haus 2 und Baufeld 5, Haus 1

Zwischen den planungsrechtlich festgesetzten Baufeldern von Haus 2 im Baufeld 1.3 und Haus 1 im Baufeld 5 (WA 7) besteht ein Abstand von ca. 10,5 m. Damit geht im Falle einer vollumfänglichen Ausnutzung der festgesetzten Gebäudehöhen in beiden Baufeldern eine Überlappung der Abstandsflächen in Höhe von ca. 1,0 m einher.

Durch das südöstlich gelegene Haus 1 im Baufeld 5 ist eine gewisse Beeinträchtigung in der Belichtung der Südostfassade des Haus 2 im Baufeld 1.3 zu erwarten. Betroffen sind abhängig vom Bebauungskonzept voraussichtlich 6 Geschosswohnungen in höhenbedingt unterschiedlicher Ausprägung. Eine durch Balkone mögliche weitergehende Einschränkung der Belichtungsverhältnisse wird verhindert, indem diese zwischen den Gebäuden ausgeschlossen werden (vgl. § 2 Nr. 4 der VO und Kapitel 5.2.1 „Überbaubare Grundstücksflächen“). Möglichen Einschränkungen in der Belichtung oder beim Sozialabstand einzelner Wohneinheiten stehen kompensierende umliegende Freiflächenangebote im Wohnhof, entlang des Steendiekkkanals sowie in Form des benachbarten Gorch-Fock-Parks entgegen. In der Abwägung zwischen den Vorzügen der verfolgten Bebauungsdichte und der besonderen Wohnlage gegenüber den zu erwartenden Einschränkungen in der Belichtung der betreffenden Wohnungen werden die möglichen Einschränkungen daher als verträglich und mit den gesunden Wohnverhältnissen vereinbar bewertet.

4. Abstandsflächenunterschreitung um jeweils ca. 1,0 m zwischen den Häusern 1, 2, 3 und 4 im Baufeld 3 (Süd)

Zwischen den planungsrechtlich festgesetzten Baufeldern für die Häuser 1, 2, 3 und 4 im Baufeld 3 (Süd, WA 4) besteht ein Abstand von jeweils ca. 10,5 m. Damit geht im Falle einer vollumfänglichen Ausnutzung der festgesetzten Gebäudehöhen in den betreffenden Baufeldern eine Überlappung der jeweiligen Abstandsflächen in Höhe von ca. 1,0 m einher.

Durch die jeweils südöstlich gelegenen Häuser 2, 3 und 4 ist eine gewisse Beeinträchtigung in der Belichtung der Südostfassaden der Häuser 1, 2 und 3 zu erwarten. Betroffen sind abhängig vom Bebauungskonzept voraussichtlich jeweils 3 Geschosswohnungen in höhenbedingt unterschiedlicher Ausprägung. Bei den betroffenen Südostfassaden handelt es sich

jedoch um die Flanken der Häuser, die Ausrichtung und folglich die Belichtung der Grundrisse wird hier also vornehmlich in Ost-West-Richtung erfolgen. Zudem wird eine durch Balkone mögliche weitergehende Einschränkung der Belichtungsverhältnisse verhindert, indem diese zwischen den Gebäuden ausgeschlossen werden (vgl. § 2 Nr. 4 der VO). Möglichen Einschränkungen in der Belichtung oder beim Sozialabstand einzelner Wohneinheiten stehen kompensierende umliegende Freiflächenangebote auf der südwestlich zum Doggerbankweg hin gelegenen Freifläche, entlang des Steendiekkkanals sowie in Form des benachbarten Gorch-Fock-Parks entgegen. Im Falle der – angesichts der Tatsache, dass sich die betreffenden Flächen im Besitz einer Privateigentümerin befinden, durchaus nahe liegenden – Umsetzung der planungsrechtlich festgesetzten gemeinsamen Tiefgarage ist zudem davon auszugehen, dass es zu einer Erhöhung der Geländeoberkante auf dem Privatgrundstück kommt, womit sich die letztlich resultierenden Abstandsflächen und damit deren Überlappung reduzieren würde. In der Abwägung zwischen den Vorzügen der verfolgten Bebauungsdichte und der besonderen Wohnlage gegenüber den zu erwartenden Einschränkungen in der Belichtung der betreffenden Wohnungen werden die Einschränkungen als verträglich und mit den gesunden Wohnverhältnissen vereinbar bewertet.

5. Abstandsflächenunterschreitung um ca. 0,5 m zwischen den Häusern 4 und 5 im Baufeld 3 (Nord)

Zwischen den planungsrechtlich festgesetzten Baufeldern für die Häuser 4 und 5 im Baufeld 3 (Nord, WA 5) besteht ein Abstand von ca. 9,1 m. Damit geht im Falle einer vollumfänglichen Ausnutzung der festgesetzten Gebäudehöhen in den betreffenden Baufeldern eine Überlappung der jeweiligen Abstandsflächen in Höhe von ca. 0,5 m einher.

Durch das südöstlich gelegene Haus 5 ist eine gewisse Beeinträchtigung in der Belichtung der Südostfassade des Haus 4 zu erwarten. Betroffen sind abhängig vom Bebauungskonzept voraussichtlich 3 Geschosswohnungen in höhenbedingt unterschiedlicher Ausprägung. Bei der Südostfassade handelt es sich jedoch um die Flanke des Hauses 4, die Ausrichtung und folglich die Belichtung der Grundrisse wird hier also vornehmlich in Ost-West-Richtung erfolgen. Zudem wird eine durch Balkone mögliche weitergehende Einschränkung der Belichtungsverhältnisse verhindert, indem diese zwischen den Gebäuden ausgeschlossen werden (vgl. § 2 Nr. 4 der VO). Möglichen Einschränkungen in der Belichtung oder beim Sozialabstand einzelner Wohneinheiten stehen kompensierende umliegende Freiflächenangebote auf der südwestlich zum Doggerbankweg hin gelegenen Freifläche, entlang des Steendiekkkanals sowie in Form des benachbarten Gorch-Fock-Parks entgegen. In der Abwägung zwischen den Vorzügen der verfolgten Bebauungsdichte und der besonderen Wohnlage gegenüber den zu erwartenden Einschränkungen in der Belichtung der betreffenden Wohnungen werden die Einschränkungen als verträglich und mit den gesunden Wohnverhältnissen vereinbar bewertet.

6. Abstandsflächenunterschreitungen durch Balkonanlagen

An mehreren Stellen im Plangebiet steht gemäß Funktionsplanung für enge Zwischenbereiche zwischen zwei Häusern respektive planungsrechtlich festgesetzten Baufenstern die Planung von Terrassen und dann mutmaßlich auch darüber und außerhalb der betreffenden Baufenster befindlichen Balkonanlagen im Raum. Angesichts der in den besagten Zwischenbereichen bereits durch die Hauptbaukörper verursachten Abstandsflächen bzw. Abstandsflächenunterschreitungen kann die Errichtung von Balkonanlagen kritisch sein ins-

besondere für Belichtung und Sozialabstände der betreffenden Wohnungen. Planungsrechtlich werden Balkonanlagen an diesen Engstellen daher ausgeschlossen (vgl. Nebenzeichnung 1 zur Planzeichnung).

7. Abstandsflächenunterschreitung durch außenliegende Fluchttreppen an den Häusern 1 und 2 im Baufeld 1.1 (WA 1, WA 7)

Durch die im Baugebiet 1.1 (WA 1, WA 7) gemäß § 2 Nr. 5 der Verordnung ermöglichten Fluchttreppen kommt es zu einer möglichen Abstandsflächenunterschreitung unterhalb der beiden Häuser sowie zu den angrenzenden Häusern 1 im Baufeld 2 (WA 2) und 2 im Baufeld 1.2 (WA 7).

Das städtebauliche Konzept sieht eine konsequente enge Reihung der entlang des Steendiekkanals geplanten Gebäuderiegel vor. Die hier geplanten Wohnungen werden ost-westorientiert ausgerichtet werden, mit voraussichtlich nur wenigen Fensteröffnungen an den zu den benachbarten Häusern orientierten Nordwest- und Südostfassaden. Die außenliegenden Fluchttreppen sollen aufgrund der engen Grundstückszuschnitte und der angesichts dessen absehbar schwierigen Anleiterung zwecks Sicherstellung des 2. Rettungsweges planungsrechtlich optional ermöglicht werden. Ihre Realisierung ist aber nicht alternativlos und stellt ausdrücklich keine Vorzugslösung dar.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die in Rede stehenden Abstandsflächenunterschreitungen mehrheitlich geringfügig sind und nur wenige Wohnungen in geringfügigem Maß durch die Auswirkungen auf die Belichtungs- und Besonnungssituation beeinträchtigt werden. Durch Freianlagen im unmittelbaren Wohnumfeld können Belichtungsdefizite kompensiert werden. Der Brandschutz einschließlich der notwendigen Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge kann überwiegend gewährleistet werden, als alternative Maßnahmen sind bauliche 2. Rettungswege in Form außenliegender Fluchttreppen oder von Sicherheitstreppehäusern möglich.

5.2.1.5 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise im Plangebiet wird verzichtet. Eine Regelung ist nicht erforderlich, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperähnlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinreichend definiert ist.

5.3 Unterbringung des ruhenden Verkehrs

5.3.1 Unterirdische Baugrenzen und Kfz-Stellplätze

Die Verpflichtung zur Herstellung von Kfz-Stellplätzen für Wohnungsbauvorhaben ist durch die Änderung der Hamburgischen Bauordnung mit Wirkung vom 01. Februar 2014 entfallen. Dennoch werden im Plangebiet Kfz-Stellplätze in ausreichendem Umfang hergestellt, um den erwartbaren und üblichen Bedarfen der Bewohnerinnen und Bewohner entsprechen zu können und insbesondere um eine weitergehende Belastung der umliegenden Straßen durch einen entsprechenden Parksuchverkehr zu vermeiden.

Für alle anderen Nutzungen gilt die Stellplatzpflicht einschließlich der notwendigen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (vgl. Kap. 5.3.3) auch künftig.

Ein wesentliches Ziel der hier in Rede stehenden Funktionsplanung ist auch angesichts der begrenzten Außenflächen die hochwertige Gestaltung der Freianlagen und deren Verfügbarkeit als grün gestaltete Rückzugsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner. Entsprechend sollen die Allgemeinen Wohngebiete von ruhendem Verkehr freigehalten werden. In der Konsequenz werden sowohl Kfz-Stellplätze wie auch nachzuweisende Fahrradstellplätze nahezu vollständig in Tiefgaragen verlagert und somit sichergestellt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen für eine Nutzung als Kinderspiel-, Erholungs- oder Freizeitflächen zur Verfügung stehen und nicht durch abgestellte Kfz und Fahrradschuppen geprägt werden. Darüber hinaus ist das Freihalten der nicht überbaubaren Flächen auf mehreren Baufeldern auch zwecks Nachweis notwendiger Feuerwehraufstellflächen und Rettungswege erforderlich.

Im Gewerbegebiet sind oberirdische Stellplätze möglich, um eine ebenerdige Andienung zu ermöglichen, die den besonderen Anforderungen von Handwerksbetrieben entspricht.

Für die neue Wohnbebauung sind im Plangebiet vier neue Tiefgaragen vorgesehen. Die Tiefgarage für die Bestandsbebauung am Finksweg 69 bis 75 wird bestandsgemäß im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Folgenden werden Planung und Festsetzungen zu Tiefgaragen und Stellplätzen in den einzelnen Allgemeinen Wohngebieten wie folgt erläutert:

- Allgemeines Wohngebiet WA 1 (Baufeld 1.1)

Durch Baugrenzen für unterirdische bauliche Anlagen wird die Möglichkeit zur Unterbauung der Häuser 1 und 2 durch eine gemeinsam genutzte Tiefgarage festgesetzt. Das Bau-feld für eine mögliche Unterbauung erfasst neben den beiden überbaubaren Flächen für die Häuser auch die Fläche zwischen den Häusern sowie einen 3 m tiefen Streifen zur Hochwasserschutzanlage. Die Zu- und Abfahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt über den Doggerbankweg, wobei die genaue Lage der Tiefgaragenzufahrt mangels konkretisierter Planung noch nicht feststeht.

- Allgemeines Wohngebiet WA 7 (Baufelder 1.2 und 1.3)

Durch Baugrenzen für unterirdische bauliche Anlagen wird die Möglichkeit zur Unterbauung sowohl der in den o.g. Baugebieten betreffenden vier Häuser als auch des Hofbereichs zwischen den Häusern durch eine gemeinsam genutzte Tiefgarage festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt über eine planungsrechtlich festgesetzte Rampe zum Doggerbankweg.

- Allgemeines Wohngebiet WA 7 (Baufeld 1.4)

Die auf dem Grundstück Finksweg 69-75 vorhandene Parkpalette wird durch die Festsetzung von Baugrenzen für unterirdische bauliche Anlagen im Bestand gesichert. Die Zu- und Abfahrt zu der Parkpalette erfolgt bestandsgemäß über den Finksweg. Perspektivisch sind gemäß der besagten städtebaulichen Ziele dieses Bebauungsplanes und § 2 Nr. 9 der Verordnung auch im Bau-feld 1.4 künftig beantragte Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage unterzubringen.

- Allgemeines Wohngebiet WA 2 (Baufeld 2)

Für dieses Baugebiet war zunächst eine gemeinsame Tiefgarage mit dem benachbarten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (Baufeld 4.1) vorgesehen. Im Planungsverlauf wurde von einer gemeinsamen Realisierung jedoch Abstand genommen. Insbesondere zugunsten des Erhalts der Pappeln entlang der Straße Doggerbankweg wurde auf diesem Bau-feld

von einer Tiefgarage abgesehen. Auf dem Baufeld sollen südöstlich des Gebäudes zwei bis drei oberirdische Stellplätze hergestellt werden. Damit geht der Angebotsbebauungsplan auf die vorgetragenen Bedürfnisse der Baugemeinschaft ein, in diesem Einzelfall für die zum Teil ältere Bewohnerschaft oberirdische und barrierefrei erreichbare Pkw-Stellplätze auf eigenem Grund herstellen zu können. Zur barrierefreien Erschließung des Geschosses unterhalb der Geländeoberfläche ist zudem nördlich des Gebäudes eine Rampe zur Erschließung des Geschosses unterhalb der Geländeoberfläche für Fahrräder vorgesehen.

- Allgemeines Wohngebiet WA 3 (Baufeld 4.1)

Durch Baugrenzen für unterirdische bauliche Anlagen wird die Möglichkeit zur Unterbauung des Neubaus im Baufeld 4.1 durch eine Tiefgarage festgesetzt. Die unterbaubare Fläche dehnt sich dabei um einen 3 m tiefen Streifen zur Hochwasserschutzanlage aus. Für die Zu- und Abfahrt zur geplanten Tiefgarage wird zum Doggerbankweg eine Rampe festgesetzt.

- Allgemeine Wohngebiete WA 4 und WA 5 (Baufeld 3 Nord/Süd)

Da die Baugenossenschaft eine Neubebauung erst mit mittel- bis langfristiger Perspektive plant, liegen für die beiden Baufelder 3 Nord und Süd noch keine konkreten hochbaulichen Planungen vor. Bei einem Stellplatzschlüssel von 0,8 Kfz je Wohneinheit (Vorgabe der Baugenossenschaft aus dem Wettbewerbsverfahren) würden bei den für beide Baufelder im Zuge von Abriss und Neubau geplanten ca. 150 Wohneinheiten ca. 120 Kfz-Stellplätze benötigt.

Für deren Nachweis ist im Baufeld 3 Süd (WA 4) die Errichtung einer gemeinsam genutzten Tiefgarage geplant, die sich unter und zwischen den Häusern 1 bis 4 sowie in einem bis zu 3 m tiefen Streifen südwestlich der besagten Häuser erstreckt. Auch diese Tiefgarage wird durch Baugrenzen für unterirdische bauliche Anlagen festgesetzt.

Angesichts der Tatsache, dass für die Häuser im Baufeld 3 Nord nordöstlich des Finkswegs aufgrund des schmalen Zuschnitts des dortigen Grundstücks und der Vorgaben zur Versiegelung keine Realisierung einer Tiefgarage möglich ist, ist der Stellplatznachweis für diese Häuser ebenfalls im Baufeld 3 Süd vorgesehen. Wegen der langfristig ausgelegten Planungsabsichten sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens liegen weder zur Anzahl der in der Tiefgarage nachzuweisenden Stellplätze noch zur genauen Lage der Zu- und Abfahrten konkretere Angaben vor.

Für die Errichtung ausreichend großer Tiefgaragen mit zweckmäßigen Grundrissen (z.B. Einstellplätze beidseits einer mittig angelegten Fahrgasse) ist eine Unterbauung der Grundstücke, teilweise auch außerhalb der für die Wohngebäude durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, erforderlich. Der Bebauungsplan setzt daher unter Berücksichtigung der Belange des Baumschutzes und der angestrebten Freiraumplanung die für Tiefgaragen vorgesehenen Flächen mittels unterirdischer Baugrenzen und deren Zu- und Abfahrten für die Baufelder 1.1 (WA 1, WA 7), 1.2, 1.3 (beide WA 7), 4.1 (WA 3) und 3 (Süd, WA 4) als Rampen fest. Durch eine überwiegend unterirdische und gebündelte Anordnung der Stellplätze bleiben größere zusammenhängende Flächen frei von versiegelten oder verkehrsbelasteten Zonen. Diese Flächen können gemäß der angestrebten Freiraumplanung begrünt werden. Damit kann die Freiraumgestaltung gestalterisch hochwertig, funktional und ökologisch sinnvoll erfolgen, ohne durch vereinzelte Stellplatzanlagen zerschnitten zu werden.

Neben ihrer Funktion als Tiefgaragen für Fahrrad- und Kfz-Stellplätze dienen die Unter- bzw. Sockelgeschosse der Gebäude auch der Unterbringung von anderen Nutzungen wie Kellerräumen oder sonstigen Abstell- sowie Technik- und Versorgungsräumen.

Im Bebauungsplan wird in der Sache folgende Festsetzung getroffen:

*„In den Allgemeinen Wohngebieten sind KFZ-Stellplätze nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.“
(§ 2 Nummer 9 der Verordnung).*

Wie zuvor dargestellt, soll die Neubebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und 5 (Baufeld 3) erst zu einem späteren Zeitpunkt vollzogen werden, so dass hierfür noch keine detailliertere Ausführungsplanung vorliegt. Für die beiden Einfamilienhaus-Grundstücke Finksweg 55 und 57 liegen ebenfalls noch keine konkreten Planungen für eine mögliche Neubebauung vor. Es ist daher möglich, dass sich insbesondere für die Rampen, welche die Zufahrten zu den Tiefgaragen festsetzen, noch geringfügige Abweichungen ergeben. Die im Bebauungsplan zu den Rampen getroffenen Festsetzungen müssen den Vorgaben nach § 5 Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und offenen Stellplätzen (Garagenverordnung) vom 03. Juni 2025, zuletzt geändert am 11. November 2025 (HmbGVBl. S. 653, 675) entsprechen. Mit der Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die künftige Neubauplanung auch auf mögliche Rechtsänderungen, wie sie etwa im Zusammenhang mit der Neufassung der Hamburgischen Bauordnung möglich sind, flexibel reagieren kann. In § 2 Nummer 10 wird daher festgesetzt:

*„In den Allgemeinen Wohngebieten sind hinsichtlich der festgesetzten Rampen für Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen geringfügige Abweichungen zulässig.“
(§ 2 Nummer 10 der Verordnung)*

Bei den geplanten Tiefgaragen ist nur mit einem geringen Zu- und Abfahrtsverkehr zu rechnen, der über die vorhandenen und geplanten Straßenverkehrsflächen abgewickelt werden kann und der zu keinen Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen im Quartier führt.

Um die beabsichtigte Einbindung der nicht überbauten Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche in das freiraumplanerische Konzept mit hohen Aufenthaltsqualitäten zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan gemäß § 2 Nummer 21 der Verordnung Regelungen zur Begrünung der nicht überbauten Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche (vgl. Kapitel 5.10.2 „Begrünungsmaßnahmen“).

Gewerbegebiet GE (Baufeld 4.2)

Auf dem Gewerbegebietsgrundstück sollen die erforderlichen Stellplätze oberirdisch hergestellt werden, um dem Handwerksbetrieb eine ebenerdige Andienung z.B. durch Kleinlaster zu ermöglichen. Bei angenommenen ca. 800 m² BGF gewerblicher Nutzung einschl. Büro/Verwaltung wären ca. 8 Kfz-Stellplätze erforderlich. Es wird angestrebt, das EG teilweise aufzuständern, sodass 10 Stellplätze im EG hergestellt werden könnten. Das EG soll eine Geschosshöhe von 4,0 m erhalten, um auch das Unterfahren und Beladen von Sprintern gewährleisten zu können. Somit ist die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück möglich.

5.3.2 Öffentliche Parkstände

Pkw-Parkstände

Für die Erschließung von Wohngebieten sind gemäß Hamburger Regelwerken für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) für den Besucher- und Lieferverkehr im öffentlichen Straßenraum mindestens 15, besser 20 Pkw-Parkstände je 100 Wohneinheiten vorzusehen. Dieser Zielwert wird aufgrund der schmalen Querschnitte der im Plangebiet bestehenden Straßenräume, der erforderlichen Bewegungs- und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr sowie der Zielsetzung eines möglichst weitgehenden Erhalts des Baum- und Gehölzbestandes im öffentlichen Straßenraum nicht eingehalten werden können.

Innerhalb des Plangebiets sind im Bestand ca. 55 Parkstände vorhanden, wobei diese sowohl im Doggerbankweg als auch im Finksweg ungeordnet im Straßenraum verortet und insofern nicht eindeutig als solche ausgewiesen oder gekennzeichnet sind. Gemäß der der Funktionsplanung zugrunde gelegten verkehrlichen Erschließungsplanung wird im Norden des Doggerbankwegs ein 2,10 m breiter Längsparkstreifen mit 5 Parkständen vorgesehen. Für eine mögliche Umgestaltung des Finksweg stehen Varianten im Raum, denen zufolge die Zahl der hier im Plangebiet möglichen Parkstände unter dem Vorbehalt einer weitergehend erforderlichen kritischen Prüfung hinsichtlich Straßenbaumbestand und Grundstückszufahrten auf bis zu 30 Parkstände hinauslaufen kann. Damit bestünde im Plangebiet ein Potenzial von insgesamt ca. 35 Parkständen im öffentlichen Straßenraum.

Bei der Ermittlung der resultierenden Parkstandsquote sind keine außerhalb des Plangebiets liegenden Anlieger zu berücksichtigen, da die Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten im Nordosten des Finkswegs über den Cilli-Cohrs-Weg und den Focksweg erschlossen werden. Somit kann im Zuge der Umgestaltung der Straßenräume bei bis zu 35 Parkständen für im Plangebiet insgesamt realisierbare ca. 314 Wohneinheiten eine Parkstandsquote von bis zu 11,3 pro 100 Wohneinheiten erreicht werden.

Fahrradplätze

Die nach dem zur Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes aktuellen Bauprüfdienst (BPD) 2022-2 Mobilitätsnachweis (Notwendige Stellplätze und Fahrradplätze) notwendigen Fahrradplätze für Besucherinnen und Besucher können in ausreichender Anzahl im Nahbereich der Gebäudeeingänge auf den privaten Grundstücken bereitgestellt werden. Ein „wildes“ Fahrradparken im Außenraum soll ebenso verhindert werden wie die Überbauung der begrenzten Freiflächen durch Fahrradschuppen. Im Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung getroffen:

„Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Überdachungen von Nebenanlagen und Stellplätzen unzulässig und seitliche Einhausungen dieser Anlagen nur in Form von Hecken zulässig.“ (§ 2 Nummer 23 der Verordnung)

Darüber hinaus werden im öffentlichen Straßenraum im Doggerbankweg fünf öffentliche Fahrradanhänger geplant, welche Platz für bis zu 10 Fahrräder bieten. Im Zuge der Konkretisierung der Verkehrsplanung sind weitere Standorte für Fahrradanhänger zu prüfen.

Mit dem Ausschluss von Überdachungen von Stellplätzen wird sichergestellt, dass offene Fahrrad(stell-)plätze nicht überdacht werden und eine gestalterische Einbindung der Stellplätze in die Gartenanlagen sichergestellt wird.

5.4 Versorgungsflächen

Am Cilli-Cohrs-Weg wird für einen Teilbereich des ansonsten im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 erfassten Flurstücks 1766 eine Versorgungsfläche zugunsten der Hamburger Energienetze GmbH festgesetzt. Damit wird die hier bereits vorhandene Versorgungseinrichtung in ihrem Bestand gesichert und die im Plangebiet betriebenen Versorgungsfunktionen aufrecht erhalten.

Darüber hinaus ist es im Interesse eines zukunftsfähigen Energienetzes absehbar erforderlich, im Plangebiet weitere Netzstationen auf Privatgrund zu errichten, um eine sichere und dem Bedarf angemessene Stromversorgung zu gewährleisten. Die hierfür benötigten Versorgungsflächen können zum gegenwärtigen Zeitpunkt bzgl. Ort und Umfang noch nicht konkret festgelegt werden. Eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung wird daher nicht vorgesehen.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen sollen Mindeststandards für die neue Wohnbebauung und ihre Einbindung in die Nachbarschaft definieren. Durch den städtebaulichen Wettbewerb und den auf Basis des Siegerentwurfes entwickelten Funktionsplan sind die städtebaulichen Leitlinien vorgegeben, welche durch die vorangehend beschriebenen Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung nachvollzogen und sichergestellt werden. Anknüpfend an die entsprechend abgeleiteten baukörperähnlichen Festsetzungen sollen die gestalterischen Festsetzungen sicherstellen, dass die neue Wohnbebauung sich zum einen mit einer eigenständigen zeitgemäßen Architektur, gleichzeitig aber eingebunden in das bestehende städtebauliche Umfeld präsentiert.

Der den Planungen zugrunde liegende städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch seine klare und ruhige Fassadengestaltung aus. Durch Loggien, Balkone und liegende Fensteröffnungen erfahren die Gebäude eine horizontale Gliederung. Um im Fassadenbild eine harmonische Balance zwischen horizontalen und vertikalen Elementen zu erzielen, sollen die Fenster innerhalb der liegenden Öffnungen als stehende Fensterformate ausgebildet werden. Im Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung getroffen:

„Innerhalb der Öffnungen für Fenster oder Loggien sind die Fenster als stehende Fenster zu errichten bzw. durch stehende Fensterteilungen zu gliedern.“

(§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Als Dachform setzt der Bebauungsplan für alle Gebäude im Plangebiet ausnahmslos Flachdächer fest (vgl. § 2 Nummer 20 der Verordnung). Diese Festsetzung erfolgt einerseits aus stadtgestalterischen Gründen, um eine Realisierung der Gebäude mit Flachdächern entsprechend dem Wettbewerbsergebnis zu gewährleisten, und andererseits um Maßnahmen zur Dachbegrünung und den damit verfolgte Planungszielen bzgl. Versiegelungskompensation und Regenrückhaltung zu ermöglichen (vgl. Kapitel 5.10.2 „Begrünungsmaßnahmen“).

Die bestehende Wohnbebauung auf der Steendiehalbinsel, sowohl die Einzelhausbebauung der Kapitänssiedlung als auch die baugenossenschaftlichen Geschosswohnungsbauten, sind geprägt durch den für Hamburg charakteristischen Backstein bzw. Vollklinker. Im zuvor zitierten Milieuschutzbericht zur Kapitänssiedlung (vgl. Kapitel 3.3.1.5 „Milieugebiet Kapitänssiedlung“) wird deutlich, welche Bedeutung dieses Fassadenmaterial für Hamburg und hier insbesondere auch für den Stadtteil Finkenwerder besitzt.

In der Farbgebung bislang vorherrschend sind rote bis rotbraune und nur vereinzelt sandfarbene Klinkerfassaden. In dem angrenzenden Bestandsquartier fällt stellenweise auf, dass die roten Klinkerfassaden in Kombination mit den durch eng stehenden und ausgewachsenen Straßenbäume sowie Baumbestand auf Privatgrund vielfach zu dunklen Straßenräumen führen. Angesichts dessen sowie der im Plangebiet verfolgten Bebauungsdichte wurde bewusst die Entscheidung gefällt, im Plangebiet helle Farben für die Klinkerfassaden zu verwenden. Bezüglich der Außenwände trifft der Bebauungsplan daher folgende Festsetzung:

„Für die in der Nebenzeichnung 2 zur Gestaltung gekennzeichneten Gebäudefassaden gelten folgende Regeln zur Farbgestaltung:

12.1 Für die mit „(G)“ bezeichneten Fassaden sind sandfarbene Töne zulässig.

12.2 Für die mit „(H)“ bezeichneten Fassaden sind sand- bis ockerfarbene Töne zulässig.

12.3 Für die mit „(I)“ bezeichneten Fassaden sind sand- bis ockerfarbene oder rote bis rotbunte Töne zulässig.

Außenwände der Gebäude sind in Vollklinker auszuführen. Für einzelne Architekturteile wie Stürze oder Gesimse, Brüstungen sind andere Baustoffe zulässig, sofern Vollklinker vorherrschend bleiben.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung soll eine sich am baulichen Umfeld orientierende Gestaltung sichergestellt werden. Zur Sicherung des Wettbewerbsergebnisses und zur Adressbildung am Steendiekkanal sollen insbesondere zur Wasserkante helle Farbtöne verwendet werden, während im Übergang zur angrenzenden Kapitänssiedlung sowie zur nördlich angrenzenden Bebauung auf dem Areal der alten Seemannsschule auch die Farbgestaltung mit ocker- bis rot- und rotbunten Tönen möglich sind um einen entsprechenden farblichen Übergang zum Bestand sicherzustellen. Die Festsetzung zur Verwendung von Klinker erfolgt zudem im Hinblick auf eine hochwertige, langlebige und insofern nachhaltige Fassadengestaltung. Durch die Möglichkeit der Verwendung anderer Baustoffe für untergeordnete Bauteile bleiben ausreichend Spielräume für eine moderne Gestaltung der Neubauten.

Für die auf den Dachflächen der Gebäude erforderlichen technischen Aufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Anlagen zur Wärmeerzeugung, Solaranlagen, Dachausstiege etc., ist es erforderlich, eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe zu ermöglichen. Um negative städtebauliche und stadtgestalterische Auswirkungen zu vermeiden, wird jedoch die maximal zulässige Höhe dieser Anlagen begrenzt. Zur Vermeidung von visuellen Beeinträchtigungen insbesondere aus der Fußgängerperspektive auch von weiter entfernten, etwa westlich des Steendiekkanals Punkten aus müssen diese technischen Anlagen außerdem abgerückt von der Gebäudekante positioniert werden. Aus gestalterischen Gründen ist eine Einhausung bzw. Verkleidung dieser Aufbauten vorzusehen. Der Bebauungsplan trifft dementsprechend folgende Festsetzung:

„Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Dach- und Technikaufbauten um bis zu 1,0 m zulässig, sofern sie um mindestens 2,0 m – gemessen von der nächstgelegenen Gebäudekante – zurückgesetzt errichtet werden. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen sind zusammenzufassen und auf maximal 20 v.H. zusammenhängender Dachfläche eines Gebäudes begrenzt anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Verkleidung zu verdecken.“

(§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

Es ist außerdem möglich, dass die Dachflächen der Wohngebäude - zumindest teilweise - als Dachterrassen oder als sonstige Aufenthaltsflächen genutzt werden. Für die Errichtung der vorgeschriebenen Absturzsicherungen ist ggf. eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe erforderlich. Aus gestalterischen Gründen sollen die Umwehrungen lichtdurchlässig sein. Im Bebauungsplan wird daher Folgendes festgesetzt:

„Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Absturzsicherungen wie Umwehrungen oder durchbrochene Geländer ist um bis zu 1,5 m zulässig, wenn diese aus Sicherheitsgründen für die auf den betreffenden Dachflächen vorgesehenen Freiflächen erforderlich sind. Sie sind um mindestens 1,5 m – gemessen von der nächstgelegenen Gebäudekante – zurückgesetzt und in einer lichtdurchlässigen Bauweise zu errichten.“ (vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung)

Für die genannten Absturzsicherungen gilt auch die Festsetzung zum Vogelschutz gemäß § 2 Nummer 28 der Verordnung.

5.6 Verkehrsflächen

5.6.1 Straßenverkehrsflächen

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Bewertung für das Wohnungsbauvorhaben am Steendiekkanal / Doggerbankweg wurden im Jahr 2016 das Prognoseverkehrsaufkommen abgeschätzt und der Verkehrsablauf am Knotenpunkt Steendiek / Schloostraße bewertet. Aufgrund der zwischenzeitlich konkretisierten Planungen sowie neuen Erkenntnissen aus aktuellen Erhebungen zum Mobilitätsverhalten der Hamburger sind die Ergebnisse der Ausgangsuntersuchungen im Jahr 2021 fortgeschrieben bzw. aktualisiert worden.

Im Ergebnis der neuen Verkehrsprognose ist anhand der neuen Daten festzustellen, dass die Pkw-Nutzung bei der Bewältigung der täglichen Wege als rückläufig einzuschätzen ist. Somit konnte auch der MIV-Anteil von 60% im Jahr 2016 moderat auf 50% reduziert werden. Letztlich sind täglich nunmehr rund 500 zusätzliche Kfz-Fahrten aufgrund der neuen Nutzungen im Plangebiet zu erwarten, statt bisher rund 600 bis 800 Kfz-Fahrten.

Für die Erschließung des Plangebietes ist die Funktionsfähigkeit des südöstlich gelegenen Knotenpunkts Steendiek (westlich verlängert als Finkenwerder Norderdeich) / Schloostraße von besonderer Bedeutung. Anhand neuer Erhebungen zum dortigen Verkehrsaufkommen konnte ermittelt werden, dass der Knotenpunkt hinsichtlich der dortigen Wartezeiten in den Spitzenstunden die Verkehrsqualitätsstufe D besitzt, im Grenzbereich zur Qualitätsstufe C. Somit sind auch für gewisse Verkehrsschwankungen und geringe Verkehrszunahmen ausreichende Reserven vorhanden. Resultierend aus der vorliegenden Planung entsteht somit für den Knotenpunkt aus verkehrsgutachterlicher Sicht kein zusätzlicher Handlungsbedarf.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über den Finksweg und den Doggerbankweg und ist damit Teil einer insgesamt ringförmigen Erschließung der Steendiekkhalbinsel. Im Südosten bindet der Finksweg das Plangebiet an den vorfahrtgeregelten Knoten Finksweg / Hein-Saß-Weg / Mewesweg sowie weiter östlich an den zuvor genannten Knoten Finksweg / Schloostraße / Steendiek an. Im Norden des Plangebiets geht der Finksweg im Zuge der besagten Ringschließung in den Focksweg über.

Der Doggerbankweg verbindet bügel förmig den Finksweg mit dem Hein-Saß-Weg. Während der Finksweg im Zuge der Planung weitestgehend bestandskonform übernommen werden soll, ist für den derzeit sehr schmalen und ungegliederten Straßenraum des Doggerbankwegs im Zuge der Entwicklung des Plangebietes eine Umgestaltung geplant.

So wird die Straßenverkehrsfläche des Doggerbankwegs entlang der südwestlichen Straßenbegrenzungslinie um insgesamt 1,0 m bis 4,5 m verbreitert, um hier die Herstellung von Gehwegen mit regelgerechten Querschnitten zu ermöglichen. Die resultierende Querschnittsbreite liegt im südlichen Teilbereich des Doggerbankwegs somit zwischen 8,65 m (Höhe Baufeld 4.1) und 11,80 m (Höhe Baufeld 2 / WA 2), wobei die Fahrbahn mit wenigen Einschnitten auf 3,50 m durchweg eine Breite von 5,50 m einnimmt. Der begleitende Gehweg besitzt eine Breite von 2,65 m einschließlich seitlichem Bankett zu den angrenzenden Privatgrundstücken.

Für die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche müssen auf der Südwestseite des Doggerbankwegs anteilig Flächen der dort belegenen Grundstücke übernommen werden. Im Bereich der privaten Flurstücke 2228, 2242, 4091 und 4123 (Baufeld 1.1 nordwestlich des ehemaligen Betriebshofs des Bezirksamtes) musste aufgrund gescheiterter Verhandlungen mit der betreffenden Privateigentümerin auf eine Einbeziehung anteiliger privater Grundstücksflächen verzichtet.

Das Straßenprofil muss folglich auf einer Länge von ca. 48 m im Vorbereich des Baufelds 1.1 auf eine Gesamtquerschnittsbreite von 7,30 m verjüngt ausgeführt werden, mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m, einem Gehweg mit nicht-ReStra-konformer Breite von 2,05 m sowie einem Bankett nach Nordosten von 0,25 m Breite. Bei der geplanten Fahrbahnbreite von 5,00 m ist nach ReStra kein Parken auf der Fahrbahn möglich (vgl. Kapitel 5.3.2 „Öffentliche Parkstände“), die Begegnungsfälle Pkw/Feuerwehr und Pkw/Müllfahrzeug lassen sich nur knapp ohne eigentlich wünschenswerte Sicherheitsräume darstellen.

Zwecks Querungshilfe des Doggerbankwegs werden zum nordöstlich angrenzenden Baufeld 3 (Süd, WA 4) zwei Querungseinstellen eingerichtet, um die hier im Baufeld 3 befindlichen privaten Wege niedrighschwellig erreichen zu können. Damit gehen Einschnürungen der Fahrbahn auf je 3,50 m Querschnittsbreite einher. Auf Höhe der Flurstücke 2228 und 2242 kommt es zudem aufgrund des geringfügigen Versprungs der Flurstücksgrenzen und damit der Straßenbegrenzungslinie zu einer punktuellen Engstelle im Gehweg (1,99 m statt 2,05 m Querschnitt).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens kann die Verkehrsplanung für den Finksweg wegen der für die angrenzenden Baufelder erst mittel- bis langfristig geplanten Realisierung der betreffenden Wohnungsbauvorhaben nur grob konzeptionell vorgedacht werden. Grundsätzlich sieht das dem Funktionsplan für den Straßenraum Finksweg zugrunde gelegte Konzept keine Anpassung des Straßenquerschnitts vor. Folglich vollziehen die planungsrechtlich festgesetzten Straßenbegrenzungslinien den bestehenden Grenzverlauf zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und privaten Grundstücksflächen nach und übernehmen die bestehende Regelquerschnittsbreite von ca. 16,5 m. Mangels konkreter hochbaulicher Planungen für die am Finksweg angrenzenden Baufelder 3 und 5 muss eine Konkretisierung der Verkehrsplanung im Finksweg – etwa bzgl. der Lage möglicher (Tiefgaragen-)Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen und der Einbindung des Baumbestands – zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Grundsätzlich ist im Finksweg vorgesehen, Längsparkstände beidseitig neben der Fahrbahn zu erstellen und das Parken auf der Fahrbahn zu unterbinden. Auch die endgültige Anzahl der

PKW-Parkstände sowie der Fahrradabstellplätze im öffentlichen Straßenraum richtet sich nach der Lage der zukünftigen Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen und der Erhaltenswürdigkeit des individuellen Baumbestandes.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über Rinnen am Fahrbahnrand, welche das Oberflächenwasser über Trummen in das vorhandene Regenwasser-Siel befördern (vgl. Kapitel 5.8 „Entwässerung“).

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in den öffentlichen Verkehrsflächen und werden im Zuge möglicher Umgestaltungen der betreffenden Straßenräume im Bedarfsfall an den geplanten Straßenverlauf angepasst, um möglichen Beschädigungen entgegenzuwirken und die Erreichbarkeit der Leitungen im Schadensfall zu erleichtern.

5.6.2 Gehrechte

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung sollen in Ost-West-Richtung zwei öffentliche Wegeverbindungen angelegt und gesichert werden, um sowohl innerhalb des Plangebietes als auch insgesamt für die Steendiehalbinsel eine öffentliche Zugänglichkeit zur Promenade am Finckenwerder Hauptdeich entlang des Steendiekkkanals zu ermöglichen.

Im Süden des Plangebietes ist eine Wegeverbindung in Verlängerung des Külpersweges auf dem Baufeld 3 (Süd, WA 4) und von dort entlang der Südgrenze des Baufelds 4.1 weiter zur Hochwasserschutzanlage vorgesehen. Die Anlage der Wegeverbindung auf dem Baufeld 3 (Süd) wird erst im Zuge der Realisierung der hier mittel- bis langfristig geplanten Neubebauung erfolgen.

Eine zweite Wegeverbindung soll im Zentrum des Plangebiets von der Straßenecke des Doggerbankwegs zur Hochwasserschutzanlage verlaufen. Der höher liegende Deichverteidigungsweg der Hochwasserschutzanlage ist hier über zwei Rampen abgesenkt, auf deren Tiefpunkte die geplante Wegeverbindung stoßen wird und die sowohl nach Norden wie nach Süden Zugänge zum höher gelegenen Verlauf der Promenade auf der HWS-Anlage ermöglichen. Im Bereich dieser Wegeverbindung verläuft bereits ein durch Dienstbarkeit auf Privatgrund gesichertes Regenwassersiel.

Die Wegeverbindungen sollen eine nutzbare Breite von mindestens 3 m aufweisen. Um eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung der Freianlagen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass geringfügige Abweichungen der in der Planzeichnung eingetragenen Lage der Wege zulässig sind.

„Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) zur Nutzung als allgemein zugängliche Gehwege. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.“

(§ 2 Nummer 15 der Verordnung)

Die planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Gehrechte sind dinglich über eine beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der FHH im jeweiligen Grundbuch zu sichern. Eine Sicherung der Eintragung dieser beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten wird über die parallel zum Bebauungsplanverfahren mit den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer der betreffenden Flächen abzuschließenden städtebaulichen Verträge erfolgen. Hier wird dann auch die Unterhaltung der betreffenden Flächen durch die privaten Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer geregelt werden.

5.7 Technischer Umweltschutz

5.7.1 Lärmimmissionen

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen von den umliegenden Straßen und gewerblichen Nutzungen sowie den östlich gelegenen Hafenanlagen ein. Außerdem sind Lärmemissionen aus den im Steendiekkanal liegenden Sport- und Freizeitbooten und Binnenschiffen zu berücksichtigen.

Es ist städtebauliches Ziel, die Steendiekkhalbinsel im Bereich des Plangebietes durch Neuordnung hier bisher gewerblich genutzter Flächen als attraktiven Wohnstandort in bester Wasserlage weiter zu entwickeln. Gleichzeitig ist das Plangebiet den besagten Lärmimmissionen ausgesetzt, die eine planerische Konfliktbewältigung erfordern. Im Rahmen des Abwägungsgebots wurde daher geprüft, in welcher Weise für das Wohnen im Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, um für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen und Lärmbelastungen auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nicht festgelegt. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der durch die Gebietsart und durch die tatsächlichen Verhältnisse bestimmten Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit. Die Schutzwürdigkeit wird dabei vor allem durch den Gebietscharakter bestimmt. In der schalltechnischen Untersuchung erfolgte die Beurteilung der auf die Neubebauung im Plangebiet einwirkenden Immissionen gemäß den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes/16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334), sowie der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5), unter Berücksichtigung des „Hamburger Leitfadens – Lärm in der Bauleitplanung 2010“. Die Immissionsschutzricht- bzw. -grenzwerte der TA Lärm (Gewerbe-lärm) und der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sind dabei nur zur Orientierung heranzuziehen. Seehafenumschlagsanlagen sind explizit vom Geltungsbereich der TA Lärm ausgenommen. In Ermangelung einer anderen eigenen Vorschrift kann die TA Lärm jedoch als antizipiertes Sachverständigengutachten auch zur Beurteilung des Hafenslärms zugrunde gelegt werden, ohne dass die Immissionsrichtwerte streng einzuhalten sind.

Auch die Freiwillige Feuerwehr als Anlage für soziale Zwecke ist nach Nummer 1 Absatz 2 Buchstabe h vom Geltungsbereich der TA Lärm zwar explizit ausgeschlossen, in Ermangelung einer anderen geeigneten Beurteilungsgrundlage kann die TA Lärm jedoch als antizipiertes Sachverständigengutachten für einen orientierenden Vergleich herangezogen werden, ohne dass die Immissionsrichtwerte hierbei rechtlich bindende Wirkung entfalten.

Freizeitlärm

Aus dem Betrieb der Schwimmhalle und des Freibads nördlich des Fockswegs resultieren Lärmimmissionen, die als Freizeitlärm einzuordnen sind. Diese Nutzungen sind jedoch schon im heutigen Zustand durch die benachbarte, planungsrechtlich als „Reines Wohngebiet“ fest-

gesetzte Wohnbebauung immissionsschutzrechtlich beschränkt. Somit ist im Zuge dieses Bauungsplanverfahrens keine genauere Betrachtung erforderlich, da sich durch die vorliegende Planung keine Veränderungen der Immissionsituation ergeben.

Fluglärm

Im Westen des Stadtteils befindet sich der Sonderflugplatz Hamburg-Finkenwerder. Für den Sonderflugplatz Finkenwerder ist kein Lärmschutzbereich (Lärmschutzzonen) im Sinne des Fluglärmschutzgesetzes festgelegt, da es sich nicht um einen zivilen Verkehrsflughafen handelt. Gleichwohl können die Beurteilungspegel, die für die Abgrenzung der Lärmschutzzonen gemäß Fluglärmschutzgesetz verwendet werden, als Orientierung zur Beurteilung der Erheblichkeit des Fluglärms dienen. Die Tagschutzzone 1, in der – bis auf Ausnahmen – neue Wohnungen gemäß § 5 Fluglärmschutzgesetz (FluLärmG) vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2551) unzulässig sind, wird für neue Flughäfen bei einem Tag-Dauerschallpegel von 60 dB(A) abgegrenzt. Ein Nachtbetrieb findet auf dem Flugplatz Finkenwerder nicht statt. Für das Bauungsplanverfahren Finkenwerder 44, welches rund 1,5 km weiter westlich und sehr viel näher am Flugplatz als das Plangebiet Finkenwerder 41 liegt, wurde im Rahmen der für das Verfahren angefertigten lärmtechnischen Untersuchung auch der Fluglärm beurteilt. Im Ergebnis ist aus der lärmtechnischen Untersuchung zum B-Plan-Verfahren Finkenwerder 44 abzuleiten, dass ein Tag-Dauerschallpegel von 60 dB(A) im Plangebiet Finkenwerder 41 deutlich unterschritten wird. Dementsprechend sind gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf den Fluglärm gewahrt.

Hafenlärm

Belastungen durch Hafenlärm ergeben sich durch die Binnenschiff Liegeplätze im Steendiekkanal und aus den Hafenanlagen des Tanklagers am Köhlfleethafen sowie den östlich des Plangeltungsbereichs gelegenen Containerterminals Eurogate (CTH) und Burchardkai (CTB). Die vorhandene Wohnbebauung wurde in den jeweiligen Genehmigungsverfahren bereits berücksichtigt. Entsprechende Vorbelastungen wurden im diesem Verfahren zugrunde liegenden Schallgutachten mit berücksichtigt. Der Steendiekkanal verfügt auf der östlichen Seite nordwestlich des Plangeltungsbereichs über vier Binnenschiffsliegeplätze. An diesen können jeweils nebeneinander maximal drei Binnenschiffe mit Längen zwischen 45 m und 80 m anlegen. Während der Liegezeiten treten Emissionen aus dem Betrieb der dieselbetriebenen Generatoren der Schiffe auf. Von der südlichen Pontonanlage für Sportboote und den nachts an der Westseite des Steendiekkansals liegenden Baggerschiffen sind dagegen keine relevanten Emissionen aus Hafenlärm zu erwarten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wurden die Beurteilungspegel aus Hafenlärm in Form von Gebäudelärmkarten für die jeweiligen Geschosse (Aufpunkthöhe 2,5 m) berücksichtigt. Zusätzlich erfolgte die Darstellung unter freier Schallausbreitung innerhalb des Plangeltungsbereichs.

In Bezug auf den Hafenlärm zeigen die Berechnungen folgendes Ergebnis:

- Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr):

An der geplanten Bebauung wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags an allen Fassaden mit Beurteilungspegeln von bis zu 48 dB(A) überall sicher eingehalten.

- Nachtzeitraum (lauteste volle Stunde zwischen 22:00 und 6:00 Uhr):

An der geplanten Wohnbebauung wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) an allen Gebäuden an den nord-östlichen und süd-östlichen Fassaden mit Beurteilungspegeln von bis zu 47 dB(A) überschritten.

An den nord-westlichen und süd-westlichen Fassaden können die Lärmwerte weitestgehend mit folgenden Ausnahmen eingehalten werden:

- Jeweils in dem obersten Geschoss werden die Nachtrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete an folgenden Fassaden überschritten:
 - In dem nord-westlichsten Solitärgebäude im Norden des Plangebietes an den nord-westlichen und süd-westlichen Fassaden um bis zu 1 dB(A),
 - an den Gebäuden im Baufeld 3 an den nord-westlichen und süd-westlichen Fassaden um bis zu 3 dB(A), mit Ausnahme des mit (E) bezeichneten Gebäude im WA 4. Hier kommt es zu Überschreitungen auf mehreren Geschossen um 1 dB(A) im 2.OG und um 3 dB(A) im 3.OG. An dem südlichsten Gebäude nördlich Finksweg kommt es zu Überschreitungen von bis zu 4 dB(A) im 3.OG und bis zu 2 dB(A) im 2.OG.
- Bei der gemeinsamen Betrachtung von Hafen- und Gewerbelärm kommt es an nahezu allen weiteren nord-westlichen und süd-westlichen Fassaden zu Überschreitungen der Nachtrichtwerte um bis zu 2 dB(A) insbesondere in den obersten Geschossen.

Der Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Hafenzulärm ist somit im Tageszeitraum sichergestellt. Richtwertüberschreitungen beschränken sich nur auf den Nachtzeitraum und insbesondere auf die nach Nordosten in Richtung Hafen ausgerichteten Immissionsorte. Sie resultieren aus den weiter entfernt liegenden Hafenanlagen. Es zeigt sich, dass der Hafenzulärm der Binnenschifffahrt innerhalb des Steendiekkkanals westlich des Plangeltungsbereichs nicht maßgebend ist.

Zur Lösung des Lärmkonfliktes sind daher geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Die üblicherweise herangezogene Lösung des Lärmkonfliktes durch einen Ausschluss von Immissionsorten durch Grundrissgestaltung, Anordnung schutzbedürftiger Räume auf die lärmabgewandten Seiten entsprechend der sog. Grundrissklausel bzw. Allgemeinen Lärmschutzklausel des „Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010“ ist in diesem Fall nicht geeignet, da die Nachtwerte durch Hafenzulärm größtenteils auch an den lärmabgewandten Fassaden überschritten werden. Zudem wirken in direkter Nähe zur Freiwilligen Feuerwehr auf die dem Gewerbelärm abgewandten Gebäudeseiten weitere Lärmbelastungen ein.

In Hamburg kann gemäß „Hamburger Leitfaden - Lärm in der Bauleitplanung 2010“ als Mittel zur Konfliktbewältigung die Festsetzung der Innenraumpegellösung (sogenannte „Hafencity-Klausel“) die einen Innenraumpegel von 30 dB (A) nachts bei teilgeöffnetem Fenster sicherstellt, herangezogen werden, wenn keine anderweitigen Möglichkeiten zur Konfliktbewältigung wie Nutzungszuordnung, aktive Schallschutzmaßnahmen, Baukörperstellungen oder Grundrissfestlegungen in Frage kommen und lärmgeschützte Außenwohnbereiche im Tageszeitraum zur Verfügung stehen.

Im Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung getroffen:

„Im Allgemeinen Wohngebiet sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Win-

tergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

(vgl. § 2 Nummer 16 der Verordnung)

Zur Gewährleistung des Schutzzieles eines gesunden Schlafes wird anstatt der günstigen Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern ein zu erreichender verträglicher Innenraumpegel bei gekipptem Fenster mit einer beispielhaften Nennung der hierfür erforderlichen Maßnahmen festgesetzt.

Der Innenraumpegel wurde so gewählt, da nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung bei Mittelungspegeln von kleiner 30 dB(A) am Ohr des Schlafers unerwünschte Aufwachreaktionen i.d.R. unterbleiben und ein durchgängiger und damit gesunder Schlaf, zumindest aus lärmtechnischer Sicht, gewährleistet werden kann. Das gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung aus der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken. Untersuchungen haben bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens ist und das lärmbedingte Schließen von Fenstern als eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität empfunden wird. Die allgemeinen Funktionen des geöffneten Fensters sind: Informationsgewinnung: „Hören, Sehen, Riechen“, Kühlung in der warmen Jahreszeit, Luftaustausch. Die Öffnung hat den psychologischen Effekt, dass die Lüftung an sich durch eine Windbewegung spürbar wahrgenommen wird.

Gewerbelärm

Über die durch Hafenzulassung verursachten Immissionen hinaus wirken auf das Plangebiet Schallimmissionen von umliegenden gewerblichen Nutzungen ein. Zur Beurteilung potentieller Immissionskonflikte wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung die Immissionssituation durch Gewerbelärm durch folgende Gewerbebetriebe berücksichtigt:

- Zentrum für Angewandte Luftfahrtforschung (ZAL)
- Stackmeisterei
- Weitere gewerbliche Nutzungen neben dem ZAL, westlich des Steendiekkanals
- Neu entstehende Gewerbegebietsfläche innerhalb des Plangebiets
- Freiwillige Feuerwehr Finkenwerder (Regelbetrieb und Einsatzfall)

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wurden die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm in Form von Gebäudelärmkarten für die jeweiligen Geschosse (Aufpunkthöhe 2,5 m) berücksichtigt. Zusätzlich erfolgte die Darstellung unter freier Schallausbreitung innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Für die Gebietskategorie „Allgemeine Wohngebiete“ gelten nach TA Lärm für Gewerbe- und Industrielärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts und nach der 16. BImSchV Immissionsrichtwerte für Verkehrslärm von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Für die Gebietskategorie „Gewerbegebiet“ gelten nach TA Lärm Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und nach der 16. BImSchV Immissionsrichtwerte von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts.

In Bezug auf den Gewerbelärm zeigen die Berechnungen folgendes Ergebnis:

Innerhalb der Gewerbegebietsfläche werden die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts eingehalten.

Für die Allgemeinen Wohngebiete ist hinsichtlich des Gewerbelärms festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts überwiegend eingehalten werden. Es ergeben sich allerdings Überschreitungen der Immissionsrichtwerte in Bezug auf Emissionen der Feuerwehr mit Überschreitungen sowohl tags als auch nachts. Die betroffenen Bereiche liegen im östlich des Doggerbankweg liegenden Baufeld 3 (Süd, Haus 6, WA 4) und im nord-westlich liegenden Baufeld 2 (WA 2).

Dort ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

- Haus 6 im Baufeld 3 (Süd) / WA 4:
 - An der süd-westlichen Fassade
 - Tags bis zu 62dB(A) (Regelbetrieb Feuerwehr)
 - Nachts bis zu 45dB(A) (Regelbetrieb Feuerwehr) bzw. bis zu 53 dB(A) (Einsatzfall Feuerwehr)
 - An der nord-westlichen Fassade
 - Nachts bis zu 42 dB(A) (Regelbetrieb Feuerwehr) bzw. bis zu 43 dB(A) (Einsatzfall Feuerwehr)
- Haus 5 im Baufeld 3 (Süd) / WA 4:
 - An der süd-östlichen Fassade
 - Nachts 44 dB(A) (Einsatzfall Feuerwehr)
 - An der süd-westlichen Fassade
 - Tags 57 dB(A) (Regelbetrieb Feuerwehr)
 - Nachts 41 dB(A) (Regelbetrieb Feuerwehr) bzw. 46 dB(A) (Einsatzfall Feuerwehr)
- Baufeld 2 / WA 2:
 - An der süd-östlichen Fassade
 - Nachts 41 dB(A) (Einsatzfall Feuerwehr)

Es ergeben sich höhere Werte beim Regelbetrieb der Freiwilligen Feuerwehr, da die entsprechenden lärmintensive Geräte beim Einsatzfall auf der Übungsfläche nicht genutzt werden. Auf eine Darstellung der Auswirkungen der Geräuschimmissionen bei einer Verwendung des Martinshorns auf dem Betriebsgrundstück zum Erhalt des Wegerechts nach § 38 StVO wurde im Rahmen der Untersuchung verzichtet, da die vorhandene Bebauung in einem solchen Fall nicht anders betroffen wäre, als wenn auf der öffentlichen Straße ein Polizei-, Rettungs- oder Feuerwehrfahrzeug mit eingeschaltetem Einsatzhorn vorbeifahren würde.

Die Richtwerte für Gewerbelärm werden nicht nur im Nachzeitraum, sondern an den beiden Gebäuden des Allgemeinen Wohngebiets WA 4, welche direkt an die Freiwillige Feuerwehr angrenzen, auch im Tagzeitraum durch die Emissionen der Feuerwehr überschritten. An der südwestlichen Fassade des Gebäudes gegenüber der neu geplanten Gewerbefläche werden Tagwerte von bis zu 57 dB(A) und am Gebäude direkt gegenüber der Feuerwehr werden an der süd-westlichen Fassade Tagwerte von bis zu 62 dB(A) erreicht.

Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung sind somit Lösungen zum Umgang mit diesem Lärmkonflikt aufzuzeigen. Durch die angesichts der Immissionen aus Hafentlärm vorgenommene und vorangehend beschriebene Festsetzung der Innenraumpegellösung wird auch gegenüber den durch die Freiwillige Feuerwehr verursachten Lärmimmissionen ein adäquater Lärmschutz gewährleistet.

Das Nebeneinander von Freiwilliger Feuerwehr und Wohnen besteht zudem bereits seit vielen Jahrzehnten und hat in der Vergangenheit zu keinen bei der zuständigen Dienststelle bekannten Beschwerden geführt. Eine Verlagerung der Feuerwache scheidet aus. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder -wälle sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen (wie z.B. einer Gehwegverbreiterung) nicht möglich.

Der Standort der Freiwilligen Feuerwehr Finkenwerder besteht bereits im Bestand und ist auch im bestehenden Planrecht als Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr festgesetzt. Da durch die Planung keine Änderungen oder Erweiterungen der Betriebsabläufe der Feuerwehr vorgesehen sind, ist bei Annahme der getroffenen Emissionsansätze davon auszugehen, dass die Lärmkonflikte im Regelbetrieb sowie im Einsatzfall bereits im der Bestandssituation bestehen und auch im Plannullfall (also bei theoretischem Verzicht auf die Aufstellung des Finkenwerder 41) zu erwarten sind. Die maßgeblichen Immissionsorte, die durch den Regelbetrieb im Tagzeitraum und im Einsatzfall nachts von Richtwertüberschreitung betroffen sind, befinden sich an einer Baukörperfestsetzung, die nur in geringem Maße von den Abmessungen des Bestandsgebäudes und der Baugrenzen des bestehenden Planrechts abweicht und nur geringfügig an die Feuerwehr heranrückt. Zudem wird die Schutzwürdigkeit des unmittelbar anschließenden Baugebiets durch die Umstellung von Reinem Wohngebiet (WR) auf Allgemeines Wohngebiet (WA) sogar herabgesetzt, wodurch die Feuerwehr nach Aufstellung des Bebauungsplans Finkenwerder 41 sogar mehr emittieren dürfte, da sich die Immissionsrichtwerte von WR auf WA um 5 dB(A) tags und nachts erhöhen. Insgesamt werden somit durch den Bebauungsplan Finkenwerder 41 keine Konflikte neu ausgelöst oder erheblich verstärkt, die zu einer Einschränkung der Feuerwehr führen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurden der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten und der Schiffsverkehr auf der Elbe sowie im Steendiekkanal berücksichtigt.

Nach derzeitigem Wissensstand kann davon ausgegangen werden, dass Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oberhalb von 65 dB(A) (Mittelungspegel, tags) mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken. Oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung erreicht.

Für die Straßenverkehrsbelastung und die maßgeblichen Schwerverkehrsanteile auf den öffentlichen Straßen wurden Verkehrszahlen der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI) einer Knotenpunktzählung (Schloostraße / Steendiek / Finkenwerder Norderdeich, 05. Juli 2017) und einer Querschnittszählung (Hein-Saß-Weg westlich Doggerbankweg, Juni 2006) entnommen und für den Prognose-Horizont 2035/40 mit 10% bzw. 15 % Aufschlag versehen. Die Straßenverkehrsbelastung für den Doggerbankweg und den Finksweg im Prognose-Nullfall wurde mit 500 Kfz/24h und einem Schwerverkehrsanteil von 2 % abgeschätzt.

Die entsprechenden Straßendeckschichten für die Straßenzüge wurde den Informationen des Geoportals Hamburgs entnommen.

Der Bebauungsplan-induzierte künftige Zusatzverkehr außerhalb des Plangeltungsbereiches wurde in einer vorliegenden Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2016, die 2021 fortgeschrieben wurde, ermittelt. Zugrunde gelegt wurden darin 140 neue Wohneinheiten.

Für die Emissionen aus Verkehrslärm des Schiffsverkehrs wurde der Schiffsverkehr auf der Elbe und im Steendiekkanal berücksichtigt. Für den Steendiekkanal wurden dabei Schiffsbewegungen an den dort existierenden Liegeplätzen und Pontonanlagen (vgl. Kap. „Hafen- und Gewerbelärmlärm“) zugrunde gelegt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-19.

Durch den Bebauungsplan induzierter Zusatzverkehr

Es ist festzustellen, dass an den betrachteten Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereiches die Zunahmen vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegen. Für die künftige Verkehrserzeugung durch das Planvorhaben ist daher festzustellen, dass sich keine beurteilungsrelevanten Zunahmen des Straßenverkehrslärms ergeben. Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung werden an der vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches nicht erreicht.

Schutz des Plangeltungsbereichs vor Verkehrslärm

Innerhalb des Gewerbegebietes werden die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) sicher eingehalten.

Auch Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags kann innerhalb des Plangebietes überall eingehalten wird. Im Nachtzeitraum wird in fast allen Bereichen innerhalb des Plangeltungsbereichs der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts eingehalten. Lediglich für das Gebäude Kap-Horn-Weg 1-7 werden an der süd-westlichen und süd-östlichen Fassade Beurteilungspegel von bis 51 dB(A) erreicht. An allen weiteren gemessenen Immissionsorten werden die geltenden Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten.

In den von Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts für Allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nachts betroffenen Bereichen ist grundsätzlich die Grundrissklausel bzw. Allgemeine Lärmschutzklausel des „Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010“ zu berücksichtigen. Die Möglichkeit, im Zuge der in Rede stehenden Neuplanungen der Lärmsituation durch eine schalloptimierte Stellung der Baukörper zu begegnen, ist hier jedoch nur bedingt geeignet, da die konkreten örtlichen Rahmenbedingungen - Ausrichtung, Größe und Zuschnitt der Grundstücke sind durch das Straßennetz vorgegeben - nur eingeschränkt Spielräume zulassen.

Ebenso sind die Möglichkeiten, durch eine angepasste Grundrissgestaltung auf die Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu reagieren begrenzt, da die für die Neubebauung vorgesehenen Grundrisse nicht in jedem Fall die Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zulassen.

Im konkreten Fall würde eine Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten dazu führen, dass diese Gebäudeseiten einer anderen auf das

Plangebiet einwirkenden Lärmquelle aus Hafen- oder Gewerbelärm ausgesetzt sind. Die Grundrissgestaltung ist daher nicht als alleiniges Mittel zur Bewältigung des Lärmkonfliktes geeignet. In Hamburg kann gemäß „Hamburger Leitfaden - Lärm in der Bauleitplanung 2010“ als Mittel zur Konfliktbewältigung die Festsetzung der Innenraumpegellösung (sogenannte „Hafencity-Klausel“), die einen Innenraumpegel von 30 dB (A) nachts bei teilgeöffnetem Fenster sicherstellt, herangezogen werden, wenn keine anderweitigen Möglichkeiten zur Konfliktbewältigung wie Nutzungszuordnung, aktive Schallschutzmaßnahmen, Baukörperstellungen oder Grundrissfestlegungen in Frage kommen und lärmgeschützte Außenwohnbereiche im Tageszeitraum zur Verfügung stehen (vgl. vorangegangene Ausführungen zu Hafen- und Gewerbelärm sowie § 2 Nummer 16 der Verordnung).

Der für die akustische Aufenthaltsqualität in Außenwohnbereichen relevante Tagespegel von 65 dB(A) wird eingehalten. Dieser Wert wird als Schwellenwert, bis zu dem eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler Sprechlautstärke möglich ist, herangezogen.

Gesamtlärm

Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall für Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereichs ist festzustellen, dass die im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgende Zunahme des Gesamtlärms unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) sowie unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) liegt. Zudem werden die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht erreicht.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ebenfalls nicht erreicht.

5.7.2 Luftschadstoffimmissionen

Die Luftqualität ist im großstädtischen Kontext ein hinsichtlich der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu betrachtender Aspekt. In Hamburg ist verkehrsbedingt die Belastung mit Stickstoffdioxid und Feinstaub relevant. Die Schadstoffbelastung setzt sich dabei aus der örtlichen Hintergrundbelastung sowie der verkehrsbedingten Zusatzbelastung zusammen. Zur Beurteilung wird die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) herangezogen, über die die EU-Richtlinie 2008/50/EG über Luftqualität und saubere Luft für Europa in nationales Recht umgesetzt wurde. Im Rahmen der 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans wurden im Stadtgebiet und damit auch im Plangebiet keine Überschreitungen der maßgeblichen Grenzwerte der 39. BImSchV festgestellt.

Im Dezember 2024 ist eine neue EU-Luftqualitätsrichtlinie in Kraft getreten. Die neue Richtlinie sieht deutlich niedrigere Grenzwerte für Luftschadstoffe vor, die ab 2030 einzuhalten sind. Der neue Grenzwert für Stickstoffdioxid liegt bei 20 µg/m³ (Jahresmittelwert). Im Rahmen der 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Hamburg wurde eine flächendeckende Berechnung der Hintergrundbelastung vorgenommen. Die Hintergrundbelastung im Plangebiet liegt demzufolge bei 18 µg/m³ im Jahr 2023. Die Hintergrundbelastung ist in Hamburg in den letzten Jahren kontinuierlich gesunken und wird angesichts der verfolgten Verkehrswende bis 2030 aller Voraussicht nach weiter sinken. Auf Basis der Korrekturfaktoren für die Hintergrundbelastung der Richtlinien zur Luftqualität an Straßen (RLuS) ist im Plangebiet in 2030 mit einer Hintergrundbelastung zwischen 14 und 15 µg/m³ zu rechnen. Im Nahbereich des Plangebiets

weist der Hein-Saß-Weg im Planfall eine Frequentierung von täglich rund 4400 Kfz auf, im weiteren Planumfeld weisen die Straßen Finkenwerder Norderdeich (rund 13.000 Kfz/24 h) und Steendiek (rund 15.000 Kfz/24 h) unter Berücksichtigung des Planfalls die höchsten Verkehrsstärken auf. In Verbindung mit der bestehenden Durchlüftungssituation, die auch durch die Planbebauung nicht in erheblichem Maße verschlechtert wird, ist erfahrungsgemäß nicht davon auszugehen, dass die Zusatzemissionen der Straßen im Jahr 2030 zu einer Zusatzbelastung von mehr als $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ führt, sodass in der Summe der im Jahr 2030 geltende Grenzwert von $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voraussichtlich eingehalten werden wird.

Die neuen Grenzwerte für Feinstaub liegen bei $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ für PM10 bzw. $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bei PM2,5. Aktuelle Luftschadstoffgutachten für verschiedene Hamburger Bebauungsplanverfahren zeigen, dass zukünftig Feinstaub PM 2,5 der kritische Luftschadstoff im Hinblick auf die Grenzwerteinhalten ist. Die bisherigen Erfahrungen hierzu zeigen jedoch auch, dass erst ab einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von ca. 30.000 Kfz/24 h mit Grenzwertüberschreitungen zu rechnen ist, sodass aufgrund der im Plangebiet sowie und in dessen unmittelbarem Umfeld deutlich geringeren Verkehrsstärken von einer Einhaltung des ab 2030 geltenden Grenzwertes auszugehen ist.

In der Summe sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezüglich der Luftschadstoffbelastung somit auch unter Berücksichtigung der ab 2030 geltenden Grenzwerte im Plangebiet gewährleistet.

5.7.3 Geruchsimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist neben dem Lärmschutz auch der Schutz vor Geruchsimmissionen sicherzustellen. In einer Entfernung von ca. 800 m östlich des Plangebietes befindet sich eine Anlage zur Lagerung und zum Umschlag vorwiegend von Mineralölkohlenwasserstoffen (Tanklager), die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich betrachtet wurde.

Welche Geruchsbelastung im Hinblick auf die allgemeinen Wohn- und Arbeitsverhältnisse als gesund anzunehmen ist, ist im Planungsrecht nicht definiert. In der Bauleitplanung bestehen hinsichtlich der Geruchsbelastung zunächst keine Grenz-, Richt- oder Orientierungswerte. Daher werden zur Orientierung die Regelungen des Immissionsschutzrechts für eine Beurteilung herangezogen. In diesem Fall sind es die inzwischen im Zuge der Novellierung der TA Luft vom 01.12.2021 in den Anhang 7 „Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen“ eingegangenen Inhalte der sog. GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie – Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen, MBI. NRW. Nr. 31 vom 27.11.2009 S. 533, Gl.-Nr. 7129).

Die TA Luft benennt als Maßstab für die Erheblichkeit von Gerüchen maximal zulässige Geruchshäufigkeiten, d.h. wie oft betriebsbezogene Gerüche wahrgenommen werden dürfen. Demnach dürfen in Wohn- und Mischgebieten und Urbanen Gebieten maximal in 10 % der Jahresstunden (Immissionswert 0,10) und in Dorf-, Gewerbe- und Industriegebieten maximal in 15 % der Jahresstunden (Immissionswert 0,15) Gerüche wahrgenommen werden.

Mit Hilfe von Rastergeruchsbegehungen und Ausbreitungsberechnungen ist es möglich, Geruchsimmissionen, verursacht z.B. von Anlagen vor Ort in den betroffenen Gebieten, zu erfassen. Es werden erkennbare anlagenspezifische Gerüche, falls erforderlich differenziert für unterschiedliche Geruchsqualitäten, ermittelt, wobei allein das Kriterium der Erkennbarkeit

ausreicht, um eine quantitative Ermittlung vorzunehmen. Die Kenntnis der genauen Geruchsstoffkonzentration am Immissionsort ist nicht erforderlich.

Aufgrund der besagten geruchsemitierenden Anlage (Tanklager) wurden in einem im Kontext des Bebauungsplanverfahrens beauftragten Immissionsschutzgutachten die durch den Betrieb der Anlage hervorgerufenen Zusatzbelastungen innerhalb des Plangebietes ermittelt. Im Ergebnis wurden innerhalb des Plangeltungsbereichs Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 0 % und 1 % als Zusatzbelastung durch den Betrieb des Tanklagers ausgewiesen.

Die Anlage leistet dementsprechend keinen relevanten Beitrag zur Immissionssituation innerhalb des Plangebietes.

Durch den Schiffsverkehr kann es zudem zu weiteren Geruchswahrnehmungen kommen, welche mit Blick auf die bestehende Wohnbebauung jedoch als verträglich bewertet werden können.

5.7.4 Boden

Im Fachinformationssystem Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg (Altlastenhinweiskataster) sind für den Bereich des Plangebiets drei Flächen eingetragen. Zudem ist im Plangebiet eine Projektfläche betroffen (vgl. Kapitel 3.2.3 „Altlasten“).

Zu Überprüfung der Schadstoffbelastung des Bodens wurden im Plangebiet insgesamt 53 Kleinrammbohrungen durchgeführt:

- Doggerbankweg 17: 10 Kleinrammbohrungen bis 6 m bzw. 15 m Tiefe (Februar 2018);
- Doggerbankweg 19-21: 5 Kleinrammbohrungen bis 4 m Tiefe; (März 2020)
- Doggerbankweg 23-25: 12 Kleinrammbohrungen bis 6m Tiefe; (Februar 2018);
- Doggerbankweg/Finksweg: 26 Kleinrammbohrungen bis 6 m Tiefe. (Februar 2022);

Die gewonnenen Bodenmischproben wurden auf den Parameterumfang der technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ (Teil II Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden, Stand 05.11.2004)) untersucht (abfallrechtliche Beurteilung). Eine Oberbodenuntersuchung nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) auf die nutzungsbezogenen Prüfwerte, Wirkungspfad Boden-Mensch ist nicht erfolgt.

Da im Untergrund organische Weichschichten (Klei-, Torf- und Muddeschichten) in Mächtigkeiten von mehr als 2 m vorliegen, wurden an insgesamt 13 Ansatzpunkten 6 m tiefe Sondierungsbohrungen vorgenommen (Finksweg 12, 44, 50, 51-53, 55, 59, 69-75). An 6 von 13 Ansatzpunkten erreichte die Bohrtiefe keine organischen Weichschichten. Zusätzlich wurden an den 13 Ansatzpunkten der Sondierungsbohrungen einmalige Bodenluftmessungen durchgeführt. Entnommene Bodenluftproben wurden auf die Parameter Methan, Kohlendioxid Sauerstoff, Schwefelwasserstoff, LCKW, BTEX und Vinylchlorid untersucht werden.

Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen sowie die darin empfohlenen Maßnahmen werden im Folgenden erläutert.

Ergebnisse der Oberbodenuntersuchungen

Eine Oberbodenuntersuchung nach BBodSchV auf die nutzungsbezogenen Prüfwerte, Wirkungspfad Boden-Mensch ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erfolgt.

Die gewonnenen Bodenmischproben wurden auf den Parameterumfang der LAGA TR Boden untersucht (abfallrechtliche Beurteilung).

Aus den abfallrechtlichen Untersuchungen geht der Hinweis auf eine flächendeckende Bodenbelastung am Doggerbankweg/Finksweg mit Benzo(a)pyren (BaP) in verschiedenen Horizonten hervor.

Aufgrund der im Altlasthinweiskataster verzeichneten Flächen sowie den Hinweisen auf eine flächendeckende Bodenbelastung mit Benzo(a)pyren (BaP) in verschiedenen Horizonten aus der abfallrechtlichen Untersuchungen (2018-2022) ist das gesamte Plangebiet gemäß § 9 Absatz 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet mit der Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Baugenehmigungsverfahren ist z.B. durch Bodenaustausch, Bodenauftrag oder weitere Bodenuntersuchungen sicherzustellen, dass der Oberboden für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Insbesondere muss eine Gefährdung durch Schadstoffe für den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß BBodSchV ausgeschlossen werden.

Ergebnisse der Bodenluftmessungen

Im gesamten Untersuchungsgebiet zeigt sich an den Messpunkten ein schwaches Gasbildungspotenzial von 0,4 bis 1 Vol.-% Kohlendioxid. Die Kohlendioxidkonzentrationen lagen vollständig bei ≤ 5 Vol.-%. Es wurden keine Methan- und Schwefelwasserstoffkonzentrationen sowie leichtflüchtigen BTEX und LCKW nachgewiesen. Entsprechend sind nach den Untersuchungsergebnissen keine baulichen Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Die zuständige Behörde (Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft - BUKEA, Amt für Agrarwirtschaft, Bodenschutz und Altlasten, Abt. Bodenschutz und Altlasten) empfiehlt jedoch vorsorglich bei Neubauvorhaben im Plangeltungsbereich bei einer nachgewiesenen Weichschichtenmächtigkeit von mehr als 2 m, bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen und Gaseintritten zu berücksichtigen. Die baulichen Sicherungsmaßnahmen bestehen im Einzelnen aus:

- Horizontale Flächendränage (mindestens 30 cm) aus Material mit guten Dränageeigenschaften (z.B. schluffarmer Sand oder Kies) unterhalb der Bodenplatte.
- Einbau einer Baufolie zwischen Flächendränage und Bodenplatte zum Schutz vor Zementschlamm.
- Vertikale Gasdränage bis zur Geländeoberkante, die direkt an die horizontale Flächendränage angeschlossen wird. Die Anforderungen bezüglich Material und Schüttbreite entsprechenden Anforderungen an die horizontale Flächendränage. Die vertikale Gasdränage dient der Ableitung von evtl. anstehenden Gasen und ist an der Geländeoberfläche dauerhaft diffusionsoffen zu halten.
- Durchbrüche ($> DN 100$) in Frostschränzen, Fundamentbalken, Streifen- und Ringfundamenten zur Vermeidung gefangener Räume. Diese werden direkt unterhalb der Bodenplatte (auf Höhe der horizontalen Flächendränage) in einem Abstand von 2-3 m angeordnet.
- Gasdichte Leitungsdurchführungen der Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Gebäude- und die unterirdischen Kelleraußenwände.

5.8 Entwässerung

Durch den Klimawandel und die fortschreitende Nachverdichtung nähern sich die Infrastruktureinrichtungen der Stadtentwässerung der Belastungsgrenze, sodass ein Umdenken im Umgang mit der Abwasserableitung und eine daran angepasste Planung notwendig sind.

Die Schmutz- und Regenentwässerung des Plangebietes muss nach den gesetzlichen Anforderungen und Zielsetzungen dauerhaft sichergestellt werden.

Vor diesem Hintergrund wurde der Entwässerungstechnische Funktionsplan zur Oberflächenentwässerung aufgestellt mit dem Ziel, die wasserwirtschaftlichen Verhältnisse für die Neubebauung zu ordnen und unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen zu konzipieren. Durch das Entwässerungskonzept wurde der Nachweis erbracht, dass die Entwässerung im Plangebiet den geltenden Anforderungen entsprechend vollzogen werden kann. Es bildet die Grundlage für die im Rahmen der späteren Genehmigungsverfahren festzulegenden Maßnahmen. Entsprechende Bodenbelastungen sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen. So ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren etwa durch Bodenaustausch, Bodenauftrag oder weitere Bodenuntersuchungen sicherzustellen, dass über den vorhandenen Boden versickert werden kann.

Das Plangebiet ist an das Sielnetz der Stadt Hamburg angeschlossen und wird überwiegend im Trennsielsystem entwässert. Nur der südliche Abschnitt des Finkswegs bzw. Külperweg ist mischbesielt. Im Plangebiet betrifft dies das Grundstück Finksweg 44 (Flurstück 1715, Bau-
feld 3, Haus 5 im WA 5).

Auf folgende auf Privatgrund befindliche Bestandsleitungen wird hingewiesen:

- Das im Bau-
feld 3 (Süd) geplante Haus 5 (WA 4) führt zu einer Überbauung der hier per Dienstbarkeit DB-325 gesicherten Schmutz- und Regensielleitung. Die Leitung ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Zur planungsrechtskonformen Realisierung des Baukörpers stehen im Grundsatz folgende Lösungsvarianten zur Verfügung:
 - 1) Eine entsprechende Leitungssicherung im Zuge der Überbauung des Siels,
 - 2) Eine Verlegung sowohl des Schmutzwassersiels DN 200 als auch des Regensiels DN 250 in eine neue Trasse.

Die genannten Varianten sind im Vorwege oder im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens technisch sowie wirtschaftlich und betrieblich zu prüfen. Die Verlegung der bestehenden Sielleitungen ist hydraulisch grundsätzlich möglich. Hierzu ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) und dem Veranlasser zu schließen, der auch die Kosten für Planung und Bau der Sielverlegung zu tragen hat. Seitens des Veranlassers ist die diesbezügliche Abstimmung mit der HSE zu suchen.

- Im Verlauf der zentralen Wegeverbindung vom Doggerbankweg zur Hochwasserschutzanlage am Steendiekkanal im Bau-
feld 1.2 (WA 7) verläuft ein Regenwassersiel auf Privatgrund. Die Leitungen sind per Dienstbarkeit gesichert, werden nicht durch bebaubare Flächen erfasst und werden entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.
- Am nordwestlichen Rand des Plangebietes verlaufen im Bau-
feld 1.4 (WA 7) entlang der Hochwasserschutzanlage zwei weitere unterirdische Abwasserleitungen auf Privatgrund.

Gemäß HSE handelt es sich um eine Leitung der HSE und eine Fremdleitung. Die Leitungen sind per Dienstbarkeit gesichert, werden nicht durch bebaubare Flächen erfasst und werden entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5.8.1 Schmutzwasser

Das im Plangebiet zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandenen Schmutzwassersiele eingeleitet werden.

5.8.2 Oberflächenwasser

Einleitmengenbegrenzung

Im Plangebiet ist die Niederschlagswassereinleitung in das öffentliche Regenwassersiel wie folgt zu begrenzen:

- Im Bereich des Trennsystems ist bei der weiteren Planung eine Einleitbegrenzung von 40 l/(s*ha) für die Grundstücksflächen anzusetzen.
- Für das im Bereich des Mischsystems liegende Haus 5 im Baufeld 3 (WA 4) ist eine Einleitbegrenzung von 50 l/(s*ha) zu berücksichtigen.

Anlässlich der Tatsache, dass im Zuge der Planung derzeitige Gewerbegebiete (gemäß Bebauungsplan Finkenwerder 22) in Wohngebiete umgewandelt werden, ist die Begrenzung für Wohngebiete in Höhe von 40 l/(s*ha) anzusetzen. Die bestehenden Straßenflächen sind von dieser Begrenzung ausgenommen. Das anfallende Oberflächenwasser im Erschließungsgelände ist durch geeignete Maßnahmen zu bewirtschaften. Dabei sind die übergeordneten Handlungsziele aus dem Projekt RISA (RegenInfraStrukturAnpassung) entsprechend zu berücksichtigen.

Oberflächenentwässerung

Bei der Planung und Bemessung von Anlagen zur Regenwasserableitung sollen gemäß DIN 1986-100 und dem Projekt RISA im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vorrangig alle Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden.

Mit dem vorliegenden Entwässerungskonzept wurde der Nachweis erbracht, dass die Entwässerung im Plangebiet den geltenden Anforderungen entsprechend vollzogen werden kann. Es bildet die Grundlage für die im Rahmen der späteren Genehmigungsverfahren festzulegenden Maßnahmen.

Um die Versickerungseigenschaften im Planungsgebiet auszunutzen, wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 5 und WA 6 nördlich und südlich des Finkswegs die Versickerung des Niederschlagswassers auf Privatgrund festgesetzt, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Im Einzelfall einer nicht möglichen Versickerung ist das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich über naturnah zu gestaltenden Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentions Gründächer auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Ausnahmsweise kann das anfallende Niederschlagswasser in die öffentliche Vorflut eingeleitet werden.

Die genannten Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser sind, solange keine technischen Gründe entgegenstehen, standortgerecht zu bepflanzen, die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Da an diesem Standort grundsätzlich gute

Versickerungseigenschaften vorhanden sind, wurden in einigen Baufeldern Versickerungsanlagen verortet, in denen die freiraumplanerischen Rahmenbedingungen dies ermöglichen. Generell werden zwecks Einhaltung der zuvor genannten Einleitmengenbegrenzungen verschiedene Komponenten der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung vorgesehen, die wie folgt beschrieben werden.

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen wird u.a. durch entsprechende Vereinbarungen in den mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern zu schließenden städtebaulichen Verträgen verbindlich geregelt.

Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken und die letztlich zulässigen Einleitmengen in die Siele sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Einleitgenehmigung) unter Einbindung der HSE abschließend zu regeln.

Möglichkeiten für die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken bestehen u. a. in der Anlage von offenen Mulden, von Rigolen, unterirdischen Staurohren, Zisternen (zur Brauchwassernutzung) und von Retentionsboxen bei Dachbegrünungen. Der Sickerraum muss grundsätzlich frei von Schadstoffen sein. Ob und in welchem Maße die besagten Anlagen zur Regenwasserversickerung aufgrund der spezifischen Eigenschaften des Bodens realisierbar sind, ist im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren mit der zuständigen Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA), Abteilung Wasserwirtschaft abzustimmen.

Die Rückhaltung von Regenwasser auf den Grundstücken kann durch eine Vielzahl von Maßnahmen erreicht werden:

- Retentionsdächer: Die Dachflächen der im Plangebiet zu errichtenden Gebäude sind mit extensiven oder intensiven Gründächern (vgl. Kapitel 5.10.2 „Begrünungsmaßnahmen“) auszuführen. Durch Vegetation und Substrat kann anfallendes Regenwasser zum Teil direkt vor Ort verdunsten und bedingt zurückgehalten werden. Für einen weitergehenden Regenwasserrückhalt kann eine zusätzliche Speicherschicht (bspw. Substrat/Steinschüttung, Speicherkoeffizient $\geq 0,35$, Aufbauhöhe bis zu 15 cm oder Kunststoffboxen mit flexiblem und/oder dauerhaftem Anstau) unterhalb der Begrünung bzw. unterhalb von begehbaren Flächen (Dachterrassen, Kinderspielflächen) vorgesehen werden. Mit Hilfe von Dachdrosseln kann das anfallende Regenwasser in der Speicherschicht angestaut und zeitverzögert abgeleitet werden.
- Speicherschicht auf nicht überbauten Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche: Hier gilt das gleiche Retentionsprinzip wie beim zuvor beschriebenen Gründach. Auf der Stahlbetondecke des Geschosses unterhalb der Geländeoberfläche kann unterhalb der Oberflächenbefestigungen bzw. der Vegetationsschicht (Grün- und Freiflächen) eine Speicherschicht zum gezielten Einstau des eingeleiteten Oberflächenwassers hergestellt werden. Die Abläufe werden am Rand der Decke horizontal oder durch vertikale Durchdringungen in der TG-Decke mit spezifischen Drosselbohrungen ausgeführt und lassen dadurch nur den Abfluss der zulässigen Menge zu.
- Mulden-Rigolen als Versickerungsanlagen mit / ohne Notüberlauf in das Regenwassersiel: Versickerungsmulden werden entsprechend der Höhen- und Freiraumplanung mit oberflächennahen Zulaufmöglichkeiten verortet und für das mind. 5-jährliche Re-

genereignis ausgelegt. Oberflächenabflüsse von darüber hinaus gehenden Ereignissen werden durch vertikale Abläufe in darunter liegende Rigolen entwässert. Diese können durch einen Kiesspeicher oder durch entsprechende Hohlräume aus Kunststoff hergestellt werden. Das dort einstauende Wasser wird anschließend verzögert in den Untergrund versickert. Bei heterogenen Untergrundverhältnissen ist der Einsatz eines zusätzlichen Notüberlaufs in das Regenwassersiel möglich. Der Notüberlauf wird an der Oberkante der Rigole platziert und auf den zulässigen Drosselabfluss eingestellt. An die Rigole können auch weitere Entwässerungsgegenstände (z.B. Dächer, entfernt liegende Freiflächen ohne Verkehrsbelastungen) durch Rohrleitungen direkt angeschlossen werden.

- Diffuse Versickerung auf unbefestigten und teilbefestigten Freiflächen: Aufgrund der grundsätzlich gegebenen Versickerungseigenschaften können Niederschläge auf Grün- und sonstigen nicht komplett versiegelten Freiflächen diffus versickern.
- Schadlos überflutbare Freiflächen: Optional kann in der weiteren Freiflächenplanung in Grünflächen durch gezielte Höhenentwicklung zusätzlicher Raum für einen schadlosen flächenhaften flachen Einstau bereitgestellt werden. Die Einstaubereiche laufen nach dem Regenereignis verzögert über Hofabläufe oder Rinnen ab.

Neben den aufgeführten Maßnahmen zum Rückhalt anfallenden Regenwassers können in Abstimmung mit der zuständigen Behörde zusätzliche Maßnahmen zur Anwendung kommen, die das Kleinklima im Quartier verbessern und einen Beitrag zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs leisten könnten. Mögliche dezentrale Maßnahmen wären:

- Wassernutzung bspw. durch Zisternen (z.B. Bewässerung der Grünflächen oder Fassadenbegrünung, Nutzung für Wasserspiele); hierzu werden ebenfalls in den Städtebaulichen Verträgen mit den beteiligten Grundeigentümern verbindliche Regelungen getroffen,
- Offene Kreislaufführung von Niederschlagswasser in Rinnen oder kleinen Wasserläufen auch in Trockenperioden.

Zur Sicherung der möglichst offenen Regenwasserrückhaltung wird daher festgesetzt:

„Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist, mit Ausnahme der mit (J) gekennzeichneten Baugebiete, sofern es nicht versickert oder gesammelt und genutzt wird, vor Ableitung in die öffentliche Vorflut oberflächlich über naturnah zu gestaltenden Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründäcker auf den Baugrundstücken zurückzuhalten.

Das in den mit (J) gekennzeichneten Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich über naturnah zu gestaltenden Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründäcker auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und kann ausnahmsweise in die öffentliche Vorflut eingeleitet werden.

Die genannten Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser sind, solange keine technischen Gründe entgegenstehen, standortgerecht zu bepflanzen, die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“

(vgl. Verordnung § 2 Nummer 29)

Diese Maßnahmen der offenen Oberflächenentwässerung stellen ggf. einen Gewässerausbau dar und dürfen nur durchgeführt werden, wenn dieser zuvor durch eine Plangenehmigung gemäß § 68 Absatz 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 9. Januar 2026 (BGBl. I Nr. 4 S. 1, 5) zugelassen worden ist. Die entsprechenden wasserrechtlichen Anträge können erst nach Feststellung des Bebauungsplans bei der zuständigen Wasserbehörde im Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Management des öffentlichen Raumes beantragt werden.

Starkregenvorsorge

Gemäß der Starkregenhinweiskarte Hamburg sind aufgrund der Topografie und der angrenzenden Nutzungen keine nennenswerten Zuflüsse von außerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Die Hauptfließwege verlaufen entlang der vorhandenen und auch zukünftig verbleibenden Erschließungsstraßen. Durch die auf Bestandsniveau verbleibenden Straßenhöhen und die in den Baufeldern nur geringfügig erforderlichen Geländemodellierungen ist keine erhöhte Starkregengefährdung sowohl für die bestehenden als auch die geplanten Gebäude innerhalb und im Nahbereich des Plangebietes zu erwarten. Im Zuge der weiteren Planungskonkretisierung ist eine Betrachtung der möglichen Notwasserwege von den Gebäuden in Richtung der schadlos überflutbaren Flächen, in diesem Fall die Straßenflächen, zwingend erforderlich. In dem entwässerungstechnischen Funktionsplan, welcher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde, werden dazu Hinweise in Form von generellen Fließrichtungen und Notwasserwegen gegeben.

5.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Planung sowie Entwicklung des Vorhabens „Neues Wohnen am Steendiekkanal“ erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235 S. 1) und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 04. November 2025 (HmbGVBl. S. 597) und der Hamburgischen Klimaschutzumsetzungspflichtverordnung (HmbKliSchUmsVO) vom 22. Dezember 2020 (HmbGVBl. S. 711), zuletzt geändert am 16. April 2024 (HmbGVBl. S. 103) sowie der Verordnung zur Umsetzung der Pflichten zur Nutzung von Photovoltaik auf Dach- und Stellplatzflächen nach dem Hamburgischen Klimaschutzgesetz (Photovoltaikpflicht-Umsetzungsverordnung – PVUmsVO) vom 16. April 2024 (HmbGVBl. S. 99), zuletzt geändert am 11. November 2025 (HmbGVBl. S. 653, 675).

Klimaschutzrelevante Auswirkungen während der Bauphase können von mit fossilen Kraftstoffen betriebenen Baumaschinen verursacht werden, welche unter anderem während des Verbrennungsprozesses Kohlendioxid (CO₂) emittieren. Hinzu kommen Emissionen durch Transporte von Baumaterialien zum Plangebiet und durch Abtransporte von Abriss und Bodenmaterialien. Darüber hinaus werden in bzw. im Zusammenhang mit der Bauphase mittelbar Treibhausgasemissionen durch die Herstellung von Baumaterialien wie zum Beispiel Zement, Beton, Stahl, Glas oder Kunststoffen verursacht, da für den Herstellungsprozess der Materialien wiederum ein hoher Energieeinsatz erforderlich ist.

Die Berücksichtigung etwaiger Treibhausgasemissionen (THG) erfolgt mittelbar durch die Berichterstattung der Bundesregierung gemäß § 10 KSG. Dabei tragen klimarelevante Auswirkungen der in der Bauphase beschriebenen Prozesse zu den Emissionen des Sektors „2. Industrie“ nach Anlage 1 zu § 5 KSG bei. Der Prozess der Verbrennung von Brennstoffen in Handel und Behörden sowie Haushalten trägt dabei zu den Emissionen des Sektors „3. Gebäude“ nach Anlage 1 zu § 5 KSG bei. Die Emissionen durch Nutzung elektrischer Energie fallen in den Sektor "1. Energiewirtschaft" nach Anlage 1 zu § 5 KSG. Die durch das Vorhaben anfallenden Emissionen im Straßen- bzw. Schienenverkehr fallen in den Sektor "4. Verkehr" nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG.

Emissionen durch Landnutzung bzw. Landnutzungsänderungen fallen in den Sektor "7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft" nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG.

Im Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen werden Energiebedarfe für Heizung, Warmwasserversorgung, Beleuchtung und den Betrieb von technischen Anlagen benötigt und somit voraussichtlich klimarelevante Emissionen verursacht, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO₂). Das Ausmaß der in der Betriebsphase verursachten Menge an CO₂ ist maßgeblich davon abhängig, welche Art der Energieerzeugung verwendet wird. Für die Heizung sowie Warmwasserversorgung im Plangebiet werden diese Aspekte zu berücksichtigen sein.

Aufgrund der unterschiedlichen, teilweise nicht absehbaren Realisierungshorizonte ist eine übergeordnete Lösung für die Wärmeversorgung derzeit nicht realisierbar. Der zurzeit noch im Verfahren befindliche Wärmeplan der FHH sieht gemäß dem aktuellen Entwurf des sogenannten Zielszenarios (siehe Wärmeportal Hamburg) eine dezentrale (i.d.R. gebäudebezogene) Wärmeversorgung des Plangebiets vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aktuell keine übergeordneten Wärmenetze vorhanden. Lediglich im Bereich des Kap-Horn-Wegs gibt es einen Bereich, der rechnerisch sowohl für den Aufbau eines Wärmenetzes als auch für eine dezentrale Wärmeversorgung geeignet wäre. Insofern sind die Eigentümerinnen und Eigentümer im Plangebiet dazu angehalten, sich gebäudebezogen frühzeitig mit der Wärmeversorgung auseinanderzusetzen und diese mitzudenken.

Entsprechend den bundesweiten Ausbauzielen für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sowie den Zielen zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem trägt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die gesellschaftliche und technische Entwicklung auch durch den Ausbau des ÖPNV und der Elektromobilität dazu bei, die durch den Verkehr bedingten THG-Emissionen weiter zu reduzieren und entsprechend der bundesweiten Sektorenziele bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Dementsprechend liegen keine Hinweise vor, dass das in Rede stehende Gesamtvorhaben den Zielsetzungen des KSG zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre (zur Klimawandelanpassung vgl. auch Kapitel 5.8.2 „Oberflächenwasser“ und 5.10.3 „Maßnahmen zum Boden-, Grundwasser- und Klimaschutz“).

Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Die Ziele der EU bzw. der Bundesregierung, bis 2030 die Energieproduktivität um 32,5 % im Vergleich zu einer Entwicklung ohne weitere Effizienzanstrengungen zu steigern und gleichzeitig die CO₂-Emissionen um mindestens 40 % gegenüber dem Niveau von 1990

zu senken, lassen sich nur erreichen, wenn das erhebliche Einsparpotenzial im Verbrauchssektor Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird. Die Maßstäbe hierfür werden in Hamburg durch das Hamburgische Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) gesetzt.

Hinsichtlich des Aspekts der Klimaanpassung ist festzuhalten, dass mit Aufstellung dieses Bebauungsplans im städtischen Gefüge auf bereits zuvor baulich genutzten Flächen den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB bereits im Grundsatz Rechnung getragen wird. Eine Neubeanspruchung von „Flächen auf der grünen Wiese“ kann hierdurch vermieden werden. Im vorangegangenen Kapitel 5.8 „Oberflächenwasser“ werden angesichts der besonderen Relevanz durch sich im Zuge des Klimawandels ändernde Niederschlagsmengen und Starkregenereignisse Maßnahmen zur Rückhaltung und Abführung von Niederschlagswasser im Plangebiet beschrieben. Im folgenden Kapitel 5.10 „Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ werden mit der Begrünung von Gebäuden und Außenanlagen zudem Maßnahmen beschrieben, die angesichts des Klimawandels zu einem gesunden Stadtklima beitragen.

5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Durch die gewerblichen Vornutzungen westlich des Doggerbankwegs weist das Plangebiet im Bestand teilweise sehr hohe Versiegelungsgrade auf. Ziel der Planung ist unter anderem, im Zuge der Realisierung der Neubaumaßnahmen auch adäquate Freiraumqualitäten und Spielmöglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen. Der Funktionsplan-Entwurf zum Bebauungsplan wurde daher durch ein Freiraumkonzept ergänzt, um die Gestaltung des Außenraums und die Ausstattung der Spielflächen entsprechend zu qualifizieren.

Durch die vorgeschriebene Begrünung der Freiflächen (vgl. § 2 Nummern 17 – 19 der Verordnung) und durch die vorgeschriebene Dach- und Fassadenbegrünung (vgl. § 2 Nummern 20 bis 22 der Verordnung) wird eine Mindestbegrünung im Bebauungsplangebiet sichergestellt, die neben gestalterischen auch naturschutzfachliche Aspekte berücksichtigt. Damit wird auch der Senatsdrucksache 20/11432 "Gründachstrategie für Hamburg" und deren Ergänzung durch die Senatsdrucksache 22/14976 „Strategie Grüne Fassaden“ entsprochen.

Die Anlage von Spiel- und Freiflächen sowie mögliche partielle Nutzungen der Dächer als Dachgärten schaffen neue Aufenthaltsqualitäten. Die beiden neuen öffentlichen Wegeverbindungen ermöglichen eine bessere Zugänglichkeit zur Promenade an der Hochwasserschutzanlage.

Es war zudem Ziel und Maßgabe der Planung, die Orts- und Landschaftsbild prägenden alten und mächtigen Pappeln im Doggerbankweg sowie andere als erhaltungswürdig eingestufte Bäume möglichst weitgehend zu erhalten. Für Fällungen, die sich dennoch nicht vermeiden lassen, sind entsprechend der Entscheidungen der für die Ausnahmegenehmigung nach Baumschutzverordnung zuständigen Dienststelle Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan die o.g. Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum, auf den Dächern und an den Fassaden der Gebäude. Die Umsetzung des Freiflächengestaltungsplans wird zudem durch städtebauliche Verträge öffentlich-rechtlich abgesichert.

5.10.1 Baumbestand und Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung).

Der Baumbestand im Plangebiet wurde durch mehrere Gutachten im Zeitraum zwischen 2016 und 2021 erfasst und hinsichtlich seiner Vitalität und Erhaltungswürdigkeit bewertet. Im Doggerbankweg dominiert vor dem Gelände des ehemaligen bezirklichen Betriebshofs (Baufelder 2 und 4, WA 2 und WA 3) eine prägende Baumreihe aus Pappeln (*Populus x canadensis*) den Straßenraum. Da diese Bäume vital sind und sich in einem guten Pflegezustand befinden und das Ortsbild maßgeblich prägen, werden sie als besonders erhaltungswürdig eingestuft. Der Straßenraum des Finkswegs ist auf der Ostseite geprägt durch eine mit Straßenbäumen bestandene ca. 4,0 m breite Rasenfläche zwischen Fahrbahn und Gehweg. Die Straßenräume profitieren zudem wesentlich durch baumbestandene Vorgärten der Baugenossenschaftsgrundstücke.

Im Bereich der genossenschaftlichen Wohnanlage stehen Bäume diverser Arten, insbesondere Sandbirken, von denen einige als erhaltungswürdig eingestuft wurden. Auf den ehemals gewerblich genutzten Grundstücken ist nur ein geringer Baumbestand vorhanden.

Das Alter der größeren Bäume (Pappeln und Linden) wird, entsprechend des Erschließungszeitraumes als Wohngebiet in der Nachkriegszeit, auf ca. 60 Jahre geschätzt. Einige kleinere Gehölze (vorwiegend Birken) sind mit ca. 40 Jahren etwas jünger.

Durch Baumgutachten wurde u.a. mittels Wurzelraumuntersuchungen untersucht, ob die im Bereich der als besonders erhaltungswürdig eingestuften Pappeln vorgesehenen Neubau-maßnahmen (Baufelder 2 und 4, WA 2 und WA 3) einschließlich der Anordnung der erforderlichen Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge baumverträglich durchgeführt und durch welche Maßnahmen Beeinträchtigungen ggfs. minimiert werden können. Die Planungen für die Rettungswege und Gehwegüberfahrten wurden entsprechend angepasst, um eine Schädigung der Pappeln weitestgehend zu vermeiden. Trotzdem ist die Fällung einer Pappel unvermeidlich, der Erhalt einer weiteren Pappel ist fraglich.

Für die erforderliche Feuerwehrezufahrt zu dem Haus 1 im Baufeld 4.1 / WA 3) muss die in der Gehwegüberfahrt stehende Pappel gefällt werden. Die Überfahrt führt außerdem dicht am Stamm einer weiteren Pappel entlang, weswegen nicht ausgeschlossen werden kann, dass mit Entfernung des Wurzelstubbens statisch relevante Wurzeln der zweiten Pappel geschädigt werden. Das Gutachten kommt daher zu der Einschätzung, dass die Erhaltung dieser Pappel als nicht realisierbar beurteilt werden muss.

Zum Schutz des Wurzelwerks und der Kronenbereiche der Pappeln sind bei der Herstellung der Baugruben weitere Schutzmaßnahmen zu beachten. Ebenso sind im Falle weiterer Gehwegüberfahrten auf den privaten Grundstücken besondere Maßnahmen bei deren Ausbau zu beachten und mit den zuständigen Dienststellen abzustimmen.

Die Straßenplanung für den Doggerbankweg sieht eine Reduzierung der Fahrbahnbreite mit einer Verlegung der Bordsteinlinie in östlicher Richtung vor. Die Versetzung der Bordsteinlinie bedingt auch eine Verlegung der Straßenentwässerungseinrichtungen, einschließlich Arbeiten am Unterbau. Sollten Wurzeleinwachsungen in den vorhandenen Leitungen und innerhalb der Straßentrasse vorhanden sein, könnten bei erforderlichen Bodenauskofferungsarbeiten Wurzelverletzungen auftreten und ggfs. die Fällung weiterer Pappeln erforderlich sein (vgl. Kap. 5.10.1).

Aus Baumschutzgründen wird der erforderliche neue Gehweg westlich der Pappeln vorgesehen. Die Bauweise muss zudem wurzelverträglich sein. Daher muss der Gehweg wasser- und luftdurchlässig (z. B. wassergebundene Wegdecke), in erhöhter Lage und mit verringertem Unterbau angelegt werden.

Auf den Grundstücken der Baugenossenschaft (Baufeld 3, WA 4 und WA 5) sind neun Bäume, überwiegend Sandbirken, nach derzeitigem Stand als erhaltenswürdig eingestuft. Aus der Lage der überbaubaren Grundstücksflächen ergibt sich, dass sechs Bäume bei Umsetzung der Planung, die nach den Vorstellungen der Baugenossenschaft zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll, nicht bzw. wahrscheinlich nicht erhalten werden können. Diese Bäume unterliegen der Baumschutzverordnung, sie dürfen folglich nicht ohne Ausnahmegenehmigung entfernt werden. Deren Erteilung ist in der Regel an verpflichtende Ersatzpflanzungen gekoppelt.

5.10.2 Begrünungsmaßnahmen

Grundstücksbegrünung und Begrünung von nicht überbauten Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche

Das Plangebiet ist insbesondere in den ehemals gewerblich sowie durch den zwischenzeitlich verlagerten bezirklichen Betriebshof geprägten Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 7 (tlw.) im Bestand annähernd vollständig versiegelt. Im Vergleich zu dieser Bestandssituation werden die baukörperähnlichen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen zu einer teilweisen Entsiegelung der Grundstücksflächen führen. Es werden außerdem Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke getroffen.

Die zwischen Doggerbankweg und Finksweg in den betreffenden Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 7 geplanten Tiefgaragen führen gegenüber dem Bestand zu einem höheren Versiegelungsgrad, der jedoch durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen auf den Tiefgaragendächern bzw. den nicht überbauten Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche abgeschwächt bzw. teilweise kompensiert werden kann.

Begrünung der Grundstücksflächen

Im Plangebiet soll eine flächige Mindestbegrünung der Freiräume gewährleistet werden. Hierzu sollen die Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete und die Gemeinbedarfsfläche zu mindestens 20 % und das Gewerbegebiet zu mindestens 10 % begrünt werden.

Die Gewährleistung eines Mindestanteils an Begrünung auf den Grundstücken leistet einen Beitrag zur Sicherung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse für die Bewohnerinnen und Bewohner und ermöglicht Kindern ein Minimum an Naturerfahrung im unmittelbaren Wohnumfeld. Die Begrünung fördert insgesamt die Wohnqualität, indem auf den privaten Flächen und in direkter Zuordnung zu den Wohnungen Grünflächen zur Verfügung stehen. Sie stellt zudem einen positiven Beitrag zur Entwicklung des Landschaftsbildes dar.

Die Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken wirken sich positiv auf den Naturhaushalt aus. Das Klima wird günstig beeinflusst, weil sich Vegetationsflächen weniger stark aufheizen, Bäume Schatten spenden und Vegetation durch Verdunstung eine Kühlungswirkung hat. Bodenfunktionen werden erhalten oder neu geschaffen. Tiere und Pflanzen erhalten Lebensräume. Dies kann in Verbindung mit den Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen führen (Biotopverbund).

Es wird daher Folgendes festgesetzt:

„In den Allgemeinen Wohngebieten und auf der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 20 v.H. und im Gewerbegebiet mindestens 10 v.H. der Grundstücksflächen dauerhaft als offene Vegetationsflächen anzulegen. Dachbegrünungen auf nicht überbauten Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche sind für das betreffende Grundstück anrechenbar.“ (§ 2 Nummer 17 der Verordnung)

Um zu erreichen, dass auf den nach § 2 Nummer 17 der Verordnung zu begrünenden Flächen nicht nur Rasenflächen angelegt, sondern auch gestalterisch, ökologisch und klimatisch wirksame Gehölze gepflanzt werden, wird festgesetzt:

„In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 75 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausgenommen hiervon ist das Allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2.“ (§ 2 Nummer 18 der Verordnung)

Somit ist auf jedem Grundstück in den Allgemeinen Wohngebieten, unabhängig von seiner Größe, mindestens ein kleinkroniger oder ein großkroniger Baum zu pflanzen. Ab 75 m² zu begrünender Grundstücksfläche ist ein weiterer kleinkroniger Baum zu pflanzen, sofern es sich bei dem ersten Baum auch um einen kleinkronigen Baum gehandelt hat. Ab 300 m² zu begrünender Grundstücksfläche würde ein weiterer kleinkroniger oder großkroniger Baum zu pflanzen sein.

Das Allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 wird von dieser Festsetzung aus drei Gründen ausgenommen:

Erstens stehen vor dem Grundstück sechs mächtige Straßenbäume (Pappeln). Diese ragen mit ihren Baumkronen weit über die Freiflächen des Baugrundstücks. Auch ihre Wurzeln durchdringen das Erdreich der geplanten Gartenflächen. Durch diese Wuchskonkurrenz wären die Standortbedingungen für neue junge Bäume sehr schlecht.

Zweitens sind bereits die Straßenbäume gestalterisch, ökologisch und klimatisch wirksam, so dass weitere Baumpflanzungen auf privatem Grund hier nicht geboten sind. Wenn die Straßenbäume in der Zukunft alterungsbedingt aus Verkehrssicherungsgründen gefällt werden müssten, würden hier voraussichtlich neue Straßenbäume gepflanzt werden.

Und drittens befindet sich nach gewärtiger Planung parallel zur Straße auf dem Baugrundstück eine Feuerwehrtrasse, auf der keine Bäume gepflanzt werden dürfen und neben der, auf den wenigen verbleibenden Gartenflächen, die Pflanzmöglichkeiten stark eingeschränkt sind.

Damit die nach § 2 Nummer 18 der Verordnung anzupflanzenden Bäume für die heimische Fauna (insbesondere Insekten) als Lebens-, Nahrungs- und Fortpflanzungsräume wirksam sind, schreibt der Bebauungsplan einheimische Bäume vor. Damit sich die Baumart am jeweiligen Standort auch langfristig gut entwickeln kann, werden zudem standortgerechte Arten und ausreichend große offene Bodenflächen vorgeschrieben. Damit die Bäume zudem relativ schnell ihre gestalterischen und ökologischen Wirkungen entfalten können, werden Mindeststammumfänge festgelegt:

„Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm und kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils in 1 m

Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Unter dem Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.“

(vgl. § 2 Nummer 19 der Verordnung)

Als heimisch gelten hier alle Arten, die in Deutschland natürlich vorkommen und/oder sich ohne menschliches Zutun nach Deutschland ausgebreitet und hier etabliert haben.

Standortgerecht sind Arten, die mit den örtlichen Gegebenheiten (hier künstlich aufgeschüttete, häufig austrocknende Böden im urbanen Freiraum, zudem ggf. unterbaut) einigermaßen zurechtkommen.

Folgende Baumarten sind z.B. insbesondere für das Norddeutsche Tiefland charakteristisch und können im vorliegenden Fall im Grundsatz auch als standortgerecht angesehen werden: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Silber-Weide (*Salix alba*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Winterlinde (*Tilia cordata*).

Entlang der Hochwasserschutzanlage ist zu beachten, dass nach § 8 Absatz 2 Nummer 1b der Verordnung über öffentliche Hochwasserschutzanlagen (Deichordnung - DeichO) vom 27. Mai 2003 beim Pflanzen von Bäumen ein Mindestabstand von 5 m zur Hochwasserschutzanlage einzuhalten ist. Angesichts der Tatsache, dass zwischen der Hochwasserschutzanlage und den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 7 die Deichverteidigungsstraße liegt, sind bei Einhaltung des Mindestabstands Baumpflanzungen in den Privatgärten nicht ausgeschlossen. Der abgestimmte Freiflächenplan, der Bestandteil der städtebaulichen Verträge wird, sieht daher auch in diesem Bereich Baumpflanzungen vor, auch um den benachbarten Zweiten Grünen Ring und die Grüne Wegeverbindung auf der Hochwasserschutzpromenade zu betonen. Von speziellen Anpflanzgeboten im Bebauungsplan wird in diesem Bereich jedoch abgesehen, um verbleibende mögliche Konflikte mit der Deichordnung auszuschließen (z. B. durch Baumwurzeln im Deichgrund/unter der Deichverteidigungsstraße) und um den Bewohnerinnen und Bewohnern Spielräume in der Gestaltung ihrer begrenzten Gartenflächen zu gewähren. Um dennoch einen entsprechenden Beitrag zu leisten, setzt der Bebauungsplan jedoch einen Ausschluss von Nebenanlagen und das Gebot einer gärtnerischen Gestaltung in den Gärten parallel zur Hochwasserschutzanlage fest:

„Die Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen sind gärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zuwegungen, Kinderspielflächen und -geräte sowie Terrassen gemäß § 2 Nummer 4. Einfriedigungen der Flächen mit blickdichten Elementen, ausgenommen Hecken, sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 24 der Verordnung)

Es ist davon auszugehen, dass die Gartenflächen gärtnerisch gestaltet werden, dass Hecken an der Grundstücksgrenze zu Deichverteidigungsstraße gepflanzt werden, um sich von den öffentlich begehbaren Flächen abzugrenzen und dass auch Sträucher und kleine Bäume gepflanzt werden. Die vorgenannte Festsetzung soll dazu beitragen, dass vereinzelt Fehlentwicklungen vermieden werden.

Begrünung von nicht überbauten Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche

In den Allgemeinen Wohngebieten wird aus städtebaulichen Gründen die Unterbringung von Kfz-Stellplätzen in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche festgesetzt (vgl. § 2 Nummer

9 der Verordnung und Kapitel 5.3 „Unterbringung des ruhenden Verkehrs“). Dadurch werden die Außenräume des Plangebiets von Kfz-Stellplätzen und Garagen freigehalten und stehen als Freiflächen zur Verfügung. Zudem wird dadurch die Wohnruhe für die umliegenden Wohnbereiche weniger gestört. Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 werden optional drei oberirdische Stellplätze zugelassen. Diese ebenerdig vorgesehenen barrierefreien Stellplätze sollen den im Bebauungsplan-Prozess seitens der betreffenden Vorhabenträgerin vorgetragenen Bedarf erfüllen.

Für die Dachflächen der nicht überbauten Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche wird durch entsprechende Festsetzung eine Begrünung verbindlich gesichert. Damit wird auch der Senatsdrucksache 20/11432 "Gründachstrategie für Hamburg" entsprochen (zu dieser siehe oben unter Ziffer 3.3.5 und weiter unten im Abschnitt „Dachbegrünung“).

Eine Überdeckung der nicht überbauten Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche mit ausreichend mächtigen durchwurzelbaren Bodensubstraten schafft Ersatz für die durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Bodenversiegelungen und trägt zum Teilausgleich für die dadurch beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Vegetationsschichten auf nicht überbauten Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche stellen zudem Lebensräume für Tiere und Pflanzen dar. Die bewachsene Bodenschicht ermöglicht die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und reduziert und verzögert so dessen Ableitung, insbesondere bei einer Konstruktion als Retentionsfläche. Ebenso wird Staub gebunden. Die Verdunstungswirkung hat zusammen mit dem Bewuchs positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima.

Die Begrünungsmaßnahmen tragen nicht zuletzt dazu bei, die nicht überbauten Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche optisch in das angestrebte hochwertige Umfeld zu integrieren.

Es ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Substratschicht von 50 cm erforderlich, um neben Rasenflächen auch für Stauden und kleinere Sträucher über Trockenperioden hinweg geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen.

Für Bereiche, in denen Baumpflanzungen erfolgen müssen, wird festgesetzt, dass auf einer Fläche von mindestens 12 m² die durchwurzelbare Substratschicht mindestens 100 cm stark sein muss, um den Bäumen auch nach der Anwuchsphase genügend Wurzelraum zu bieten und damit eine hochwertige, langlebige und standsichere Bepflanzung zu gewährleisten.

Von der Begrünung der nicht überbauten Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche können die erforderlichen Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm ausgenommen werden.

Durch diese Ausnahme soll sichergestellt werden, dass durch die Dachbegrünung die erschließungstechnisch erforderlichen Einrichtungen und Spielgeräte nicht verhindert werden.

Die Begrünungen der nicht überbauten Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche können auf die 20 % der nach § 2 Nummer 17 der Verordnung herzustellenden Vegetationsflächen angerechnet werden.

Es wird folgende Festsetzung getroffen:

„Nicht überbaute Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und

Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus auf einer Fläche von 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen.“

(§ 2 Nummer 21 der Verordnung)

Die Verpflichtung zur Realisierung und Pflege dieser Begrünungsmaßnahmen bzw. zur Abstimmung eines Freiraumkonzeptes mit den zuständigen Fachdienststellen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird auch in die mit den beteiligten Grundeigentümern zu schließenden städtebaulichen Verträgen aufgenommen.

Dachbegrünung

Mit der Senatsdrucksache 20/11432 „Gründachstrategie für Hamburg“ vom 08. April 2014 hat Hamburg eine umfassende Gründachstrategie ins Leben gerufen, deren Ziel es ist, eine nachhaltige Flächenentwicklung mit den Zielen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes zu verbinden.

Auch vor diesem Hintergrund soll die Realisierung von Dachbegrünungen als wichtiger Baustein für die Durchgrünung dieses Plangebietes verbindlich festgesetzt werden.

Begrünte Dächer sind insbesondere in folgenden Zusammenhängen von Bedeutung:

- Sie leisten wichtige Beiträge zur Klimawandelanpassung und Biodiversität
- Sie tragen Bodenfunktionen
- Sie bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen, tragen zur Erhöhung der Artenvielfalt bei und sind ein Baustein im Biotopverbund.
- Sie tragen zur Verbesserung der Energiebilanz von Gebäuden (Hitzeabschirmung und Wärmedämmung) bei und reduzieren Energieverbräuche und CO₂-Emissionen.
- Sie mindern Lärm und binden Staub- und Schadstoffe.
- Sie können in Verbindung mit Retentionsboxen durch die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlägen zur Entlastung der Siele beitragen und leisten so einen Beitrag zur Klimafolgenanpassung sowie ggfs. zur Kosteneinsparung durch geringere Dimensionierung von Sielen und Rückhaltevorrichtungen. Sie können in diesem Zusammenhang für Entwässerungskonzepte von Bedeutung sein.
- Sie können im Falle von Dachgärten als Freiräume (Freizeit- und Spielflächen, Naturerlebnis, soziales Miteinander) genutzt werden.
- Sie dienen der Aufwertung des Wohnumfeldes.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt:

„Dachflächen sind als Flachdächer auszubilden, mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft flächendeckend zu begrünen. Dachflächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen - mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie - dienen sowie Dachterrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Es sind jedoch in jedem Fall mindestens 50 v.H. der Dachflächen – bezogen auf die jeweilige Gebäudgrundfläche – zu begrünen. Geringfügige Unterschreitungen sind zulässig, wenn die entsprechende Menge durchwurzelbaren Substrats (0,12 Kubikmeter pro m² mindestens zu begrünender Dachfläche) erhalten bleibt.“ (§ 2 Nummer 20 der Verordnung)

Der Bebauungsplan setzt Flachdächer erstens aus gestalterischen Gründen fest, um eine Realisierung der Gebäude gemäß Wettbewerbsergebnis und Funktionsplan-Entwurf zu gewährleisten und zweitens im Hinblick auf die angestrebten Dachbegrünungen.

Mit der Begrünung wird das Erscheinungsbild der Dachflächen belebt, eine einheitliche Gestaltung gefördert und somit eine städtebaulich attraktive Dachlandschaft geschaffen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen tragen zur Umsetzung der oben skizzierten Ziele bei.

In der Summe bieten die Dachflächen ein erhebliches Flächenpotenzial zur Schaffung von Vegetationsflächen und ökologisch wirksamen Ersatzlebensräumen für Tiere und Pflanzen. Sie sind außerdem in der Lage, Staub und Schadstoffe zu binden. Begrünte Dachflächen ermöglichen zudem in Form von Dachgärten eine Nutzung als Freiräume für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Begrünte Dächer können für die Oberflächenwasserbewirtschaftung wirksam sein. Sie verzögern, wenn sie als Retentionsdächer ausgebildet sind, durch Rückhaltung und Speicherung den Abfluss anfallender Niederschläge von den Dächern (vgl. Kapitel 5.8.2 „Oberflächenentwässerung“).

Durch Erhöhung der Verdunstung und Absenkung der Oberflächentemperatur gegenüber herkömmlichen Dachabdeckungen sind Dachbegrünungen auch stadtklimatisch wirksam.

Grundsätzlich sind gemäß der Festsetzung alle Dachflächen vollflächig zu begrünen. Es kann jedoch im Einzelfall Anforderungen an Dachflächen geben, die einer vollflächigen Begrünung entgegenstehen. Für diese Fälle ist eine Reduktion der Begrünung auf einen Anteil von mindestens 50 vom Hundert, bezogen auf die Gebäudegrundfläche, zulässig, um zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen (z. B. Klimatechnik, Be- und Entlüftung) zu erhalten. Auch Verglasungen in Oberlichtern oder Lichtkuppeln, die eventuell zur natürlichen Belichtung darunterliegender Räume erforderlich sind, sollen grundsätzlich möglich sein. Zudem sollen zur Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualitäten Möglichkeiten zur Errichtung von Dachterrassen eingeräumt werden. Auch brandschutztechnische Vorschriften stehen einer vollflächigen Begrünung entgegen (z. B. Kiesstreifen entlang der Attika und um Dachöffnungen herum).

Nicht reduziert werden dürfen die Gründachflächen, wenn technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie oder Photovoltaik) errichtet werden. Es ist erwiesen, dass sich diese sehr gut auf Vegetationsflächen von Dächern aufstellen lassen und die mit der Dachbegrünung verbundenen Kühlungseffekte den Wirkungsgrad von Solarzellen erhöhen.

Der Begrünungsanteil wird jeweils auf die Gebäudegrundfläche bezogen, um klarzustellen, dass sich der Anteil nicht nur auf das Dach eines möglichen Staffelgeschosses bezieht.

Durch die festgesetzte Substratstärke von mindestens 12 cm werden die ökologischen und visuellen Auswirkungen der extensiven Dachbegrünung nachhaltig gewährleistet. Die zu verwendenden trockenresistenten Pflanzen erhalten hierdurch geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung, indem Aufheizeffekte ausreichend abgepuffert, die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermindert werden. Mit zunehmender Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht verbes-

uern sich auch die Bodenfunktionen und nimmt das Bodenleben zu. Die 12 cm sind ein Kompromiss aus statischen/finanziellen Aspekten und den Mindestanforderungen an eine nachhaltig wirksame Begrünung.

Fassadenbegrünung

Als Ergänzung der Gründachstrategie und Baustein zur Anpassung der FHH an den Klimawandel ist im Frühjahr 2024 die „Strategie Grüne Fassaden“ (Drucksache 22/14976) vom Senat beschlossen und ihr von der Bürgerschaft zugestimmt worden. Grüne Fassaden sind ein flächensparender grüner Baustein bei der Weiterentwicklung und Gestaltung eines klimaanangepassten Hamburgs.

Die Anzahl grüner Fassaden in Hamburg soll zunehmen, da sie

- einer städtebaulich ästhetischen Funktion dienen und die Akzeptanz von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen erhöhen,
- den sommer- und winterlichen Wärme- und Kälteschutz verbessern,
- sich positiv auf das Stadtklima auswirken und dazu beitragen CO₂-Emissionen zu reduzieren sowie die wassersensible Stadt zu unterstützen,
- vor Witterungseinflüssen schützen und als Graffitienschutz dienen,
- die bioklimatischen und bauphysikalischen Funktionen in der Stadt verbessern und
- die Biodiversität in der Stadt erhöhen.

Deshalb wird festgesetzt:

„Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstände mehr als 5 m betragen sowie fensterlose Fassaden sind dauerhaft mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.“
(§ 2 Nummer 22 der Verordnung)

Die Vorschrift zur Fassadenbegrünung wird auf Fassaden beschränkt, die fensterlos sind oder deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, weil insbesondere diese mitunter gestalterisch unbefriedigend sind und monoton wirken. Bei Fassaden mit geringeren Fensterabständen wird hingegen davon ausgegangen, dass durch die Anordnung und den Rhythmus der Fenster eine ansprechende und lebendig wirkende architektonische Gestaltung möglich ist. Zudem können sich bei einer hohen Dichte von Fenstern Konflikte und zu hohe Pflegebedarfe durch Fassadenbegrünung ergeben. Die Festsetzung einer Pflanze je Meter Wandlänge soll eine ausreichende Dichte und damit Wirksamkeit der Fassadenbegrünung gewährleisten.

Einbindung von Stellplätzen und Nebenanlagen in die Freiräume

An Freiräume werden umfangreiche Ansprüche gestellt. Hierzu gehören neben Zuwegungen, Rettungswegen und Müllstandorten u.a. in zunehmenden Maße Stellplätze für Fahrräder. Es gilt, alle diese Neben- und Stellplatzanlagen so gut wie möglich in die Gartengestaltung zu integrieren. Daher werden Überdachungen dieser Anlagen ausgeschlossen, da sie die ohnehin beschränkten Freiräume gestalterisch erheblich beeinträchtigen würden. Auch technische Einhausungen an den Seiten der Anlagen werden aus diesen Gründen ausgeschlossen. Sie sind allenfalls in Form von Pflanzen zulässig. Die für die Bewohnerinnen und Bewohner nachzuweisenden Fahrradstellplätze sind im Gebäude oder in den Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche unterzubringen. Nur in geringem Umfang und für Besucherinnen und Besucher sollen sie im Freiraum angeordnet werden, hier aber ohne Überdachungen und Einhausungen. Daher wird Folgendes festgesetzt:

„Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Überdachungen von Nebenanlagen und Stellplätzen unzulässig und seitliche Einhausungen dieser Anlagen sind nur in Form von Hecken zulässig.“ (§ 2 Nummer 23 der Verordnung)

Mit dem Ausschluss von Überdachungen von Stellplätzen wird auch sichergestellt, dass die offenen Stellplätze im mit WA 2 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet nicht überdacht werden und die gestalterische Einbindung der Stellplätze in die Gartenanlage überhaupt möglich wird.

Ausschluss von Nebenanlagen

Das Plangebiet liegt am Zweiten Grünen Ring. Die Promenade auf der Hochwasserschutzanlage entlang des Steendiekkkanals ist gemäß Landschaftsprogramm eine Grüne Wegeverbindung und gemäß Fachkarte Grün Vernetzen Teil des Verbindungswegenetzes des Freiraumverbunds. Für die Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität der Grünen Wegeverbindung am Steendiekkkanal werden Nebenanlagen im Bereich zwischen den Gebäuden und der Hochwasserschutzanlage ausgeschlossen. Zudem sind die Flächen gärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zuwegungen, Kinderspielflächen und -geräte sowie Terrassen im gemäß § 2 Nummer 4 der Verordnung zulässigen Umfang. Um Sichtschutzelemente auf den Grenzen zwischen den privaten Flächen und der Hochwasserschutzanlage zu vermeiden, werden diese, mit Ausnahme von Hecken, ausgeschlossen.

Es wird folgende Festsetzung getroffen:

„Die Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen sind gärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zuwegungen, Kinderspielflächen und -geräte sowie Terrassen gemäß § 2 Nummer 4. Einfriedigungen der Flächen mit blickdichten Elementen, ausgenommen Hecken, sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 24 der Verordnung)

Darüber hinaus ist eine Bepflanzung mit Schnitthecken, Sträuchern und kleinen Bäumen wünschenswert. Es ist davon auszugehen, dass solche Pflanzungen auch erfolgen werden. Insbesondere Hecken sind zu erwarten, da der Wunsch besteht, sich von den öffentlichen Flächen abzugrenzen. In der gärtnerischen Gestaltung sollen die Eigentümerinnen und Eigentümer im Rahmen des abgestimmten Freiflächenplanes (Anlage der städtebaulichen Verträge) frei sein. Daher wird auf weitere Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet. Da binnendeichs der Hochwasserschutzanlage am Steendiekkkanal eine Deichverteidigungsstraße verläuft, liegt der 5 m-Schutzstreifen in welchem gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 1b DeichO keine Bäume zulässig sind, hier zum größten Teil innerhalb des vorhandenen Deichgrundes. Daher sind Bepflanzungen auf den privaten Flächen neben dem Deichgrund zulässig. Der Deichgrund ist jedoch von überragenden Ästen und Zweigen sowie einwachsenden Wurzeln freizuhalten. Insbesondere Großbäume sind daher hier kritisch zu sehen; mit kleineren Bäumen und großen Sträuchern sind entsprechende Abstände einzuhalten.

5.10.3 Maßnahmen zum Boden-,Grundwasser- und Klimaschutz

Zur Vermeidung unnötiger Bodenversiegelungen soll im Plangebiet ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann, erhalten bzw. gegenüber dem Bestand zum Zeitpunkt der Planaufstellung geschaffen werden. Dies trägt außerdem zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers bei und dient

durch bessere Wasserversorgung der Pflanzen der Grüngestaltung der privaten Grundstücksflächen. Als Materialien für begeh- und/oder befahrbare und insofern stärker belastete Flächen, die trotzdem eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, eignen sich je nach Nutzung und Belastung z.B. wassergebundene Decken (Grand), Rasenfugenpflaster und Rasengittersteine, Pflaster- und Plattenbeläge mit breiten splitverfüllten Fugen, sogenannte Ökopflaster mit Abstandshaltern oder Sickerporen, Schotterrasen und Kiesbeläge. Deshalb wird folgende Festsetzung getroffen:

„In den Allgemeinen Wohngebieten sind Geh- und Fahrwege, nicht überdachte Stellplätze sowie Feuerwehruzufahrten und –aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenrampen. Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.“ (vgl. § 2 Nummer 25 der Verordnung)

In „vegetationsfähigem Aufbau“ bedeutet hier, dass die betreffenden begeh- und/oder befahrbaren Flächen auch Oberbodenanteile enthalten müssen, die eine flächige Vegetationsentwicklung ermöglichen. Ziel ist, dass die Flächen als Vegetationsflächen in Erscheinung treten und so besser in die Gartengestaltung integriert werden können. Im Idealfall werden Schotterrasen ausgebildet. Die Mischung aus mineralischen und organischen Bestandteilen gewährleistet gleichzeitig eine Befahrbarkeit mit schweren Fahrzeugen und eine Vegetationsentwicklung.

Die Flächenanteile von Feuerwehruzufahrten und –aufstellflächen, die gleichzeitig der Erschließung der Grundstücke dienen, müssen hingegen lediglich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Tiefgaragenrampen sind insgesamt ausgenommen, da die hohe regelmäßige Belastung in Form von Scherkräften auf diesen geneigten Flächen unter Umständen einen wasserundurchlässigen Aufbau erfordert.

5.10.4 Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB unberührt.

Zur Klärung, ob durch die Planungen Arten, die nach § 7 Absatz 2 Nummern 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein können, wurde in 2021 eine faunistische Bestandserfassung und Artenschutzuntersuchung durchgeführt (Ergebnisse siehe „Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzuntersuchung“ vom 8. September 2022).

In einer Relevanzprüfung wurde zunächst ermittelt, welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten überhaupt vorkommen können. Zudem wurde mit Hilfe von Bestandserfassungen das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie das potenzielle Vorkommen von anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. In der anschließenden artenschutzfachlichen Betrachtung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes und mögliche/erforderliche Vorsorgemaßnahmen untersucht.

5.10.4.1 Bestandserfassung

Der Bestand von Brutvögeln wurde durch eine Revierkartierung in fünf Begehungen zwischen April und Juli 2021 ermittelt. Für die Erfassung der Fledermäuse wurden 6 Feldbegehungen zwischen Mai und September 2021 durchgeführt.

Brutvögel

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als europäische Vogelarten besonders geschützt. Im Plangebiet wurden insgesamt 13 Vogelarten festgestellt, davon 11 mit revieranzeigendem Verhalten.

Mit dem Haussperling kommt eine Art vor, die in Hamburg als gefährdet gilt. Im Übrigen kommen nur die verbreitetsten und anpassungsfähigsten Arten des verdichteten Siedlungsbereiches vor. Mit Ausnahme des Grünfinken und des Haussperlings gehören sie zu den in letzter Zeit in Hamburg zunehmenden oder im Bestand stabilen Arten.

Der Grünfink ist eine etablierte einheimische Vogelart, die in Siedlungsbereichen regelmäßig brütet. Mit ca. 13.000 Brutpaaren (2017) gehört er zu den in Hamburg häufigsten Vogelarten. Sein Bestand hat in den letzten 50 – 150 Jahren deutlich zugenommen, von 1992 – 2017 jedoch stark abgenommen (> 20 %). Die Gründe hierfür sind unklar (Verschlechterung des Lebensraumes oder andere Faktoren, z.B. Infektionen). Aktuell ist der Grünfink dennoch ungefährdet und hier nicht näher zu betrachten.

Anders ist dies beim Haussperling. Er hat in Gebäudenischen des ehemaligen bezirklichen Betriebshofes gebrütet. Da er ein Koloniebrüter ist, konnte der genaue Brutbestand im Plangebiet schwer ermittelt werden. Es ist jedoch von mindestens fünf Brutplätzen auszugehen. Der Haussperling ist in Hamburg zwar noch eine etablierte einheimische Vogelart, die in Siedlungsbereichen regelmäßig brütet und mit ca. 16.000 Brutpaaren (2017) zu den in Hamburg häufigsten Vogelarten gehört, er zeigt aber in Hamburg in den letzten 50 -150 Jahren einen deutlichen Bestandsrückgang und von 1992 – 2017 eine starke Abnahme (> 20 %). Daher ist er in Deutschland auf der Vorwarnliste und in Hamburg wurde er 2018 aus der Vorwarnliste genommen und in der Roten Liste als gefährdet eingestuft. Gründe für den starken Bestandsrückgang können im Siedlungsbereich im Brutplatzverlust durch Abdichtung im Zuge energetischer Gebäudesanierung und im Verschwinden von schütter bewachsenen Bodenflächen (sowohl durch Versiegelung wie durch Umwandlung in Grünflächen mit vollständiger Bodenbedeckung) liegen. Zudem gilt Nahrungsmangel in den zunehmend versiegelten Siedlungsbereichen als die wichtigste Rückgangsursache.

Fledermäuse

Alle Fledermausarten gehören zu den streng geschützten Arten, die nach § 44 BNatSchG besonders zu beachten sind. Im Untersuchungsgebiet wurden mit der Zwerg-, Wasser- und Raufhautfledermaus sowie dem Großen Abendsegler vier Fledermausarten beobachtet. Von den vorkommenden Arten gilt der Große Abendsegler in Hamburg als gefährdet. Wasser- und Raufhautfledermaus sind auf der Vorwarnliste.

Die Zwergfledermaus wurde regelmäßig festgestellt, jedoch kam es auch bei dieser in Hamburg häufigsten Art nur zu geringen Aktivitätsdichten. Sie ist als besonders anpassungsfähige Art „die“ typische Stadtfledermaus, die sowohl in Baumhöhlen als auch in Gebäudespalten Quartiere finden kann. Sie jagt in fast allen Biotoptypen, je nach Nahrungsangebot und zeigt wenig Scheu vor Licht.

Vom Großen Abendsegler konnten regelmäßig Überflüge an der Wasserseite verortet werden. Diese Art jagt im oberen Luftraum über den Bäumen und legt dabei weite Strecken zurück.

Die Wasserfledermaus wurde nur vereinzelt angetroffen. Diese Art jagt vorzugsweise an Gewässern, aber auch an Gehölzen.

Die Rauhaufledermaus wurde vor allem im Nordteil an den beiden Begehungsterminen im August und September vorgefunden. Sie ist eher eine Art der Wälder und anderen Gehölze.

Insgesamt ist die Menge an Fledermausortungen (nur 35 Ortungen an 6 Terminen) relativ gering. Sie verteilen sich auf die Gehölze am Süd- und Westrand, während die versiegelten Flächen der Gebäude und Kfz-Stellplätze nicht aufgesucht wurden.

Hinweise auf besondere Quartiere (Wochenstuben, Balzquartiere) in Form von Schwärmen vor oder Ausfliegen aus Gebäuden bzw. deren Dachöffnungen oder aus Bäumen wurden nicht festgestellt. Es bestehen lediglich allgemeine Potenziale für kleine Sommerquartiere und Tagesverstecke.

Winterquartiere sind nicht zu erwarten, da die Dachstühle geheizter Häuser nicht als Winterquartier geeignet sind, da sie meist zu warm (zu hoher Energieverbrauch der Fledermäuse in der Ruhezeit ohne Nahrung) oder zu trocken („Heizungsluft“) sind und Fledermäuse dort austrocknen würden. Unbeheizte Häuser frieren im Winter zu leicht durch. In den Bäumen sind Winterquartiere nicht zu erwarten, da in den stärkeren Stammbereichen alle Bereiche gut eingesehen und inspiziert werden konnten, ohne Höhlen zu entdecken. Selbst wenn in höheren Kronenbereichen übersehene Nischen und Spalten vorhanden sein sollten, wären sie wegen der geringen Stamm- oder Astdurchmesser nicht für den Aufenthalt von Fledermäusen im Winter geeignet.

Jagdrufe wurden während der Begehungen nicht festgestellt. Es wird aus dem Nicht-Beobachten von Jagdverhalten deutlich, dass Fledermäuse hier kein bedeutendes Jagdgebiet haben, auch wenn die Gehölze (Baumreihen) im Einzelfall zeitweilig genutzt werden könnten.

Auf Flugstraßen hindeutende gerichtete Über- oder Durchflüge wurden nicht verstärkt beobachtet. Eine regelrechte Flugstraße ist nicht zu erkennen.

Weitere Arten des Anhangs IV der FHH-Richtlinie

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind mangels der benötigten Habitats im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Die Käferart Eremit kann in mächtigen alten Laubbäumen vorkommen. Die großen Pappeln am Doggerbankweg wurden daher auf Spuren des Eremiten untersucht, jedoch wurden keine Hinweise auf ein Vorkommen gefunden. Der Scharlachkäfer benötigt Totholz mit großflächig abplatzender Rinde. Solche Habitatstrukturen sind hier nicht vorhanden.

5.10.4.2 Auswirkungen des Vorhabens auf Vögel und Fledermäuse

Wirkungen auf Vögel

Gehölzvögel verlieren hier nur vorübergehend einzelne Gehölzflächen und Vegetation in den Gärten und Ziergrünflächen. Nach Baudurchführung werden Grünanlagen im etwa selben Umfang neu entstehen. Bei den hier vorkommenden flächendeckend verbreiteten und wenig spezialisierten Vogelarten werden die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungsstätten im

Sinne des § 44 (5) BNatSchG im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein, weil diese Arten keine speziellen Habitatansprüche aufweisen und in der Umgebung der Bauvorhaben vergleichbare Biotopstrukturen finden werden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet sind.

Arten mit großen Revieren, wie die Rabenvögel und Tauben, verlieren nur einen sehr kleinen Teil ihres Reviers. Sie gehören zu den anpassungsfähigen Arten, die nahezu überall in der Stadt vorkommen und dort im Bestand zunehmen oder stabil sind. Sie können in Anbetracht ihrer großen Reviere in die Umgebung ausweichen. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) BNatSchG bleiben damit im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Der Haussperling muss als gefährdete Art gesondert betrachtet werden. Da der ungefährdete Hausrotschwanz sehr ähnliche Lebensraumansprüche hat, wird er hier mit betrachtet. Die Brutplätze der Haussperlingspopulation und das Brutrevier des Hausrotschwanz liegen im Bereich der Grundstücke westlich des Doggerbankwegs; der Kernlebensraum des Haussperlings umfasst die Grundstücke auf beiden Seiten des Doggerbankwegs.

Haussperling und Hausrotschwanz verlieren mit den Gebäuden ihren Brutplatz. Beide Arten sind typisch für den verdichteten Siedlungsbereich und sollten auch in der neuen Wohnsiedlung Lebensräume finden können. Unterstützt werden kann das durch Flächen mit schütterer Vegetation, z.B. Dachbegrünungen, Ruderalstreifen oder nur teilweise versiegelte Flächen z.B. für Kfz- oder sonstige Stellplätze und die Pflanzung einheimischer, möglichst fruchttragender Sträucher. Für Haussperlinge sind auch dichte Gebüsche oder Hecken, u.a. als Schutz vor Sperbern, von Bedeutung. Dafür eignen sich auch dichte Fassadenbegrünungen.

Die verloren gehenden Brutnischen sind durch künstliche Nisthöhlen im Verhältnis 1:3 zu ersetzen, d. h. für die fünf Haussperlingsbrutplätze müssen 15 neue Höhlen in Form von fünf sogenannten Koloniekästen (je drei Bruthöhlen) bereitgestellt werden und für das Hausrotschwanzrevier drei neue Einzelhöhlen.

Die Nistkästen können an bestehenden bleibenden Gebäuden oder an neuen Gebäuden installiert werden. Eine Anbringung an Bäumen ist weniger günstig und sollte nur im Ausnahmefall, z.B. als vorübergehende Lösung, bis Montagen an Gebäuden möglich sind, erfolgen.

Für die Erhaltung der Brutkolonie ist es wichtig, dass in jeder Brutsaison die Nistmöglichkeiten vorhanden sind. Da zwischen dem Abriss der vorhandenen Gebäude mit den Brutplätzen und der Fertigstellung der dort geplanten Gebäude zwangsläufig eine zeitliche Lücke von mehreren Jahren entsteht, ist es erforderlich, dass die Nistkästen vor der nächsten Brutsaison entweder an anderen (möglichst benachbarten) Gebäuden oder (notfalls) Bäumen angebracht werden. Die Anbringung an den anderen Gebäuden kann dauerhaft sein oder beschränkt auf die Zeit, bis die geplanten Gebäude errichtet und hier die neuen Nistkästen angebracht sind. Die Anbringung an Bäumen sollte, wie oben erwähnt, nur eine provisorische Lösung bis zur Fertigstellung der geplanten Gebäude sein.

Die Gebäude des ehemaligen bezirklichen Betriebshofes der Garten- und Tiefbauabteilung, an denen die Brutgeschäfte von Haussperling und Hausrotschwanz festgestellt wurden, sind nach der Brutsaison 2022 abgebrochen worden. Damit keine Lücke im Brutgeschäft entsteht, wurden vor der Brutsaison 2023 die erforderlichen o. g. Nistkästen mangels möglicher Alternativen / Eigentümerzustimmungen provisorisch in den Pappeln am Doggerbankweg aufgehängt.

Zur Absicherung einer dauerhaften Lösung setzt der Bebauungsplan fest, dass an den Gebäuden, die auf dem Gelände des ehemaligen bezirklichen Betriebshofes der Garten- und Tiefbauabteilung geplant sind, die erforderlichen o. g. Nistkästen angebracht werden. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

„Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind in den Allgemeinen Wohngebieten

26.1 mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 jeweils zwei Sperlingsmehrfachquartierkästen (je drei Bruthöhlen) und jeweils eine Nischenbrüterhöhle für den Hausrotschwanz,

26.2 mit der Bezeichnung WA 1 ein Sperlingsmehrfachquartierkasten (je drei Bruthöhlen) und eine Nischenbrüterhöhle für den Hausrotschwanz fachgerecht anzubringen und dauerhaft instand zu halten.“

(§ 2 Nummer 26 der Verordnung)

Für neue Gebäude ist ein fassadenbündiger Einbau der Nistkästen aus gestalterischen und fachlich-biologischen Gründen eindeutig einem Aufhängen an der Fassade vorzuziehen. Die fachgerechte Anbringung ist mit einer Biologin/einem Biologen oder der zuständigen Dienststelle abzustimmen. Die genaue Ausgestaltung wird in den städtebaulichen Verträgen geregelt.

Für die Erhaltung der örtlichen Population des Haussperlings sind Dach- und Fassadenbegrünungen, Flächen mit schütterer Vegetation sowie Gehölzpflanzungen mit einheimischen, fruchttragenden Gehölzen wichtig. Ansaaten aus einheimischen Arten und eine verringerte Pflegemahd von Rasenflächen sind förderlich.

Insgesamt gehören die hier vorkommenden Vögel sämtlich zu den im Hinblick auf diskontinuierlichen Lärm störungsunempfindlichen Arten, so dass nachhaltige Störungen durch einzelne Baufeldräumungen (z.B. Rodung von Gehölzen, Abbruch von Gebäuden) und Baubetrieb nicht zu erwarten sind.

Die Wirkung von Baumaßnahmen im Plangebiet werden kaum weiter reichen als seine Grenzen. Es kommt also nicht zu nennenswerten Störungen über den Bereich, in dem gebaut wird, hinaus.

Wirkungen auf Fledermäuse

Da potenzielle Fledermausquartiere in der Realerfassung nicht bestätigt wurden, sind keine besonderen Quartiere (Wochenstuben, Balzquartiere) vorhanden, die verloren gehen könnten.

Relevante Nahrungsflächen/Jagdgebiete und Flugstraßen für Fledermäuse gehen nicht verloren.

Unabhängig vom Bebauungsplan ist bei Gebäudeabrissen und Baumfällungen grundsätzlich das Artenschutzrecht einzuhalten. Sommerquartiere und Tagesverstecke können meistens nicht ganz ausgeschlossen werden, so dass es bei Gebäudeabbruch und Baumfällungen zu Verletzungen oder Tötungen von Individuen kommen kann. Zur Vermeidung von Tötungen von Individuen müssen der Abbruch von Gebäuden und die Fällung von Bäumen daher möglichst zu einem Zeitpunkt erfolgen, an dem die Fledermäuse ihre Sommerquartiere verlassen und ihre Winterquartiere aufgesucht haben (Dezember und Januar), da in diesem Zeitraum nicht mit einem aktuellen Besatz durch Fledermäuse zu rechnen ist. Alternativ ist auch eine

Überprüfung des jeweiligen Baumes oder Gebäudes auf vorhandene Quartiere unmittelbar vor der Maßnahme möglich.

5.10.4.3 Artenschutzprüfung

Ein Bebauungsplan kann selbst nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, sondern nur dessen Vollzug. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist jedoch nur rechtsgültig und damit vollzugsfähig, wenn seiner Realisierung keine dauerhaften und nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Belange des Artenschutzes sind daher bereits auf der Ebene der Planaufstellung zu berücksichtigen.

Die gutachterliche artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine dauerhaften und nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

Durch das Vorhaben werden Brutplätze der Gebäudebrüter Haussperling und Hausrotschwanz zerstört. Mit den im folgenden Kapitel 5.10.4.4 („Allgemeine artenschutzfachliche Maßnahmen“) aufgeführten und mit § 2 Nummer 26 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können die ökologischen Funktionen jedoch erhalten und Verbotstatbestände vermieden werden. Es werden keine Brutreviere von anderen Gehölzvogelarten so beschädigt, dass sie ihre Funktion verlieren. Die betroffenen Arten können voraussichtlich ausweichen, so dass die Funktionen der Fortpflanzungsstätten langfristig im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Besondere Quartiere, Nahrungsflächen/Jagdgebiete und Flugstraßen von Fledermäusen wurden nicht vorgefunden und werden daher nicht beeinträchtigt.

Der Tatbestand des Tötens, Verletzens oder der Entnahme von Individuen (Brut von Vögeln, Sommerquartiere/Tagesverstecke von Fledermäusen) sowie des Störens kann durch die Wahl des Zeitpunktes von Gebäudeabrissen, Rodungen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Sommerquartierszeit von Fledermäusen oder durch biologischen Untersuchungen (Nester, Quartiere) unmittelbar vor den Maßnahmen vermieden werden.

5.10.4.4 Allgemeine artenschutzfachliche Maßnahmen

Insektenschonende Leuchtentypen weisen eine geringere Abstrahlung des auf nachtaktive Insekten stark anlockend wirkenden kurzwelligigen Lichts (blaues und UV-Licht) auf. Eine Verarmung der Fauna durch massenhaft an den Leuchten zu Grunde gehende Insekten kann so verhindert oder verringert werden. Dadurch werden auch die negativen Auswirkungen auf Insekten fressende Artengruppen wie Vögel oder Fledermäuse verringert. Geeignet sind Natrium-Niederdrucklampen und Leuchtdioden. Leuchtmittel mit warmweißem Farbspektrum bis maximal 3000 Kelvin sind ein Kompromiss zwischen ausreichender Beleuchtung und Artenschutz. Geschlossene Leuchtgehäuse und eine Begrenzung der Oberflächentemperatur auf 60 C verhindern, dass Insekten in den Gehäusen oder an den Oberflächen verenden. Deshalb wird mit § 2 Nummer 27 festgesetzt:

„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung

„oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.“ (§ 2 Nummer 27 der Verordnung)

Die in der Festsetzung genannte Abstrahlung bezieht sich dabei auf die Unzulässigkeit vermeidbarer Abstrahlungen im Sinne einer direkten Anstrahlung von Wasserflächen, Gehölzen oder Grünflächen und nicht auf geringfügige Streulichtimmissionen notwendiger Beleuchtungen von Gehwegen oder Ähnlichem.

Außerdem wird zum Vogelschutz folgendes festgesetzt:

„Gläserne Balkonbrüstungen sind durch wirksame Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar zu machen. Dies gilt auch für übrige Glasflächen und an Gebäuden, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 v.H. ist oder zusammenhängende Glasflächen von größer 6 Quadratmeter vorgesehen sind. Satz 2 gilt nicht für Glasflächen bis 10 Meter Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder größeren Vegetationsflächen oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.“ (§ 2 Nummer 28 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung soll die Gefahr einer Tötung oder Verletzung von Vögeln durch Kollision mit transparentem Material an den Fassaden, an Balkonbrüstungen und anderen Absturzsicherungen vermindert werden. Insbesondere Spiegelungen von oder Durchblicke auf Vegetation, vor allem Gehölze, oder den Himmel sind kritisch. Die Gefahr steigt mit zunehmender Größe der Glasflächen und des Glasanteils von Fassaden. Es sind daher Maßnahmen sinnvoll und geboten, die Glasflächen für das Vogelauge erkennbar zu machen.

Die Festsetzung beinhaltet auch, dass sonstige freistehende transparente Flächen von Brüstungen und Schutzwänden für das Vogelauge erkennbar zu gestalten sind, um auch dort das Risiko für Vögel weitmöglichst zu minimieren.

Die Ausnahme, solche Maßnahmen erst an Glasflächen ab 10 Meter über Geländeoberkante durchführen zu müssen, wenn sich in unmittelbarer Umgebung keine Gehölze, Gewässer oder größeren Vegetationsflächen befinden oder keine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel vorhanden ist, erlaubt in diesen unteren Zonen der Fassaden größere gestalterische Spielräume.

Fachinformationen zum Thema Vogelkollisionsschutz und eine Beispielsammlung unterschiedlichster Lösungsansätze mit Vergleich der Wirksamkeit können folgenden im Internet frei verfügbaren Veröffentlichungen entnommen werden:

- Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2. überarbeitete Auflage 2012)
- „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Februar 2021)
- „Natur & Licht - Arbeitshilfe zur naturschutzfachlichen Einschätzung von Licht zum Schutz der Artenvielfalt der BUKEA (2022).

5.10.5 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Nach § 13 a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dieses Maß wird mit einer Grundfläche von ca. 9.800 m² deutlich unterschritten. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

Dennoch erfolgt hier eine kurze naturschutzfachliche Betrachtung der Planung:

Das Plangebiet weist im Bestand, insbesondere auf den entlang des Steendiekkkanals gelegenen Flächen, einen hohen Versiegelungsgrad durch die dort errichteten Gewerbehallen und versiegelte Hofflächen auf. Im Zuge der Neubebauung wird eine teilweise Entsiegelung dieser Flächen erfolgen. Die beiderseits des Finksweg geplante Wohnbebauung wird den Gebäudebestand der Baugenossenschaft ersetzen, sodass der Bebauungsplan gegenüber der aktuellen Bestandssituation und dem bis dahin geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans Finkenwerder 22 zusätzliche Eingriffe nur in geringem Umfang vorbereitet.

Der Bodenaufbau im Plangebiet ist bereits durch anthropogene Einflüsse geprägt (Auffüllungen, aufgespülte Sande). Die Planinhalte tragen zur Vermeidung und Verminderung von weiteren Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen bei.

Das Schutzgut Klima/Luft profitiert von den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen.

Das Schutzgut Wasser ist nicht betroffen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden, Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen werden ihre Lebensräume behalten und durch die festgesetzten Dach- und Freiflächenbegrünungen teilweise erweitern können. Artenschutzrechtliche Konflikte (Vögel/Fledermäuse) sind durch entsprechende Maßnahmen vermeidbar (vgl. Kapitel 5.10.4 „Artenschutz“).

Der Gehölz- und Baumbestand, insbesondere die mächtigen Pappeln am Doggerbankweg, wird weitgehend erhalten. Entfallende Bäume werden durch Neupflanzung im Plangebiet zu ersetzen sein.

Das Stadt- und Landschaftsbild im Plangebiet wird sich durch die Neubaumaßnahmen positiv verändern. Insbesondere werden die durch die ursprünglich gewerblichen Nutzungen geprägten Areale durch eine städtebauliche Neuordnung aufgewertet. Es entsteht ein attraktiver Städtebau, mit einer markanten Gebäudesilhouette am Steendiekkkanal und einer entlang der drei Achsen ausgerichteten Wohnbebauung, die einen sensiblen Übergang zur milieugeschützten Kapitänssiedlung herstellt.

5.11 Nachrichtliche Übernahme

Im Westen des Plangebiets werden die Hochwasserschutzanlage Finkenwerder Hauptdeich als Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen sowie die Hafengebietsgrenze gemäß HafenEG nachrichtlich übernommen.

5.12 Kennzeichnungen

Vorhandene unterirdische Leitungen, Abwasser

In der Planzeichnung werden die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen (Regen- und Schmutzwassersiele, vgl. Kapitel 5.8 „Entwässerung“) als „Vorhandene unterirdische Leitungen - Abwasser“ gekennzeichnet.

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

In der Planzeichnung werden die im Plangebiet vorhandenen Bodenbelastungen als „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Untersuchungsbedarfe, welche sich daraus ergeben sind in Kapitel 5.6.3 „Boden“ benannt.

5.13 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absätze 5 und 6 des BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Durch die Planung wird insbesondere dem Planungsziel in § 1 Absatz 5 BauGB entsprochen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung einschließlich der Aspekte des Klimaschutzes durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Ergänzt werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Regelungen in den städtebaulichen Verträgen.

Der Stadtteil Finkenwerder stellt sich für eine breite Bevölkerungsschicht einerseits wegen seiner Nähe zu den nahegelegenen Arbeitsplatzangeboten, z.B. der Luftfahrtindustrie und andererseits wegen der guten Erreichbarkeit der Hamburger City als attraktiver Wohnstandort dar. Wie in vielen anderen Hamburger Stadtteilen übersteigt auch hier die Nachfrage nach Wohnraum das zur Verfügung stehende Angebot deutlich.

Durch eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets zugunsten einer Wohnnutzung ist hier die Möglichkeit gegeben, auf ehemals größtenteils gewerblich genutzten und über einen längeren Zeitraum ungenutzten Flächen überwiegend Wohnungsbau zu realisieren. Die im Rahmen der Innenentwicklung entstehenden neuen Wohnungen stellen einen wichtigen Baustein dar zur Erreichung der Ziele des Hamburger Senats zur Schaffung von 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr.

Für Finkenwerder bedeutet dies eine Stärkung der Wohnfunktion im Stadtteil und eine Absicherung der im Ortszentrum bestehende Infrastruktur durch die Nachfrage der neuen Bewohnerinnen und Bewohner.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Wasserlage am Steendiekkanal, dem umliegenden Bestandswohnen und der Nähe zum alten Ortskern Finkenwerder mit einem guten Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten sowie dem Fähranleger mit regelmäßigen Fährverbindungen zu den St. Pauli Landungsbrücken und nach Teufelsbrück ein sehr attraktiver Wohnstandort.

Das den Planungen zugrundeliegende städtebauliche Konzept basiert auf dem in einem städtebaulichen Wettbewerbsverfahren prämierten Entwurf.

Die geplanten Festsetzungen haben für die benachbarten baulichen Nutzungen, insbesondere die im Bestand vorhandene Wohnbebauung, aber auch die benachbarten baulichen Nutzungen wie z.B. die Hafенbetriebe inklusive perspektivischen Erweiterungen und Containerterminals, die Liegeplatznutzung im Steendiekkanal und den Schiffsverkehr auf der Elbe, keine nachteiligen Planungsfolgen. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den ausgewiesenen überbaubaren Flächen wird auf das Umfeld des Plangebiets reagiert. Durch eine Orientierung der neuen Gebäude an den vorhandenen Baufluchten und eine Aufnahme der Maßstäblichkeit und Gebäudehöhen wird die Neubebauung in die angrenzende Bestandsbebauung integriert, insbesondere im Übergang zur milieugeschützten Bebauung der Kapitänssiedlung.

Mit der Umsetzung der Planung sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Die für die städtebauliche Neuordnung vorgesehenen Flächen weisen aufgrund ihrer gewerblichen Vornutzung teilweise einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Demgegenüber wird im Zuge der Neubebauung eine teilweise Entsigelung der Grundstücksflächen erreicht. Das zurückhaltende Maß der Bebauung, die Anordnung der Baukörper sowie die Gebäude- und Freiflächenbegrünungen verhindern wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft; teilweise stellen sie sogar Verbesserungen für die Schutzgüter dar.

Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind vermeidbar. Erhaltenswerte Bäume und insbesondere die ortsbildprägenden Pappeln im Doggerbankweg können weitgehend erhalten bleiben.

Das Stadt- und Landschaftsbild auf den vormals gewerblich und durch den zwischenzeitlich verlagerten bezirklichen Betriebshof genutzten überbauten oder versiegelten Flächen wird neu gestaltet und erfährt eine deutliche Aufwertung.

5.14 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Zum Bebauungsplan werden städtebauliche Verträge mit betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern geschlossen. Diese verpflichten sich hierin zur Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen und zur Umsetzung weiterer Maßnahmen im Zusammenhang mit der Fassaden- und Freiflächengestaltung, zur Oberflächenentwässerung oder im Zusammenhang mit artenschutzrechtlichen Bestimmungen zur Installation von Nisthilfen.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden der Baustufenplan Finkenwerder vom 14. Januar 1955 (westlicher Geltungsbereich mit Hochwasserschutzanlage) sowie der Bebauungsplan Finkenwerder 22 vom 19. Januar 1982 (HmbGVBl. S. 5) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 4,9 ha groß. Hiervon entfallen etwa 3,39 ha auf Allgemeine Wohngebiete, ca 0,06 ha auf das Gewerbegebiet, etwa 0,09 ha auf die Fläche für den Gemeinbedarf und etwa 0,72 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, davon neu ca. 0,05 ha. Die als Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen nachrichtlich dargestellte Hochwasserschutzanlage ist ca. 0,64 ha groß.

7.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für den Um- und Ausbau der Straßenverkehrsflächen.