

Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft

Schwimmende Häuser und Hausboote sowie Stellungnahme des Senats zu dem Ersuchen der Bürgerschaft vom 24. November 2004 „Wohnen auf dem Wasser“ – Drucksache 18/1215 –

1. Anlass

Ende 2002 wurde zum Thema „Hamburg – Wachsende Stadt“ ein Ideenwettbewerb („DEMOS-Bürgerwettbewerb“) ausgelobt, an dem sich über Internetforen jeder Bürger beteiligen konnte. Von ca. 4000 Umsetzungsideen wurden unter anderem „Schwimmende Häuser“ (Idee 03) unter Beteiligung des Ersten Bürgermeisters ausgewählt. Vom Senat wurde daraufhin die damalige Behörde für Bau und Verkehr beauftragt, die genannten Ideen zu prüfen.

Einen ersten Schritt stellte der von der Senatskommission für Stadtentwicklung am 4. Dezember 2003 beschlossene Zwischenbericht (Vorlage Nummer 031204/4.2) dar, mit dem die damalige Behörde für Bau und Verkehr federführend u. a. gemeinsam mit der damaligen Behörde für Umwelt und Gesundheit und der Behörde für Wirtschaft und Arbeit beauftragt wurde, folgende Aufgaben zu übernehmen:

- Einleitung eines Pilotprojektes „Schwimmende Häuser“
- Erstellung eines Genehmigungsleitfadens für „Schwimmende Häuser“ auf der Grundlage einer systematischen Erfassung und ggf. Weiterentwicklung der bestehenden Vorschriften
- Suche von potenziellen Standorten
- Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten

Die Aufträge aus dem Zwischenbericht überlagern sich mit den Fragen des Bürgerschaftlichen Ersuchens (Drucksache 18/1215) „Wohnen auf dem Wasser“ vom 24. November 2004:

„Der Senat wird ersucht,

(1) zu prüfen, welche Gebiete der Freien und Hansestadt Hamburg für eine Nutzung von verschiedenen Wohnfor-

men auf dem Wasser geeignet sind. Vorrangig sollen hier die Kanäle in Wilhelmsburg untersucht werden.

(2) zu prüfen, welche versorgungstechnischen Vorkehrungen in diesen Gebieten für eine solche Nutzungsform notwendig sind und für ausgewählte Gebiete entsprechende Vorbereitungen zu treffen.

(3) zu prüfen, ob durch die Einführung einer entsprechenden Öffnungsklausel im HafenEG in bestimmten Hafengebieten Wohnen und Gewerbe auf dem Wasser ermöglicht werden können, ohne dass eine Entlassung dieser Gebiete aus dem HafenEG notwendig ist.

(4) zu prüfen, welche weiteren landesrechtlichen Vorschriften dieser Nutzung entgegenstehen und die Änderung dieser Vorschriften vorzunehmen bzw. entsprechende Gesetzesentwürfe zur Änderung und/oder Erlass unter Berücksichtigung ökologischer und sozialer Belange vorzubereiten, um zukünftig bei der städtebaulichen Planung von Gebieten mit Anschluss an Wasserflächen, die örtlichen Möglichkeiten für Nutzungen auf dem Wasser zu prüfen und bei Eignung entsprechende Nutzungen mit einzuplanen.

(5) dies in einem Pilotprojekt bei der anstehenden Überplanung der Harburger Schlossinsel einschließlich des Harburger Binnenhafens mit seinen Kanälen konkret zu prüfen und ggf. dort bereits umzusetzen.

(6) der Bürgerschaft über die Entwicklung zu berichten.“

2. Einführung

Das Image von Hausbooten und Schwimmenden Häusern hat sich gewandelt: Während sie in den vergangenen Dekaden vielfach als unvereinbar mit städtebaulichen Ordnungsvorstellungen galten, wird das Thema heute angesichts der von Hausbooten ausgehenden städtebaulichen

Bereicherung in anderen Städten und architektonisch hochwertiger Beispiele neu bewertet.

Verglichen mit Städten im europäischen Ausland sind Hausboote und Schwimmende Häuser in Deutschland eine bislang vergleichsweise seltene Erscheinung. Amsterdam ist mit über 2500 Booten die europäische Hausbootmetropole. In Paris liegen luxuriös zum Wohnen umgebaute Binnenschiffe am Ufer der Seine. London ist bekannt für seine „Narrow Boats“. Und Kopenhagen fördert und steuert die Ansiedlung von weiteren Hausbooten mit einem städtischen Entwicklungskonzept. Dennoch gibt es auch in Hamburg einige Beispiele: Erste Photographien belegen deren Existenz bereits um 1900. Unmittelbar nach dem zweiten Weltkrieg wuchs die Zahl der umgebauten Schiffe und Pontons in Folge der Kriegszerstörungen stark an, um dann wieder kontinuierlich abzunehmen. Nicht nachgelassen zu haben scheint dagegen die Vielfalt an Nutzungen; das Spektrum reicht heute vom Wohnen (u.a. Billregion), über eine schwimmende Asylbewerberunterkunft (Neumühlen), ein Hotelschiff (Citysportboothafen), schwimmende Restaurants (Binnenalster, Harburger Binnenhafen), eine schwimmende Polizeiuunterkunft (Citysportboothafen), schwimmende Museen (Zollkanal, Traditionsschiffhafen Neumühlen), schwimmende hafengewerbliche Bauten, ein schwimmendes Vereinsheim (Harburger Binnenhafen) und zwei Theaterschiffe (Nikolaifleet, Isebekkanal) bis hin zu einem Kirchenschiff (Billwerder Bucht).

Zahlreiche Anfragen lassen vermuten, dass das Interesse an Hausbooten und Schwimmenden Häusern derzeit weitaus größer ist als die Möglichkeiten, solche zu realisieren bzw. zu platzieren. Die Anziehungskraft dieser besonderen (Im)Mobilen für Nutzer und Investoren ist eine wichtige Handlungsvoraussetzung, Handlungsanlass ist jedoch die Aussicht, entsprechend dem Leitbild „Wachsende Stadt – grüne Metropole am Wasser“, Hamburg mit der Entwicklung von Wasserlagen zusätzliche Impulse zu geben:

- Für die Allgemeinheit können Uferzonen durch Hausboote/Schwimmende Häuser belebt werden und an Komplexität und Erlebniswert gewinnen.
- Die Stadt kann sich mit einer unkonventionellen Facette im Bereich „Stadtbild/Architektur“ präsentieren, die Hamburgs Bezug zum Wasser unterstreicht.
- Bislang abgelegene und im Zuge des Strukturwandels wenig genutzte Wasser- und Uferlagen sowie benachteiligte Stadtteile können durch Schwimmende Häuser Entwicklungsimpulse erfahren und dadurch aufgewertet werden.
- Im Sinne einer „Bürgerstadt“ erlauben Schwimmende Häuser – wie landseitig kleine Parzellen – eine Vielzahl von „kleinen“ Akteuren und damit ein kleinteiliges Umsetzen von Bürgerideen und privatem Engagement, das sich positiv auf das Stadtleben auswirken kann. Leichter noch als auf dem Land sind zeitweilige und provisorische Nutzungen realisierbar.
- Insbesondere kleine und mittelständische Bootsbaubetriebe sowie die entsprechenden Zulieferbetriebe können vom Umbau und Neubau von Hausbooten/Schwimmenden Häusern profitieren.
- Gewässerökologisch aufwertende Maßnahmen im Zusammenhang mit der Zulassung von Hausbooten/Schwimmenden Häusern können den Erlebniswert von Uferzonen zusätzlich steigern.

Der Senat beabsichtigt deshalb, die Umsetzungsbedingungen für Hausboote und Schwimmende Häuser zu verbes-

sern. Es sollen das Flächenangebot verbreitert und die Genehmigungsbedingungen vereinheitlicht und transparent gemacht werden.

Gleichzeitig entstehen mit der Ansiedlung neuer Schwimmender Häuser und Hausboote auch Unwägbarkeiten, denen mit einer geeigneten Planung und Rahmensetzung begegnet werden soll:

- Es darf zu keiner übermäßigen Privatisierung von Wasserflächen kommen.
- Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, der landschaftlichen oder stadträumlichen Qualität sowie sonstiger wichtiger Belange müssen vermieden werden.
- Und nicht zuletzt müssen notwendige Sicherheitsstandards für Nutzungen auf dem Wasser definiert und deren Einhaltung kontrolliert werden.

Trotz des großen Anteils an Wasserflächen am Hamburger Stadtgebiet dürfen die Mengenpotenziale nicht überschätzt werden. Die Untersuchungen haben ergeben, dass nur vergleichsweise wenige gangbare Standorte vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für Standorte, die auch zum Wohnen geeignet sind, denn eine Wohnnutzung scheidet innerhalb des Hafengebietes und meist auch in direkter Nachbarschaft von Gewerbeflächen aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen aus.

3. Eignungsflächen für Hausbootstandorte

In der beiliegenden Karte (Anlage 1) werden Eignungsflächen und Ausschlussflächen für Schwimmende Häuser und Hausboote festgelegt.

Die Eignungsflächen sind nach Nutzungsmöglichkeiten unterschieden in solche, die auch zum Wohnen geeignet sind, und solche, die nur für weniger empfindliche Nutzungen in Frage kommen. Sie sind hinsichtlich der folgenden Kriterien als qualifiziert zu betrachten:

- Grundsätzliche planungsrechtliche bzw. immissionschutzrechtliche Vereinbarkeit mit Nachbarnutzungen, vorausgesetzt dass von den Wassernutzungen selbst kein maßgebliches Störpotenzial ausgeht.
- Grundsätzliche Eignung der Standorte aus stadtgestalterischer bzw. städtebaulicher Sicht
- Eignung der Standorte in Abwägung mit anderen Belangen und Nutzungen, vorbehaltlich von Auflagen, z. B. zur Gewährleistung des Schiffsverkehrs.
- Grundsätzliche Herstellbarkeit von land- und wasserseitiger Erschließung zumindest für Einzelstandorte unter der Annahme von Nutzungsszenarien. Teilweise setzt die Nutzung von Wasserflächen voraus, dass Antragsteller sich mit Eigentümern ins Benehmen setzen, um über deren öffentlich belegenes Grundstück einen Platz für sein Hausboot/Schwimmendes Haus landseitig erschließen zu können¹⁾. Trotz der mit einer Erschließung über Privatgrund verbundenen Aktivierungshürden erscheint es sinnvoll, derartige Flächen als geeignet auszuweisen, da damit Anstöße für Arrangements zwischen

¹⁾ Dies gilt insbesondere für die folgenden Standorte, die weitgehend nur über Privatgrundstücke erschließbar sind (vgl. Anlage): Sonninkanal M 2, Mittlerer Mittelkanal M 5, Östlicher Mittelkanal und Rückerskanal M 7, Mittlerer Südkanal M 6, Östlicher Südkanal M 8, Billebecken M 10, Billeknies M 9 (nur östlicher Teil), Veringkanal H 1 (westliches Ufer), westlicher Bahnhofskanal H 6.

Interessenten und Grundeigentümern oder für eigene Aktivitäten von Grundeigentümern gegeben werden können. Dass dies möglich ist, belegt die Tatsache, dass fast alle der bereits in Hamburg liegenden Hausboote/Schwimmenden Häuser mit Wohnnutzung über Privatgrundstücke erschlossen werden.

In den in der Eignungskarte als Ausschlussflächen dargestellten Gebieten werden u. a. aus städtebaulichen Gründen keine neuen Standorte für Hausboote und Schwimmende Häuser genehmigt.

Flächen mit Klärungsbedarf sind Flächen, über deren Eignung noch nicht abschließend befunden wurde, weil sie Bestandteil nicht abgeschlossener anderer Planungsprozesse sind oder weitere Recherchen erforderlich sind.

Über die sonstigen Wasserflächen werden über die Tatsache hinaus, dass sie weder als Eignungs- noch als Ausschlussfläche eingeordnet wurden, keine Aussagen zur Eignung getroffen. Solange keine wichtigen Belange entgegenstehen, können im Einzelfall auch dort Hausboote und Schwimmende Häuser ausnahmsweise zugelassen werden.

Eignungsflächen zum Wohnen in Wilhelmsburger Kanälen und im Harburger Binnenhafen (zu Bürgerschaftlichem Ersuchen, Nummern 1 und 5)

Die Rechtsprechung und die herrschende Meinung in der Literatur gehen von einer planungsrechtlichen Relevanz von Hausbooten und Schwimmenden Häusern aus. Damit sind planungs- und immissionsschutzrechtliche Spannungen zwischen Nachbarnutzungen rechtlich genauso zu würdigen, wie bei einer Bebauung auf dem Lande. Im Ergebnis eignen sich Wasserflächen in der unmittelbaren Nachbarschaft von Gewerbeflächen – selbst dann, wenn von ihnen derzeit keine Emissionen ausgehen – nur für gewerbliche oder andere wenig störepfindliche Nutzungen. Dort wären allenfalls schwimmende Betriebswohnungen zulässig. Von den Wilhelmsburger Kanälen kommt deshalb nur der Assmannkanal zum „allgemeinen“ Wohnen in Frage. Zur gewerblichen Nutzung (z. B.: Ateliers, Gastronomie etc.) wird der Veringkanal vorgeschlagen.

Auch im Harburger Binnenhafen werden die Möglichkeiten zum Wohnen auf dem Wasser durch gewerbliche Nachbarschaft erheblich eingeschränkt. Außerdem unterliegen die Gewässer bis auf den Kaufhauskanal und die Bahnhofskanäle noch dem Hafenentwicklungsgesetz und sind deshalb ausschließlich für Hafenzwecke nutzbar. Weitere Entlassungen aus dessen Geltungsbereich sind jedoch geplant. Zur städtebaulichen Entwicklung der Schlossinsel im Harburger Binnenhafen wird derzeit ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt. In die Aufgabenstellung wurde aufgenommen, die östliche Binnengraff (Harburger Schlossinsel) auf mögliche Standorte für Hausboote und Schwimmende Häuser hin zu untersuchen. Bei Überarbeitung des zur Realisierung empfohlenen Wettbewerbsbeitrages sollen auch die weiteren betroffenen und heute noch dem Hafenentwicklungsgesetz unterliegenden Wasserflächen auf ihre Eignung für Hausboote und Schwimmende Häuser geprüft werden. Um zu größeren zusammenhängenden Flächen zu gelangen, wäre ggf. eine räumliche Neuordnung vorhandener Nutzungen erforderlich. Kurzfristige Standortoptionen auch zum Wohnen in allerdings nur geringem Umfang bestehen im westlichen Bahnhofskanal²⁾.

Sowohl Flächen im Harburger Binnenhafen als auch der Assmannkanal in Wilhelmsburg waren zwischenzeitlich als Pilotprojekte in Betracht gezogen worden. Da andere Stand-

orte (vgl. 4 Pilotprojekte) bessere Voraussetzungen für eine kurzfristige Aktivierung mitbringen, entschied man sich dafür, zunächst diese als Pilotprojekte vorzuschlagen.

4. Pilotprojekte

Pilotprojekte sind Eignungsflächen, die seitens Hamburgs initiativ als Standorte für Hausboote und Schwimmende Häuser entwickelt werden. Das heißt, dass Hamburg zügig die notwendigen administrativen und infrastrukturellen Voraussetzungen zum Liegen von Hausbooten oder schwimmenden Häusern schafft und aktiv nach Nutzern und Investoren für ggf. notwendige Infrastruktureinrichtungen sucht. (vgl. 7 Kosten und Sondernutzungsentgelte).

Es werden zunächst zwei Pilotprojekte vorgeschlagen (Nummerierung vgl. Anlage 1):

- Pilotprojekt Eilbekkanal
N 2a Eilbekkanal: Teilstandort zwischen der Brücke Lerchenfeld und Finkenau mit ca. 5 Plätze
N 2b Eilbekkanal: Teilstandort zwischen den Brücken Richardstraße und Wagnerstraße mit ca. 5 Plätze
- Pilotprojekt Hochwasserbassin
M 4 Hochwasserbassin: 3 Teilstandorte mit gemeinsam ca. 18 Plätze

Pilotprojekt Eilbekkanal

Für den Eilbekkanal zeichnet sich ein großes Investitionsinteresse ab; ca. 200 Interessenten wurden hierfür bereits registriert. Die aufgeführten Teilstandorte (N 2 a/b) gehören zu den wenigen, bei denen ohne Vorausinvestition individuell an die städtische Infrastruktur angeschlossen werden kann. Sie bieten deshalb beste Voraussetzungen für eine Einzelplatzvergabe. Damit auch in Anbetracht der attraktiven städtebaulichen Umgebung eine Vielfalt an Hausbooten als Bereicherung und nicht als Störung empfunden wird, muss bei Auswahl der Projekte und für deren dauerhaften Verbleib (Umbauten, Renovierung) für eine angemessene Gestaltung gesorgt sein. Unter anderem zu diesem Zweck ist ein konkurrierendes Platzvergabeverfahren geplant. Zu weiteren Einzelheiten siehe Anlage 2, Nummer 2, N 2.

Pilotprojekt Hochwasserbassin

Das Hochwasserbassin (M 4) gehört auf Grund seiner Breite zu den wenigen Standorten, an denen Hausboote oder Schwimmhäuser in Stichlage (= quer zum Ufer) liegen können. Viele der auf dem Markt angebotenen Schwimmhaustypen sind für eine solche Lage konzipiert. Als erster Schritt soll ein Investor oder eine Nutzergemeinschaft gefunden werden, der/die die notwendigen Erschließungsanlagen erstellt und deren Kosten später durch Nutzungsentgelte refinanziert. Mindestens etwa die Hälfte der Plätze sollen für individuelle Schwimmende Häuser/Hausboote von Eigennutzern bereitgestellt werden. Zu weiteren Einzelheiten siehe Anlage 2, Nummer 2, M 4.

5. Genehmigung und Platzvergabe

Rechtsgrundlagen und Steuerungsmöglichkeiten

Schwimmende Häuser und (ortsfeste) Hausboote sind bei der Genehmigung im Wesentlichen nach Wasserrecht und

²⁾ Vorausgesetzt wird, dass das dort liegende Restaurantschiff Seute Dern manövrierfähig bleibt. Außerdem ist zur landseitigen Erschließung eine Einigung mit den jeweiligen Grundeigentümern notwendig.

als Vorhaben nach § 29 Baugesetzbuch zu beurteilen. Hingegen gilt, soweit keine Erschließungsanlagen auf festem Boden betroffen sind, die Hamburgische Bauordnung nicht. Ferner ist das Immissionschutzrecht und an Hochwasserschutzanlagen die Deich- und Polderordnung zu beachten. Im Hafengebiet tritt an die Stelle des Allgemeinen Baurechts das Hafenentwicklungsgesetz. Eine Änderung des Hafenentwicklungsgesetzes mit dem Ziel, auch innerhalb des Hafengebietes auf Schwimmenden Häusern oder Hausbooten Nutzungen außerhalb der hafengewerblichen Zwecke zuzulassen, ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Die Änderung weiterer Landesgesetze mit dem Ziel Hausboote und Schwimmende Häuser in städtebauliche Planungen zu integrieren ist nicht erforderlich (vgl. Bürgerschaftliches Ersuchen, Nummer 4).³⁾

Neben den Rahmenseetzungen durch Gesetze und ihre Anwendung u. a. im Genehmigungsverfahren bestehen weitere Steuerungsmöglichkeiten

- durch die geplante Herausgabe eines Genehmigungsleitfadens (vgl. Genehmigungsanforderungen) als fachliche Handreichung,
- durch informelle Planungen (vgl. Anlage Eignungskarte) und
- durch Bauleitplanung bzw. die Zuordnung in den, bzw. die Entlassung aus dem Geltungsbereich des Hafenentwicklungsgesetzes. Bei entsprechender planerischer Absicht müssen ortsfeste Hausboote und Schwimmende Häuser als Vorhaben nach § 29 BauGB bei der Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen und Flächennutzungsplänen berücksichtigt werden⁴⁾. Insbesondere gilt dies für die in der Anlage dargestellten Eignungsflächen.

Genehmigung und Platzvergabe

Plätze für Hausboote und Schwimmende Häuser sind in Hamburg seit Längerem Teil öffentlicher schiffbarer Gewässer; im Sinne des Erhalts von städtischen Handlungsmöglichkeiten ist auch zukünftig nicht an Verkauf von Wasserflächen gedacht. Im Genehmigungsverfahren werden die Voraussetzungen geprüft,

- dem Antragsteller eine Wasserfläche zur gebührenpflichtigen Sondernutzung zu überlassen und
- das konkrete Hausboot oder Schwimmende Haus in Verbindung mit der beantragten Nutzung in Hinblick auf Sicherheit, Verträglichkeit mit Nachbarnutzungen etc. für zulässig zu erklären.

Die Genehmigung ist also Platzvergabe, Nutzungszulassung und Objektprüfung in einem. Bei großem Bewerberandrang und/oder zur Sicherung von Qualität und Vielfalt kann die zuständige Behörde zukünftig Bereiche festlegen, in denen – abweichend davon – die Plätze nach einem im Einzelfall zu definierenden Verfahren ausgeschrieben werden müssen (konkurrierende Platzvergabe, Wettbewerbe o. ä.). Insbesondere sollen die Plätze, im Bereich des Pilotprojektes „Eilbek- und Osterbekkanal“ (vgl. Ziffer 4 Pilotprojekte) ausgeschrieben werden. Neben Aspekten wie der Belebung von Stadtteilen oder stadtgestalterischen Gesichtspunkten können bei solchen Vergabeverfahren auch familienpolitische Zielsetzungen ein Kriterium bilden.

Zur Erleichterung für den Antragsteller soll es zukünftig in der Verwaltung eine zentrale Anlaufstelle für die Genehmigung von Schwimmenden Häusern und Hausbooten geben. Diese Bündelfunktion wird die jeweils für Wasserrecht

zuständige Dienststelle übernehmen⁵⁾. Ferner werden Gültigkeitsdauern für ausgesprochene Genehmigungen und Teilgenehmigungen definiert, um zu verhindern, dass die Nutzung freier Plätze durch Anträge Dritter oder an Dritte erteilte Genehmigungen dauerhaft blockiert wird. Dem spekulativen Handel mit Plätzen für Hausboote und Schwimmende Häuser soll durch geeignete Verfahrensregelungen entgegengewirkt werden.

Genehmigungsanforderungen und Fachzuständigkeiten

Es wird ein Leitfaden mit Genehmigungsanforderungen entwickelt. Er richtet sich an die mit der Genehmigung befassten Dienststellen und soll

- die Beachtung der wesentlichen Belange und eine einheitliche und rechtsichere Auslegung der einschlägigen Gesetze sichern,
- die Genehmigungstransparenz verbessern und
- Fachzuständigkeiten klären.

Nach Fertigstellung soll der Leitfaden als fachliche Handreichung für Genehmigungen der zuständigen Fachbehörden und Bezirke Anwendung finden. Der Leitfaden ist keine notwendige Voraussetzung zur Erteilung von Genehmigungen; sie können demnach bereits vor dessen Ausgabe unter Beachtung der geltenden Rechtsvorschriften ausgesprochen werden. Für städtebaulich besonders empfindliche Bereiche sind ortsspezifische Gestaltungsordnungen geplant.

Darüber hinaus ist ein vereinfachter Leitfaden für die Antragsteller geplant.

6. Infrastruktur (vgl. Bürgerschaftliches Ersuchen, Nummer 2)

Die versorgungstechnischen Anforderungen von Schwimmenden Häusern und Hausbooten differieren zwischen weitgehender Autarkie und dem Anforderungsprofil eines landseitigen Einfamilienhauses. Viele der aktuellen Konzepte sehen alternative Energie- und Versorgungskonzepte vor: Zur Wärmeversorgung werden häufig Sonnenenergie, Gas, Holzpellets oder Wärmepumpen zur Nutzung von Umweltwärme aus Wasser oder Erdreich vorgeschlagen.

³⁾ Als weitere landesrechtliche Vorschriften schränken bisweilen die Deich- und Polderordnung die landseitigen Erschließungsmöglichkeiten für Schwimmende Häuser und Hausboote ein. Da hier bereits Ausnahmemöglichkeiten bestehen, solange die Belange des Hochwasserschutzes nicht maßgeblich beeinträchtigt werden, wird eine Änderung als nicht notwendig bzw. sinnvoll erachtet.

⁴⁾ In der Stellungnahme der zuständigen Behörde vom 14. Oktober 2005 heißt es zur Berücksichtigung von schwimmenden Häusern und Hausbooten in der Bauleitplanung: „Hausbooten und schwimmenden Häusern kann die städtebauliche Relevanz nicht abgesprochen werden; sie sind von daher bauliche Anlagen im Sinne des § 29 BauGB und unterliegen einer bauplanungsrechtlichen Prüfung gemäß §§ 30 ff BauGB. Aus diesem Grund müssen sie bei entsprechender planerischer Absicht auch bei der Aufstellung von Bauleitplänen Berücksichtigung finden (siehe dies für die in Anlage 1 dargestellten Eignungsflächen).“

⁵⁾ Im Zuständigkeitsbereich der BWA/HPA ist diese auch weiterhin für das Wasserrecht zuständig

Weniger geeignet, aber bei entsprechenden Sicherheitsvorkehrungen nicht ausgeschlossen sind Ölheizungen. Zur Schmutzwasserentsorgung wird in Hamburg üblicherweise der Anschluss an ein städtisches Schmutzwassersiel gefordert. Vorteilhaft an dieser Entsorgungslösung sind ein vergleichsweise geringer Überwachungs- und Unterhaltsaufwand. Die notwendigen Leitungsmedien sind im Regelfall unter den öffentlichen Straßen vorhanden. Welche infrastrukturellen Maßnahmen für welche Standorte notwendig sind, wurde grob ermittelt und hängt im Detail von den noch unbekannten einzelnen Nutzungen ab. Konkrete Infrastrukturplanungen beginnen sinnvoller Weise, sobald von einem oder mehreren Hausboot-/Schwimmhausinvestoren deren Bezahlung gesichert werden kann.

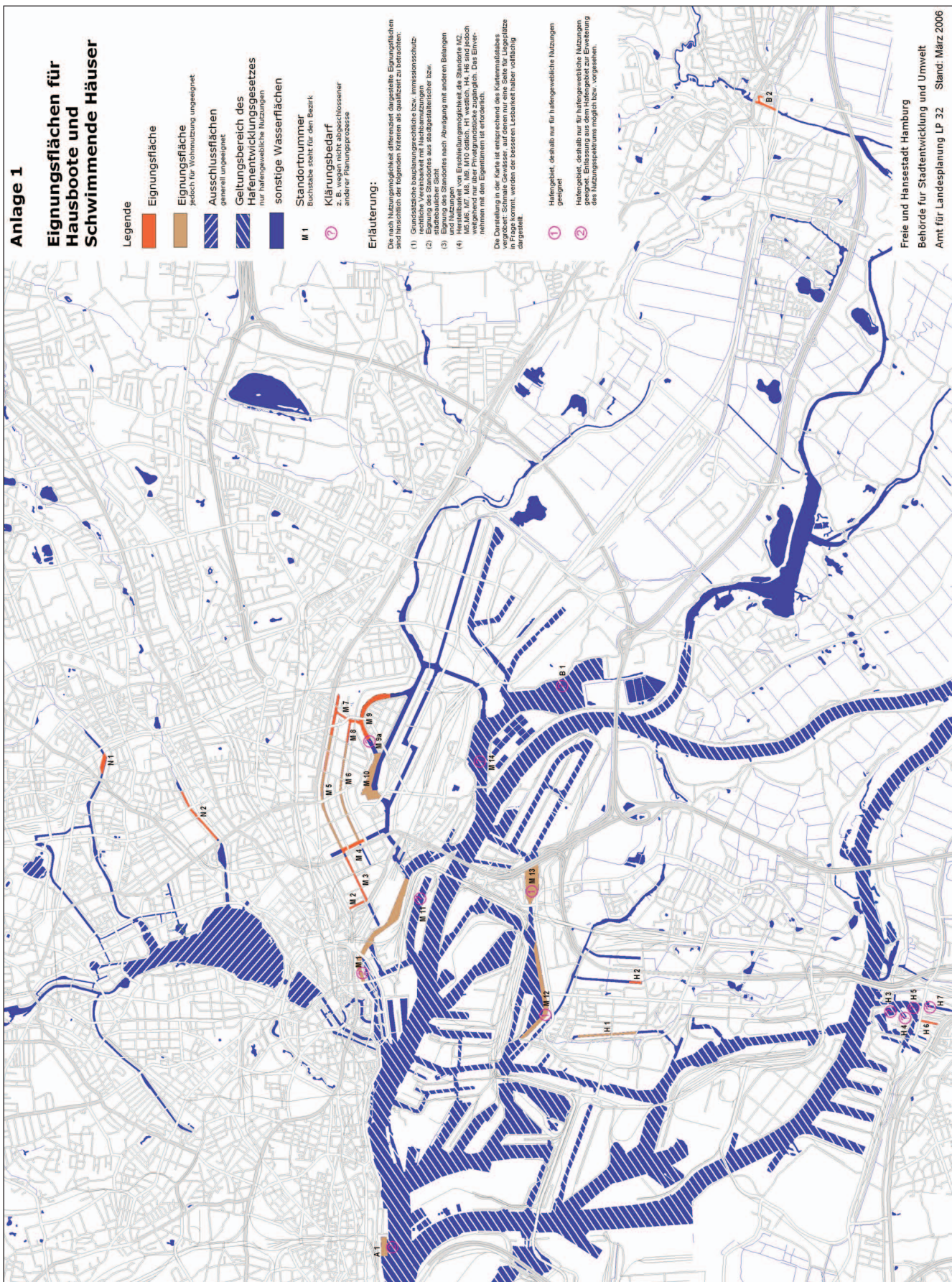
7. **Kosten und Sondernutzungsentgelte**

Die Kosten für Erschließung, Herstellung und Unterhalt von Plätzen für Hausboote und Schwimmende Häuser sowie die Kosten von damit evtl. verbundenen gewässerökologisch aufwertenden/ausgleichenden Maßnahmen tragen grundsätzlich die Antragsteller. Eine Deckung solcher Kosten aus öffentlichen Haushalten kommt grundsätzlich nicht in Betracht.

Derzeit betragen die Gebühren für Sondernutzungen auf öffentlichen Gewässern ca. 5 Euro pro m² überdeckter Wasserfläche und Jahr. Im Bereich der Innenstadt liegen sie bei gastronomischen Nutzungen darüber und im Hafengebiet darunter. Weitere Gebühren können im Zusammenhang mit der Erschließung bei einer über den Gemeingebrauch hinausgehenden Inanspruchnahme öffentlicher Landflächen entstehen. Verglichen mit Nutzungsentgelten auf dem Lande sind die Gebühren als gering zu beurteilen. Das Sondernutzungsentgelt soll deshalb in Abhängigkeit von der Nutzung und vom Standort auf seine Angemessenheit hin überprüft werden. Dabei sind die mit Nutzungen auf dem Wasser vermachten Mehrkosten (regelmäßige Schwimmfähigkeitsnachweise, Versicherungen, Ver- und Entsorgung, etc.) einzubeziehen. Außerdem sollen die Möglichkeit sowie die Vor- und Nachteile untersucht werden, an Stelle von Gebühren Pacht zu verlangen. Im Fall der weiteren Anwendung von Gebühren ist die Umweltgebührenordnung entsprechend anzupassen.

8. **Petitum**

Die Bürgerschaft wird gebeten, Kenntnis zu nehmen.



Erläuterung der in der Eignungskarte (Anlage 1) vorgeschlagenen Standorte

1. Generelle Anmerkungen

1.1 Standorte im Hafengebiet

Die Standorte im Hafengebiet: M 1, M 12, M 13, M 14, A 1, B 1, H 3, H 4, H 5 sind auf Grund des Hafenentwicklungsgesetzes bis zu einer möglichen Entlassung aus dem Hafengebiet nur für Hafenzwecke geeignet. Die Standorte: M 14 Billwerder Bucht – Rothenburgsort (zumindest teilweise), M 12 Spreehafen und M 13 Muggenburger Zollhafen sollen auch langfristig im Hafengebiet verbleiben.

1.2 Standorte an Hochwasserschutzanlagen

Die Standorte: M 1, M 12, M 13, H 3 liegen an Hochwasserschutzanlagen oder müssen über solche erschlossen werden. Ihre Nutzung steht unter dem Vorbehalt, dass die Zwecke des Hochwasserschutzes nicht beeinträchtigt werden. Die Anzahl der Querungen ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren; Tore oder andere Öffnungen in der Deichkrone sowie Umbauten sind nicht zulässig. Bei Hochwasserschutzanlagen sind Ver- und Entsorgungsanlagen darüber zu führen.

1.3 tidebeeinflusste Standorte

Der Tidenhub erfordert für Hausboote und Schwimmende Häuser vergleichsweise aufwendige Erschließungseinrichtungen, die dem Wasserstand folgen. Darüber hinaus weisen tidebeeinflusste Standorte, insbesondere bei geringer Strömungsgeschwindigkeit eine erhöhte Sedimentationsrate auf, weshalb regelmäßig ausgebaggert werden muss. Es obliegt dem Eigentümer eines Liegers, eine ausreichende Wassertiefe unter seinem schwimmenden Objekt zu unterhalten bzw. die Kosten des Unterhalts zu tragen. Mit einem Aufliegen bei Niedrigwasser ist das Risiko verbunden, dass sich der Lieger im Sediment festsaugt und mit auflaufendem Wasser überflutet wird. Ist ein Aufliegen nicht auszuschließen, sind technische Vorkehrungen gegen das Festsaugen zu treffen (z. B. ein Aufsitzen des Liegers auf/an Pfählen oberhalb des Schlicks).

Im Tidebereich liegen die Standorte M 1, M 12, M 13, M 14, A 1, B 1. Der mit der Tide verbundene Mehraufwand rechtfertigt sich an den Standorten durch besondere Qualitäten, z. B. durch besondere Lagegunst (M 1, A 1), landschaftliche Reize (B 1) oder eine bereits vorhandene Hausbootagglomeration (M 12).

1.4 Landseitig weitgehend nur über Privatgrund erschließbare Standorte

Einige der Eignungsflächen sind landseitig weitgehend nur über Privatgrund zu erreichen. Die Möglichkeit, solche Flächen tatsächlich für Schwimmende Häuser oder Hausboote nutzen zu können, hängt von Vereinbarungen mit den jeweiligen Grundeigentümern ab. Ob diese tatsächlich zustimmen, kann nur im Einzelfall geklärt werden. Trotz dieser Unsicherheit, erscheint es gerechtfertigt, diese Flächen als geeignet auszuweisen, um damit ggf. den Anstoß für Arrangements von Interessenten mit Grund-

eigentümern oder für eigene Aktivitäten der Grundeigentümer zu geben. Fast alle der in Hamburg bereits liegenden Hausboote/Schwimmenden Häuser mit Wohnnutzung sind über Privatgrundstücke erschlossen. Folgende Flächen sind derzeit landseitig weitgehend nur über Privatgrund zu erreichen: M 2, M 5, M 6, M 7, M 8, M 9 (östlicher Teil, über Kleingartengebiet), M 10, H 1 (westliches Ufer) H 6. Eine Sonderstellung nehmen M 1 Teilfläche östlicher Oberhafen und H 4 Harburger Binnenhafen östliche Binnengraft ein: Beide sind über Flächen zu erreichen, die in der städtebaulichen Entwicklung begriffen sind. Der östliche Oberhafen wird erst landseitig zugänglich sein, wenn die angrenzenden Flächen in der Hafencity entwickelt werden. Die Zugänglichkeit von H 4 wird von den Planungen für die Harburger Schlossinsel abhängen.

1.5 Standortbeschreibung

Die Beschreibung erfolgt in der üblichen Reihenfolge der Bezirke: Mitte, Altona, (Eimsbüttel), Nord, (Wandsbek), Bergedorf, Harburg. In den eingeklammerten Bezirken liegen keine Eignungsflächen. Jeder Standort wird steckbriefhaft nach den folgenden Eigenschaften charakterisiert:

- Eignung: Nutzungskategorien aus Eignungskarte und weitere Konkretisierung der Eignung
- Mengenpotenzial: gestufte Angabe von geschätzten Maximalzahlen in den Kategorien: <5, 5-10 oder >10
- Erschließung: Angabe über Erschließungsmöglichkeiten, soweit bekannt: unmittelbar von öffentlicher Straßenverkehrsfläche, über öffentliche Wege (d. h. ggf. auch über Wege in Grünanlagen) oder über Privatgrund
- Gewässer: Art des Gewässers und Angaben über Gezeiteinwirkung
- Lage/Ambiente: Zentralität; urban, suburban oder grün; Gewerbe- oder Wohnprägung; Milieu
- Anordnung der Lieger: (1) in Hinblick auf die Aufstellung: uferparallel, Stichlage (= orthogonal zum Ufer) oder flächenhaft sowie (2) Lageeinschränkungen innerhalb des auf der Karte gekennzeichneten Standortes: nur Ostufer o. ä.

Danach folgen je nach Bedarf weitere Erläuterungen.

2. Erläuterungen zu den einzelnen Standorten

M Standorte im Bezirk Mitte

M 1 Zollkanal/Oberhafen

Eignung: (1) derzeit nur hafengewerbliche Nutzungen; (2) nach Entlassung aus dem Hafengebiet: gewerbliche (z. B. Medienagenturen, Architekturbüros), gastronomische, touristische und kulturelle Nutzungen, kein Wohnen.

Mengenpotenzial: >10 an mehreren Teilstandorten

Erschließung: über den Ufermauern vorgelagerte tidegängige „Landebrücken“, teilweise Zugänglichkeit von öffent-

licher Straßenverkehrsfläche aus über Hochwasserschutzanlagen (Stadtseite) oder über Hafengebiet (Speicherstadt). Die am Südrand des Oberhafens vorgeschlagenen Standorte können landseitig erst mit Konversion der anliegenden Bahnflächen (ca. 2012) im Zuge der Hafencity-Entwicklung landseitig erschlossen werden.

Gewässer: tidebeeinflusst, Schiffsverkehr, insbesondere in der Aufweitung des Oberhafens starke Verschlickungstendenz

Lage/Ambiente: klassische Hafenkulisse, Hafenspeicher, denkmalgeschützte Speicherstadt, Deichtorhallen, zentrale, urbane, verkehrsgünstige und attraktive innerstädtische Lage

Anordnung der Lieger: Auf Grund der zur Verfügung stehenden Flächen zwischen der Fahrrinne und den Ufermauern sowie den Möglichkeiten der landseitigen Erschließung kommen nur die folgenden Bereiche in Frage:

- (a) Südufer zwischen Kornhausbrücke und Wandrahmsteg, Anordnung uferparallel
- (b) Nordufer zwischen Wandrahmsteg und Hammerbrookschleuse, Anordnung uferparallel
- (c) Östlich der Hammerbrookschleuse nur Südufer (ab ca. 2012), wegen Aufweitung Anordnung auch in Stichlage möglich.



Abb. 1: Lieger im westlichen Oberhafen (Darstellung der Lieger nur als abstrakte Platzhalter), Darstellung Boonchai Tienwang

U. a. durch die Notwendigkeit tidegängiger „Landeböden“ bedarf es nicht unerheblicher Erschließungsinvestitionen. Anforderungen, die sich am Nordufer durch den Hochwasserschutz ergeben sind zu beachten. Im

Zusammenhang mit einer Entlassung von Teilen des Standortes M 1 Zollkanal/Oberhafen ist zu prüfen, ob bzw. welche Schutzmaßnahmen gegen Schiffsstoß erforderlich werden.

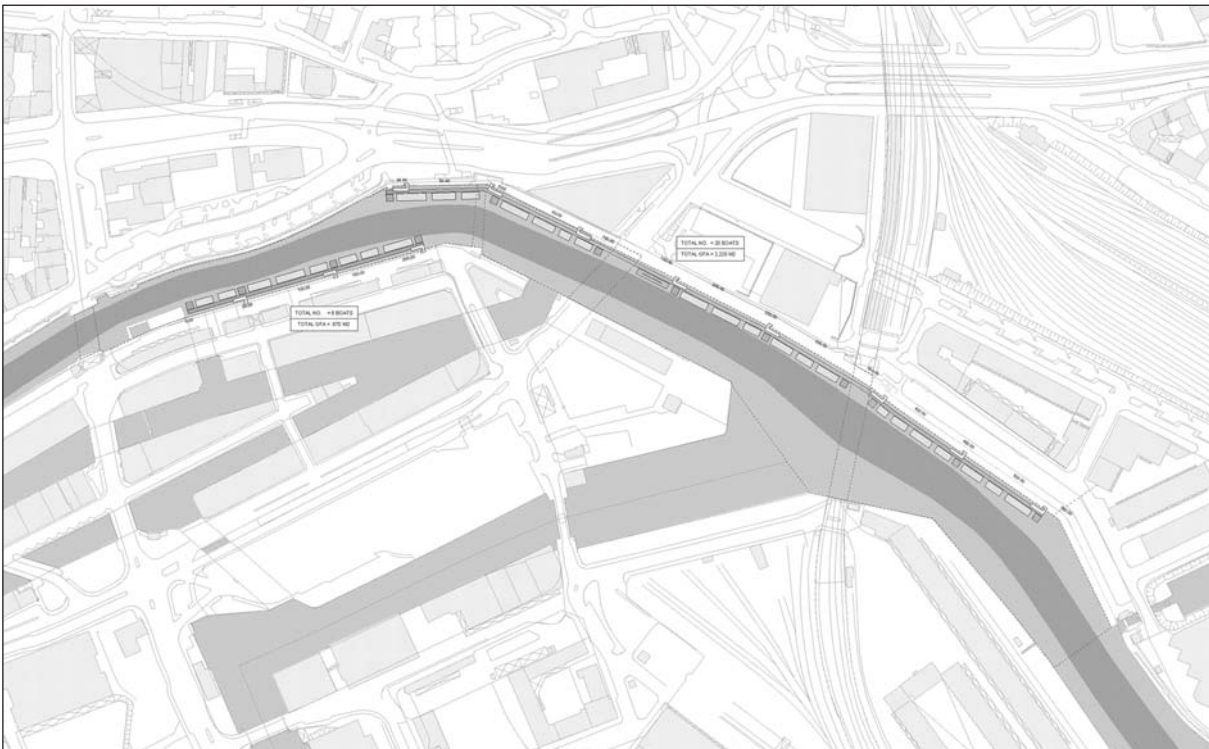


Abb. 2: Darstellung von Liegern im Zollkanal/Oberhafen

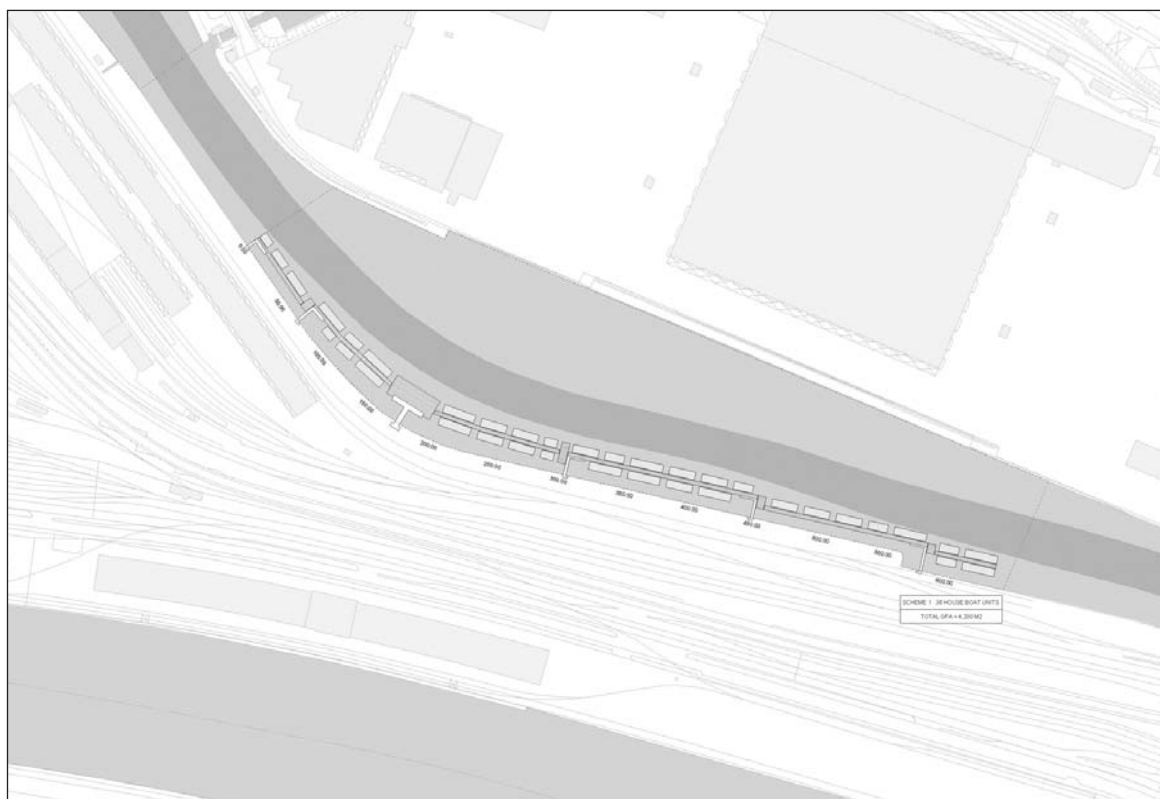


Abb. 3: Darstellung von Liegern im Oberhafen (ab 2012)

Der hochwertige Standort an städtebaulich hervorgehobener Stelle verlangt gestalterisch anspruchsvolle Lösungen (Im Bereich der Speicherstadt ist auch der Denkmalschutz zu beachten). Gemäß Genehmigungsleitfaden ist eine Prüfung im Hinblick auf das Stadtbild erforderlich; darüber hinaus wird vorgeschlagen bei sich abzeichnendem Investitionsinteresse ähnlich wie für den Eilbekkanal einen Gestaltungsrahmen zu entwickeln. Dabei ist jedoch beim Mengenpotential zu berücksichtigen, dass die Freistellung der Ericusspitze durch offene Wasserflächen gewährleistet sein muss. Die Freistellung der Ericusspitze durch offene Wasserflächen muss aus stadtstrukturellen und denkmalpflegerischen Gründen sowie aus Gründen der Grundstücksverwertung eines exponierten Standortes mit Wasserbelegenheit gewährleistet sein. In der Vergangenheit gab es bereits eine Initiative einen schwimmenden Markt nahe der U-Bahn-Station Messberg, vor dem Deichtorcenter einzurichten. Die südliche Ufermauer im Oberhafen wird im Zuge der Hafencity-Entwicklung erneuert bzw. neu gezogen werden. Dabei soll die heutige nicht hochwassersichere Höhe wieder hergestellt werden.

M 2 Sonninkanal

Eignung: Wohnen, gewerbliche Nutzungen

Mengenpotenzial: 5-10

Erschließung: teilweise unmittelbar von öffentlicher Straßenverkehrsfläche, hauptsächlich über Privatgrund

Gewässer: Binnenkanal, weitgehend konstanter Wasserstand

Lage/Ambiente: sehr zentrale Lage, „Troglage“ wegen hoher Ufermauern, gewerblich geprägt

Anordnung der Lieger: uferparallel

Neben dem Sonninkanal ist noch ein großes Grundstück unbaut, bei dessen Überplanung Erschließungsmöglichkeiten für Lieger mitbedacht werden sollten.

M 3 westlicher Mittelkanal

Eignung: gewerbliche Nutzungen, Wohnen

Mengenpotenzial: 5 – 10

Erschließung: an wenigen Stellen unmittelbar von öffentlicher Straßenverkehrsfläche, ansonsten über öffentliche Wege in (steinernen) Grünanlagen

Gewässer: Binnenkanal, weitgehend konstanter Wasserstand

Lage/Ambiente: citynahe Lage, gewerbegeprägtes Umfeld, große Bürobauten

Anordnung der Lieger: uferparallel

Es gibt bislang kaum genutzte Anlegestellen, die als Standorte geeignet wären.

Von einem benachbarten Hotel ist beabsichtigt, ein schwimmendes Café mit Konferenzsaal zu realisieren, das zu einer Belebung des Kanals und seiner Ufer beitragen würde.

M 4 Hochwasserbassin

Eignung: Wohnen, gewerbliche Nutzungen

Mengenpotenzial: > 10

Erschließung: über private Flächen oder unmittelbar von öffentlichen Wegen in Grünanlagen. Feinerschließung auf der Ostseite ggf. über gemeinschaftliche Stege

Gewässer: Binnenkanal, weitgehend konstanter Wasserstand

Lage/Ambiente: citynahe Lage, urban, angrenzend an große Bürogebäude und Grünflächen, Point de vue: Berliner Bogen

Anordnung der Lieger: uferparallel oder in Stichlage

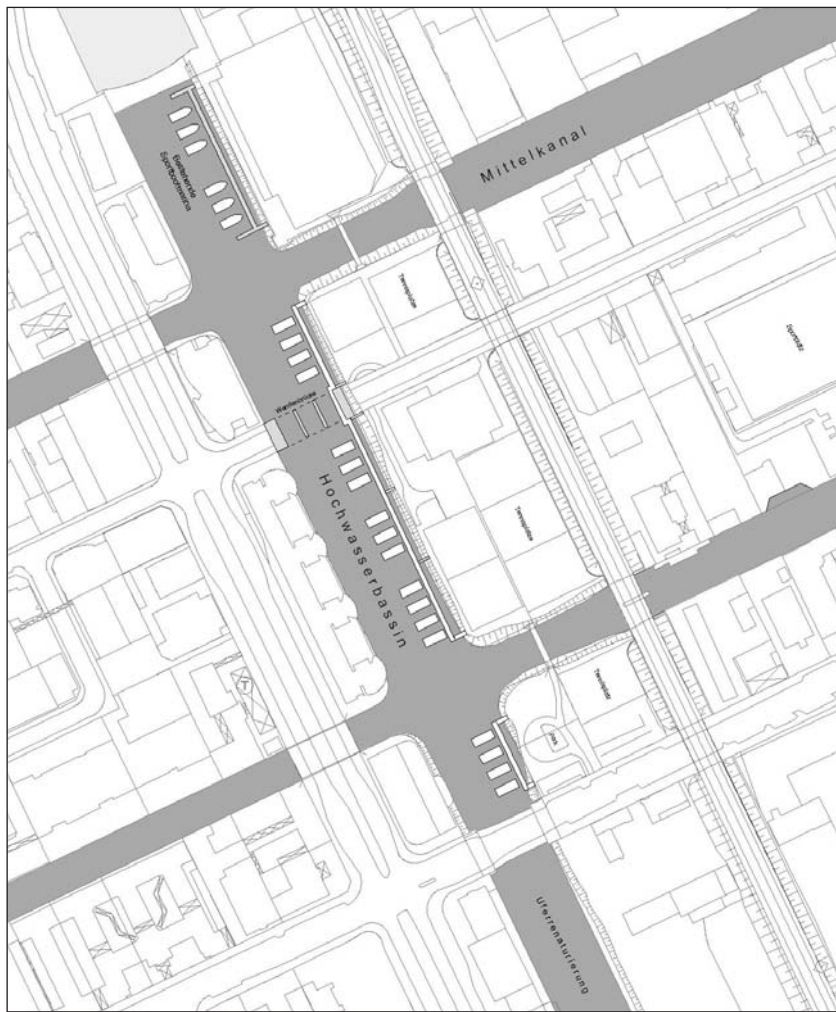


Abb. 4: Darstellung von Liegern im Hochwasserbassin, Testentwurf BSU/LP 32

Das Hochwasserbassin gehört zu den wenigen größeren zusammenhängenden Wasserflächen, die als Eignungsfläche angeboten werden können und eine größere typologische Breite schwimmender Nutzungen ermöglichen. Am nördlichen Ende des Bassins steht als prägende Figur der Berliner Bogen. Die südlich davon liegende Wassersportmarina soll in ihrem Bestand erhalten bleiben. Der östlich des Hochwasserbassins geplante Grünzug zwischen Kanal und Bahnlinie ist als Wegeverbindung zwischen Anckelmannsplatz und Süderstraße bereits hergestellt, die Fläche aber überwiegend mit Tennisplätzen und sonstigen Sportanlagen belegt. Die Wegeverbindung und die vorhandene kleine Grünfläche, der „Stoltenpark“, könnten von einer zusätzlichen Frequentierung und „sozialen Kontrolle“ durch Hausbootnutzer profitieren. Im Übrigen könnte bei entsprechender Erschließungsplanung ein uferparalleler Steg öffentlich nutzbarer Wegeverbindung entstehen und über dessen Anlieger finanziert werden. Der Standort wird als Pilotprojekt vorgeschlagen. Wie überall darf und soll die Nutzbarkeit der Grünflächen nicht maßgeblich durch die Erschließung der Lieger eingeschränkt werden. Die Lieger sind auf dem Wasser so zu platzieren, dass eine ausreichend tiefe Fahrrinne für den Schiffsverkehr freigehalten wird.

M 5 mittlerer Mittelkanal

Eignung: gewerbliche Nutzungen, kein Wohnen

Mengenpotenzial: > 10

Erschließung: hauptsächlich über private Flächen (Eine Erschließung unmittelbar von Brücken wird kritisch eingestuft)

Gewässer: Binnenkanal, weitgehend konstanter Wasserstand

Lage/Ambiente: urbane Lage, gewerbegeprägtes Umfeld

Anordnung der Lieger: uferparallel, vereinzelt

Lange Kanalstrecke mit jedoch insgesamt schwierigen Erschließungsvoraussetzungen und eingeschränktem Nutzungsspektrum, weshalb nur mit einzelner Nutzung gerechnet wird.

M 6 mittlerer Südkanal

Eignung: gewerbliche Nutzungen, kein Wohnen

Mengenpotenzial: > 10

Erschließung: hauptsächlich über private Flächen (Eine Erschließung unmittelbar von Brücken wird kritisch eingestuft)

Gewässer: Binnenkanal, weitgehend konstanter Wasserstand

Lage/Ambiente: urbane Lage, gewerbegeprägt

Anordnung der Lieger: uferparallel, vereinzelt

Lange Kanalstrecke mit jedoch insgesamt schwierigen Erschließungsvoraussetzungen und eingeschränktem Nut-

zungsspektrum, weshalb nur mit vereinzelter Nutzung gerechnet wird.

M 7 östlicher Mittelkanal und Rückerskanal

Eignung: Wohnen, gewerbliche Nutzungen

Mengenpotenzial: 5 – 10

Erschließung: über zu errichtende Stege und Privatgrund, an wenigen Stellen auch unmittelbar von öffentlicher Straßenverkehrsfläche aus

Gewässer: Binnenkanal, weitgehend konstanter Wasserstand

Lage/Ambiente: urbane Lage, Wohnumfeld

Anordnung der Lieger: uferparallel

Durch die Ansiedlung von Hausbooten zum Wohnen an diesem Standort wird der Schwerpunkt Wohnen an dieser Stelle betont und aufgewertet. Das blinde östliche Ende des Mittelkanals ist verschlammt, die Wassertiefe ist zu prüfen.

M 8 östlicher Südkanal

Eignung: Wohnen, gewerbliche Nutzungen. Nur das Nordufer ist geeignet.

Mengenpotenzial: 5 – 10

Erschließung: über private Flächen, evtl. über Schulgelände

Gewässer: Binnenkanal, weitgehend konstanter Wasserstand

Lage/Ambiente: urbane Lage, Wohnungsbauten, Grün

Anordnung der Lieger: uferparallel

Bessere Erschließungsmöglichkeit könnte sich bei einer Umwandlung der Kleingartenflächen in Wohnbauland ergeben. Der Bezirk Mitte betreibt das B-Planverfahren Hamm-Süd 7 (Wohnungsbau) in dessen Rahmen Liegemöglichkeiten für Hausboote geprüft werden sollten.

M 9 Billeknie

Eignung: Wohnen, gewerbliche Nutzungen.

Mengenpotenzial: > 10

Erschließung: über private Flächen und über öffentliche Grünwege

Gewässer: Flusslauf, weitgehend konstanter Wasserstand

Lage/Ambiente: angrenzende Wohn-, Grün-, und Kleingartenflächen, Bootsvereine

Anordnung der Lieger: Es ist lediglich das Nordwestufer des in der Karte gekennzeichneten Bereichs geeignet; Anordnung uferparallel

Am Standort liegt bereits ein Hausboot (Süderstraße 340), weitere Hausbootplätze könnten westlich angrenzend über das gleiche Grundstück oder dem Ufer weiter folgend über den öffentlichen Uferweg südlich der Steinbeker Straße erschlossen werden. Die Eignungsfläche endet in der Verlängerung der südwestlichen Grenze des Grundstücks Steinbeker Straße 62. Siehe auch M 9 a

M 9 a Billeknie Klärungsfläche

Eignung: Klärungsfläche: Wohnen, gewerbliche Nutzungen.

Mengenpotenzial: ca. 2

Erschließung: über öffentliche Grünwege

Gewässer: Flusslauf, weitgehend konstanter Wasserstand

Lage/Ambiente: angrenzende Wohn-, Grün-, und Kleingartenflächen, Wassersportvereine

Anordnung der Lieger: parallel am Nordwestufer

Die vorgeschlagenen Hausbootplätze schließen im Abschnitt des steil abfallenden Nordwestufers südlich an die Eignungsfläche M 9 an. Der Vorschlag muss noch auf seine Vereinbarkeit mit vorhandenen Wassersportnutzungen überprüft werden. In diesem Gewässerabschnitt wird regelmäßig Kanupolo gespielt und einmal pro Jahr eine Regatta durchgeführt; beides soll auch in Zukunft möglich bleiben.

M 10 Billebecken

Eignung: gewerbliche Nutzungen, kein Wohnen

Mengenpotenzial: > 10

Erschließung: hauptsächlich über private Flächen. Im Nordwesten gibt es bereits private Steganlagen.

Gewässer: große tideunbeeinflusste Wasserfläche

Lage/Ambiente: urban, gewerbegeprägt, wassergebundene Betriebe

Anordnung der Lieger: Es ist lediglich das Nordufer des in der Karte gekennzeichneten Bereichs geeignet; Anordnung uferparallel, in Stichlage oder flächenhaft

M 11 Baakenhafen

Eignung: Fläche mit Klärungsbedarf, (1) derzeit nur hafengewerbliche Nutzungen, (2) nach einer Entlassung aus dem Hafengebiet, ggf. im Zug der Hafencityentwicklung; nicht störende Nutzungen, Wohnen setzt Fluchtmöglichkeiten im Hochwasserfall voraus (s. u.)

Mengenpotenzial: > 10

Erschließung: über den Ufermauern vorgelagerte tidegängige „Landebrücken“ teilweise Zugänglichkeit über Hochwasserschutzanlagen, die zukünftige Erschließungsqualität der Uferbereiche ist noch unklar.

Gewässer: tidebeeinflusstes Hafenbecken

Lage/Ambiente: urbane attraktive City-Lage, demnächst innerhalb neu gestalteter Hafencity, „Troglage“ im je nach Tide sehr tiefen Hafenbecken

Der Baakenhafen ist ein potenzieller Standort, der zunächst aus der Standortplanung ausgeschieden wurde, um keine Bindungen für die weitere Entwicklung der Hafencity zu erzeugen. Es liegt dort derzeit noch ein Museums(u)boot. Nach HCH ist eine hochwassersichere Zugänglichkeit über die Kaizone nicht möglich. Es stellt sich deshalb das Thema der Stegeverbindung bis zur hochgelegenen Warftfläche. Auf Grund der laufenden Diskussionen zur Verlegung der Versmannstraße mit einem qualitätsvollen Bebauungskonzept am Versmannkai, den geplanten Wohnquartieren am Petersenkai sowie dem Chicagosquare im Baakenhafenkopfbereich reflektieren alle Anlieger auf einen offenen Wasserblick, bei dem eine geringe Anzahl hochwertiger Hausbootobjekte sicherlich verträglich ist. Ein flächiges Schließen der Schrägansicht auf die Wasseroberfläche kann von der HCH jedoch nicht akzeptiert werden. Siehe auch Vorbemerkung zu tidebeeinflussten Standorten.

M 12 Spreehafen

Eignung: nur hafengewerbliche Nutzungen

Mengenpotenzial: > 10, inklusive der bereits vorhandenen Lieger

Erschließung: über Deichweg

Gewässer: tidebeeinflusstes, großes Hafenbecken, starke Verschlickungstendenz

Lage/Ambiente: Hafenambiente, gewerblich geprägt

Anordnung der Lieger: uferparallel, ggf. Stichlage

Im Sprechafen befindet sich die zurzeit. größte Agglomeration aus Schwimmenden Häusern und Hausbooten (hauptsächlich historische Hafenlieger) in Hamburg. Er soll im Hafengebiet verbleiben. Zukünftig werden Liegeplätze für Hafenfahrzeuge aus dem Traveshafen in den Sprechafen verlagert, so dass zusätzliche Flächen für Hausboote und Schwimmende Häuser nicht verfügbar sind. Hinsichtlich der vorhandenen Hafenlieger müssen landseitig Hochwasserschutzbelange Beachtung finden.

M 13 Muggenburger Zollhafen

Eignung: nur hafengewerbliche Nutzungen

Mengenpotenzial: 5 – 10

Erschließung: von öffentlicher Straßenverkehrsfläche

Gewässer: tideabhängiges Hafenbecken

Ambiente: urban, gewerblicher Standort, Hafenambiente

Anordnung der Lieger: uferparallel, Stichlage

Nach Senatsbeschluss vom 13. Dezember 2005 wird die Muggenburger Durchfahrt für die Schifffahrt offen gehalten werden. Unter anderem deshalb soll der Muggenburger Zollhafen im Hafengebiet verbleiben. Mit der Entwicklung der Ballinstadt könnte ein zusätzliches Interesse für Nutzungen auf den Wasserflächen entstehen. Zu beachten sind der vorhandene private und der für die Ballinstadt vorgesehene öffentliche Anleger. Von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt unterstützt wird die Idee einer schwimmenden Jugendherberge im Muggenburger Zollhafen. Hierfür wären u. a. geeignete Rettungsmöglichkeiten für den Fall einer Sturmflut sowie die Entlassung einer entsprechenden Teilfläche aus dem Hafengebiet Voraussetzung.

M 14 Billwerder Bucht – Nördliches Ufer der Halbinsel Kaltehofe

Eignung: Fläche mit Klärungsbedarf, hafengewerbliche Nutzungen

Mengenpotenzial: > 10

Erschließung: über Kaltehöfer Hinterdeich (keine öffentliche Straße)

Gewässer: tideabhängige Wasserfläche, Verschlickungstendenz, fällt am Rand trocken

Lage/Ambiente: Sport- und Freizeitboote, hafengewerbliche Nutzungen (Kleinwerft), grünteprägt

Anordnung der Lieger: Anordnung uferparallel, in Stichlage oder flächenhaft

Voraussetzung für die Nutzung ist u. a. die Überprüfung der Verträglichkeit mit den vorhandenen Immissionsbelastungen, insbesondere durch die südlich der Elbe angesiedelten Industriebetriebe. Die Billwerder Bucht ist durch ein Hochwassersperrwerk von der Elbe getrennt und liegt somit binnendeichs.

A Standorte im Bezirk Altona

A 1 Fischereihafen

Eignung: (1) derzeit nur hafengewerbliche Nutzungen (2) nach der vorgesehenen Entlassung aus dem Hafengebiet:

gastronomische, freizeitorientierte, kulturelle und gewerbliche Nutzungen

Mengenpotenzial: 5 – 10

Erschließung: öffentlich zugängliche nicht hochwasser-sichere Kaianlage, derzeit noch Hafennutzungsfläche

Gewässer: tideabhängiges Hafenbecken

Ambiente: urban, Hafenambiente, jedoch je nach Tide-stand „Troglage“

Anordnung der Lieger: uferparallel, ggf. auch Stichlage

Im Bereich des Fischereihafens hat sich landseitig ein „Restaurantcluster“ entwickelt, das wasserseitig mit Freizeitnutzungen (Restaurantschiff, Schwimmbadschiff, Aus-stellungsschiff, schwimmende Bar oder Diskothek etc.) ergänzt werden könnte. Das Fischereihafenbecken soll im Zuge der Entwicklung benachbarter Landflächen gemein-sam mit diesen aus dem Hafengebiet entlassen werden (westlich bis zum Radarturm). Siehe Vorbemerkung zu tidebeeinflussten Standorten.

N Standorte im Bezirk Nord

N 1 Osterbekkanal – Lämmersieth

Eignung: Wohnen

Mengenpotenzial: 5 – 10

Erschließung: über öffentlichen Löschplatz

Gewässer: Binnenkanal, weitgehend konstanter Wasser-stand

Lage/Ambiente: urban, teilweise gewerbegeprägt, Büroge-bäude

Anordnung der Hausboote: nur am Nordufer, dort ufer-parallel, ggf. auch Stichlage

Die Funktionalität der am Nordufer gelegenen öffentli-chen Schneekippstelle darf durch Lieger nicht beeinträch-tigt werden. Die zukünftige Erschließung des Standortes ist mit der Entwicklung des nördlich der Wasserfläche gelegenen städtischen Grundstückes verknüpft, das der-zeit zum Verkauf ansteht. Da ohnehin die Anfahrbarkeit der Schneekippstelle gewährleistet werden muss und ein öffentlicher Fußweg am Nordufer eingerichtet werden soll, sind günstige Voraussetzungen auch für die Erschließung von Hausbooten/Schwimmende Häusern gegeben.

N 2 Eilbekkanal

Eignung: Wohnen, Gastronomie, in allgemeinen Wohnge-bieten zulässige gewerbliche Nutzungen

Mengenpotenzial: zunächst an 2 Standorten, jeweils 5 – 10

Erschließung: unmittelbar von öffentlichen Straßenver-kehrsflächen

Gewässer: Binnenkanal, weitgehend konstanter Wasser-stand

Lage/Ambiente: zentral, besonders hochwertiger Standort

Anordnung der Lieger: nur am Nordufer und dort ufer-parallel, zunächst an zwei Standorten: (a) zwischen Ler-chenfeld und Finkenau, (b) zwischen Richardstraße und Wagnerstraße.

Der Eilbekkanal bietet durch die unmittelbar angrenzen-den kanalparallelen Straßen ähnlich günstige Vorausset-zungen für eine Hausbooterschließung wie vergleichbare Standorte in Amsterdam. Wie dort soll jeder Lieger unmit-

telbar von der Straße aus zugänglich sein. Der zum Teil durch Wiederaufbauarchitektur geprägte Stadtteil könnte mit der Akzentuierung seines Kanals durch hochwertige Hausbootarchitektur um eine Besonderheit bereichert werden und ein innovativeres Image gewinnen. Auf Grund des Gestaltungsanspruches, der hier eingelöst werden soll und der sich abzeichnenden Nachfrage ist ein besonderes Platzvergabeverfahren vorgesehen, an dem u.a. das Bezirksamt maßgeblich beteiligt werden soll. Für Standorte in den Alsterseitenkanälen ist in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt eine Gestaltungsordnung in Vorbereitung, die als Empfehlung herausgegeben werden soll. In der durch die Gestaltungsordnung vorgegebenen Variationsbreite ist eine Reihung unterschiedlicher Lieger vorstellbar, die gleichzeitig der Anschauung für die Entwicklung weiterer Standorte dienen würden. Zwischen der Brücke Lerchenfeld und liegenden Hausbooten/Schwimmenden Häusern soll wegen des benachbarten denkmalgeschützten Universitätsgebäudes (Architekt: Fritz Schumacher) ein Mindestabstand von 30 m verbleiben. Der Kanal zählt zu den vergleichsweise wenig befahrenen, u.a. deshalb wird er bisweilen als Trainingsstrecke zum Rudern genutzt. In Abwägung mit den Belangen des Wassersports soll an jeder Stelle des Kanals ein nutzbarer Querschnitt von 20 m verbleiben. Die Standorte im Eilbekkanal werden als Pilotprojekte vorgeschlagen.

B Standorte im Bezirk Bergedorf

Neben den zwei in Anlage 1 als Eignungsfläche dargestellten und im folgenden beschriebenen Standorten werden

im Gewässersystem des Bezirks außerhalb des Hafengebiets einige „Mikrostandorte“ gesehen, die jeweils nur für einzelne Hausboote geeignet sind. Auf Grund ihrer untergeordneten Bedeutung werden sie nicht weiter dargestellt und behandelt.

B 1 Billwerder Bucht – Moorfleeter Deich

Eignung: Fläche mit Klärungsbedarf (1) derzeit nur hafengewerbliche Nutzungen, (2) nach einer möglichen Entlastung aus dem Hafengebiet: gewerbliche Nutzungen, voraussichtlich kein Wohnen auf Grund von Schadstoffen aus der Luft; die Immissionslage soll weiter beobachtet werden, bei einer Verbesserung käme auch eine Wohnnutzung in Betracht.

Mengenpotenzial: >10

Erschließung: unmittelbar von öffentlicher Straßenverkehrsfläche

Gewässer: tideabhängige Wasserfläche, Verschlickungstendenz, fällt am Rand trocken

Lage/Ambiente: Streusiedlung entlang des ehemaligen Deichs, idyllisch, gleichzeitig naturnaher Charakter durch große Wasser-/Wattflächen

Anordnung der Hausboote: uferparallel an tidegängigen Landebrücken mit Abstand zum Ufer, ggf. andere Anordnungen möglich. Die Fahrrinne zum Holzhafen bildet die Begrenzung nach Westen. Am Rand der Fahrrinne ist gleichzeitig die größte Wassertiefe zu erwarten.



Abb. 5: Visionäre Darstellung von Liegern in der Billwerder Bucht, nördliche Landebrücke mit Swimmingpool, Stellplätze auf den Landebrücken, Darstellung LP 32 (Osten oben!)



Abb. 6: Lieger in der Billwerder Bucht (Darstellung der Lieger nur als abstrakte Platzhalter), Darstellung LP 32

Die Billwerder Bucht ist eine der wenigen Standorte, die eine inselartige Anordnung der Lieger zulassen würde. Siehe Vorbemerkung zu tidebeeinflussten Standorten. Weiterer Klärungsbedarf besteht hinsichtlich der Evaluierung (bzw. Minimierung) möglicher Beeinträchtigungen durch Hausboote und Schwimmende Häuser für die Funktion der umgebenden Süßwasserwatten als Nahrungsbiotop für Enten- und Watvögel.

B 2 Nördlicher Schleusengraben

Eignung: Wohnen, gewerbliche und gastronomische Nutzungen

Mengenpotenzial: 5 – 10

Erschließung: teilweise unmittelbar von öffentlicher Straßenverkehrsfläche aus, am nördlichen Westufer in Hinblick auf die anstehende Neudefinition noch offen.

Gewässer: Binnenkanal, weitgehend konstanter Wasserstand

Lage/Ambiente: innerstädtisch, urban

Anordnung der Hausboote: uferparallel

Im Zusammenhang mit der Entstehung eines Fachmarktcampus südlich der Bundesstraße (im Zuge des ZOB-Neubaus) am Westufer des nördlichen Schleusengraben und der Neuaufrichtung eines B'Plans besteht die Gelegenheit, von vornherein die notwendigen Erschließungsvoraussetzungen für Hausboote zu schaffen. Der historische Schleusengraben als Verbindung zwischen dem Stadtgebiet und den ländlichen Vier- und Marschlanden könnte durch Hausboote akzentuiert und aufgewertet werden.

H Standorte im Bezirk Harburg

H 1 Wilhelmsburg – Veringkanal

Eignung: gewerbliche, gastronomische, freizeitorientierte und kulturelle Nutzungen, kein Wohnen

Mengenpotenzial: 5 – 10

Erschließung: teilweise über öffentliche Wege in Grünanlagen, teilweise über Privatgrund

Gewässer: Binnenkanal, weitgehend konstanter Wasserstand

Lage/Ambiente: teilweise gewerbe-, teilweise grünteil, urban

Anordnung der Hausboote: parallel zum Ufer

Im Veringkanal liegen bereits Hausboote. Die Kanalgenossenschaft, als Eigentümerin der Kanalfläche, ist der Platzierung von weiteren Hausbooten gegenüber aufgeschlossen eingestellt. Die Nutzungsgebühr für Wasserflächen liegt höher als auf städtischen Wasserflächen. Der Veringkanal wurde von der AG Schwimmende Häuser zunächst

auf Grund der festgestellten Schwermetallkontamination des Grundsediments als Eignungsfläche ausgeschieden, jedoch im Zusammenhang mit dem Projekt „Sprung über die Elbe“ als ausschließlich gewerblich nutzbares Gewässer erneut in Betracht gezogen. Der Standort erscheint vertretbar,

- wenn eine Freisetzung von Schwermetallen durch eine Störung des Sediments bei Platzierung und Verankerung von Hausbooten/Schwimmenden Häusern weitgehend vermieden wird und
- wenn mit der Genehmigung die Möglichkeit einer Kanalsanierung geregelt wird; die Lieger müssen dann ggf. zeitweilig verbracht werden.

In den 70er Jahren ist der Kanal bereits einmal ausgebaggert worden. Die Nutzbarkeit der Grünanlage darf nicht maßgeblich beeinträchtigt werden. Insbesondere dürfen Lieger der im nördlichen Kanal geplanten Stegverbindung zur Verbindung von zwei Grünflächen über die Wasserfläche nicht im Wege sein. Als besonders geeignet wird das Ostufer unmittelbar nördlich und südlich der Neuhöfer Straße gesehen.

H 2 Wilhelmsburg – Aßmannkanal

Eignung: Wohnen

Mengenpotenzial: <5

Erschließung: über öffentliche Wegefläche in Grünanlage

Gewässer: Binnenkanal, Wasserstand weitgehend konstant

Lage/Ambiente: suburban, grün

Anordnung der Hausboote: Am südlichen Ende des Kanals parallel zum Westufer

Dieser Standort ist unter den Eignungsflächen in Wilhelmsburg der einzige, der unter planungsrechtlichen Aspekten zum „allgemeinen Wohnen“ in Betracht kommt. Gleichzeitig dient der ca. 30 m breite Kanal jedoch dem Wilhelmsburger Ruder Club als Übungs- und Tunierstrecke. Mit Rücksicht auf den Rudersport wird deshalb eine Hausbootnutzung nur für das südliche Ende des Aßmannkanals (nach Norden hin in etwa bis auf Höhe des Gebäudes Grotestraße 8) vorgeschlagen. Einer Südverlängerung des Kanals, wie sie im Zuge des Projektes Sprung über die Elbe angedacht ist, steht die Ansiedlung von Liegern in der vorgeschlagenen Anordnung nicht entgegen. Bei einer Projektierung ist zu berücksichtigen, dass das Südende des Aßmannkanals eine vergleichsweise geringe Wassertiefe aufweist.

H 3 Harburger Binnenhafen – Zufahrt Überwinterungshafen

Eignung: Fläche mit Klärungsbedarf, (1) derzeit nur hafengewerbliche Nutzungen (2), nach geplanter Entlas-

sung aus dem Hafengebiet: gewerbliche Nutzung, ggf. auch Wohnen (siehe Erläuterung)

Mengenpotenzial: >10

Erschließung: derzeit über private Flächen

Gewässer: nicht tideabhängiges Hafenbecken

Lage/Ambiente: pittoreskes Hafenambiente, urbane gewerbegeprägte Lage

Anordnung der Hausboote: parallel und quer zum Ufer, ggf. flächenhaft

Der Zufahrtsbereich zum Überwinterungshafen ist derzeit mit Nutzungen belegt, dem Anschein nach auch mit einigen Liegern. Es bestünde hier das Potenzial für eine kleinere Hausbootsiedlung, die verkehrlich über die vorhandene Deichverteidigungsstraße erschlossen werden müsste. Die Vereinbarkeit mit den Hochwasserschutzbelangen wäre im Detail zu prüfen. Bei der Aufstellung eines neuen B' Plans sollte die Option der Wassersiedlung Berücksichtigung finden; soweit es die umgebenden Nutzungen planungsrechtlich erlauben, auch mit Wohnnutzung.

H 4 Harburger Binnenhafen – östliche Binnengrft

Eignung: Fläche mit Klärungsbedarf, (1) derzeit nur hafengewerbliche Nutzungen (2), nach geplanter Entlassung aus dem Hafengebiet: ggf. auch Wohnen (siehe Erläuterung)

Mengenpotenzial: <5

Erschließung: wegen anstehender Umstrukturierung derzeit unklar

Gewässer: kleines Hafenbecken

Lage/Ambiente: Hafenambiente, urbane gewerbegeprägte Lage

Anordnung der Hausboote: uferparallel, ggf. Stichlage

Durch die geplante Umstrukturierung und die Schaffung neuen Planrechtes auf der Harburger Schlossinsel käme der Standort zukünftig ggf. auch für Hausboote mit Wohnnutzung in Betracht. Der Standort wird derzeit von einer Hochspannungstrasse gekreuzt, die bei Erhalt Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten mit sich bringt.

H 5 Harburger Binnenhafen – östlicher Verkehrshafen

Eignung: Fläche mit Klärungsbedarf, (1) derzeit nur hafengewerbliche Nutzungen (2) nach geplanter Entlassung aus dem Hafengebiet: gewerbliche Nutzung, ggf. auch Wohnen

Mengenpotenzial: 5 – 10

Erschließung: über private Flächen

Gewässer: nicht tideabhängiges Hafenbecken

Lage/Ambiente: Hafenambiente, urbane gewerbegeprägte Lage

Anordnung der Hausboote: parallel entlang des Ostufers

Die Liegeplätze am Ostufer sind derzeit größtenteils anderweitig genutzt.

H 6 Harburger Binnenhafen – westlicher Bahnhofskanal

Eignung: Wohnen, gewerbliche und gastronomische Nutzungen

Mengenpotenzial: <5

Erschließung: über private Flächen

Gewässer: nicht tideabhängiger Kanal

Lage/Ambiente: pittoreskes Hafenambiente, urbane gewerbegeprägte Lage

Anordnung der Hausboote: vereinzelt, uferparallel

Hier liegt bereits dauerhaft das Personenschiff „Seute Deern“, weitere Lieger sind vorstellbar, sofern der Fahrverkehr nicht behindert und der Manövrierraum für die „Seute Deern“ berücksichtigt wird. Im Unterschied zum nördlichen Teil des Harburger Binnenhafens, ist der Kanal bereits aus dem Hafengebiet entlassen.

H 7 Harburger Binnenhafen – östlicher Bahnhofskanal

Eignung: Fläche mit Klärungsbedarf, gewerbliche Nutzungen, kein Wohnen

Mengenpotenzial: >10 Hausboote

Erschließung: über öffentliche Wegefläche in Grünanlage, ggf. auch über private Flächen

Gewässer: nicht tideabhängiger Kanal, Wassertiefe derzeit nur im nördlichen Teil ausreichend

Lage/Ambiente: Hafenambiente, urbane gewerbegeprägte Lage

Anordnung der Hausboote: parallel zum Ufer im nördlichen Teil des Kanals

Wegen benachbarter Gewerbeflächen im Osten des Kanals ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Eine Umsetzung der Planung für diesen Bereich und damit die Schaffung von Erschließungsmöglichkeiten ist derzeit nicht erkennbar.