

### **Niederschrift**

über die Informationsveranstaltung am 25.06.2014  
im Rahmen der Begleitgruppe Harburger Binnenhafen  
im Bezirksamt Harburg, Soziales Dienstleistungszentrum,  
Harburger Rathausforum 1, 21073 Hamburg

Betreff: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Harburg 70 (Veritaskai)**

hier: **Öffentliche Diskussion zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

anwesend:

Vorsitz: Herr Penner  
(Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Bezirksamt Harburg)

Bezirksamt Harburg: Herr Rook (Abteilungsleiter Bauleitplanung),  
Herr Pluntke (Abteilung Landschaftsplanung)

Fachplaner: Herr Sell (claussen-seggelke stadtplaner)  
Frau Jaetzel (claussen-seggelke stadtplaner)  
Herr Dr. Frechen (bulwiengesa AG)

Die Veranstaltung findet im Rahmen der Begleitgruppe Harburger Binnenhafen statt, die ab ca. 17.00 Uhr öffentlich tagt. Der Tagesordnungspunkt 5 „Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Harburg 70 Brückenquartier Veritaskai 8“ beginnt wie angekündigt gegen 18.30 Uhr und endet gegen 19.50 Uhr. Ab 18.15 Uhr ist Anschauungsmaterial (Luftbild mit der Bestandsituation, geltendes Planrecht, Auszug Flächennutzungsplan, Auszug Landschaftsprogramm und Städtebaulicher Entwurf – Stand Juni 2014) einsehbar.

**Herr Penner** begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Informationsveranstaltung. Er leitet kurz in Zweck und Bedeutung der Planaufstellung ein. Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt, auf einem Grundstück im Harburger Binnenhafen einen Gebäudekomplex zu errichten, der im nördlichen Teil aus einem Büro- und Geschäftsgebäude mit großflächigem Einzelhandel und im südlichen Teil aus einem Wohn- und Geschäftshaus besteht. Das Vorhaben ist auf der Grundlage des geltenden Planrechts nicht genehmigungsfähig, da im geltenden Bebauungsplan Harburg 59 Wohnbebauung auf diesem Grundstück ausgeschlossen ist. Ebenso wird mit der vorliegenden Vorhabensplanung mit einem Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche mit über 800 m<sup>2</sup> das Kriterium der Großflächigkeit des Einzelhandels im Sinne der Baunutzungsverordnung erreicht. Dieser ist im geltenden Bebauungsplan Harburg 59 nicht zulässig. Für die Realisierung des Vorhabens muss neues Planrecht geschaffen werden.

**Herr Penner** weist weiter darauf hin, dass die Veranstaltung mit einem Tonbandgerät aufgezeichnet wird. Ist ein Mitschnitt der späteren Wortmeldungen nicht erwünscht, müsse hierauf durch die Redner hingewiesen werden. Er übergibt das Wort an Herrn Rook als Abteilungsleiter der bezirklichen Bauleitplanung, der das Vorhaben bis zur Fertigstellung fachlich begleitet.

**Herr Rook** ergänzt einleitend den Unterschied zwischen einem vorhabenbezogenen und einem herkömmlichen Bebauungsplan. Während es sich bei einem herkömmlichen Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der die städtebaulichen Ziele für das Plangebiet widerspiegelt und unter der Federführung der Verwaltung entsteht, liegt für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits ein konkretes Vorhaben zugrunde, dessen Nutzungs- und Planungskonzept bereits frühzeitig in das Bebauungsplanverfahren eingestellt und dezidiert festgesetzt wird. Der Bebauungsplan wird durch ein vom Vorhabenträger beauftragtes Planungsbüro in Abstimmung mit der Verwaltung erarbeitet.

**Herr Rook** erläutert weiter, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Harburg 70 in einem sogenannten §13a-Verfahren, also als Bebauungsplan der Innenentwicklung, in einem beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Dies ist in erster Linie möglich, da durch das Vorhaben weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaut werden. Die Beschleunigung des Verfahrens wird durch den möglichen Verzicht auf den Verfahrensschritt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erreicht. In diesem Fall findet dennoch die Informationsveranstaltung im Rahmen der Begleitgruppe Harburger Binnenhafen statt. Zudem kann in einem §13a-Verfahren auf eine Umweltprüfung und eine Eingriffsbilanzierung verzichtet werden.

**Herr Rook** erklärt, dass das Vorhaben im Einzelnen durch den beauftragten Stadtplaner Herrn Sell vorgestellt wird. Er weist vorab darauf hin, dass bereits Fach-Untersuchungen durchgeführt worden sind. Herr Dr. Frechen wird die Ergebnisse eines Einzelhandelsgutachten vorstellen, das erstellt worden ist, um die Auswirkungen des vorgesehenen großflächigen Einzelhandels auf bestehende Einzelhandelsstandorte in der Umgebung, insbesondere im Harburger Zentrum, zu bewerten. Zudem ist eine lärmtechnische Untersuchung erstellt worden, die die externen Immissionen, die auf das Vorhaben einwirken, beurteilt, aber auch die Emissionen, die vom Vorhaben selber ausgehen.

**Herr Sell (claussen-seggelke stadtplaner)** stellt das Vorhaben sowie das Plangebiet, den bisherigen Planungsstand sowie die Ergebnisse bereits vorhandener Fachplanungen und Gutachten anhand einer Präsentation dar.

Das Bebauungsplanverfahren befindet sich relativ am Anfang. Wie von Herrn Rook bereits erläutert, handelt es sich bei der Veranstaltung um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Anlass und Ziel der Planung sei die Errichtung eines Büro- und Geschäftsgebäudes mit großflächigem Einzelhandel in Verbindung mit einem Wohn- und Geschäftsgebäudes mit kleineren Läden als Teil der städtebaulichen Entwicklung „Harburger Brücken“ im Harburger Binnenhafen.

Das Plangebiet befindet sich zentral im östlichen Binnenhafen am Östlichen Bahnhofskanal in großer Nähe zum Harburger Zentrum. Das Grundstück ist zuvor als Teil des Harburger Güterbahnhofs genutzt worden. Gleisanlagen, Lagerhallen und sonstige Einrichtungen sind inzwischen abgebrochen, so dass das Grundstück vollständig beräumt ist. Lediglich zwei Pappeln an der Straße Veritaskai sind weiterhin vorhanden.

Das Vorhabengrundstück ist an den Straßen Veritaskai und Theodor-Yorck-Straße belegen und befindet sich in direkter Nachbarschaft zu den bereits realisierten Projekten Gesundheitsinsel und Wohnen am Hafencampus.

Der Planungsstand aus dem April 2014 zeigt für die oberen Geschosse des Wohn- und Geschäftshauses eine Zeilenbebauung in Ost-West-Richtung. Im Zuge einer lärmtechnische Untersuchung für diesen Planungsstand stellte sich jedoch heraus, dass die von Osten auf das Vorhaben einwirkenden Lärmimmissionen eine Umplanung des Vorhabens notwendig machten. Die im aktuellen Planungsstand verfolgte L-Form ermöglicht eine Abschirmung nach Osten und Ausbildung einer lärmabgewandten Seite für die Wohnungsgrundrisse nach Westen. Zudem wurde die Südöstliche Gebäudeecke im aktuellen Entwurf so ausgebildet, dass sich die Wohnbebauung vollständig außerhalb des Achtungsabstands zum Störfallbetrieb Brenntag östlich des Östlichen Bahnhofskanals befindet. Das Wohngebäude setzt mit vier Geschossen auf ein Erdgeschoss, in dem sich die Ladenfläche sowie eine Garage befindet, auf. Auf der Dachgartenfläche oberhalb des Erdgeschosses können die erforderlichen Frei- und Spielflächen nachgewiesen werden. Zur Belebung der Promenade entlang des Östlichen Bahnhofskanals befinden sich die Zugänge zu den Wohneinheiten östlich an der

Promenade.

Das Büro- und Geschäftshaus setzt einen sechsgeschossigen Hochpunkt an der nordöstlichen Gebäudeecke am Veritaskai, während es ansonsten viergeschossig mit drei Geschossen über der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss ausgebildet ist.

Die Anlieferung erfolgt von Süden in einem eingehausten Gebäudeteil. Die Stellplätze befinden sich ebenerdig zwischen beiden Gebäudeteilen, in einer Garage im Erdgeschoss des Wohngebäudes und in einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Zufahrten befinden sich jeweils an der Theodor-Yorck-Straße.

Eine visualisierte Perspektive zeigt, dass sich das Vorhaben in der Höhenentwicklung in die bereits vorhandene Bebauung optisch einfügen soll.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Vorhabengebiet gemischte Baufläche, das Landschaftsprogramm das Milieu verdichteter Stadtraum dar. Beide Darstellungen bleiben erhalten, die Planwerke müssen nicht angepasst oder geändert werden.

Der geltende Bebauungsplan 59 vom 20.06.2000 setzt Kerngebiet fest. Diese Festsetzung wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Harburg 70 übernommen. Wie bereits ausgeführt, war für den Bereich des Vorhabens Wohnnutzung ausgeschlossen. Ebenfalls war die Errichtung von großflächigem Einzelhandel unzulässig. Beides soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 70 zukünftig planungsrechtlich zulässig werden.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird zukünftig ein Gehrecht festgesetzt, das die Verbindung der vorhandenen Wegebeziehung vom Schellerdamm zum Östlichen Bahnhoftkanal sicherstellt.

Im weiteren Verfahren wird eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme erstellt, die die Funktionalität der verkehrlichen Erschließung des Vorhabengebiets bewertet. Die lärmtechnische Untersuchung zum Vorhaben wird bezüglich des angepassten Hochbaus aktualisiert. Zudem wird eine gutachterliche Stellungnahme zur Luftschadstoffbelastung im Vorhabengebiet erstellt.

**Herr Sell** erläutert abschließend den weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens, in dem die Bürger mit öffentlicher Auslegung der Planunterlagen erneut Gelegenheit zur Stellungnahme erhalten werden.

Bevor den Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird, stellt **Herr Dr. Frechen** die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens in einer Präsentation vor.

**Herr Dr. Frechen** führt kurz in den Untersuchungsauftrag ein. Neben der Überprüfung der Tragfähigkeit eines Einzelhändlers der geplanten Größenordnung wurde die Verträglichkeit mit vorhandenen benachbarten Einzelhandelsstandorten sowie die Zielkonformität mit dem Einzelhandelskonzept für den Kernbereich Harburg bzw. für die Ansiedlungsgrundsätze der Stadt Hamburg überprüft.

Das Einzugsgebiet für einen Einzelhändler der geplanten Größenordnung als Nahversorger wird mit einem Radius von 500 m angenommen. Durch die Hannoversche Straße im Osten und die Buxtehuder Straße im Süden widerfährt das Gebiet eine natürliche Zäsur, die das Einzugsgebiet deutlich abgrenzt. Das Einzugsgebiet für den geplanten Einzelhandelsstandort beschränkt sich daher auf den zentralen und den östlichen Binnenhafen sowie die Schlossinsel (Zone 1a). Als weitere mögliche Einzugsgebiete wurde der westlich angrenzende Binnenhafen (Zone 1b), Teile des Stadtteils Neuland (Zone 2) sowie das südliche Wilhelmsburg (Zone 3) angenommen. Diesen Zonen mangelt es an Nahversorgungsangeboten. Gleichzeitig ist eine fußläufige Erreichbarkeit des geplanten Einzelhandels nicht mehr gegeben. Für den Kernbereich ergibt sich derzeit eine Einwohnerzahl von knapp 600. Das Einwohnerpotenzial bis 2016/2017 beläuft sich mit der Entwicklung des Harburger Binnenhafens als Wohnstandort auf insgesamt etwa 2.800 Einwohner. Zusammen mit dem erweiterten Einzugsgebiet (Neuland und Wilhelmsburg-Süd) wird langfristig eine Einwohnerzahl von etwa 4.300 angenommen. Zusammen mit etwa 6.000 Beschäftigten im Harburger Binnenhafen

ergibt sich ein Nachfragevolumen von etwa 10.300 Personen. Nach den gängigen Berechnungen ist der geplante Einzelhändler mit einem Umsatz für das Gesamtprojekt von etwa 8,5 Mio. € pro Jahr langfristig tragfähig.

Die Untersuchung des Verdrängungseffekts auf benachbarte Versorgungsbereiche ergibt, dass der vorhandene Handel mit einem Zuwachs des Umsatzes um über 52% deutlich von dem Vorhaben profitieren wird. Insgesamt werden die vorhandenen Standorte durch die steigende Einwohneranzahl leicht profitieren. Für das Harburger B-1-Zentrum wird mit einem leichten Umsatzzuwachs von 1% gerechnet. Verdrängungswirkungen treten faktisch nicht auf.

Im Fazit hält **Herr Dr. Frechen** fest, dass es sich um einen integrierten Standort in Kernlage des Harburger Binnenhafens handelt, der mit Einwohnerzuwachs der Nahversorgung der Bevölkerung dienen wird. Der Bevölkerungszuwachs könnte den Standort für eine Einstufung als D-Zentrum qualifizieren. Die Beeinträchtigung umgebender Standorte ist hingegen nicht zu erwarten.

Die Vorträge enden gegen 19.20 Uhr. Im Anschluss werden Fragen und Anregungen der Zuhörer vorgebracht.

**Eine Anwohnerin (Theodor-Yorck-Straße) erkundigt sich, wie hoch die neuen Gebäude in Bezug auf die bereits bestehende Bebauung errichtet werden.**

**Herr Sell** erläutert, dass das südliche Wohngebäude fünfgeschossig, das nördliche Geschäftsgebäude viergeschossig mit einem sechsgeschossigen Hochpunkt am Veritaskai vorgesehen ist. Das Wohngebäude wird somit ähnlich hoch wie die vorhandene fünfgeschossige Bebauung am Hafencampus.

**Eine Anwohnerin (Schlossinsel) möchte wissen, ob es sich bei den Wohnungen um öffentlich geförderte oder private Wohnungen handeln werde.**

**Herr Sell** antwortet, dass ausschließlich Eigentumswohnungen vorgesehen sind.

**Die Anwohnerin (Theodor-Yorck-Straße) erkundigt sich weiter, wann mit dem Beginn der Bauarbeiten zu rechnen ist.**

**Herr Sell** erklärt, dass zunächst das Bebauungsplan-Verfahren durchlaufen wird. Erst dann wird ein genauer Zeitplan für die Bauarbeiten erstellt.

**Der Bürgervertreter der Begleitgruppe Harburger Binnenhafen Herr Friedemann weist darauf hin, dass der Beachclub im vorliegenden Lärmgutachten zu dem Vorhaben keinerlei Erwähnung findet. Er möchte wissen, wie der derzeitige bzw. mögliche zukünftige Standorte bei der Aufstellung des Bebauungsplans Harburg 70 berücksichtigt werden.**

**Herr Sell** entgegnet, dass für das Lärmgutachten die planungsrechtliche Ausweisung der Umgebung relevant ist. Der Beachclub befindet sich auf einer Fläche, die als Kerngebiet festgesetzt ist. Dieses Kerngebiet wurde auch in das Lärmgutachten eingestellt.

**Herr Friedemann fragt weiter, ob der Beachclub nicht als Vergnügungsstätte berücksichtigt werden müsste. Er möchte sicherstellen, dass es für keinen der diskutierten Standorte später aufgrund der Lautstärke beim Betrieb des Beachclubs zu Konflikten kommt, die ein Fortbestehen des Beachclubs gefährden.**

**Herr Penner** erläutert, dass der Beachclub zunächst eine befristete Genehmigung als Gaststätte und nicht als Vergnügungsstätte erhalten hat. Im Rahmen seltener Ereignisse kann es zu lauterer Veranstaltungen kommen. Bereits heute ist die Nutzung des Grundstücks als Beachclub kerngebietskonform. Die Berücksichtigung des Kerngebiets im Lärmgutachten ist daher richtig und ausreichend.

**Herr Sell** bestätigt, dass die Beachclubnutzung in der Kerngebietsausweisung berücksichtigt wird.

**Herr Rook** ergänzt, dass die schutzbedürftige Wohnnutzung zudem durch das Büro- und Geschäftsgebäude zum Beachclub hin abgeschirmt wird.

**Herr Wilke von der Süderelbe AG merkt als Mitglied der Begleitgruppe Harburger Binnenhafen an, dass etwa 150 m entfernt zum diskutierten Vorhaben im Neuländer Quarree ein kleinflächiger Vollsortimenter mit einem Frischemarkt entstehen soll. Er stellt fest, dass aufgrund der Kleinflächigkeit dieses Einzelhandelsmarktes kein Verträglichkeitsnachweis erbracht werden muss.**

**Herr Rook** bestätigt dies.

**Herr Dr. Frechen** ergänzt, dass durch den Einzelhändler immer auch die Umsatzerwartungen auf einer Fläche mit gemietet werden. Auch wenn es genehmigungsrechtlich möglich wäre, dass sich weitere Einzelhandelsbetriebe unter 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Binnenhafen ansiedeln können, ist nicht gewährleistet, dass für diese Nutzung ausreichendes Umsatzpotenzial zur Verfügung steht. Die weitere Ansiedlung von Einzelhandel steuert sich also über den Markt.

**Die Anwohnerin (Schlossinsel) erklärt, dass ein Standort an der Schlosstraße für Einzelhandel geeignet wäre.**

**Herr Penner** antwortet, dass große Teile des Harburger Binnenhafens planungsrechtlich als Kerngebiet festgesetzt sind. Hier sind dann immer auch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Bisher ist die Flächennachfrage durch Einzelhandelsbetriebe am Standort Binnenhafen jedoch nicht sehr hoch. Für die Fläche gegenüber des Kanalplatzes liegt aktuell eine Anfrage eines Einzelhändlers vor.

Mit der Fußgängerbrücke über den Lotsekanal ist die Schlossinsel dann deutlich besser an das Zentrum des Binnenhafens angeschlossen, so dass die Wege zum Nahversorger sich auch für die Bewohner der Schlossinsel verkürzen.

**Die Anwohnerin erkundigt sich, welche Firma sich für die Fläche am Kanalplatz beworben hat.**

**Herr Penner** möchte hierzu nichts sagen.

**Herr Wilke möchte konkret wissen, ob für den Binnenhafen eine Ausweisung als Zentrum geplant ist.**

**Herr Penner** verneint dies.

**Die Anwohnerin (Schlossinsel) erkundigt sich, ob die Zufahrt für die Nutzungen des geplanten Einzelhandels ausschließlich über den Veritaskai verläuft.**

**Herr Sell** führt aus, dass sich die Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr an der Theodor-Yorck-Straße befinden. Hier ist auch die Zufahrt zur eingehausten Anlieferung vorgesehen.

**Die Anwohnerin ergänzt, dass die Straße Veritaskai bereits heute stark befahren und ausgelastet ist. Sie befürchtet eine weitere Zunahme an Autos auf dieser Straße.**

**Herr Sell** antwortet, dass genaue Verkehrszahlen im weiteren Verfahren mit dem Verkehrsgutachten vorliegen werden. Derzeit ist hierzu keine zuverlässige Aussage möglich.

**Herr Dr. Frechen** ergänzt, dass es eine Tendenz gibt, dass der Anteil an Großeinkäufen mit dem Auto deutlich abnimmt. Die Einzelhändler rücken aus diesem Grund bewusst wieder deutlich an die Wohnquartiere heran, um eine fußläufige Erreichbarkeit zu schaffen.

**Herr Rook** führt aus, dass von Bezirksseite eine Entlastung des Veritaskais angestrebt wird, indem der Verkehr über Hannoversche Straße, Seevestraße und Karnapp umgeleitet wird. Ziel ist es, den gesamten zentralen Binnenhafen von Verkehren zu entlasten und diese in die Peripherie zu verlagern. Hierzu befindet sich der Bezirk derzeit in Abstimmungsgesprächen mit der BSU, die als übergeordnete Behörde für die Verkehrsplanung zuständig ist.

**Die Anwohnerin fragt nach einer ungefähren Zeitschiene für die Realisierung der neuen Verkehrsführung.**

**Herr Rook** erläutert, dass hierzu noch keine Aussage möglich ist. Derzeit finden Gespräche mit den Fachbehörden statt. Eine Machbarkeitsstudie ist bereits grundsätzlich positiv ausgefallen. Die Veränderung der Verkehrsführung ist mit einem hohen Investitionsvolumen verbunden, daher müssen noch weitere Verhandlungen und Abstimmungsgespräche geführt werden.

**Herr Penner** erwähnt, dass die Vollsperrung der Brücke über den Östlichen Bahnhofskanal bereits einem Testlauf für die geplante Entlastung des Veritaskai gleichkommt.

**Frau Zillmann, Leiterin Abteilung Übergeordnete Planung**, macht darauf aufmerksam, dass am 31.07.2014 die nächste Tagung der Begleitgruppe mit dem Thema Östlicher Binnenhafen stattfindet. Es wird auch der Oberbaudirektor Herr Prof. Walter erwartet. Hier wird auch die geplante Änderung der Verkehrsführung thematisiert werden.

Nachdem keine weiteren Wortbeiträge erfolgen, bedankt sich Herr Penner für die Teilnahme an der öffentlichen Diskussion und beendet die Veranstaltung gegen 19.50 Uhr.

für die Niederschrift:

gez. Kathrin Jaetzel  
(claussen-seggelke stadtplaner)