

..... Änderung  
des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg  
Vom .....

---

- (1) Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) wird im Geltungsbereich zwischen Magdeburger Hafen, Brooktorhafen, Shanghaiallee und Überseeallee sowie zwischen Magdeburger Hafen, südlich Überseeallee / Versmannstraße, geplantem Lohsepark und Baakenhafen im Stadtteil HafenCity (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteile 103 und 104) geändert.
- (2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Absatz 5 Satz 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim örtlich zuständigen Bezirksamt vorhanden sind, werden sie kostenfrei zur Verfügung gestellt.
  2. Unbeachtlich werden
    - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
    - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
    - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans zuständigen Behörde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

**Begründung**  
**zur Änderung des Flächennutzungsplan**

**(Gemischte Bauflächen und HafenCity Universität östlich des Magdeburger Hafens  
sowie Elbphilharmonie in der HafenCity)**

**1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage der.....Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. S. 3316).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F 3/06 vom 14. Juli 2006 (Amtl. Anz. S. 1737) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 9. Oktober 2007 und .....(Amtl. Anz. 2007 S. 2349, 2008 S.....).stattgefunden.

**2. Inhalt des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich der östlichen HafenCity die nachrichtliche Übernahme „Hafengebiet“ und „Flächen für Bahnanlagen“ dar. Der Bereich Kaiserhöft ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Überseeallee / Versmannstraße und die Shanghaiallee sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Im Bereich der Überseeallee verläuft eine Schnellbahntrasse sowie im nördlichen Bereich die Grenze des Hafengebiets gemäß Hafenentwicklungsgesetz als nachrichtliche Übernahme.

**3. Inhalt des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363) stellt in dem zu ändernden Bereich im Landschaftsprogramm die Milieus „Gewerbe, Industrie und Hafen“ sowie westlich der Hauptverkehrsstraße Shanghaiallee das Milieu „Gleisanlage, oberirdisch“ sowie die milieübergreifenden Funktionen „1. Grüner Ring“, „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Grüne Wegeverbindung“ dar. Die Überseeallee / Versmannstraße und die Shanghaiallee sind als „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Im Bereich Kaiserhöft werden das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und die milieübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist der zu ändernde Bereich entsprechend als Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14 a) und „Gleisanlagen“ (14

d) und „Hauptverkehrsstraße“ (14e) dargestellt. Der Bereich Kaiserhöft ist als „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dargestellt.

Gemäß § 7 Absatz 2 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 357) muss das Landschaftsprogramm die Darstellungen des Flächennutzungsplans beachten. Aufgrund von Änderungen des Flächennutzungsplans ist das Landschaftsprogramm entsprechend anzupassen..

#### **4. Anlass und Ziele der Planung**

Im Zuge des Entwicklungsfortschritts der HafenCity soll nach dem westlichen Teil der HafenCity (41. Änderung des Flächennutzungsplans vom 3. Juli 2002) auch Flächen der östlichen HafenCity in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Anlass hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet östlich Magdeburger Hafen und südlich Überseeallee / Versmannstraße mit den Flächen für die geplante HafenCity Universität. Die HafenCity Universität wird mit dem Symbol „Einrichtung für Forschung und Lehre“ dargestellt. Gleichzeitig wird der zur Entwicklung anstehende Bereich zwischen Magdeburger Hafen und Shanghaiallee in das Änderungsverfahren einbezogen. Im Masterplan sind in diesem Bereich Büro-, Einzelhandels- und Gastronomie sowie Wohnnutzungen vorgesehen.

Grundlage für die Darstellung der östlichen HafenCity im Flächennutzungsplan ist der von Senat und Bürgerschaft als verbindliche Leitlinie beschlossene Masterplan zur HafenCity und die städtebaulichen Leitlinien zur Entwicklung des Magdeburger Hafens, dem zentralen Quartier der HafenCity. Der Geltungsbereich umfasst daher Flächen, die gemäß Masterplan für die Entwicklung der HafenCity vorgesehen, bisher im Flächennutzungsplan nachrichtlich als Hafen und Flächen für Bahnanlagen übernommen und bahnrechtlich entwidmet sind.

Es ist beabsichtigt, die zwischen Magdeburger Hafen, Brooktorhafen, Shanghaiallee, südlich Überseeallee / Versmannstraße, und Baakenhafen gelegenen Flächen der östlichen HafenCity in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Dementsprechend sollen im Flächennutzungsplan bisher nachrichtlich als Hafengebiet und als Flächen für Bahnanlagen dargestellte Flächen künftig als „gemischte Bauflächen“ dargestellt werden. Südlich der Überseeallee / Versmannstraße wird zusätzlich das Symbol „Einrichtung für Forschung und Lehre“ dargestellt.

Auf der Spitze des Kaiserhöfts soll künftig die überregional bedeutsame kulturelle Einrichtung „Elbphilharmonie“ entstehen (Bebauungsplanverfahren Hamburg-Altstadt 36 / HafenCity 4). Diese Planung soll gemäß der Systematik des Flächennutzungsplans durch Aufnahme des Symbols „Kulturelle Einrichtung“ auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abgesichert und dargestellt werden.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Änderungen sind nicht als erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 6,4 ha.

## **5. Umweltbericht**

### Vorbemerkung

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Untersuchungsergebnisse liegen vor. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

Der Planinhalt kann den Ausführungen in Ziffer 4 entnommen werden.

Das Einfügen des taktischen Zeichens für „Kulturelle Einrichtung“ für die Elbphilharmonie führt zu keinen Umweltauswirkungen und wird im nachfolgenden nicht weiter thematisiert.

### **5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Die Wiedernutzbarmachung (Konversion) bestehender innenstadtnaher Hafentflächen / „Flächen für Bahnanlagen“ für „gemischte Bauflächen“, welche zukünftig an einen U-Bahn-Anschluss angebunden sein werden, entspricht prinzipiell den Grundsätzen „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und dem Gebot des flächensparenden Bauens.

Die genaue Nutzungsanordnung einzelner Teilflächen wurde im Rahmen eines Masterplanes entwickelt.

Bei Nichtdurchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes (Nullvariante) würde das bestehende Planrecht (Hafengebiet) weiterhin bestehen bleiben mit allen potentiell möglichen negativen Umweltauswirkungen.

### **5.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen**

#### **5.2.1 Schutzgüter Luft und Klima**

Das Plangebiet ist durch Industrie- und Gewerbelärm aus den südlich gelegenen Hafentflächen sowie durch Verkehrslärm (Straße und Schiene) stark vorbelastet. Aus diesem Grund sind insbesondere für schutzwürdige Nutzungen entsprechende Lärmschutzmaßnahmen auf der nachfolgenden Planungsebene vorzusehen.

In Bezug auf die Luftschadstoffsituation kann man feststellen, dass es sich um einen innerstädtisch geprägten Bereich handelt, in dem allerdings aufgrund von verschiedenen Messungen im Umfeld gewährleistet werden kann, dass keine Überschreitungen von maßgeblichen Grenzwerten zu erwarten sind.

Darüber hinaus befinden sich im südlich der Norderelbe gelegenen Hafengebiet Störfallbetriebe. Die fachliche Einschätzung der zuständigen Dienststelle hat hierfür ergeben, dass die notwendigen Abstände zu empfindlichen Nutzungen eingehalten werden.

Das Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung (Überbauung, Versiegelung, geringer Grünanteil) als klimatischer Belastungsraum zu klassifizieren. Aufgrund der Nähe zur Elbe werden diese Belastungen zugunsten eines feuchteren windreichen Lokalklimas gemindert.

Die klimatische Situation wird sich durch die Planung nicht wesentlich verändern, ggf. kommt es aufgrund einer stärkeren Durchgrünung zu kleineren positiven klimatischen Effekten.

### 5.2.2 Schutzgut Wasser und Boden

Aufgrund der vorherigen hafen- bzw. gewerblich/industriellen Nutzungen (z.B. Kohleschuppen, Werkstätten, Garagen, Eigenbedarfstankstelle, Schrottsammelstelle) können Bodenverunreinigungen nicht ganz ausgeschlossen werden. Das Gefährdungspotential aufgrund dieser Vornutzungen wird allerdings nur als gering-mittel bewertet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind zur Bewertung jeweils detaillierte Untersuchungen notwendig. Darüber hinaus sind aufgrund der natürlichen Weichschichten unterhalb der sandigen Auffüllung Bodenluftuntersuchungen in nachgelagerten Planverfahren durchzuführen.

Durch den derzeit recht hohen Versiegelungsgrad der Flächen ist nur von einer eingeschränkten Grundwasserneubildung auszugehen. Die Bodenfunktionen sind aufgrund der anthropogenen Prägung nur eingeschränkt verfügbar.

Auswirkungen auf die angrenzenden Gewässer (Magdeburger Hafen, Norderelbe/Baakenhafen, Brooktorhafen) können ausgeschlossen werden, solange keine Eingriffe in den Wasserkörper erfolgen.

Mit der Planung werden sich die Versiegelungsanteile wahrscheinlich kaum verändern, die Störung der Böden bleibt bestehen. Ein geeignetes Entwässerungskonzept ist in der weiteren Detailplanung zu erstellen.

Formatiert: Schriftartfarbe:  
Automatisch

### 5.2.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt und Stadtbild / Landschaft

Aus Erfahrungen innerhalb der HafenCity sind lediglich die Kaimauern entlang der Wasserkörper insbesondere für gefährdete Arten als potentieller Lebensraum von Interesse. Ansonsten besitzen die Flächen kaum Bedeutung für die Flora.

Das Plangebiet ist für die Tierwelt von untergeordneter Bedeutung. Ausgenommen hiervon sind störungsresistente Arten, die aber auch bei einer baulichen Veränderung weiterhin einen Lebens- und Nahrungsraum finden werden.

Die Landschaft ist durch die ehemaligen Hafennutzungen geprägt und stadtbildgestalterisch derzeit eher von geringer Bedeutung. Die Schaffung von neuen Quartieren mit ansprechender Architektur und gleichzeitiger Außen- und Grüngestaltung führt zu einer Aufwertung des gesamten Plangebiets.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter können ausgeschlossen werden.

### 5.2.4 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Schützenswerte Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung von außerhalb des Änderungsbereiches befindlichen Kulturgütern (z.B. Speicherstadt) kann ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet wird zukünftig Standort für Arbeitsstätten, Universität und möglicherweise auch Wohnnutzungen. Bei empfindlichen Nutzungen ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere eine Berücksichtigung der Immissionsituation notwendig.

### **5.3 Überwachung (Monitoring)**

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

### **5.4 Zusammenfassung Umweltbericht**

Die Änderung erfolgt im Wesentlichen von „Hafen“ und „Flächen für Bahnanlagen“ in „Gemischte Bauflächen“. Diese Konversionsmaßnahme entspricht einer schonenden Siedlungsentwicklung und ist standortbezogen positiv zu bewerten.

Bei der Nichtrealisierung der Planung würde sich an der bestehenden Umweltsituation zunächst wenig verändern, eine Hafennutzung mit möglicherweise negativen Folgen für die Umwelt wäre weiterhin möglich. Hierbei wird durchaus berücksichtigt, dass im Hafengebiet vereinzelt auch naturbezogene Flächen mit einem hohen ökologischen Wert vorhanden sind. Darüber hinaus kommt es bei Hafenflächen in der Regel zu mehr Emissionen als in einer gemischten Baufläche. Diese vermehrten Emissionen bleiben mit Umsetzung der F-Plan-Änderung aus.

Aufgrund der Lärmbelastung (Hafen/Industrie und Verkehr) sind auf nachfolgender Planungsebene Schutzmaßnahmen zu entwickeln. Darüber hinaus sind Untersuchungen zur Klärung der Frage von Bodenverunreinigungen notwendig. Eine Beeinträchtigung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist nicht zu erwarten, allerdings ist auf mögliche Populationen in den Kaimauern Rücksicht zu nehmen. Schützenswerte Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht betroffen. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Stadtbild können ausgeschlossen werden. Es liegt kein naturschutzfachlicher Eingriff vor.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.