Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

An die Mitglieder
und Vertreterinnen / Vertreter
der Kommission für Stadtentwicklung

Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
Zentrale Aufgaben
LP 02

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 40 – 32 61
Telefax 040 – 4 279 40 – 009

Ansprechpartner: Klaus Haberlandt
Raum D.04.120
E-Mail: Klaus.Haberlandt@bsw.hamburg.de

Hamburg, 27. Oktober 2021

Protokoll über die 54. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 20. September 2021 um 19.00 Uhr in Form einer Skype-Besprechung mit Livestream

Teilnehmerinnen / Teilnehmer:

Staatsrätin Monika Thomas (Vorsitz),
Gabi Dobusch (Bürgerschaft, Mitglied),
Olaf Duge (Bürgerschaft, Mitglied),
Dr. Anke Frieling (Bürgerschaft, Mitglied),
Gerrit Fuß (Bürgerschaft, Mitglied),
Dirk Kienscherf (Bürgerschaft, Mitglied),
Martina Koeppen (Bürgerschaft, Mitglied),
Dr. Christel Oldenburg (Bürgerschaft, Mitglied),
Lars Pochnicht (Bürgerschaft, Mitglied),
Ulrike Sparr (Bürgerschaft, Mitglied),
Heike Sudmann (Bürgerschaft, Mitglied),
Matthias Czech (Bürgerschaft, Vertreter),
Sabine Jansen (Bürgerschaft, Vertreterin),
Dagmar Wiedemann (Bürgerschaft, Vertreterin),
Klaus Lübke (Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, Vertreter für Herrn Oliver Sträter),
Susanne Metz (Verwaltung, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Mitglied),
Dieter Polkowski (Verwaltung, Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Vertreter),
Alexa von Hoffmann (Verwaltung, Senatskanzlei, Mitglied),
Viola Habeck (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Stefan Mundt (BSW – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung),
Dr. Andreas Kleinau (Vorsitzender der Geschäftsführung der HafenCity Hamburg GmbH),
Jan Jungclaus (HafenCity Hamburg GmbH)
Jürgen Rux (HafenCity Hamburg GmbH),
Dirk Theiling (HafenCity Hamburg GmbH),
Timo Weedermann-Korte (BSW – Geschäftsstelle der Kommission für Stadtentwicklung) und
Klaus Haberlandt (BSW – Geschäftsstelle der Kommission für Stadtentwicklung).

Frau Thomas eröffnet um 19.00 Uhr mit der Begrüßung aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer die 54. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung in Form einer Skype-Besprechung. Aufgrund der weiterhin angespannten Corona-Situation wird auf die Durchführung einer Präsenzsitzung verzichtet. Als Gäste zum Tagesordnungspunkt 2 begrüßt sie Herrn Dr. Kleinau, Vorsitzender der Geschäftsführung sowie die weiteren Vertreter der HafenCity Hamburg GmbH (HCH). Schließlich heißt sie alle interessierten Bürgerinnen und Bürger, die die Sitzung im Livestream des YouTube-Kanals des Hamburger Senats verfolgen, herzlich willkommen.

Frau Thomas erklärt, dass eine über die Sitzungsdauer hinausgehende Bereitstellung des Livestreams im Internet nicht erfolge. Ausschließlich zur Protokollerstellung wird eine Tonaufnahme der Sitzung gefertigt.

Frau Thomas stellt durch persönlichen Aufruf der Kommissionsmitglieder fest, dass die Kommission für Stadtentwicklung beschlussfähig ist und es zu der mit der Einladung versandten Tagesordnung keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche gibt.

Frau Thomas weist auf das Protokoll über die 53. Sitzung am 18. Januar 2021 vom 16. Februar 2021 hin. In der 53. Sitzung wurden die Bebauungsplan-Entwürfe HafenCity 16 (Elbtower - Zustimmung nach öffentlicher Auslegung) und HafenCity 18 (Bürogebäude nördlich Heizwerk - Unterrichtung über die durchgeführte frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) behandelt. Sie fragt nach Änderungs- oder Ergänzungswünschen zu diesem Protokoll. Sie stellt fest, dass es zum Protokoll über die 53. Sitzung keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche gibt.

2. Bebauungsplan-Entwurf HafenCity 18 (Bürogebäude nördlich Heizwerk) - Zustimmung nach öffentlicher Auslegung - Drucksache Nr. 2021/03

Frau Thomas bittet Frau Habeck zum aktuellen Stand des Bebauungsplans HafenCity 18 (Bürogebäude nördlich Heizwerk) vorzutragen.

Frau Habeck berichtet, dass sich derzeit im Plangebiet überwiegend versiegelte Flächen sowie Stellplätze des Gasheizwerkes befänden. Bisher gelte hier der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 32 / HafenCity 1, der an dieser Stelle eine Versorgungsfläche mit den Zweckbestimmungen Abspannwerk und Gasheizwerk festsetzt. Für das Abspannwerk sei eine überbaubare Grundstücksfläche mit einer Gebäudehöhe von 21 m vorgesehen. Die Grundflächenzahl (GRZ) sei für beide Flächen mit 0,9 festgesetzt. Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sollten 50 % begrünt werden. Das Gasheizwerk bestand allerdings schon als der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 32 / HafenCity 1 aufgestellt wurde, sodass der im Bebauungsplan festgesetzte Grünanteil nicht realisiert wurde.

Mit dem Bebauungsplan-Entwurf HafenCity 18 soll ein urbaner Stadtraum in zentraler Lage geschaffen werden. Das ursprünglich geplante Abspannwerk ist inzwischen im Bereich des Oberhafens untergebracht. Das an dieser Stelle nun geplante Gebäude sei als Null-Emissionsgebäude konzipiert. Mit der HCH stehe ein Teilnutzer der Büroflächen bereits fest. Im Untergeschoss des Bürogebäudes soll eine Landstromanlage für das Kreuzfahrtterminal im südlichen Überseequartier integriert werden.

Frau Habeck berichtet weiter, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung pandemiebedingt in Form einer öffentlichen Auslegung sowie im Internet in der Zeit vom 30. Oktober 2020 bis 30. November 2020 stattgefunden habe. In der 53. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 18. Januar 2021 wurden die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ausgewertet. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sei abgeschlossen; die Stellungnahmen aus der Beteiligung seien in die Planung eingeflossen. Nach der Zustimmung in dieser Sitzung solle die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs im IV. Quartal 2021 stattfinden.

Im Jahr 2020 wurde für den geplanten Baukörper eine Vorstudie gefertigt, die aufzeigt, welche Gebäudeformen im Plangebiet denkbar seien, die auch die nachbarschaftlichen Belange wahren. Als Ergebnis der Vorstudie ist ein Gebäude mit sechs Geschossen entwickelt worden, wobei das vierte und fünfte Obergeschoss als zurückgesetzte Staffelgeschosse zur Verbesserung der Besonnungsverhältnisse für die gegenüberliegende Bebauung vorgesehen seien. Zusätzliche Geschosse würden durch Festsetzung im Bebauungsplan ausgeschlossen. Unterirdisch werde die Landstromanlage in das Gebäude mit einem Flächenbedarf von 550 m² integriert. In der Erdgeschosszone seien publikumswirksame Nutzungen geplant. Das Gebäude mit einer Dach- und Fassadenbegrünung solle ein Musterbeispiel für Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Nutzerfreundlichkeit werden. An dem hochbaulichen Wettbewerb nahmen sieben Architekturbüros teil. Der im Preisgericht im November 2020 ermittelte Siegerentwurf wurde weiter ausgearbeitet. Inzwischen ist ein Bauantrag eingereicht worden.

Als Art der Nutzung werde im Bebauungsplan-Entwurf ein Kerngebiet vorgesehen. Geplant sei ein Bürogebäude mit einer oberirdischen Bruttogeschossfläche von 7.180 m², davon entfallen rund 6.000 m² für die Büronutzung und rund 1.100 m² für die publikumswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss. Der Bebauungsplan-Entwurf sehe eine Baukörperfestsetzung entsprechend des Wettbewerbsergebnisses mit einer Geschossigkeit und einer maximalen Gebäudehöhe vor, die die Verschattung der umliegenden Bebauung auf das verträgliche Mindestmaß reduziere. Neben der Dachbegrünung ist bodengebundene Fassadenbegrünung an Teilen der Ost- und der Südfassade vorgesehen. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern würden an den Grundstücksgrenzen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Eine Einfriedigung sei nur in Form von Hecken zulässig. Eine Wohnnutzung werde aufgrund der Nähe zum Heizwerk ausgeschlossen, gleiches gelte für Beherbergungsbetriebe.

Für die Aufenthaltsräume der Büronutzung werde eine Lärmschutzfestsetzung vorgesehen, um die gesunden Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Eine besondere Lärmschutzfestsetzung sehe vor, eine bestimmte Fassadengestaltung vorzunehmen, um die Schallreflexionen zu minimieren. Für das Gründach ist eine zu 30% extensiv und zu 20 % intensive Bepflanzung vorgesehen, wie sie in der HafenCity üblich ist. Ein Anteil von 35 % der gesamten Dachfläche wird für Photovoltaikanlagen festgesetzt. Außerdem gibt es ein Anschluss- und Benutzungsgebot an die Fernwärme, von dem befreit werden kann, wenn nachgewiesen werden kann, dass die Wärmeversorgung des Gebäudes höheren ökologischen Standards entspricht. Für den Insektenschutz werden die Begrenzung der Beleuchtungsfarbe und -stärke der Außenleuchten festgesetzt.

Frau Habeck schließt ihren Bericht mit einem Ausblick auf das weitere Vorgehen. Nach der geplanten öffentlichen Auslegung vom 5. Oktober 2021 bis 5. November 2021 könne am 29. November 2021 mit dem Arbeitskreis II die Vorweggenehmigungsreife des Bebauungsplan-Entwurfs erreicht werden. Der Ende Juli 2021 gestellte Bauantrag werde derzeit geprüft.

Frau Thomas dankt Frau Habeck für ihre Ausführungen. Sie eröffnet die Diskussion um den Tagesordnungspunkt 2 und bittet um Wortbeiträge.

Frau Sudmann bittet darum, den Auslegungszeitraum aufgrund der Herbstferien um zwei Wochen zu verlängern. Sie fragt nach der Notwendigkeit zur Nutzung des Gebäudes durch die HCH. Sie fragt ferner, wie eine bodengebundene Fassadenbegrünung angepflanzt werden solle, wenn die Baugrenze bis an die Grundstücksgrenze reiche. In diesem Zusammenhang weist sie darauf hin, dass im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange der NABU ein Zurückspringen der Baugrenze von der Grundstücksgrenze empfohlen habe. Außerdem möchte sie wissen, welche Auswirkungen die festgesetzte Gebäudehöhe von 24 m auf die Verschattung der umliegenden Wohnbebauung habe.

Herr Polkowski weist darauf hin, dass ursprünglich an dieser Stelle mit dem Abspannwerk ein technisches Gebäude ohne publikumswirksame Nutzung in der Erdgeschosszone geplant gewesen sei. Gebäude mit publikumswirksamen Nutzungen in einem überhöhten Erdgeschoss stehen in der gesamten HafenCity direkt an der Straße. Aufgrund der Büronutzung habe zudem das Gebäude eine andere Tiefe als das ursprünglich geplante Abspannwerk. Die bodengebundene Fassadenbegrünungen sei an den östlichen und südlichen Fassaden auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Im Norden, entlang der Straße, plane die HCH darüber hinaus eine integrierte Fassadenbegrünung ab dem ersten Obergeschoss.

Herr Mundt berichtet, dass im März 2021 ein Verschattungsgutachten zum Bebauungsplan erstellt worden sei. In dem Gutachten sei die Abstaffelung der beiden oberen Geschosse berücksichtigt worden, da Vorstudien gezeigt hätten, dass diese Bauweise eine Verschattung minimiere. Beurteilt wurde die Verschattungssituation nach der DIN 5034 – Tageslicht in Innenräumen, die zur Tag-und-Nachtgleiche (20. März) eine Besonnung eines Aufenthaltsraums einer Wohnung von vier Stunden und am 17. Januar eine Besonnung eines Aufenthaltsraums einer Wohnung von einer Stunde empfiehlt. Beides wurde überprüft. Dabei sei festgestellt worden, dass die Empfehlung in einem Aufenthaltsraum in Wohnungen in der gegenüberliegenden Wohnbebauung Am Dalmannkai die Besonnungsdauer von einer Stunde am 17. Januar nicht eingehalten werde. Sehr deutlich kann aber die Empfehlung von vier Stunden Besonnung zur Tag-und-Nachtgleiche in einem Aufenthaltsraum in Wohnungen an der gegenüberliegenden Straßenseite eingehalten werden. Die DIN 5034 ist inzwischen novelliert worden. Im August 2021 wurde die neue Fassung veröffentlicht, die im Verschattungsgutachten bereits berücksichtigt wurde. Die neue Fassung gebe keine Empfehlungen mehr, sondern verweise auf eine europäische DIN-Norm, die mit einem komplizierteren Bewertungssystem mit Empfehlungsstufen arbeitet, aber ebenfalls Bezug auf die Tag-und-Nachtgleiche am 21. März oder 23. September nimmt. Die Empfehlungsstufen seien im Ergebnis nahezu deckungsgleich mit der Empfehlung von vier Stunden Besonnung in einem Aufenthaltsraum einer Wohnung. Mit dieser europäischen DIN-Norm gehe die Besonnungssituation für die gegenüberliegende Wohnbebauung konform.

Frau Thomas sieht kein Problem darin, die Auslegungsfrist um eine Woche zu verlängern.

Herr Dr. Kleinau informiert, dass die HCH plane, das Gebäude in zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zu belegen. Als Begründung für den Umzug der HCH führt er aus, dass das Raumangebot am bisherigen Standort schon heute nicht ausreiche, sodass auf ein Gebäude in der Hongkongstraße ausgewichen werden müsse. Zusätzlich würden Räume für Sitzungen und Veranstaltungen gebraucht, die in der Zeit nach Corona wieder in Präsenz stattfinden werden. Außerdem beschäftige die HCH eine Reihe von Werkstudierenden, die ebenfalls Räumlichkeiten benötigen. Im Erdgeschoss des neuen Gebäudes könne ein Informationszentrum eingerichtet werden, da die Nutzung im Kesselhaus in anderthalb Jahren aufgegeben werden müsse. Ein Ausbau des bisherigen Standorts der HCH ist schon aus Brandschutzgründen nicht möglich.

Frau Sudmann weist auf die Formulierung im Begründungstext auf Seite 18 hin, wonach bis weit in den Februar bis März die unteren zwei Geschosse mit Wohnnutzung Am Dalmannkai 4 – 8 (erstes und zweites Obergeschoss) wenig besonnt würden. Außerdem fragt sie nach der bodengebundenen Fassadenbegrünung an der Nordseite des Gebäudes.

Herr Mundt erläutert, dass sich die Aussage im Begründungstext auf den Winterstichtag am 17. Januar bezieht, der allerdings durch die Neufassung der DIN-Norm nicht mehr betrachtet werde. Die Verschattungswirkung sei bei niedrigen Sonnenständen im Winter gegeben; darauf beziehe sich die Beschreibung im Begründungstext. Bei dem einheitlich normierten Stichtag zur Tag-und-Nachtgleiche am 20. März werden die Empfehlungen der neuen europäischen DIN-Norm eingehalten.

Herr Polkowski erklärt, dass auf der Nordseite ab dem ersten Obergeschoss in den oberen Geschossen eine Fassadenbegrünung von der HCH beantragt werde, die allerdings nicht im Bebauungsplan festgesetzt werde. Nur im Osten und teilweise im Süden könne eine bodengebundene Fassadenbegrünung festgesetzt werden. Die Festsetzung einer bodengebundene Fassadenbegrünung im Norden sei aufgrund der Baugrenze an der Straße nicht möglich.

Frau Dr. Frieling fragt, ob die Landstromanlage für Kreuzfahrtschiffe in der Zeit nach Corona überhaupt noch gebraucht werde. Sie weist auf das Problem mit Sedimenten am Kreuzfahrtterminal im südlichen Überseequartier hin. Außerdem fragt sie nach den Lärmemissionen der Landstromanlage. Ferner fragt sie, welche Pflanzen für die bodengebundene Fassadenbegrünung in Frage kommen würden und wie die publikumswirksame Nutzung der Erdgeschossfläche aussehen könnte.

Herr Mundt antwortet, dass die Lärmauswirkung im Betrieb der Landstromanlage prognostiziert wurde und sämtliche Richtwerte der TA Lärm eingehalten würden. Die Landstromanlage müsse im Untergeschoss bereits so installiert werden, dass keine Körperschallübertragung in das Gebäude erfolge, um die Büronutzung nicht zu stören.

Herr Polkowski erläutert, dass die Umsetzung der Fassadenbegrünung auch in den Bereichen, wo diese nicht festgesetzt wird, Gegenstand der weiteren Ausführungsplanung sein werde. In der Erdgeschosszone werde eine kleinteilige Nutzung vorgesehen, die nicht mit den Nutzungen im südlichen Überseequartier zu vergleichen sei. Publikumswirksame Nutzungen seien in allen Straßen der HafenCity, wo sie sich realisieren lassen, wünschenswert. Es gebe in Hamburg drei Kreuzfahrtterminals, wobei der Standort Steinwerder im Hafen nur temporär angelegt sei. Ziel der Stadt sei es, das Kreuzfahrtterminal im südlichen Überseequartier wegen der Nähe zur Stadt verstärkt zu nutzen.

Herr Dr. Kleinau führt zum Kreuzfahrtterminal im südlichen Überseequartier aus, dass das Terminal für mittelgroße Kreuzfahrtschiffe derzeit gebaut und nach der Fertigstellung an die Hamburg Port Authority (HPA) übergeben werde. Nach Beschluss des Senats sollen die Kreuzfahrtschiffe an dieser Stelle durch eine nachhaltige Landstromanlage versorgt werden. Für die Sedimentfreihaltung der Anlegestellen am Terminal ist die HPA zuständig.

Frau Dr. Frieling fragt, was in Bezug auf die elektromagnetischen Feldern auf Seite 19 des Begründungstextes die voraussichtliche Einhaltung der Vorgaben der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes konkret bedeute.

Herr Mundt erläutert, dass die Landstromanlage durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht explizit vorgeschrieben werde. Es wurde aber im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vorsorglich geprüft, ob die Landstromanlage im Untergeschoss des Bürogebäudes genehmigungsfähig sein würde. Die Anlage wäre dann genehmigungsfähig, wenn die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten würden. Neben der Einhaltung von Lärmgrenzwerten gehöre dazu auch die Einhaltung von Grenzwerten für elektromagnetischen Felder. Diese Grenzwerte seien normiert in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Die HCH habe dazu auf Basis einer Vorplanung ein Gutachten in Auftrag gegeben, das ergeben habe, dass die Grenzwerte deutlich eingehalten würden. Das Gutachten enthalte auch noch Empfehlungen für weitere Maßnahmen zur Absenkung der Magnetfeldstärken. Beantragen und betreiben werde die Anlage die HPA, die darauf bedacht sei, die Magnetfeldbelastung so niedrig wie möglich zu halten.

Herr Duge begrüßt die in Aussicht gestellte Verlängerung der Auslegungszeit. Er fragt, in welcher Art und Weise sowie mit welchen Materialien die Auslegung erfolgen werde. Ferner fragt er nach der Lage des Fernwärmetunnels. Er hält die Installation einer Landstromanlage, die zu einer erheblichen Minderung der Luftbelastung durch Kreuzfahrtschiffe beitragen und damit die Lebensqualität in der HafenCity verbessern würde, für gut. Das Plangebiet stelle ein urbanes Gebiet dar, das besser als mit einem Parkplatz, der bereits heute die Fläche fast vollständig versiegele, genutzt werden könne. Außerdem fragt er nach einer Dachbegrünung und dem Ausgleich der momentanen Grünstreifen im Randbereich des Plangebiets durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen.

Herr Polkowski und Frau Habeck bestätigen, dass der bestehende Grünbestand über die Festsetzungen im Bebauungsplan vollständig ausgeglichen werde. Es gebe Festsetzungen für begrünte Dachflächen und Flächen für Photovoltaikanlagen auf dem Dach, wobei eine Überschneidung beider Flächen möglich sei. Der Fernwärmetunnel sei bei der Überbauung zu berücksichtigen. Die dabei einzuhaltenden technischen Rahmenbedingungen seien im Baugenehmigungsverfahren zu definieren. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs werde einschließlich aller umweltrelevanten Gutachten und Stellungnahmen analog im Foyer der BSW in Wilhelmsburg und digital im Internet erfolgen.

Frau Thomas weist darauf hin, dass alle umweltrelevanten Gutachten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan am 17. September 2021 in das Transparenzportal gestellt worden seien.

Frau Sparr fragt, ob die Bäume im Straßenbereich von dem Bauvorhaben betroffen seien. Sie begrüße, dass ein Null-Emissionsgebäude entstehen solle. Sie weist in diesem Zusammenhang auf die Formulierung im Begründungstext auf Seite 38 hin, wonach der Einbau von Solaranlagen im Neubau immer dann sinnvoll sei, wenn ein nennenswerter Warmwasserbedarf bestehe, so dass eine zentrale Warmwasserversorgung aus energetischen Aspekten geboten sei. Sie hält diese Betrachtungsweise für veraltet, zumal das Haus eine Photovoltaik-Anlage erhalten werde. Hierzu fragt sie, ob die erzeugte elektrische Energie primär im Haus verbraucht oder auch in das Stromnetz eingespeist werde. Auf Seite 39 des Begründungstextes werde von einer Lebensdauer der Holzbauteile im Gebäude von 50 Jahren ausgegangen. Sie fragt, was mit den Holzbauteilen nach 50 Jahren geschehe und ob es bei deren Entsorgung nicht zu einem CO_2-Ausstoss kommen werde.

Herr Dr. Kleinau erklärt, dass mit der Photovoltaikanlage mehr Energie erzeugt werde, als im Haus benötigt werden wird, so dass auch Strom in das Stromnetz eingespeist werden könne. Der Betrachtungszeitraum von 50 Jahren berücksichtigt auch Ersatzinvestitionen. Die Lebensdauer einiger Anlagen sei für kürzere Zeiträume ausgelegt. Im allgemein anerkannten Betrachtungszeitraum von 50 Jahren werden die Energiebedarfe für die Errichtung, den Betrieb und den Rückbau des Gebäudes einbezogen, auch wenn nicht davon auszugehen ist, dass das Gebäude nach 50 Jahre zurückgebaut werden würde.

Herr Polkowski ergänzt, dass es auf Seite 38 des Begründungstextes um den Warmwasserbedarf des Gebäudes gehe. Thermische Solaranlagen erzeugen Warmwasser für den Eigenbedarf im Gebäude, während Photovoltaik-Anlagen Strom produzieren, der, falls nicht im Haus genutzt, auch ins Stromnetz eingespeist werden könne. Es bestehe ein grundsätzlicher Anschlusszwang an das Fernwärmenetz, von dem nur dann befreit werden könne, wenn für das Gebäude eine anderweitige, ökologischere Warmwasserversorgung gesichert werden könne. Bestehende Bäume im Straßenraum seien zu erhalten.

Frau Koeppen begrüße die verlängerte Auslegungsfrist. Sie hält es für gut, die derzeit noch in verschiedenen Gebäuden untergebrachten Beschäftigten der HCH in einem Neubau zusammenzuführen. Seit den 1990er Jahren liefen immer mehr Kreuzfahrtschiffe Hamburg an, die vorher Kiel oder Lübeck angelaufen hätten, von wo die Passagiere mit Bussen nach Hamburg gebracht wurden. Sie gehe davon aus, dass die Kreuzfahrtbranche nach der Corona-Pandemie wieder aufblühen und die Landstromanlage ausgelastet sein werde.

Herr Kienscherf macht deutlich, dass die momentane Nutzung des Plangebiets für Stellplätze neben einem Heizwerk nicht in die HafenCity passe. Diese Fläche mit guter verkehrlicher Anbindung in zentraler Lage in der HafenCity verdiene eine effizientere bauliche Nutzung. Die geplante Bebauung rücke bis an die Straße heran. Dadurch werden die Dichte höher und der Abstand zur gegenüberliegenden Wohnbebauung kleiner. Auch die planungsrechtlich zulässige Gebäudehöhe vergrößere sich von heute 21 m auf dann 24 m. Er fragt, wie sich die Verschattungssituation ändern würde, wenn von einer Bauhöhe von 21 m ausgegangen werden würde. Ferner fragt er nach den Vorstellungen für eine öffentliche Nutzung in der Erdgeschosszone. Außerdem fragt er nach der nach außen sichtbaren Beleuchtung des Gebäudes. Abschließend interessieren ihn die verkehrlichen Auswirkungen.

Herr Polkowski schildert die städtebauliche Einbindung des Gebäudes. Es gehe auch darum, das bestehende Heizwerk in das städtebauliche Umfeld zu integrieren. Mit dem Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 32 / HafenCity 1 musste damals die planungsrechtliche Option für das Abspannwerk gesichert werden; dieses sei aber inzwischen im Oberhafen entstanden. Aufgrund der Nähe zum Heizwerk scheide an dieser Stelle eine Wohnnutzung aus. Im Umfeld seien Gebäude mit sieben bis acht Geschosse mit einer Höhe von 26 m bis 34,5 m über Straßenniveau zu finden. Mit fünf Vollgeschossen und zwei Staffelgeschossen bleibe das geplante Gebäude unter den Bauhöhen, die im Umfeld zu finden seien. Von der Straße aus gesehen seien nur die vier Vollgeschosse wahrnehmbar. Bei den Festlegungen zur Beleuchtung ginge es um die Intensität und die Lichtfarbe der Außenbeleuchtung unter dem Aspekt des Insektenschutzes. In dieser zentralen Lage seien so viele öffentliche Nutzungen wie möglich in die Erdgeschosszone zu integrieren.

Herr Dr. Kleinau weist noch einmal darauf hin, dass die HCH in Erwägung ziehe, das eigene Info-Center im Erdgeschoss des Neubaus unterzubringen. Darüber hinaus gebe es eine rege Nachfrage von Gewerbetreibenden nach Flächen für publikumswirksame Nutzungen in der HafenCity. In dem Gebäude werde es keine Pkw-Stellplätze geben; es werden ausschließlich Parkräume für Fahrräder realisiert. Daher werde das Gebäude keinen Pkw-Verkehr generieren.

Frau Sudmann spricht den zweiten Absatz auf Seite 7 im Begründungstext zum Thema Dienstleistungsstandort an. Sie fragt, ob noch von Verlagerungen von Büroflächen in die HafenCity in der Nach-Corona-Zeit ausgegangen werden könne. In den Stellungnahmen zu den Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde von einem Büroflächenbedarf für die HCH von 2.500 m² ausgegangen. Vergleichsweise günstige Angebote für Büroflächen in dieser Größenordnung in der HafenCity gebe es ihres Erachtens viele, so dass die HCH den Neubau nicht unbedingt benötige. Sie spricht sich dafür aus, für den Bebauungsplan relevante Umweltgutachten früher öffentlich zugänglich zu machen. Sie fragt, ob beim Windgutachten die geplante Bebauung im südlichen Überseequartier mit bis zu elf Geschossen berücksichtigt wurde. Ferner fragt sie hinsichtlich der durch die Landstromanlage erzeugten elektromagnetischen Felder, ob der Vorsorgewert für die magnetische Flussdichte von 0,2 µT (Mikrotesla) eingehalten werde. Zu den Pkw-Stellplätzen verweist sie auf die Formulierung im zweiten Absatz auf Seite 41 des Begründungstextes, wonach auch mögliche Abminderungen von nachzuweisenden Stellplätzen in Erwägung gezogen werden.

Herr Mundt berichtet, dass ein Windgutachten unter Berücksichtigung der kompletten Bebauung einschließlich der geplanten Gebäude im südlichen Überseequartier erstellt wurde. Dabei wurde ein Vergleich der heutigen zur künftigen baulichen Situation erstellt. Dabei stellte sich heraus, dass die durchschnittlichen Windgeschwindigkeiten mit der zukünftigen Bebauung nicht zunehmen, sondern abnehmen werden. Es gebe kein Gutachten in Bezug auf den Vorsorgewert für die magnetische Flussdichte, der für den Schulcampus Lohsepark empfohlen wurde. Wie bereits ausgeführt, hat die HCH ein Gutachten basierend auf einer Vorplanung erstellen lassen. Danach werden die prognostizierten elektromagnetischen Felder innerhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. Die HPA als Betreiber der Landstromanlage hat das Ziel die magnetische Flussdichte noch weiter zu reduzieren.

Herr Dr. Kleinau macht deutlich, dass das Gebäude die speziellen Voraussetzungen für die Nutzung durch die HCH erfüllen werde, die mit den angebotenen Büroflächen in der HafenCity nicht unbedingt erfüllt werden könnten. Die Nachfrage nach Büroflächen in der HafenCity sei auch in der Corona-Pandemie als groß anzusehen. Als aktuelles Beispiel nennt er den Umzug der Firma New Work SE (ehemals XING) als bedeutender Büroraumnutzer von der Innenstadt in das Unilever-Gebäude am Strandkai in der HafenCity.

Frau Sudmann fragt nach der Entstehung von elektromagnetischen Feldern im Erdgeschoss. Im von der HCH beauftragten Gutachten werde eine magnetische Flussdichte von maximal 5,35 µT oberhalb des Frequenzumrichters genannt.

Herr Mundt erläutert, dass sich der im Gutachten genannte Wert auf die Höchstbelastung innerhalb des Gebäudes unmittelbar über einer technischen Anlage beziehe. Im Gutachten ist eine Karte zu finden, die deutlich zeigt, wie die magnetische Flussdichte außerhalb des Gebäudes abnehme.

Frau Sudmann gibt zu bedenken, dass sich der Markt für Büroraumvermietung in der Corona-Pandemie stark verändert habe. Daher könne sie die von Herrn Dr. Kleinau geschildete große Nachfrage nach Büroräumen in der HafenCity nicht nachvollziehen.

Frau Thomas erinnert daran, dass Bebauungsplanung eine Angebotsplanung darstelle. Niemand könne mit Sicherheit vorhersagen, wie sich der Markt für Büroimmobilien in der Nach-Corona-Zeit entwickeln werde. Es gebe einen konkreten Nutzer für einen Teil des Objektes. Sie empfiehlt, an der Festsetzung zu den Pkw-Stellplätzen festzuhalten. Aktuell gebe es im Vorhaben jedoch keinen Pkw-Stellplatzbedarf.

Herr Polkowski erläutert, dass in einem Bebauungsplan festgesetzt werden darf, wo und wie die notwendigen Stellplätze gebaut werden. Wie viele notwendige Stellplätze zu schaffen seien, werde in der Hamburgischen Bauordnung geregelt. Daher sei es rechtlich nicht möglich, im Bebauungsplan festzusetzen, dass keine Stellplätze geschaffen werden dürften. Welche Anzahl von Stellplätzen notwendig sei, ergibt sich im Baugenehmigungsverfahren. Im konkreten Fall seien im Gebäude keine Stellplätze vorgesehen.

Frau Dr. Frieling fragt, ob im Windgutachten verschiedene Windrichtungen berücksichtigt werden.

Herr Mundt führt aus, dass es bei der Betrachtung von Windauswirkungen eine VDI-Richtlinie mit unterschiedlichen Windkomfortstufen in Abhängigkeit zur Nutzung zu beachten gelte. Eine Außengastronomie sei beispielsweise anders zu betrachten als ein Fußweg an einer Straße. Die tolerierte Windgeschwindigkeit sei je betrachteter Nutzung verschieden. Die Anforderungen an die einzelnen Nutzungen im Straßenraum im Umfeld des geplanten Gebäudes werden eingehalten. Die Windkomfortstufen schließen alle Windrichtungen in die Simulationsbetrachtung der Windauswirkungen mit ein.

Frau Sparr möchte wissen, woher die Landstromanlage ihren Strom beziehen wird.

Herr Mundt antwortet, dass die Landstromanlage ihren Strom aus dem öffentlichen Stromnetz beziehen werde. In der Landstromanlage werde der Strom auf die Spannung mit der Frequenz gebracht, die die Kreuzfahrtschiffe benötigen.

Frau Sparr fragt, ob der Strom für die Landstromanlage aus erneuerbaren Energiequellen kommen werde.

Frau Thomas erläutert, dass der Anteil an Strom aus erneuerbaren Energiequellen davon abhängig sei, welche Konditionen die HPA als Bestellerin mit dem Stromlieferanten vereinbart habe.

Herr Rux wird bei der HPA nachfragen, ob für die Landstromanlage Strom aus erneuerbaren Energiequellen bezogen werden soll.
Protokollerklärung:
Eine Nachfrage bei der HPA hat ergeben, dass der Strom ausschließlich aus erneuerbaren Energiequellen stammen werde.

Frau Sudmann fragt zum Vorkommen des Haussperlings, der unter Nr. 5.3 in den Stellungnahmen auf die Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung genannt werde.

Frau Thomas antwortet, dass der Haussperling im Plangebiet nicht vorkomme.

Frau Sudmann fragt nach der Notwendigkeit, die Baugrenze bis an Straßenbegrenzungslinie zu legen. In der Begründung heißt es dazu, diese Gebäudeanordnung vervollständige die räumliche Einfassung der Straßenkreuzung. Außerdem fragt sie nach dem Lärmpegel für die gegenüberliegende Wohnbebauung. In der Begründung werde auf Seite 15 im letzten Absatz zum Thema Fassadenreflexion von Verkehrslärm für die gegenüberliegende Bebauung ein nächtlicher maximal ermittelter Beurteilungsspiegel von 59 dB(A) angegeben. Sie möchte wissen, was diese Angabe konkret bedeute.

Frau Thomas weist noch einmal darauf hin, dass in der HafenCity an vielen Stellen eine öffentliche Nutzung der Erdgeschosszonen zur Belebung und Attraktivitätssteigerung der Lauflagen des Quartiers festgesetzt wurde.

Herr Mundt antwortet auf die Frage zur Lärmbelastung auf die gegenüberliegende Wohnbebauung. Die Lärmbelastung liege dort über den zur Orientierung herangezogenen Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Diese Überschreitung werde allerdings nicht durch das Gebäude verursacht, sondern durch die prognostizierten Verkehrsmengen für den Endausbauzustand der HafenCity. Prognostische Verkehrsmengen für den Endausbauzustand der HafenCity wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans HafenCity 3 berücksichtigt, in dem die nördliche Bebauung Am Dalmannkai 4 – 8 liegt. Im Bebauungsplan HafenCity 3 wurden Lärmschutzfestsetzungen für die Wohnbebauung getroffen, wie beispielsweise zur Grundrissgestaltung und zu besonderen passiven Schutzmaßnahmen. Konkret wurde der Frage nachgegangen, wie das geplante Bürogebäude die Ausbreitungsbedingungen von Verkehrslärm verändert.

Herr Mundt bestätigt, dass im Gebäude keine Pkw-Stellplätze geplant werden, sodass es nicht zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen kommen wird. Durch das neue Gebäude ergeben sich allerdings Reflexionen von Verkehrslärm, die zu Erhöhungen des Verkehrslärmpegels auf der gegenüberliegenden Straßenseite führen werden. Um die Pegelerhöhungen im praktisch nicht wahrnehmbaren Bereich von 0,5 bis 0,6 dB(A) zu halten, wurde in § 2 Nr. 1.4 der Verordnung eine Festsetzung getroffen, nach der die Fassade so ausgestaltet werden müsse, dass erhebliche Schallpegelsteigerungen durch Reflexionen des Straßenverkehrslärms an den gegenüberliegenden Gebäudeseiten vermieden würden. Die HCH plant für das Gebäude eine entsprechende Faltung der Fassade, bei der Teile der Fassade immer wieder wechselnd aus der Parallelität gedreht werden, um die Schallreflexionen so gering wie möglich zu halten.

Frau Thomas macht auf die Blockstruktur als städtebauliches Gestaltungsprinzip in der HafenCity aufmerksam, das schon den Masterplan für die HafenCity präge und durch das die HafenCity ein einheitliches Erscheinungsbild erhalte. Diese Struktur sieht an dieser Straßenkreuzung eine Baugrenze entlang der Straße vor und solle nicht durchbrochen werden.

Herr Duge fragt nach einer Geschwindigkeitsbegrenzung für die Straße Am Dalmannkai.

Herr Mundt antwortet, dass in dem Bereich eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h gelte. Eine Reduzierung von 50 km/h auf 30 km/h würde nach den Berechnungsregeln eine Lärmminderung der Mittelungspegel in Höhe von 2 dB(A) ergeben.

Frau Thomas weist darauf hin, dass Geschwindigkeitsbegrenzungen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können.

Frau Sudmann bittet darum, dass vor einer Zustimmung zur öffentlichen Auslegung Gelegenheit zum Studium der Gutachten gegeben werden müsse. Aus diesem Grund stellt sie den Antrag, die Zustimmung zur öffentlichen Auslegung auf einen weiteren Sitzungstermin zu vertagen.

Frau Thomas gibt zu bedenken, dass auch während der öffentlichen Auslegung immer Gelegenheit bestehe, Fragen zum Bebauungsplan-Entwurf zu stellen.

Frau Koeppen hält die gestellten Fragen zum Bebauungsplan-Entwurf für vollumfassend beantwortet. Die Kommissionsmitglieder aus der SPD-Bürgerschaftsfraktion benötigen keinen Vertagungstermin.

Herr Duge sieht auch keine Notwendigkeit für einen Vertagungstermin. Es konnten die gestellten Fragen ausführlich beantwortet werden.

Frau Dr. Frieling hält die Entscheidungsgrundlage für nicht ausreichend, um über die öffentliche Auslegung in dieser Kommissionssitzung abstimmen zu können.

Frau Thomas erinnert daran, dass der Bebauungsplan-Entwurf als Kommissionsvorlage basierend auf den Erkenntnissen aus den Gutachten erstellt wurde. Sie nimmt den Antrag von Frau Sudmann auf Vertagung der Zustimmung der öffentlichen Auslegung auf einen späteren Sitzungstermin auf. Es sei allerdings zu bedenken, dass für die Förderung der Landstromanlage durch den Bund Fristen einzuhalten seien und daher die HCH bereits für das Gebäude einen Bauantrag gestellt habe.

Herr Dr. Kleinau führt zur Landstromanlage aus, dass der Zeitplan vorsehe, bis zum Ende des Jahres 2023 den Probebetrieb aufzunehmen. Um den Zeitplan einhalten zu können, sollte die Zustimmung zur öffentlichen Auslegung innerhalb der nächsten zwei Wochen erfolgen.

Frau Sudmann nennt als Termin für eine Vertagungssitzung den 11. Oktober 2021.

Frau Dr. Frieling kann den Zeitdruck nicht nachvollziehen. In der 54. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung hieß es, dass die Zustimmung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs im Juni 2021 vorgesehen sei. Sie könne aber an einer Vertagungssitzung am 11. Oktober 2021 teilnehmen.

Herr Duge sagt zu, zu prüfen, ob er am 11. Oktober 2021 an einer Vertagungssitzung als Video-Konferenz teilnehmen kann.

Frau Thomas schlägt vor, die Sitzung auf den 11. Oktober 2021 zu vertagen. Gegen eine Vertagung der Sitzung auf den 11. Oktober 2021 gibt es keine Wortmeldungen. Sie schließt die Beratung um den Tagesordnungspunkt 2 für die 54. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung.

Protokollarischer Nachtrag:
Am 27. September 2021 wurde für die Zustimmung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs HafenCity 18 (Bürogebäude nördlich Heizwerk) in der 55. Sitzung der Kommission für Stadtentwicklung am 11. Oktober 2021 eingeladen.

3. Verschiedenes

Frau Thomas weist auf den voraussichtlichen Sitzungstermin am 25. Oktober 2021 hin. Für diesen Sitzungstermin ist die Zustimmung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans HafenCity 15 (Südliches Überseequartier – Ergänzendes Verfahren) vorgesehen.

Frau Thomas stellt fest, dass es keine weiteren Wortbeiträge zum Tagesordnungspunkt 3 gibt und bedankt sich bei allen Sitzungsteilnehmerinnen und -teilnehmern. Sie verabschiedet alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer und schließt um 21.30 Uhr die Sitzung.

Klaus Haberlandt
(Protokoll)

Monika Thomas
(Vorsitzende)