

Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans

(Bauflächen im Bereich der Speicherstadt)

Entwurf Stand November 2024 (Auslegefassung)

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die Speicherstadt zu einem gemischt genutzten, innerstädtischen Quartier zu entwickeln. Dabei steht die Sicherung der Speicherstadt als denkmalgeschütztes Gesamtensemble im Vordergrund.

Die Speicherstadt ist das räumliche Bindeglied zwischen der (historischen) Innenstadt und der Innenstadterweiterung HafenCity. Da die hafenbezogene Nutzung der Speicherstadt, insbesondere als Warenlager, in den letzten Jahren stark zurückgegangen ist, soll dieses Quartier, das schon jetzt aufgrund seiner wertvollen Bausubstanz eine hohe Attraktivität besitzt, ebenfalls zu einem Teil der Hamburger Innenstadt entwickelt werden.

Der Senat (Senatsdrucksache Nr. 2012/1230) und die Bürgerschaft (Drucksache 20/4388) haben im Jahre 2012 das Konzept für die künftige Entwicklung der Speicherstadt zur Kenntnis genommen. Das Entwicklungskonzept beschreibt die zukünftige Nutzungsverteilung in der Speicherstadt. Darüber hinaus werden Vorgaben und Rahmenbedingungen für den Umbau der Gebäude, die zukünftige Aufteilung der Verkehrsflächen und die Gestaltung der Freiräume benannt. Diese Vorgaben stehen unter der Prämisse, dass der Erhalt des Ensembles Speicherstadt in seiner einzigartigen Substanz und Gestalt vorrangiges Ziel aller Planungen ist. Zusätzlich werden Konzepte für einen flächendeckenden Hochwasserschutz, ein Sanierungskonzept für die Kaimauern sowie die Umsetzung der Verkehrsplanung entwickelt.

Mit dem Sechzehnten Gesetz zur Änderung des Hafentwicklungsgesetzes vom 19. September 2012 (HmbGVBl. S. 417) wurde die Speicherstadt aus dem Geltungsbereich des Hafentwicklungsgesetzes entlassen.

Der Senat hat am 17. Oktober 2012, neben der Aufstellung einer Änderung des Flächennutzungsplans für die Speicherstadt, die Aufstellung des Bebauungsplans HafenCity 12 / Hamburg-Altstadt 48 für die Speicherstadt beschlossen (Amtl. Anz. S. 2093), der auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung der Speicherstadt zu einem gemischt genutzten, innerstädtischen Quartier schaffen soll, wobei die Sicherung der Speicherstadt als denkmalgeschütztes Gesamtensemble im Vordergrund steht.

Am 5. Juli 2015 ist das Ensemble „Speicherstadt und Kontorhausviertel mit Chilehaus“ in die UNESCO Welterbeliste aufgenommen worden, nachdem die Einzigartigkeit und Schutzwürdigkeit des Ensembles um die Speicherstadt anerkannt worden sind.

2. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage der xx Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F 06/12 vom 17. Oktober 2012 (Amtl. Anz. S. 2093) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 25. März 2013 und 29. Oktober 2024 (Amtl. Anz. 2013 S. 537, 2024 S. 1910) stattgefunden.

3. Inhalt des bisherigen Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan stellt in dem zu ändernden Bereich der Speicherstadt nachrichtlich „Wasserflächen“, und „Hafengebiet“ sowie die Straßen Am Sandtorkai/ Brooktorkai und Bei St. Annen als „sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dar.

4. Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Dem Ziel entsprechend, die Speicherstadt zu einem gemischt genutzten Quartier zu entwickeln, sollen im Flächennutzungsplan bisher nachrichtlich als „Hafengebiet“ dargestellte Flächen künftig als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt werden. Die bisher nachrichtlich dargestellten sonstigen Hauptverkehrsstraßen Bei St. Annen, Am Sandtorkai und Brooktorkai sowie die Wasserflächen werden als „sonstige Hauptverkehrsstraßen“ bzw. „Wasserflächen“ dargestellt.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von etwa 25 ha.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen neue Nutzungen für die denkmalgeschützte Speicherstadt ermöglicht werden, da die ursprüngliche hafenbezogene Nutzung des Warenumschlags und der Lagerung aufgrund technischer Entwicklungen und wirtschaftlicher Veränderungen in den Bestandsgebäuden kaum noch erfolgt. Standortalternativen kommen nicht infrage, da es sich um Bestandsgebäude handelt.

6. Umweltbericht

6.1 Inhalt und Ziele der Planänderung

Es ist beabsichtigt, die Speicherstadt zu einem gemischt genutzten, innerstädtischen Quartier zu entwickeln, da die hafenbezogene Nutzung der Speicherstadt, insbesondere als Warenlager, in den letzten Jahren stark zurückgegangen ist. Dabei steht die Sicherung der Speicherstadt als denkmalgeschütztes Gesamtensemble im Vordergrund.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt von der nachrichtlichen Darstellung „Hafengebiet“ in die Darstellung „Gemischte Bauflächen“. Außerdem werden die bisher nachrichtlich übernommenen „Wasserflächen“ und „sonstigen Hauptverkehrsstraßen“ als „Wasserflächen“ und „sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Änderung ist nicht mit zusätzlichen baulichen Eingriffen verbunden.

6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Die nachfolgende Tabelle stellt die in weiteren Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Änderung des Flächennutzungsplans von Bedeutung sind, sowie die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden, dar:

Schutzgut/Thema	Fachgesetz/Fachplanung/Ziel	Art der Berücksichtigung
Mensch	§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, Räumliches Leitbild Entwurf, Februar 2007, Handlungskonzept Konsequente Innenentwicklung	Umsetzung der Zielvorgabe
Luft	Luftreinhalteplan Hamburg Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Absatz 6 Nr. 7h BauGB)	Berücksichtigung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Klima	KSG (Bundes-Klimaschutzgesetz), Hamburgisches Klimaschutzgesetz Klimawandelanpassung Vermeidung/Verringerung von Treibhausgasemissionen	Berücksichtigung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Fläche	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a und § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB Vorrang der Innenentwicklung	sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Wasser	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, Regenwasserinfrastrukturanpassung (RISA) Hamburg Dezentrales Regenwassermanagement	Berücksichtigung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Pflanzen und Tiere	§ 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB, BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), HmbBNatSchAG (Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes) Schutzwürdige Arten und Biotope	Berücksichtigung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Stadtbild / Landschaftsbild	§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB, Landschaftsprogramm Hamburg Entwickeln des Landschaftsbildes	Berücksichtigung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Kulturgüter	§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB Denkmalschutzgesetz UNESCO-Welterbe	Umsetzung der Zielvorgabe und Berücksichtigung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt in dem zu ändernden Bereich der Speicherstadt die Milieus „Gewerbe/Industrie und Hafen“ auf den Landflächen, „Tidegewässer“ auf den Wasserflächen, „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ für den Straßenzug Am Sandtorkai/ Brooktorkai und

Kornhausbrücke/ Bei St. Annen sowie die milieuübergreifenden Funktionen „Landschaftsachse“ im Bereich des Zollkanals als auch „Grüne Wegeverbindung“ entlang der Jungfernbrücke / Bei St. Annen sowie östlich weiterführend zur Oberbaumbrücke und „Entwickeln des Landschaftsbildes“ kleinräumig östlich Teerhof / Jungfernbrücke dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für den zu ändernden Bereich die Biotopentwicklungsräume 14a „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen“, 1a „Tidebeeinflusste Gewässer“ und 14 e „Hauptverkehrsstraße“ dar.

Auf Grund der Änderung des Flächennutzungsplans ist das Landschaftsprogramm entsprechend anzupassen.

6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Lokalklima des Plangebiets wird vor allem durch die Nähe zur Elbe und den Wasserflächen der Flotte, die sich durch das Plangebiet ziehen, bestimmt. Weiter prägend für das Lokalklima ist der sehr hohe Versiegelungsgrad der Landflächen. Aufgrund der starken Versiegelung und eher schwach ausgeprägten Durchgrünung zählt das Plangebiet zu den bioklimatischen und lufthygienischen Belastungsräumen. Lokalklimatisch entlastend wirken die umgebenden Wasserflächen. Während sommerlicher Stillwetterlagen mit Hitzeperioden verringert sich die lokalklimatische Entlastungswirkung der Wasserflächen, da diese nächtlich die Umgebungstemperatur angleichen und nur noch geringe Wärmelasten der Bebauung aufnehmen können.

Die Speicherstadt ist insbesondere im Bereich der Straßenzüge, u.a. mit Kopfsteinpflasterbelag, lärmtechnisch stark belastet. Zudem besteht entlang der Hauptverkehrsstraßen eine erhöhte Luftschadstoffbelastung.

Der Boden ist stark anthropogen überprägt. Der natürlich gewachsene Boden (grundwasser-nahe Marschböden) ist durch eine mehrere Meter hohe Aufschüttung des Geländes im Zuge des Baus der Speicherstadt bedeckt worden. Es handelt sich dabei um ein Spülfeld. Im Ober- und Unterboden der Auffüllung befindet sich kein Schlick. Unterhalb der Auffüllung ist mit mächtigen Schlickeinlagerungen (ursprüngliche Sedimente der Elbe aufgrund des früheren Flussverlaufs an dieser Stelle) zu rechnen. Aufgrund der vorhandenen natürlichen Weichschichten ist die Bildung von Bodengasen in kritischen Mengen wahrscheinlich.

Der Wasserkörper der Elbe wirkt tideabhängig auf das Grund- und Stauwasser im Plangebiet ein. Die Vorflut für das Gebiet bilden die Elbe und die Hafenbecken.

Für das Gebiet der Speicherstadt besteht derzeit kein Hochwasserschutz.

Das Plangebiet ist weitgehend vegetationsarm. Seltene / gefährdete Farnpflanzen befinden sich an den Kaimauern bzw. Uferzonen. Das Vogel- und Fledermausinventar ist siedlungstypisch. Hervorzuheben ist eine lokale Kolonie des Mauerseglers.

Das Plangebiet ist derzeit für den Menschen als Arbeitsstättenstandort von Bedeutung. Eine Wohnnutzung findet nicht statt. Die Speicherstadt beherbergt zahlreiche touristische Attraktionen und wird von zahlreichen Besucherinnen und Besuchern frequentiert.

Das Ensemble „Speicherstadt und Kontorhausviertel mit Chilehaus“ ist Bestandteil der UNESCO Welterbeliste und besitzt eine hohe baukulturelle Schutzwürdigkeit.

Die Strukturen der Speicherstadt mit der Verteilung von Land- und Wasserflächen, wie sie für die Hafentflächen der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts typisch war, haben eine hohe

Bedeutung für die Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Elbe und des Hamburger Hafens. Die historischen Kaianlagen und monumentalen Speichergebäudes sind wichtige Bestandteile des Stadt- und Landschaftsbildes.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern, da der Erhalt der Speicherstadt als Ensemble denkmalschutzrechtlich wie auch auf Basis des Status als Weltkulturerbe gesichert ist.

6.4 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der bestandsgemäßen Darstellung im Flächennutzungsplan wird sich der Versiegelungs- und Überbauungsgrad praktisch nicht verändern. Die vorgesehene Planung wirkt auf das Grundwasser nicht direkt ein. Eingriffe in die Land-Wasser-Grenze werden nicht vorbereitet. Auswirkungen auf das Klima, den Boden und das Wasser werden daher nicht hervorgerufen.

Da die bestehenden Kanäle, Fleete, Kaimauern und die historische Bausubstanz erhalten bleiben sollen, wird in den Lebensraum für Flora und Fauna nicht negativ eingegriffen.

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

Eine gravierende Steigerung der Verkehrserzeugung wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht ausgelöst. Die Gebäude der Speicherstadt werden bereits unterschiedlich genutzt. Mit dem Entwicklungskonzept Speicherstadt sind in Zukunft keine erheblich verkehrserzeugenden Nutzungen vorgesehen.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zum Schutz künftiger empfindlicher Nutzungen in der Speicherstadt sind geeignete Festsetzungen zum Immissionsschutz auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Zudem sind geeignete Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit vor Bodengasen notwendig.

Bestehende Grünstrukturen, insbesondere prägender Baumbestand, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erhalten.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Umnutzung bestehender Gebäude und versiegelter Flächen entspricht dem Gebot des Flächen sparenden Bauens und ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Unter Beachtung von Umweltaspekten ist die Planung daher positiv zu bewerten. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

6.7 Zusätzliche Angaben

Der Untersuchungsraum bezieht sich auf den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten; insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor, die für den Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans relevant wären.

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Untersuchungsergebnisse liegen aus regelmäßig erhobenen Daten vor. Dabei wurden neben

allgemein zugänglichen Informationen, wie zum Beispiel topgrafischen Karten und Luftbildern, insbesondere Umweltinformationen aus Web-Portalen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

6.8 Maßnahmen zur Überwachung

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung 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.

6.9 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt von der nachrichtlichen Darstellung „Hafengebiet“ in „Gemischte Bauflächen“.

Das Plangebiet zählt zu den bioklimatischen und lufthygienischen Belastungsräumen.

Die Speicherstadt ist insbesondere im Bereich der Straßenzüge lärmtechnisch stark belastet. Zudem besteht entlang der Hauptverkehrsstraßen eine erhöhte Luftschadstoffbelastung.

Der Boden ist stark anthropogen überprägt. Bodenbelastungen sind wahrscheinlich. Aufgrund der vorhandenen natürlichen Weichschichten ist die Bildung von Bodengasen in kritischen Mengen wahrscheinlich.

Der Wasserkörper der Elbe wirkt tideabhängig auf das Grund- und Stauwasser im Plangebiet ein. Die Vorflut für das Gebiet bilden die Elbe und die Hafenbecken.

Für das Gebiet der Speicherstadt besteht derzeit kein Hochwasserschutz.

Das Plangebiet ist weitgehend vegetationsarm. Das Vogel- und Fledermausinventar ist siedlungstypisch.

Das Plangebiet ist derzeit für den Menschen als Arbeitsstättenstandort von Bedeutung und beherbergt zahlreiche touristische Attraktionen und wird von zahlreichen Besucherinnen und Besuchern frequentiert.

Das Ensemble „Speicherstadt und Kontorhausviertel mit Chilehaus“ ist Bestandteil der UNESCO Welterbeliste und besitzt eine hohe baukulturelle Schutzwürdigkeit.

Die Strukturen der Speicherstadt haben eine hohe Bedeutung für die Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Elbe und des Hamburger Hafens. Die historischen Kaianlagen und monumentalen Speichergebäude sind wichtige Bestandteile des Stadt- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der bestandsgemäßen Darstellung im Flächennutzungsplan und dem Ziel des Erhalts der Speicherstadt ergeben sich durch die Planänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Maßnahmen zum Lärmschutz, zum Schutz vor Bodengasen sowie zum Baumerhalt sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde sich der Umweltzustand nicht wesentlich verändern, da der Erhalt der Speicherstadt als Ensemble denkmalschutzrechtlich wie auch auf Basis des Status als Weltkulturerbe gesichert ist. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

7. Abwägungsergebnis

Nach der Entlassung der Speicherstadt aus dem Geltungsbereich des Hafentwicklungsgesetzes ist die bisherige nachrichtliche Darstellung von „Hafengebiet“, „Wasserflächen“ und den „sonstigen Hauptverkehrsstraßen“ bei St. Annen, Am Sandtorkai und Brooktorkai im Flächennutzungsplan obsolet und die Darstellung wird, dem städtebaulichen Ziel entsprechend, die Speicherstadt zu einem gemischt genutzten, innerstädtischen Quartier zu entwickeln, in „Gemischte Bauflächen“ geändert. Außerdem werden die bisher nachrichtlich übernommenen „Wasserflächen“ und „sonstigen Straßenverkehrsflächen“ als „Wasserflächen“ und „sonstige Straßenverkehrsflächen“ dargestellt.

Die Umnutzung bestehender (Speicher-)Gebäude und versiegelter Flächen entspricht dem Gebot des Flächen sparenden Bauens und ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Unter Beachtung von Umweltaspekten ist die Planung daher positiv zu bewerten.