



Freie und Hansestadt Hamburg

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung als Öffentliche Auslegung (statt Öffentliche Plandiskussion) vom
30. Oktober bis 30. November 2020**

**Bebauungsplan-Entwurf HafenCity 18
(Null Emissionsgebäude HafenCity Hamburg -
Zukunftsweisendes Bürogebäude mit nachhaltiger Energieversorgung von Kreuzfahrtschiffen)**

Anlass

Der Bebauungsplan HafenCity 18 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Bürogebäudes in der westlichen HafenCity schaffen, das als Null Emissionsgebäude höchsten Standards von Nachhaltigkeit gerecht wird. Im Untergeschoss des Gebäudes wird eine Komponente der Landstromanlage (im Wesentlichen Transformatorstation) für das Kreuzfahrtterminal im Überseequartier integriert.

Die Hamburger HafenCity ist mit 157 ha eines der größten innerstädtischen Stadtentwicklungsprojekte Europas. Ziel dieses markanten und richtungsweisenden Stadtentwicklungsvorhabens ist es, die Hamburger Innenstadt wieder an das Wasser zu führen und in zentraler Lage an der Elbe auf ehemaligen Hafenflächen ein modernes, gemischt genutztes, innerstädtisches Stadtviertel zu etablieren. Innerhalb der HafenCity entstehen unter Berücksichtigung der hafentypischen Strukturen unterschiedliche Quartiere mit einer innerstädtischen Nutzungsstruktur und eigenem Charakter.

In den letzten 20 Jahren, in denen sich die HafenCity von West nach Ost entwickelt hat, haben sich auch die Ansprüche an die Nachhaltigkeit und an den Standort geändert. Mit dem Projekt des Null Emissionsbürogebäudes soll den gewachsenen Ansprüchen an den Umweltschutz Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll die Chance genutzt werden, die derzeit ungeordnete Umgebung des Heizwerkes städtebaulich klarer zu fassen und dem Stadtraum mehr Urbanität zu geben.

Das Plangebiet stellt eine ausgesprochen zentrale und interessante Lage in unmittelbarer Nähe zu den öffentlich attraktiv gestalteten Flächen des Sandtorparks, des Grasbrookparks, der Magellanterrassen und der Marco Polo Terrassen sowie dem nördlichen und dem südlichen Überseequartier dar. Die Neuplanung soll dafür genutzt werden, einen zusätzlichen, interessanten Arbeits-

ort zu entwickeln und gleichzeitig mit publikumswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss den Stadt-
raum weiter zu beleben und damit weitere Angebote für Bewohnerinnen und Bewohner sowie
Beschäftigte zu schaffen.



Luftbild /Plangebietsgrenze

Darstellung in Programm- und Entwicklungsplänen

Der Senat hatte am 29.02.2000 das Strukturkonzept und die Leitziele des Masterplans HafenCity beschlossen. Der Masterplan drückt als informelle Planung nach § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch die wesentlichen stadtentwicklungsplanerischen und städtebaulichen Ziele Hamburgs für die auf einen längerfristigen Zeitraum angelegte Entwicklung der HafenCity aus. Für den Teilbereich Grasbrook, in welchem der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs HafenCity 18 liegt, sieht der Masterplan HafenCity aufgrund seiner Lage westlich des zentralen Quartiers am Magdeburger Hafen ein Mischgebiet mit Kerngebietsorientierung vor. Durch die gegebene Zentralität und die gute verkehrliche Anbindung ist der Bereich auch als Standort für Sonderfunktionen in besonderen Bauformen, die eine städtebauliche Einbindung des Heizwerkes ermöglichen, entwickelbar.

Bestehendes Planrecht und Darstellung im Landschaftsprogramm

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 mit seiner einundvierzigsten Änderung vom 3. Juli 2002 weist diese Fläche als „Gemischte Baufläche“ mit der besonderen Kennzeichnung „Kraftwerk/Umspannwerk“ aus.

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 mit seiner vierzigsten Änderung vom 3. Juli 2002 stellt für das gesamte Plangebiet das Milieu „Verdichteter

Stadtraum“ dar. Als milieuübergreifende Funktion ist für das gesamte Plangebiet „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Die Karte Arten und Biotopschutz stellt im Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dar.

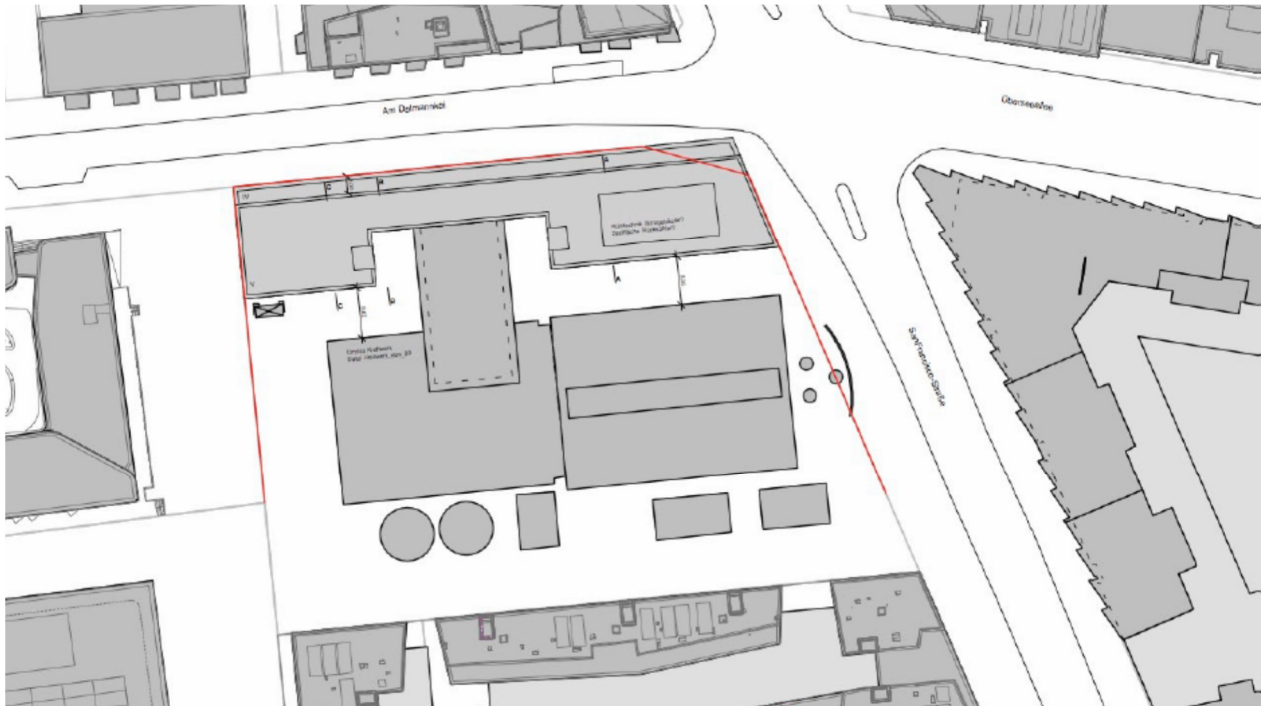
Das Plangebiet befindet sich derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 32 – HafenCity 1. In diesem Bebauungsplan ist die aktuell in der Planung befindliche Fläche als Versorgungsfläche mit einem Ergänzungsbau (Geschosshöhe 21 Meter über Gelände) festgesetzt. Ein Bürogebäude mit öffentlicher Nutzung im Erdgeschoss, wie es als Planungsziel verfolgt wird, wäre nicht realisierbar.

Konzeption und Planinhalt

Durch die Ansiedlung des Heizkraftwerkes Ende der 1990er Jahre in dem Bereich der damals noch nicht abschließend geplanten zukünftigen HafenCity, entstand die aus heutiger Sicht unbefriedigende offene und ungefasste städtebauliche Situation im Kreuzungsbereich Am Dahlmannkai/ San-Francisco-Straße. Mit der Entwicklung und der Realisierung des Quartiers Am Sandtorpark/ Grasbrook und des Überseequartiers wurde deutlich, dass diese Situation durch einen straßenbegleitenden Baukörper, der sich in seiner Geschossigkeit an der gegenüberliegenden Bebauung orientieren soll, geschlossen werden sollte.

Aufgrund der Nähe des Baufeldes zum Überseequartier und des dort geplanten neuen Kreuzfahrtterminals ist der Standort zudem essenziell, um hier die stadtseitig gewünschte Anlage zur Versorgung der Kreuzfahrtschiffe mit Landstrom als Teil einer baulichen Entwicklung hochwassergeschützt zu integrieren.

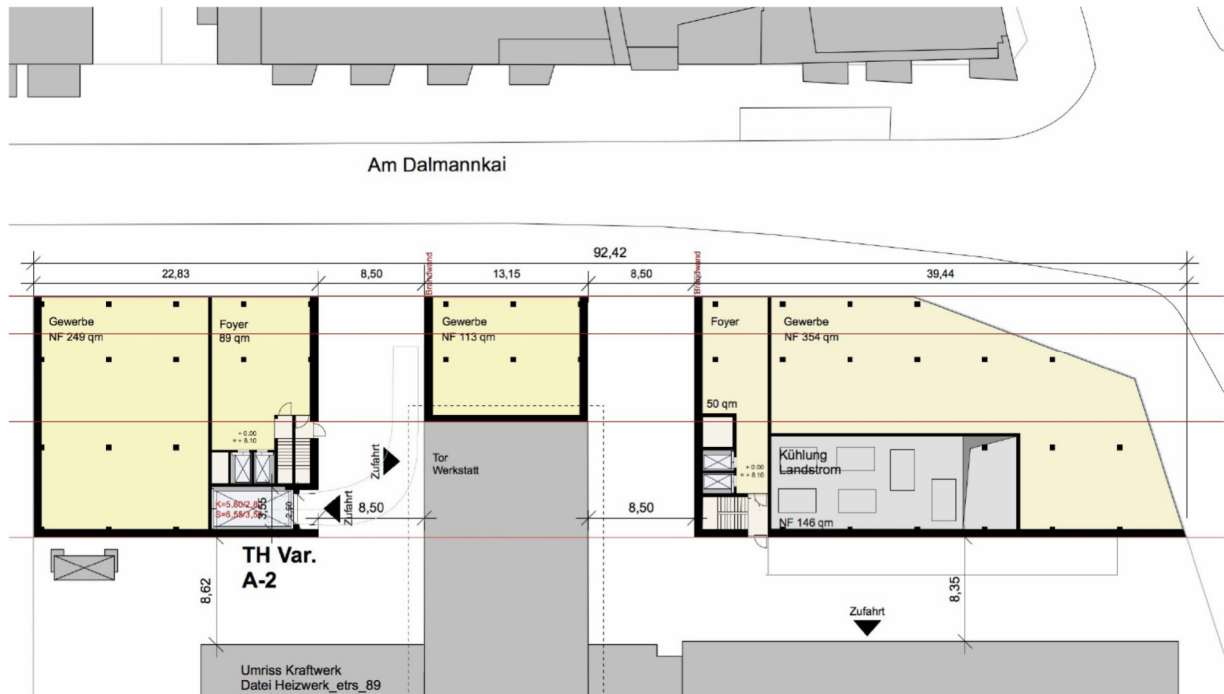
Bereits 2014 hat sich der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg dafür entschieden, das bis dato provisorisch angelegte Kreuzfahrtterminal in der HafenCity im Rahmen der Entwicklung des Überseequartiers als festen Bestandteil der Nutzungsmischung in der HafenCity langfristig einzurichten (Drucksache 20/14066). Wegen der besonderen Bedeutung des Terminals für das südliche Überseequartier, die HafenCity und die Hamburger Innenstadt besteht zeitgleich das Bestreben, das Terminal möglichst nachhaltig, langfristig und unter Berücksichtigung nachbarschaftlicher Interessen zu betreiben. Im Jahr 2017 wurde daher vom Senat die 2. Fortschreibung des Luftreinhalteplans mit einer Vielzahl von Maßnahmen - auch die Schifffahrt betreffend - beschlossen. Ziel war und ist es, eine alternative Energieversorgung für Schiffe während ihrer Liegezeit im Hamburger Hafen zu ermöglichen. Daher wurde ebenfalls im Jahr 2017 die Errichtung der Landstromanlage zur Versorgung von Kreuzfahrtschiffen am Terminal HafenCity (CC1) vom Senat (Drucksache 21/10347) grundsätzlich beschlossen. Im Haushaltsplan 2019/2020 konnte dieses Ziel noch einmal verfestigt und finanziell gesichert werden.



Lageplan: Vorstudie zur möglichen Gebäudekubatur

Die Vorüberlegungen für das neue Bürogebäude auf dem rd. 1.500 m² großen Baufeld (derzeit noch Teil des Betriebsgeländes des Heizkraftwerkes) wurden in mehreren Varianten konkretisiert. Auf dem nördlichen Grundstücksteil des Gasheizwerkes ließe sich ein straßenbegleitendes, sechsgeschossiges Bürogebäude mit einer oberirdischen Bruttogrundfläche von 7.200 m² sowie einer Nutzfläche von rd. 5.700 m² auf 6 Geschossen (inkl. Staffelgeschossen) realisieren. Zwischen der Straße Am Dalmannkai und dem Heizkraftwerk HafenCity soll ein Bürogebäude mit publikumsintensiven Nutzungen im Erdgeschoss (Gewerbe, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur) entstehen. In das östliche Untergeschoss des Gebäudes soll die für das Kreuzfahrtterminal im Überseequartier (Hamburg Cruise Center HafenCity) vorgesehene Landstromanlage (im Wesentlichen Transformatorenstation) zur Versorgung der Liegeplätze 1 und 2 am Chicagokai integriert werden.

Der neue Baukörper soll direkt an die nördliche Seite des Bürotraktes des Heizkraftwerkes anschließen. Das Gebäude des Heizkraftwerkes bleibt langfristig erhalten und wird so auf der Nordseite neu gefasst. Dabei müssen die erforderlichen zwei Zufahrten (auch Feuerwehr) zum Heizkraftwerk in das Bürogebäude baulich eingefügt werden.



Grundriss Erdgeschoss aus der Vorplanung

Hochbaulicher Realisierungswettbewerb

Im September diesen Jahres hat die Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die HafenCity Hamburg GmbH, in Abstimmung mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen einen hochbaulichen Realisierungswettbewerb ausgeschrieben. Ziel ist es, passgenau für das bestehende Umfeld einen gestalterisch hochwertigen Entwurf mit den Nachhaltigkeitsanforderungen, die in Zukunft an Gebäude gestellt werden, zu verbinden. Der ausgewählte Entwurf soll Baukultur mit Zukunftsfähigkeit vereinen und das zu realisierende Gebäude ein Musterbeispiel für die schon heute bestehenden Möglichkeiten zur Erreichung der formulierten hohen Standards bezüglich Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Nutzerfreundlichkeit darstellen.

Das Preisgericht für den Wettbewerb ist für November diesen Jahres geplant. Das Ergebnis soll in die Konkretisierung der Gebäudekubatur miteinfließen.

Besonderheit Null-Emissionshaus

Das Engagement der Bauherren in der HafenCity für einen nachhaltigen Umgang mit Energie, öffentlichen Gütern, Baustoffen, für ein gesundes und behagliches Wohn- und Arbeitsumfeld sowie für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb, wird seit dem Jahr 2007 mit dem Umweltzeichen HafenCity ausgezeichnet. Seit 2010 ist die Einhaltung des heutigen höchsten Kriterienstandards

(„PLATIN“-Zertifizierung) fester Bestandteil von Flächenausschreibungen, Anhandgaben und Projektentwicklungen in der HafenCity. Damit ist die Zertifizierung von Gebäuden Teil eines allgemeinen und etablierten Qualitätsstandards.

Das Null Emissionsbürogebäude soll sich zum einen durch eine Übererfüllung der Anforderungen des HafenCity Umweltzeichens in Platin, als auch durch keine CO₂-Emissionen in Herstellung, Bau, Betrieb, Rückbau und Entsorgung (gesamtbilanziell) auszeichnen.

Besonderheit Landstromanschluss

Die in dem Bürogebäude im östlichen Untergeschoss unterzubringenden Komponenten der Landstromversorgung befinden sich bereits in der Planung. Die an den Transformatoren der Landstromversorgung anfallende Abwärme sollte im integralen Gebäudekonzept zu berücksichtigt werden. Durch die Versorgung der Kreuzfahrtschiffe mit Landstrom reduziert sich deren Schadstoffausstoß während der Liegezeiten am Kreuzfahrtterminal nahezu gegen Null und trägt somit zur Verbesserung der Luftqualität in den umgebenden Stadtbereichen bei.

Der Bebauungsplan-Entwurf HafenCity 18

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das derzeitige Betriebsgelände des Gasheizwerkes HafenCity mit der nördlich angrenzenden Straße Am Dalmannkai und der östlich angrenzenden San-Francisco-Straße. Im Süden und Westen wird das Plangebiet von zwei Kerngebieten des Bebauungsplans Hamburg-Altstadt 32 - HafenCity 1 eingegrenzt. Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 1,2 ha.

Der geplante Nutzungsmix von Büro, Einzelhandel und Gastronomie im geplanten Null Emissionsbürogebäude wird am besten mit der Gebietskategorie Kerngebiet (MK) abgebildet. Die Kubatur des Gebäudes wird durch Baugrenzen sowie Gebäudehöhen festgesetzt.

Die verbleibende Fläche des bestehenden Gasheizwerkes wird als Versorgungsfläche festgesetzt.

Die Straßen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Als Ergebnis der im Juni 2020 erfolgten Grobabstimmung mit den anderen Fachbehörden werden derzeit Gutachten zu Naturschutz und Artenvielfalt, zu Verschattung und Besonnung, eine Lärmetechnische Untersuchungen und eine Luftschadstoffprognose sowie eine Windkomfortuntersuchung erarbeitet.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs ist für Frühsommer 2021 geplant.