

Fragen & Antworten zum IBV Treidelweg

Eine Anmerkung vorab: Entgegen der Angabe auf Seite 9 der IBV „Für Gastronomienutzung sind dies aktuell jährlich 5,62 Euro je m und Geschoss“ beträgt die Liegeplatzgebühr für Gastroschiffe 6,89 € je m² und Geschoss.

1. Welche lärmemissionsseitigen Vorgaben bestehen?

Bei einem Beach Club handelt es sich um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Derartige Anlagen müssen beim Betrieb die maximal zulässigen Lärmwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) einhalten. Diese Werte sind abhängig von der Uhrzeit (Tag/Nacht) und der Gebietsausweisung in denen sich die maßgeblichen Immissionsorte befinden.

Der betroffene Teil des Harburger Binnenhafens ist als Kerngebiet ausgewiesen. In solchen Gebieten sind 60 dB(A) am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 45 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) zulässig. Ein Antragsteller muss üblicherweise im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens anhand eines Lärmgutachten (Schallimmissionsprognose) nachweisen, dass die zulässigen Lärmwerte beim Betrieb der Anlage eingehalten werden können.

2. Sollten keine Vorgaben bestehen, liegt ein Gutachten - oder die Beauftragung für eins - vor?

– Es liegt kein Gutachten vor. Wie in Punkt 1 beschrieben, sind die Lärmwerte von der jeweiligen Nutzung abhängig.

3. Welche Auflagen/ Vorgaben bestehen hinsichtlich der potenziellen Öffnungszeiten? – Der/Die

Bietende ist aufgefordert, in seinem Konzept Öffnungszeiten zu definieren. Ergeben sich jedoch aus dem Lärmgutachten, welches der Antragsteller im Rahmen des Bauantragsverfahren einreicht, Betriebseinschränkungen (z.B. Uhrzeit, Limiter in der Musikanlage oder Ähnliches), werden diese Inhalt der Baugenehmigung und müssen zwingend beim Betrieb der Anlage berücksichtigt werden.

4. Gibt es Einschränkungen, oder konkrete Wünsche für die kulturellen Angebote auf der

Fläche? – Nein. Ergeben sich aus dem kulturellen Angebot jedoch Lärmemissionen, sind Punkt 1 und 3 zu berücksichtigen.

5. Besteht die Möglichkeit für Wasser- und Landlos mit 15 Jahren oder mehr zu planen?

– Das Landlos befindet sich im Bereich der Vorbereitenden Untersuchung nach § 165 Absatz 4 BauGB. Bei diesem laufenden Verfahren wird derzeit die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geprüft. Ein Ergebnis liegt noch nicht vor. Daher können keine verbindlichen Zusagen zur Zukunft des Landloses über die Laufzeit von 7 Jahren hinaus gemacht werden.

Perspektivisch ist bei einer gut laufenden Geschäftslage eine Verlängerung der Mietvertragslaufzeit des Landloses ohne eine erneute Ausschreibung möglich und gewünscht.

6. Gibt es Einschränkungen für Liefer- oder Personenverkehr, oder ist eine verbindliche zugehörige Zuwegung nachhaltig vorhanden?

Die Zuwegung über den Treidelweg ist nachhaltig vorhanden, und wird auch bei der Vorbereitenden Untersuchung mitberücksichtigt.

Zusätzlich:

7. Welches Nutzungsvorhaben besteht konkret für die öffentliche Platzfläche 610qm?

Hinsichtlich möglicher Nutzungen bestehen keine Vorgaben. Allerdings sollte die Fläche als Platzfläche wahrnehmbar sein und darf daher nicht als Stellplatzanlage genutzt werden. Auch Müllcontainer und/oder weitere Lagernutzungen sind nur als untergeordnete Nutzungen auf der Fläche möglich.

8. Ist es denkbar alle Lose, inkl. der angedachten öffentlichen Platzfläche, an eine Betreiberin zu geben?

Ja.

Ergänzung zu Lärmemission:

Die TA Lärm bezieht sich auf Immissionswerte, die bei der nächstgelegenen schützenswerten Nutzung bzw. Bebauung (Immissionsort) gemessen werden, und nicht auf das, was von der Schallquelle (z.B. Musikanlage) verursacht wird. Nach unseren derzeitigen Erkenntnissen liegt der nächstgelegene maßgebliche Immissionsort in der Theodor-York-Straße. Dies kann sich im Laufe der Zeit ändern, sollte in näherer Umgebung, z.B. in der Neuländer Straße oder Nartenstraße, schützenswerte Nutzungen gebaut werden.

Erfahrungen in der Vergangenheit haben gezeigt, dass moderne Musikboxen, z.B. mit Richtwirkung, unter den Lärmwerten bleiben können, so dass je nach Gerät eine dauerhafte Hintergrundbeschallung möglich sein sollte, vor allem wenn sie zudem beispielweise dezentral errichtet werden (z.B. mehrere kleine Boxen). Auch ein Singer-Songwriter, der eine Stunde lang ein Konzert gibt, könnte je nach Einstellung der Musikanlage innerhalb der erlaubten Werte bleiben. Ausschlaggebend ist hier die Gesamtlärmmenge über den ganzen Tag verteilt.

Zudem gibt es nach der TA Lärm den Tatbestand der ‚seltenen Ereignissen‘, wonach eine Überschreitung der Lärmwerte an 10 Tagen im Jahr erlaubt ist, sofern der Betrieb ganzjährig geöffnet ist. Ansonsten verringert sich der Anteil entsprechend. Dies wurde in der Vergangenheit u.a. für Events auf der alten Beachclubfläche am Veritaskai genutzt.

Bitte beachten Sie, dass die genauen Anforderungen an einen Beachclub von Bewerber zu Bewerber unterschiedlich sind, und daher erst im Rahmen der Baugenehmigung von der entsprechenden Dienststelle detailliert geprüft werden können.

9. Sind größere Bauprojekte bzw. Maßnahmen in der Umgebung zum Treidelweg geplant, die sich mittelfristig nachteilig auf den Standort auswirken könnten?

Die ausgeschriebenen Flächen befinden sich im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§ 165 Abs. 4 BauGB) „Östlicher Binnenhafen und Anknüpfung an die Innenstadt“ im Bezirk Harburg. Die vorbereitenden Untersuchungen sowie eine sich etwaig anschließende städtebauliche Entwicklungsmaßnahme werden von der Stadt gesteuert. Eines der Ziele ist es unter anderem, mehr Wohnen im Binnenhafen zu ermöglichen. Dies würde daher auch ggf. Flächen betreffen, die sich in unmittelbarer Nähe zu den geplanten Nutzungen Beach-Club und Restaurant-Schiffe am Treidelweg befinden.

10. Gibt es nähere Informationen zu dem Thema „Altlasten/Kontamination“? zuständig für diese Frage ist die BUKEA. Diese antwortet wie folgt:

Das Thema wird unter Kapitel 2.3 Altlasten, in der Unterlage zum Interessenbekundungsverfahren „Treidelweg“ des LIG ausreichend behandelt. Finanzielle Eckdaten können erst im Rahmen eines konkreten Bauantragsverfahrens ermittelt werden, da die Kosten von den bei vorliegender Planung erforderlichen tatsächlichen Eingriffen in den Untergrund abhängen. Auch der Aushub im Rahmen von Leitungsverlegungen kann den Endpreis beeinflussen, sofern diese Anschlüsse unterirdisch herzustellen sind.

Allgemein kann davon ausgegangen werden, dass die Auffüllungen im Boden anteilig aus den Binnenhafen-typischen Schadstoffen, wie Schwermetalle + As und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK, dies zudem je nach Anteil der der Auffüllung oberflächennah beiwohnenden Fremdbestandteile), bestehen. Auch wird der finale Entsorgungspreis durch den TOC-Gehalt im Boden mitbestimmt. Erst durch Analytik und bei Vorliegen der Ergebnisse kann gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV) beurteilt werden, ob eine Wiederverwertung unter Beachtung des Verschlechterungsgebotes, im Bereich der Altlastverdachtsfläche, möglich sei, oder ob eine externe Entsorgung vorzunehmen ist. Die Prüfung / Zustimmung erfolgt durch die zuständige Dienststelle (BUKEA-A2: Bodenschutz und Altlasten).

11. Die ausgeschriebenen Flächen grenzen an aktive Schifffahrtswege (Verkehrshafen, Werft); findet dadurch eventuell eine Beeinträchtigung des „ökologischen Wohlbefindens“ der zukünftigen Besucher des „Beachclub Treidelweg“ statt (Wasserqualität, Luft...)? Mit welcher Frequenz vorbeifahrender Verkehrsschiffe ist zu rechnen?

Der Binnenhafen ist ein Mischgebiets neuen Typus“ mit attraktiven Wohnquartieren und hochwertigem Gewerbe. Seitens der Anwohnenden (Wohnen fällt hier unter eine schützenswerte Nutzung) ist uns keine Beschwerdelage bekannt, die auf eine Beeinträchtigung des ökologischen Wohlbefinden hinweisen würde.

Der Binnenhafen wird sowohl von gewerblich als auch für Freizeitwecke (Sportboote, etc.) befahren. Zur genauen Frequenz vorbeifahrender Verkehrsschiffe können jedoch keine Angaben gemacht werden. Die Anzahl vorbeifahrender Verkehrsschiffe am Treidelweg wird nicht erhoben.

Der Binnenhafen ist kein Badegewässer. Eine Badestelle darf am Beach Club daher nicht eröffnet werden. Nutzungen auf dem Wasser sind jedoch auf eigene Gefahr möglich. Einstiegsstellen sind im Binnenhafen vorhanden, und können wie in Kapitel 5.2 (Seite 12) in Verbindung mit dem Landlos auch an dieser Stelle eingebracht werden.

Für den Harburger Binnenhafen wurde in der 3. Fortschreibung des Luftreinhalteplans für Hamburg (Teil 2) im sogenannten Basisszenario 2023 eine flächenhafte Hintergrundbelastung von 15-20 µg/m³ berechnet (siehe Seite 11). Der Grenzwert für NO₂ beträgt 40 µg/m³ für den Jahresmittelwert. Hinsichtlich der Luftqualität ist daher keine Einschränkung des ökologischen Wohlbefindens zu erwarten.

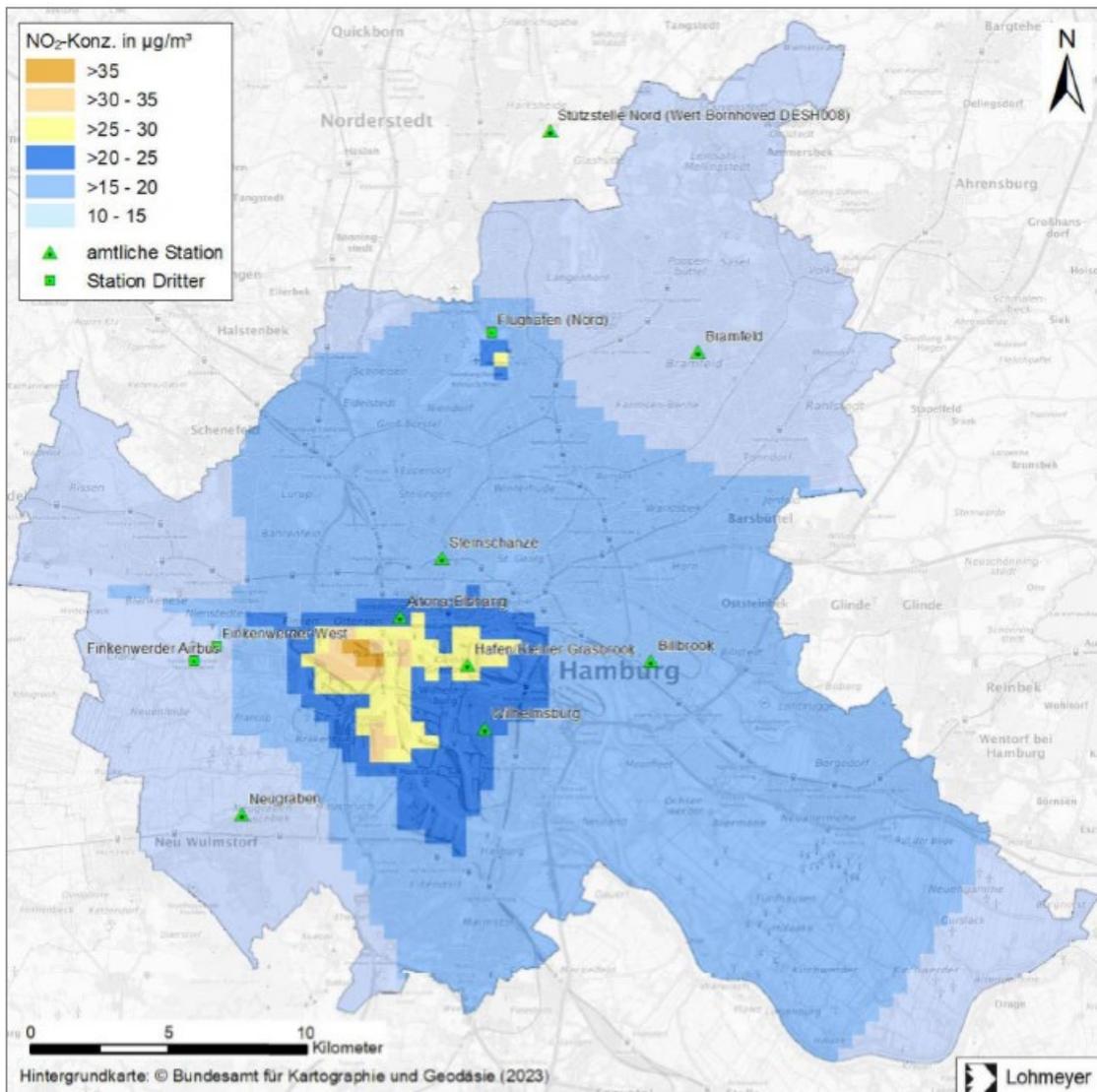


Abbildung 2: Prognostizierte flächenhafte NO₂-Hintergrundbelastung in µg/m³ in Hamburg für das Basisszenario 2023. Aus Lohmeyer (2023)

12. Beeinträchtigt die über dem Areal verlaufende Hochspannungsleitung möglicherweise die Internetanbindung für die zahlreichen zukünftigen Besucher des Beachclubs? – Diese Frage ist direkt mit dem Mobilfunkanbieter zu klären. Das Bezirksamt ist nicht für die Internetleitungen/ -empfang zuständig.

13. Gibt es eventuell akustische Beeinträchtigungen durch starkes Summen o.ä.? Dem Bezirksamt ist diesbezüglich keine Beschwerdelage aus der Bevölkerung bekannt. Lärmemissionen von der Hochspannungsleitung werden nicht erwartet. Wie bei anderen Hochspannungsleitungen auch ist witterungsbedingt bei kalter trockener Luft vereinzelt ein Knistern zu hören. Dies betrifft jedoch nur einzelne wenige Tage im Jahr und ist daher nicht als akustische Beeinträchtigung zu werten.

14. Welche Rolle spielt das Thema „Nachhaltigkeit“ im Vergabeprozess? –Das Thema Nachhaltigkeit wird selbstverständlich im Interessenbekundungsverfahren Berücksichtigung finden (u.a. in der zweiten Stufe hinsichtlich der Auswirkungen des Nutzungskonzeptes auf das Gesamtareal)

15. Besteht die Möglichkeit einer ganzjährigen Nutzung („Weihnachtsmarkt im Binnenhafen“?)
Ja

16. Ist das Gebiet eventuell von stark schwankenden Wasserständen (Hochwasser) betroffen?

Nein. Der Binnenhafen ist ein tideunabhängiges Gewässer, das durch eine Schleuse von der Süderelbe getrennt ist. Der Wasserstand liegt bei 1,50 ü. NN. und kann maximal um einen Meter schwanken.

17. Bei Vergabe der Lose an verschiedene Pächter: gibt es klare Vorgaben zu Nutzungsrechten/-pflichten der Zuwege etc.? Wie in Anlage 1 dargestellt ist die Zuwegung klar den jeweiligen Losen zugeordnet. Nutzungsrechte und Pflichten sind auf Seite 6, 9 und auf Seite 10 nachzulesen.

Der private Erschließungsweg im Osten, von dem auch die anmietbaren Parkplätze erschlossen werden, ist für die Anlieferung nutzbar. Hier liegt die Verantwortung zur Verkehrssicherung und Instandhaltung bei den Nutzern.

Hinweis: Die Wegeverbindung entlang der Kai ist befahrbar für Liefer- und Rettungsverkehr (Fahrzeuge bis max. 7,5 t.) Sollten sich nur für einen Teil der ausgeschriebenen Lose Pächter finden, so wird die Verkehrssicherungspflicht und Instandhaltung für die 6 m breite Wegeverbindung entlang der Kai, für die Teile, die nicht verpachtet werden, vom Bezirksamt übernommen. Alle andere Wege und Plätze liegen in der Verantwortung des Grundstückseigentümers.

Hinweis zu Los 3: Hier werden keine zusätzlichen Zuwegungen mitverpachtet. Die Erschließung erfolgt über die anliegende öffentliche Uferpromenade (nur für Fußgänger). Diese ist jedoch für den Anliefer- und Rettungsverkehr nutzbar. Speziell dem Los zugeordnete Parkplätze sind hier nicht vorgesehen und auch nicht zulässig. Verkehrssicherung und Instandhaltung der Uferpromenade werden vom Bezirksamt übernommen.

18. Gibt es am Treidelweg ein Siel zwecks Abführen des Schwarzwassers? Es liegt ein DN250 Schmutzwassersiel am Anfang des Treidelweges. Anschlussmodalitäten wären mit Hamburg Wasser zu klären.

19. Dürfen wir davon ausgehen, daß nur die tatsächlichen qm des Salonschiffes „Wappen von Harburg“ zu aktuell 6,89 € berechnet würden und nicht die 70 x 8 m? Für die Gebührenberechnung wird die Länge mal Breite des Schiffes (als Rechteck) zugrunde gelegt. Die Gebührenordnung wurde zum 1.1.2024 angepasst und beträgt 7,20 € je m² und Geschoss.