

21.04.2026

Niederschrift über die Senatssitzung

(I.6)

Frau Senatorin Pein trägt den Inhalt der Drucksache Nr. 2026/929, betreffend

Beendigung der vorbereitenden Untersuchungen Harburg nach § 165
Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschluss über den Rahmenplan Harburg - Östlicher Binnenhafen und
Schipsee-Quartier

Erlass einer Verordnung über die Begründung eines besonderen
Vorkaufsrechts nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich des
östlichen Binnenhafens und des Schippsee-Quartiers in Harburg
(Vorkaufsrechtsverordnung östlicher Binnenhafen/Schipsee-
Quartier),

vor und gibt Änderungen in der Mitteilung an die Bürgerschaft zur Niederschrift.

Der Senat nimmt Kenntnis und fasst folgenden Beschluss:

1. Die Beendigung der vorbereitenden Untersuchungen Harburg wird beschlossen.
2. Dem Rahmenplan Harburg – Östlicher Binnenhafen und Schippsee-Quartier als Grundlage für die weitere Entwicklung wird zugestimmt.
3. Zur Sicherung der von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen wird die als Anlage 1 zur Drucksache vorgelegte „Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts im Bereich des

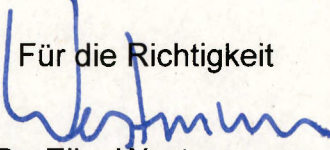
21.04.2026

Seite 2 (I.6)

östlichen Binnenhafens und des Schippsee-Quartiers in Harburg
(Vorkaufsrechtsverordnung östlicher Binnenhafen/Schippsee-Quartier)
beschlossen.

4. Die vorgelegte Mitteilung an die Bürgerschaft wird mit den zur Niederschrift
gegebenen Änderungen beschlossen.

Gr. Verteiler

Für die Richtigkeit

Dr. Eike Westermann

Berichterstattung:
Senatorin Pein
Staatsrätin Charlier

Vorblatt zur
Senatsdrucksache
Nr. 2026/00929
vom: 10.04.2026

Beendigung der vorbereitenden Untersuchungen Harburg nach § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschluss über den Rahmenplan Harburg – Östlicher Binnenhafen und Schippsee-Quartier

Erlass einer Verordnung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bereich des östlichen Binnenhafens und des Schippsee-Quartiers in Harburg (Vorkaufsrechtsverordnung östlicher Binnenhafen/Schippsee-Quartier)

A. Zielsetzung

Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen Harburg (VU Harburg) sowie Schaffung der Voraussetzungen für eine koordinierte und zielgerichtete Gebietsentwicklung gemäß den Zielsetzungen des Rahmenplans Harburg – Östlicher Binnenhafen und Schippsee-Quartier. Um die städtebaulichen Entwicklungsziele des Rahmenplans zu sichern, wird eine Rechtsverordnung zur Begründung von Vorkaufsrechten für Teile des Rahmenplangebiets Harburg – Östlicher Binnenhafen und Schippsee-Quartier zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) erlassen, die bis zum 31.12.2040 Geltung hat.

B. Lösung

- Beendigung der VU Harburg
- Zustimmung zum städtebaulich - freiraumplanerischen Rahmenplan Harburg – Östlicher Binnenhafen und Schippsee-Quartier,
- Erlass einer neuen, nachlaufenden Vorkaufsrechtsverordnung

C. Auswirkungen auf den Haushalt

Diese Drucksache hat unmittelbar keine finanziellen Auswirkungen.

In der Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft sind die Kosten für die Freilegung von Grundstücken, die Herstellung von Erschließungsanlagen und technischer Infrastruktur sowie für Planung, Bauleitplanung und Wettbewerbe in der Zuständigkeit der FHH in Höhe von insgesamt 104,9 Mio. Euro aufgeführt, die sich aus der Umsetzung des Rahmenplans ergeben würden. Für die Umsetzung der im Rahmenplan vorgeschlagenen Querungsbauwerke der Buxtehuder Straße und der Bahntrasse für den Fuß- und Radverkehr sowie zwei weitere zur Erschließung von Teilflächen vorgesehene Querungen sind zusätzliche Kosten in Höhe von etwa 56,9 Mio. Euro geschätzt. Die ermittelten Kosten fallen voraussichtlich im Zeitraum von 2030 bis 2040 an.

Diese und weitere Bedarfe werden im Zuge der Aufstellung der künftigen Haushaltspläne in den fachlich zuständigen Einzelplänen zu berücksichtigen sein.

Vor der Entscheidung zur Realisierung jedes einzelnen Bauwerks sind pro Bauwerk und gesamthaft Nutzwertbetrachtungen und darauf aufbauend detaillierte Kosten-Nutzen-Analysen zu erstellen.

Im Anschluss sind daraus entstehende Bedarfe nach erfolgter Priorisierung und Auswahl der zu realisierenden Projekte sowie vertieften Kostenbetrachtungen in den fachlich zuständigen Einzelplänen zu berücksichtigen.

Je nach angedachtem Modell – Entwicklungsmodell, Eigentümermodell oder Geschäftsbesorgermodell – ist die Finanzierung der Straßenerschließung im Vorfeld zu klären. Dies gilt insbesondere für die frühzeitige Berücksichtigung in den fachlich zuständigen Einzelplänen.

Kommt es zur Ausübung eines Vorkaufsrechts, entstehen in dem fachlich zuständigen Einzelplan bzw. Wirtschaftsplan Auszahlungen für Grunderwerb und die mit dem Erwerb verbundenen Neben- und Folgekosten. Zu den Folgekosten zählen unter anderem Kosten für die Bewirtschaftung, Instandhaltung bzw. -setzung, Verwertung, Entwicklung und Vertrieb.

D. Auswirkungen auf die Vermögenslage

Mit dieser Drucksache keine. Für den Fall, dass die Erwerbs- und Folgekosten für die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht durch spätere Erlöse gedeckt werden können, mindert dies das Eigenkapital der FHH.

E. Sonstige finanzielle Auswirkungen

Keine.

F. Vollzugaufwand

Keiner.

G. Auswirkungen auf:

Familienpolitik

Die vorgesehenen Zielsetzungen für den östlichen Harburger Binnenhafen, aus dem ein modernes Gewerbequartier mit punktueller Wohnnutzung werden soll, können positive familienpolitische Auswirkungen haben. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums, die Aufwertung öffentlicher Räume sowie die Schaffung neuer Freiflächen (darunter auch Kinderspielflächen) wird eine positive Auswirkung auf die Wohn- und Lebensqualität von Familien haben.

Klimaschutz/Klimaanpassung

Die Entwicklung des östlichen Harburger Binnenhafens und des Schippsee-Quartiers kann einen Beitrag zur Umsetzung der klimapolitischen Ziele des Senats hinsichtlich einer klimagerechten Stadtentwicklung im Sinne des Hamburger Klimaplanes leisten, u. a. durch die Neuentwicklung klimaresilienter Quartiere, die Schaffung neuer Mobilitätsangebote und die Stärkung des Rad- und Fußverkehrs durch den Ausbau des Wegenetzes, die Integration blaugrüner Infrastrukturen in den Straßenraum, die Neupflanzung zahlreicher Bäume sowie die Neuschaffung von öffentlichen Grünflächen.

Die Umsetzung des Rahmenplans wird in bestimmten Teilbereichen zu einer stärkeren baulichen Auslastung von bisher wenig bebauten oder brachliegenden Flächen führen. Durch die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen kann die Versiegelung zusätzlicher Flächen vermieden und die Anbindung an bereits bestehende Infrastrukturen erleichtert werden.

☒ Inklusion

Die Entwicklung des östlichen Harburger Binnenhafens und des Schippsee-Quartiers kann durch den Abbau von Barrieren positive Auswirkungen für Menschen mit Behinderungen haben und einen Beitrag zu den Inklusionpolitischen Zielen des Senats leisten.

☒ Gleichstellung

Die Weiterentwicklung des östlichen Harburger Binnenhafens und des Schippsee-Quartiers kann positive gleichstellungspolitische Auswirkungen haben. Positive familienpolitische Auswirkungen, wie die Verbesserung von Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie der Infrastrukturausstattung, haben in vielen Fällen auch positive Auswirkungen auf die Gleichstellung. Gleichwohl bestehen hierbei weiterhin gleichstellungspolitische Herausforderungen wie die vermehrte Care-Arbeit von Frauen, die im Vergleich zu Männern niedrigere Berufstätigkeit von Frauen sowie die Unterschiede in der Nutzung öffentlicher Räume von Männern und Frauen.

☒ Wohnungsbauziele

Durch die Zielstellung, im östlichen Harburger Binnenhafen und im Schippsee-Quartier auch Wohnnutzung zu integrieren, wird den Wohnungsbauzielen der FHH Rechnung getragen. Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen einige Flächen, für die Wohnungsbau vorgesehen ist bzw. geprüft wird.

H. Notifizierung nach EU-Recht

Keine.

I. Vorwegüberweisung

Entfällt.

J. Alternativen

Im Sinne der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen keine, da zum einen die rechtlichen Voraussetzungen für die Festlegung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht gegeben sind und zum anderen der Verzicht auf die hier zum Beschluss gestellten Rahmenplanziele die Entwicklung der Flächen im Untersuchungsgebiet bis zur Erarbeitung einer alternativen Planung erheblich hemmen würden.

K. Anlagen

- Verordnungsentwurf Vorkaufsrechtsverordnung im Bereich des östlichen Binnenhafens und des Schippsee-Quartiers in Harburg (Vorkaufsrechtsverordnung östlicher Binnenhafen/Schippsee-Quartier) inkl. Gebietsabgrenzung
- Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft mit Anlagen