



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksversammlung Harburg

Antwort/Stellungnahme gem. § 27 BezVG	Drucksachen–Nr.: 22-1323.01 Datum: 23.02.2026
--	---

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Hauptausschuss	

Antwort auf Anfrage der FDP-Fraktion betr.: Nitrosaminbelastung, Eigentumsverhältnisse und planerische Steuerung auf dem Gelände der ehemaligen New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie

Sachverhalt:

In den städtebaulichen Planungen und Gutachten zum Gelände der ehemaligen New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie an der Nartenstraße wird wiederholt auf eine Nitrosaminbelastung verwiesen, die als wesentlicher planungsrelevanter Faktor für dessen zukünftige Nutzung dargestellt wird. Gleichzeitig ist öffentlich nicht eindeutig nachvollziehbar, wie sich die Eigentumsverhältnisse entwickelt haben und welche steuernden Instrumente der Stadt – insbesondere eine Nutzung des im Raum stehenden Vorkaufsrechts – in diesem Zusammenhang geprüft oder in Erwägung gezogen werden.

Ziel dieser Anfrage ist es, zu klären, ob und inwieweit die behauptete Belastungslage sowie die Eigentumssituation die Entwicklung faktisch verhindern oder verzögern und ob planerische, gesundheitliche und eigentumsbezogene Argumente dabei miteinander vermischt werden.

Vor dem Hintergrund des Mangels an geeigneten Flächen für Handwerk und Gewerbe, der Bedeutung produktiver Nutzungen für Ausbildung und lokale Wertschöpfung sowie der Rolle öffentlicher Bodenvorratspolitik besteht ein besonderes öffentliches Interesse an Transparenz.

Vor diesem Hintergrund fragen wir:

1. Eigentumsverhältnisse

1. Wem gehört das Gelände der ehemaligen New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie derzeit ganz oder in Teilen?
2. Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse in den vergangenen zehn Jahren entwickelt (bitte mit Angabe der jeweiligen Eigentümerwechsel und Zeitpunkte)?
3. Sind der Verwaltung laufende Verkaufs-, Entwicklungs- oder Verwertungsabsichten der derzeitigen Eigentümer bekannt?

2. Vorkaufsrecht und bodenpolitische Instrumente

1. Welche Rolle spielt das Gelände im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 BauGB im Hinblick auf mögliche bodenpolitische Eingriffe?
2. Inwiefern wird das Gelände als strategisch relevant für eine aktive Liegenschafts- oder Wirtschaftspolitik des Bezirks bzw. der Stadt angesehen?

3. Tatsächliche Belastungslage (Nitrosamine)

- Welche konkreten Nitrosaminverbindungen wurden auf dem Gelände festgestellt?
- In welchen Konzentrationen wurden diese Stoffe jeweils nachgewiesen (bitte aufgeschlüsselt nach Stoff, Messpunkt, Tiefe, Messdatum)?
- Wann wurden die entsprechenden Proben entnommen, und in welchen zeitlichen Abständen fanden weitere Untersuchungen statt?
- Welche Mess- und Analyseverfahren wurden angewandt, und welche Grenz-, Vorsorge- oder Prüfwerte wurden zugrunde gelegt?

4. Gutachtenlage und Bewertungsentwicklung

1. Wie viele Gutachten oder fachliche Stellungnahmen zur Nitrosaminbelastung liegen für das Gelände vor?
2. Von welchen Stellen wurden diese Gutachten jeweils beauftragt (öffentliche Hand, Grundstückseigentümer, Investoren)?
3. Unterscheiden sich Ergebnisse oder Bewertungen dieser Gutachten? Falls ja: in welchen Punkten und mit welchen Begründungen?
4. Gab es Neubewertungen oder veränderte Gewichtungen der Belastungslage im zeitlichen Verlauf? Falls ja: aus welchen fachlichen oder planerischen Gründen?

5. Nutzungsspezifische Bewertung

1. Welche Nutzungsarten werden durch die festgestellte Belastung eingeschränkt oder ausgeschlossen?
2. Welche gewerblichen Nutzungen gelten trotz der Belastungslage als zulässig?
3. Welche arbeits- oder baulich-technischen Schutzmaßnahmen würden aus Sicht der Verwaltung ausreichen, um z.B. eine handwerklich-gewerbliche Nutzung zu ermöglichen?

6. Zusammenhang von Eigentum, Planung und Bewertung

1. In welchem Umfang fließen Eigentumsverhältnisse, Verwertungsinteressen oder städtebauliche Zielbilder in die Bewertung der Belastungslage ein?
2. Gab es Gespräche oder Abstimmungen mit Eigentümern oder Investoren, die Einfluss auf die planerische oder fachliche Bewertung genommen haben?
3. Wie wird sichergestellt, dass gesundheitliche Risikobewertungen unabhängig von Eigentümer- oder Investoreninteressen erfolgen?

7. VII. Transparenz und weiteres Vorgehen

1. Werden die vollständigen Gutachten zur Belastungslage öffentlich zugänglich gemacht?
2. Ist eine unabhängige Nachuntersuchung oder Zweitbegutachtung vorgesehen?
3. Unter welchen Voraussetzungen wäre eine Neubewertung der Nutzungsmöglichkeiten denkbar?

BEZIRKSVERSAMMLUNG HARBURG
Der Vorsitzende

23. Februar 2026

Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) beantwortet die o.g. Anfrage der FDP-Fraktion, Drs. 22-1323, wie folgt:

1. Eigentumsverhältnisse

- a) *Wem gehört das Gelände der ehemaligen New-York Hamburger Gummi-Waaren Compagnie derzeit ganz oder in Teilen?*

Die im Grundbuch eingetragene Grundstückseigentümergeellschaft ist der BSW bekannt. Aus Datenschutzgründen können hierüber keine Angaben gemacht werden.

- b) *Wie haben sich die Eigentumsverhältnisse in den vergangenen zehn Jahren entwickelt (bitte mit Angabe der jeweiligen Eigentümerwechsel und Zeitpunkte)?*

Siehe Antwort zu 1.1. Aus Datenschutzgründen können hierzu keine Angaben gemacht werden. In den letzten zehn Jahren hat es zwei Eigentümerwechsel gegeben (in den Jahren 2019 und 2021).

- c) *Sind der Verwaltung laufende Verkaufs-, Entwicklungs- oder Verwertungsabsichten der derzeitigen Eigentümer bekannt?*

Ja. Es gibt regelmäßige Gespräche zwischen der BSW, dem zuständigen Bezirksamt und den Eigentümernvertretern.

2.) Vorkaufsrecht und bodenpolitische Instrumente

1. *Welche Rolle spielt das Gelände im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 BauGB im Hinblick auf mögliche bodenpolitische Eingriffe?*
2. *Inwiefern wird das Gelände als strategisch relevant für eine aktive Liegenschafts- oder Wirtschaftspolitik des Bezirks bzw. der Stadt angesehen?*

Das Grundstück ist Bestandteil des Geltungsbereichs der vorbereitenden Untersuchungen Harburg (VU Harburg) nach § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB). Bodenpolitische Eingriffe sind im Rahmen dieses Instruments nicht vorgesehen. Das Grundstück ist ebenso Bestandteil der geltenden Vorkaufsrechtsverordnung, die deckungsgleich mit dem Geltungsbereich der VU Harburg ist.

3.) *Tatsächliche Belastungslage (Nitrosamine)*

- *Welche konkreten Nitrosaminverbindungen wurden auf dem Gelände festgestellt?*
- *In welchen Konzentrationen wurden diese Stoffe jeweils nachgewiesen (bitte aufgeschlüsselt nach Stoff, Messpunkt, Tiefe, Messdatum)?*
- *Wann wurden die entsprechenden Proben entnommen, und in welchen zeitlichen Abständen fanden weitere Untersuchungen statt?*
- *Welche Mess- und Analyseverfahren wurden angewandt, und welche Grenz-, Vorsorge- oder Prüfwerte wurden zugrunde gelegt?*

Der BSW liegen mehrere Untersuchungen zur Nitrosaminbelastung der Gebäude der ehemaligen New-York-Hamburger Gummiwarenfabrik aus verschiedenen Jahren vor. Die Untersuchungen wurden jeweils von privaten Projektentwicklern und Eigentümern in Auftrag gegeben. Die BSW hat kein Recht, konkrete Inhalte aus den Untersuchungen darzulegen bzw. zu veröffentlichen.

4.) *Gutachtenlage und Bewertungsentwicklung*

- 1.) *Wie viele Gutachten oder fachliche Stellungnahmen zur Nitrosaminbelastung liegen für das Gelände vor?*

Der BSW liegen acht Gutachten bzw. fachliche Stellungnahmen vor (vier aus dem Jahr 2008, eine aus dem Jahr 2013, zwei aus dem Jahr 2019 und eine aus dem Jahr 2024).

- 2.) *Von welchen Stellen wurden diese Gutachten jeweils beauftragt (öffentliche Hand, Grundstückseigentümer, Investoren)?*

Die Gutachten bzw. fachlichen Stellungnahmen aus den Jahren 2008, 2013 und 2019 wurden von Projektentwicklern bzw. Eigentümern beauftragt. Eine gutachterliche Stellungnahme aus dem Jahr 2024 wurde von der BSW in Auftrag gegeben.

- 3.) *Unterscheiden sich Ergebnisse oder Bewertungen dieser Gutachten? Falls ja: in welchen Punkten und mit welchen Begründungen?*

Die im Auftrag von Projektentwicklern bzw. Eigentümern erstellten Gutachten bzw. fachlichen Stellungnahmen hatten jeweils Erhebungen der Nitrosaminbelastung der Gebäude und deren fachliche Bewertung zum Gegenstand. Die im Auftrag der BSW erstellte gutachterliche Stellungnahme hat hingegen nicht die Nitrosaminbelastung der Gebäude ermittelt, sondern den Umgang mit der Nitrosaminbelastung in der Rahmenplanerstellung im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen Harburg nach § 165 Abs. 4 BauGB fachlich bewertet. Diese gutachterliche Stellungnahme ist im Transparenzportal der FHH veröffentlicht und unter folgendem Link abrufbar: [Vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Harburger Binnenhafen \(VU Harburg\) - Abschlussbericht und Gutachten](#)

- 4.) *Gab es Neubewertungen oder veränderte Gewichtungen der Belastungslage im zeitlichen Verlauf? Falls ja: aus welchen fachlichen oder planerischen Gründen?*

Nein.

5.) Nutzungsspezifische Bewertung

- 1.) Welche Nutzungsarten werden durch die festgestellte Belastung eingeschränkt oder ausgeschlossen?
- 2.) Welche gewerblichen Nutzungen gelten trotz der Belastungslage als zulässig?
- 3.) Welche arbeits- oder baulich-technischen Schutzmaßnahmen würden aus Sicht der Verwaltung ausreichen, um z.B. eine handwerklich-gewerbliche Nutzung zu ermöglichen?

Die Nutzungsmöglichkeiten hängen von der jeweiligen Nitrosaminbelastung und der Sanierungsfähigkeit des jeweilig betroffenen Gebäudeteils, des konkreten Umgangs mit Gebäudeteilen in Bezug auf einen Erhalt oder teilweisen Abriss, von etwaigen Abständen von Neubauten zu belasteten Bestandsgebäuden sowie ggf. weiteren zu definierenden Schutzmaßnahmen ab. Daher können die Fragen zum jetzigen Zeitpunkt nicht pauschal und abschließend beantwortet werden.

6.) Zusammenhang von Eigentum, Planung und Bewertung

- 1.) In welchem Umfang fließen Eigentumsverhältnisse, Verwertungsinteressen oder städtebauliche Zielbilder in die Bewertung der Belastungslage ein?
- 2.) Gab es Gespräche oder Abstimmungen mit Eigentümern oder Investoren, die Einfluss auf die planerische oder fachliche Bewertung genommen haben?

Die gesundheitliche Bewertung der Nitrosaminbelastung erfolgt unabhängig von Eigentumsverhältnissen, Verwertungsinteressen oder städtebaulichen Zielvorstellungen. Gespräche von Vertreterinnen und Vertretern der BSW mit Eigentümerinnen und Eigentümern, Projektentwicklerinnen und Projektentwicklern oder Gutachterinnen und Gutachtern haben auf die gesundheitliche Bewertung keinen Einfluss.

- 3.) Wie wird sichergestellt, dass gesundheitliche Risikobewertungen unabhängig von Eigentümer- oder Investoreninteressen erfolgen?

Die Sicherstellung erfolgt durch Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

7.) VII. Transparenz und weiteres Vorgehen

- 1.) Werden die vollständigen Gutachten zur Belastungslage öffentlich zugänglich gemacht?

Siehe Antworten zu 3.4 und 4.3.

- 2.) Ist eine unabhängige Nachuntersuchung oder Zweitbegutachtung vorgesehen?

Nach Kenntnis der BSW wird seitens des zuständigen Bezirksamtes die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Areal der ehemaligen New-York-Hamburger Gummi-Warenfabrik angestrebt. Im Rahmen der Ermittlung aller relevanten Abwägungsbelange wird es aus Sicht der

BSW voraussichtlich erforderlich sein, eine Untersuchung zur Erhebung der aktuellen Nitrosaminbelastung zu erstellen. Eine abschließende Beurteilung bleibt dem für das Bebauungsverfahren zuständigen Bezirksamt vorbehalten.

3. Unter welchen Voraussetzungen wäre eine Neubewertung der Nutzungsmöglichkeiten denkbar?

Siehe Antwort zu 5.1-5.3.

gez. Böhm

f.d.R. Leptien