



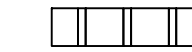










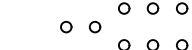



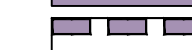


Bebauungsplan HafenCity 15


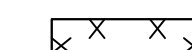

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  MK Kerngebiet
-  SO Sondergebiet
- GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. HA 19 Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, bezogen auf NHN
- z.B. GH 66 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf NHN
- z.B. GH 28 bis 33 Gebäudehöhe, als Mindest- und Höchstmaß, bezogen auf NHN
-  Baugrenze
-  Auskragung
-  Luftgeschoss, Überdachung, Brücke
- TH 15,7 Traufhöhe, als Mindestmaß bezogen auf NHN
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Geländeoberfläche, als Mindestmaß bezogen auf NHN
-  Grünfläche
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Arkade mit Gehrecht
-  Auskragung mit Gehrecht
-  Sonstige Abgrenzung
- z.B. LH mind. 5 Lichte Höhe, als Mindestmaß
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

-  Oberirdische Bahnanlage
-  Unterirdische Bahnanlage

Kennzeichnungen

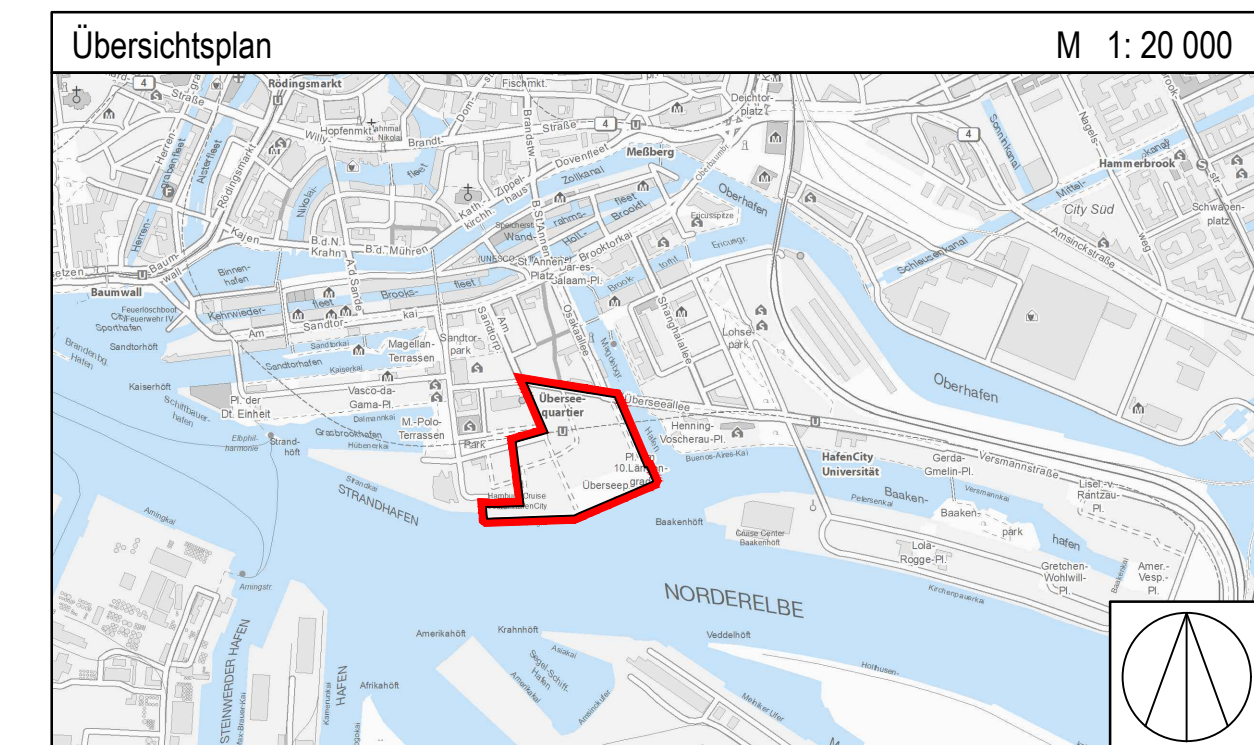
-  Hochwassergefährdeter Bereich
-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3787)

Längenangaben und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom September 2022



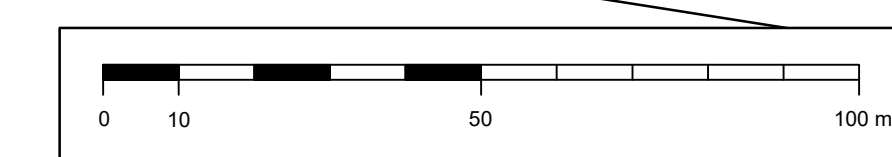
FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan
HafenCity 15
Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 103



HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 3	DIENSTAG, DEN 24. JANUAR	2023
Tag	Inhalt	Seite
17. 1. 2023	Änderung, Feststellung und teilweise rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung über den Bebauungsplan HafenCity 15 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs	41
17. 1. 2023	Verordnung zur Änderung der IT-Justizverordnung 204-6-2	46
–	Druckfehlerberichtigung 202-1-34	46

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Änderung, Feststellung und teilweise rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung über den Bebauungsplan HafenCity 15 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs Vom 17. Januar 2023

Auf Grund von § 10 und § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), sowie § 8 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 12. Mai 2020 (HmbGVBl. S. 280), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan HafenCity 15 für das Gebiet westlich des Magdeburger Hafens und südlich der Überseeallee im Stadtteil HafenCity (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 103) wird festgestellt und im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs rückwirkend zum 10. Februar 2018 in Kraft gesetzt mit Ausnahme folgender Festsetzungen, die am Tage nach der Verkündung dieser Verordnung in Kraft treten:

- a) die Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Treppen, Fahrtreppen und Aufzügen sowie Werbe- und Informationsstelen und Sitzmöbeln auf allen mit Gehrecht belegten Flächen nach § 2 Nummer 11 Satz 4;
- b) die Festsetzung zur Zulässigkeit einer permanenten vertikalen Schließung am süd-östlichen Eingang der Überdachungen nach § 2 Nummer 15;

- c) die Festsetzung der Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, in den festgesetzten Leitungsrechten unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten nach § 2 Nummer 21 Satz 1;
- d) die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses bis zur Geschossdecke des ersten Obergeschosses im Eckbereich Magdeburger Hafen/Platz an der U-Bahn und zur Überseeallee sowie an den zur Norderelbe gerichteten Fassaden nach § 2 Nummer 25.2 Sätze 2 und 3;
- e) die Festsetzung zur Möglichkeit der kostenfreien Einsichtnahme in die DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen) im Staatsarchiv nach § 2 Nummer 33 Satz 3;
- f) die zeichnerischen Festsetzungen für ein Baufeld in der süd-westlichen Ecke des Sondergebiets „Anleger Kreuzfahrtschiffe“ und die Regelung zur Zulässigkeit eines Gebäudes für Landstrom-Übergabefahrzeuge im Sondergebiet nach § 2 Nummer 13 Satz 1;
- g) die zeichnerischen Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in den Innenhöfen des westlich des „Platz am 10. Längengrad“ und der „New-Orleans-Straße“, nördlich des „Überseeplatz“ gelegenen Baufeldes;
- h) die zeichnerischen Festsetzungen HA 12m und HA 14,4m zur Höhe des Einhausungsbauwerkes der Tiefgaragenzufahrt im Nordosten des Plangebietes;
- i) die zeichnerischen Festsetzungen zur Lage der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) für das östlich der „New-Orleans-Straße“ gelegene Baufeld und für das mittlere der nördlich des Überseeplatzes gelegenen Baufelder;
- j) die zeichnerischen Festsetzungen der lichten Höhen von mindestens 3,5m südlich der Überseeallee westlich des „Platz am 10. Längengrad“ und von mindestens 8,2m an der New-Orleans-Straße;
- k) die zeichnerischen Festsetzungen der Gebäudehöhen (GH) von 38,5 m im südlichen Bereich des östlichen Baufeldes an der Überseeallee, von 28 m bis 35,7 m im mittleren der nördlich des Überseeplatzes gelegenen Baufelder und von 34 m bis 38,5 m im Baufeld westlich der New-Orleans-Straße;
- l) die zeichnerische Festsetzung der westlich des Magdeburger Hafens gelegenen Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auch als „Notüberfahrt Logistikverkehr Kreuzfahrtterminal“;
- m) die zeichnerischen Festsetzungen für Brücken auf den mit „(W)“ bezeichneten Flächen, soweit diese von einer Breite von 8 m (nördliche Brücke) beziehungsweise 10 m (südliche Brücke) abweichen, als Ersatz für die vorher vorhandene textliche Festsetzung zur Zulässigkeit der Verschiebung der Brücken um bis zu 5 m in jede Richtung; und
- n) die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs der Festsetzungen nach § 2 Nummer 11, soweit diese im mit „(T)“ bezeichneten und mit einem Gehrecht belegten Bereich des Kerngebiets unmittelbar westlich des „Platz am 10. Längengrad“ und der „New-Orleans-Straße“, nördlich des „Überseeplatz“ gelegenen Baufeldes (östliche Nord-Süd-Passage) liegen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Überseeallee – Ostgrenzen der Flurstücke 1945 (Überseeallee) und 2774 (alt: 2495), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2078, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2081, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2774, über das Flurstück 2774, Nordgrenze des Flurstücks 2774, Westgrenzen der Flurstücke 2509 und 2522 (Chicagostraße), über das Flurstück 2522, Westgrenzen der Flurstücke 2522 und 2506, über die Flurstücke 2522 (Hübenerstraße), 2370 und 2498 (San-Francisco-Straße), Westgrenzen

der Flurstücke 2464, 2462, 2230, 2229 und 2227 (Überseeallee) der Gemarkung Altstadt Süd.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen sind ab dem zweiten Obergeschoss sowie auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen ab dem vierten Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig. Im Erdgeschoss und auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen sind Wohnungen unzulässig. Ausnahmen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) werden ausgeschlossen.
2. Auf den mit „(S)“ bezeichneten Flächen sind im Erdgeschoss auf maximal 50 vom Hundert (v.H.) der Erdgeschossfläche abzüglich der Gebäudeerschließung Büronutzungen zulässig. An den zum „Platz am 10. Längengrad“ und zur Norderelbe ausgerichteten Gebäudeseiten sind Büronutzungen im Erdgeschoss unzulässig.
3. Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese

baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

4. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
5. Die Aufenthaltsräume für gewerbliche Nutzungen – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind durch geeignete Grundrissgestaltung den Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
6. Im Kerngebiet ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen, soweit eine im Nachtzeitraum schutzwürdige Nutzung, wie zum Beispiel Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes, vorliegt. Satz 1 gilt nicht für Aufenthaltsräume in Wohnungen. An den mit „(O)“ bezeichneten Gebäudeseiten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 45 dB(A) in Aufenthaltsräumen tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen.
7. Zur Vermeidung erheblicher Schallpegelsteigerungen durch Reflexionen des Straßenverkehrslärms ist an den mit „(Y)“ bezeichneten Gebäudeseiten die Fassade kleinteilig oder im Ganzen so aus der Parallelität zur Straße zu drehen, dass ein Winkel von mindestens 5 Grad erreicht wird. Ausnahmen sind zulässig, soweit sichergestellt ist, dass mittels anderer in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen, wie zum Beispiel schallabsorbierende Fassadengestaltung, erhebliche Schallpegelsteigerungen durch Reflexionen des Straßenverkehrslärms an den gegenüberliegenden Gebäudeseiten der Gebäude nördlich der Straße Überseeallee, westlich der Straße Am Sandtorpark und nördlich der Straße Am Dalmannkai vermieden werden.
8. Auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen sind bauliche oder technische Vorkehrungen zur passiven Belüftung an den Gebäuden erforderlich, um gesunde Arbeitsverhältnisse aufgrund der während der Liegezeit von Kreuzfahrtschiffen entstehenden Luftverunreinigungen zu gewährleisten.
9. Unterhalb des ersten Untergeschosses ist Einzelhandel unzulässig. Auf den mit „(E)“ bezeichneten Flächen ist Einzelhandel unzulässig. Auf den mit „(F)“ bezeichneten Flächen ist Einzelhandel im ersten Untergeschoss und auf den mit „(Q)“ bezeichneten Flächen im Erdgeschoss unzulässig. Auf den mit „(G)“ bezeichneten Flächen ist Einzelhandel ab dem ersten Obergeschoss und auf den mit „(H)“ bezeichneten Flächen ab dem zweiten Obergeschoss unzulässig. Auf den mit „(U)“ bezeichneten Flächen ist Einzelhandel im Erdgeschoss, im ersten Obergeschoss und ab dem dritten Obergeschoss unzulässig. Auf den mit „(Z)“ bezeichneten Flächen ist Einzelhandel im Erdgeschoss und ab dem dritten Obergeschoss unzulässig. Auf allen anderen Flächen ist Einzelhandel ab dem dritten Obergeschoss unzulässig.
10. Auf der mit „(R)“ bezeichneten Fläche sind in den Luftgeschossen ausschließlich notwendige Fluchttreppenhäuser zulässig. Die Treppenhäuser sind mindestens 2 m von der Südfassade der darüber liegenden Geschosse abzurücken.
11. Auf den mit „(T)“ bezeichneten, oberirdischen Flächen (Gehrechte) im Kerngebiet sind Informationsstände, Verkaufsstände, Einrichtungen für Werbeveranstaltungen und Ähnliches zulässig. Auf allen anderen mit Gehrecht belegten Flächen im Kerngebiet sind die nach Satz 1 bezeichneten Nutzungen ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um eine zeitlich begrenzte Aufstellung handelt, die öffentliche Durchgängigkeit insbesondere zu den U-Bahnzugängen und der erforderlichen Rettungswege nicht behindert ist und sich die baulichen Anlagen gestalterisch einfügen. In den Untergeschossen sind die in den Sätzen 1 und 4 bezeichneten Nutzungen allgemein zulässig. Auf allen mit Gehrecht belegten Flächen im Kerngebiet sind Treppen, Fahrtreppen und Aufzüge sowie Werbe- und Informationsstelen und Sitzmöbel ausnahmsweise zulässig, wenn die öffentliche Durchgängigkeit nicht behindert ist und sie sich gestalterisch einfügen.
12. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen oder Garagengeschossen unterhalb der Höhe von 8,9 m über Normalhöhennull (NHN) zulässig. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch abweichende Straßenanschlusshöhen von über 8,9 m über NHN begründet sind.
13. Im Sondergebiet sind innerhalb der überbaubaren Flächen ausschließlich eine eingeschossige, aufgeständerte Verteilerbrücke und ein Gebäude für Landstrom-Übergebefahrzeuge zulässig. Die Fassaden der Verteilerbrücke müssen transparent gestaltet werden.
14. Die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses muss mindestens 5 m und höchstens 6 m über der angrenzenden Straßenoberkante oder der angrenzenden Wegfläche liegen. Abweichungen bis zu 0,5 m, die sich aus den Höhen der angrenzenden Wegflächen ergeben, sind zulässig. Ausnahmsweise kann eine zusätzliche Galerieebene im Erdgeschoss als Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die Galerieebene eine Grundfläche kleiner 50 v.H. der Grundfläche des Erdgeschosses einnimmt. Außer auf den mit „(P)“ bezeichneten Flächen muss die Galerieebene einen Abstand von mindestens 2,5 m von der Innenseite der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und mit Gehrechten belegten Flächen gerichteten Außenfassade einhalten, wenn die Fassade transparent gestaltet ist.
15. Überdachungen sind ausschließlich als Glasdächer zulässig. Eine permanente vertikale Schließung der überdachten Bereiche ist ausschließlich zur San-Francisco-Straße und am südöstlichen Eingang zulässig.
16. Auf den mit „(J)“ bezeichneten Flächen sind die zu den Straßenverkehrsflächen und den Flächen, auf denen Geh- oder Fahrrechte festgesetzt sind, ausgerichteten

- Fassaden überwiegend in Ziegelmauerwerk, Keramikplatten oder eingefärbtem Beton in den Farben Rot, Braun oder Rotbunt auszuführen. Der Gesamteindruck der Fassade muss durch die in Satz 1 beschriebenen Baustoffe geprägt sein. Auf allen anderen Flächen sind die zur Norderelbe ausgerichteten Fassaden ausschließlich in hellen Materialien oder Glas auszuführen.
17. Oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen und Vollgeschosse (einschließlich einer möglichen Galerieebene im Erdgeschoss) sind weitere Geschosse, wie Staffellägegeschosse oder Dachgeschosse, unzulässig. Staffel- oder Dachgeschosse sind als Technikgeschosse ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und diese keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung bewirken. Technikgeschosse sind mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Sie können nach oben offen ausgeführt werden. Technische Aufbauten außerhalb der Technikgeschosse sind unzulässig. Fassadenbefahrten und Anlagen für regenerative Energiegewinnung sind außerhalb der Technikgeschosse ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.
 18. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Loggien, Vordächer und Sichtschutzwände kann bis zu einer Tiefe von 1,8 m zugelassen werden, wenn diese keine wesentliche Verschattung der benachbarten Nutzungen und der Umgebung bewirken. Bei der Überbauung ist eine lichte Höhe von 4,3 m einzuhalten. Eine Überbauung der öffentlichen Fahrbahn- und Parkplatzflächen ist nur oberhalb einer lichten Höhe von 4,5 m zulässig. Eine Überbauung der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und des Sondergebiets ist nur oberhalb einer lichten Höhe von 5,0 m zulässig. Auf der östlichen Gebäudeseite des Baukörpers an der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung am Magdeburger Hafen ist eine Überschreitung der Baugrenzen unzulässig.
 19. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten sind zulässig. Das festgesetzte Gehrecht auf der mit „(BB)“ bezeichneten Fläche bezieht sich auf das Dach des Überdeckelungsbauwerks der Tiefgaragenzufahrt.
 20. Die festgesetzten Fahrrechte umfassen die Befugnis der Hamburger Hochbahn AG, Zufahrten zu den Zugängen zur unterirdischen Bahnanlage anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Fahrrechten sind zulässig.
 21. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Hamburger Hochbahn AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Ferner die Befugnis für die Eigentümer der Flurstücke und Flurstücksteile, im Kerngebiet unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Leitungsrechten sind zulässig. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung sowie Unterhaltung unterirdischer Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
 22. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen und den Dachflächen im Kerngebiet und im Sondergebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO 2017 unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Spielgeräte sowie Nebenanlagen, die gemäß Nummer 11 ausnahmsweise oder allgemein zulässig sind. Im Sondergebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO 2017, zum Beispiel verschiebbare Brücken, Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, ausnahmsweise zulässig, wenn sie für den Betrieb des Kreuzfahrtterminals erforderlich sind, das Ortsbild nicht beeinträchtigen und die öffentliche Zugänglichkeit gewahrt bleibt.
 23. Gebäude mit zentraler Warmwasserversorgung sind durch Anlagen erneuerbarer Energien zu versorgen, die 30 v. H. oder höhere Anteile des zu erwartenden Jahreswarmwasserbedarfs decken. Im begründeten Einzelfall können geringe Abweichungen aus gestalterischen, funktionalen oder technischen Gründen zugelassen werden. Elektrische Wärmepumpen sind nur zulässig, wenn sie mit Strom aus erneuerbaren Energien betrieben werden. Dezentrale Warmwasseranlagen sind nur dort zulässig, wo der tägliche Warmwasserbedarf bei 60 Grad Celsius weniger als 1 Liter je m² Nutzfläche beträgt. Diese Anforderung nach den Sätzen 1 und 2 kann ausnahmsweise auch durch den Abschluss eines langjährigen Vertrages über die Lieferung von Brauchwarmwasser mit dem von der Freien und Hansestadt Hamburg ausgewählten Wärmelieferanten erfüllt werden; für die Vertragsdauer gelten die Anforderungen der Sätze 1 bis 3 dann als erfüllt. Für die Beheizung und die Bereitstellung des übrigen Warmwasserbedarfs ist die Neubebauung an ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung anzuschließen, sofern nicht Brennstoffzellen oder effizientere Technologien mit geringeren spezifischen Kohlendioxidemissionen zur ausschließlichen Wärme- und Warmwasserversorgung eingesetzt werden. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach den Sätzen 1 bis 6 kann auf Antrag befreit werden, wenn die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.
 24. An den Rändern der hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes, soweit erforderlich, zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen.
 25. Für Werbeanlagen gilt:
 - 25.1 Werbeanlagen sind zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und der privaten Freiflächen nicht beeinträchtigt wird. Schriftzeichen müssen in Einzelbuchstaben ausgeführt werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - 25.2 An den zur Überseeallee, zur nördlichen San-Francisco-Straße (zwischen Überseeallee und Hübenerstraße), zur Hübenerstraße und zur Chicagostraße gerichteten Fassaden sind Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses unzulässig. An den mit „(AA)“ bezeichneten Gebäudeseiten sind Werbeanlagen bis zur Geschossdecke des ersten Obergeschosses zulässig, ansonsten sind zum Magdeburger Hafen und zur Überseeallee ausgerichtete Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses unzulässig. Stätte der Leistung für diese Werbeanlagen ist das gesamte Baufeld. An den zur Norderelbe gerichteten Fassaden sind Werbeanlagen bis zur Geschossdecke des ersten Obergeschosses zulässig. Zur Beleuchtung der Buchstaben sind ausschließlich schwache Farbtöne zulässig. Ausnahmsweise können oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses der genannten Fassaden bis zur Traufkante Werbeanlagen zugelassen werden, wenn es sich um Hinweise

auf das Gesamtquartier handelt oder ein Gebäude durch einen Großnutzer (kein Einzelhandel) belegt ist. Die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild dürfen nicht beeinträchtigt werden.

26. Für Baumpflanzungen muss auf einer Fläche von 16 m² je Baum das durchwurzelbare Substrat mindestens 12 m³ betragen und die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus auf mindestens 8 m² mindestens 100 cm betragen. Je Baum ist eine 8 m² große offene Vegetationsfläche anzulegen. Ausnahmsweise kann die Aufbauhöhe bis auf 80 cm reduziert werden, sofern zwingende verkehrliche oder statische Gründe vorliegen und ein durchwurzelbares Substrat von 12 m³ je Baum nachgewiesen ist. Ausnahmsweise kann die Größe der anzulegenden 8 m² großen offenen Vegetationsfläche auf 4 m² gemindert werden, wenn durch technische Vorkehrungen zum Wasser- und Bodenlufthaushalt das nachhaltige Baumwachstum sichergestellt ist. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
27. Auf den mit festgesetzten Gehrechten belegten Flächen im Kerngebiet ist außerhalb der überdachten Flächen und der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen je 800 m² mindestens ein großkroniger Baum oder je 400 m² ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
28. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind zehn großkronige Bäume der Art Schnurbaum (*Sophora japonica*) zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Bei Abgang ist eine gleichartige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
29. Die Dachflächen auf den mit „(K)“ bezeichneten Flächen sind zu mindestens 30 v.H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Darüber hinaus müssen mindestens 10 v.H. mit einem mindestens 50 cm starken Substrataufbau intensiv mit Sträuchern und Stauden begrünt werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
30. Die übrigen Dachflächen im Kerngebiet sind mit Ausnahme der mit „(L)“ bezeichneten Flächen sowie der gemäß Nummer 17 zulässigen Aufbauten und Technikgeschosse zu mindestens 50 v.H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
31. Die mit „(M)“ bezeichneten Flächen sind mit einem Anteil von mindestens 5 v.H. und einem mindestens 50 cm starken Substrataufbau intensiv mit Stauden zu begrünen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
32. Außer im Sondergebiet, auf den Straßenverkehrsflächen der Hübenerstraße und der Überseeallee und den mit „(N)“ bezeichneten Flächen ist das Freimachen und Herichten beziehungsweise die Wiederaufnahme der Bautätigkeit nur in dem Zeitraum zwischen 1. September und 28. Februar zulässig.
33. Im Kerngebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Kerngebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B 5), Nummer 6.2, nicht überschreitet. Die DIN 4150 ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.
34. Im Plangebiet sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen als auch Gaseintritte in die baulichen Anlagen verhindern.
35. Im Kerngebiet sind Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad auszuführen.
36. Die Absturzsicherungen auf dem Überdeckelungsbauwerk der Tiefgaragenzufahrt sind zur Überseeallee transparent auszuführen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 17. Januar 2023.

**Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB
für die Änderung und teilweise rückwirkende Inkraftsetzung des Bebauungs-
plans Hafencity 15 (südliches Überseequartier) im ergänzenden Verfahren
nach § 214 Absatz 4 BauGB**

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Hafencity 15 (festgestellt am 30.01.2018) wird nach durchgeführtem ergänzendem Verfahren durch diese Neufassung ersetzt. Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Im Plangebiet soll im Wesentlichen ein gemischtgenutztes Quartier mit dem Schwerpunkt der Handelsnutzung und ergänzend Wohnen, Dienstleistungen, Gastronomie, Kino und Entertainment sowie Kreuzfahrterminal, Hotels und Büros planungsrechtlich ermöglicht werden.

Im Plangebiet werden durch die Kreuzfahrtschiffe hohe Luftschadstoffbelastungen verursacht, Überschreitungen des Jahresmittelgrenzwertes für Stickstoffdioxid (NO₂) sind nicht ausgeschlossen. Diese Beeinträchtigungen werden durch entsprechende Festsetzungen gemindert. Erhebliche lufthygienische Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge der erzeugten Verkehrsmengen oder der Schiffsanläufe sind nicht zu erwarten.

Die geringfügige Unterschreitung angemessener Sicherheitsabstände zu Störfallbetrieben wird zum Zeitpunkt der Aufnahme der betroffenen Nutzungen nicht mehr gegeben sein. Die Stadt Hamburg hat mit dem verursachenden Störfallbetrieb einen städtebaulichen Vertrag geschlossen. Dieser hat zum Inhalt, dass diejenigen Gefahrgutlagerflächen, der Ausgangspunkt für Unfallszenarien sein könnten, so weit nach Süden verlagert werden, dass hierdurch eine Einhaltung des angemessenen Abstandes erreicht werden wird.

Das Klima wird sich lokal verändern. Grund hierfür ist die zunehmende Bebauung, wodurch Effekte wie zunehmende Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung und Beeinträchtigung der Luftzirkulation hervorgerufen werden. Diese Effekte werden durch Festsetzungen zur Begrünung des Plangebiets gemindert. Zur nachhaltigen Energieversorgung wurde ein Anschluss- und Benutzungsgebot an ein Wärmenetz festgesetzt, welches überwiegend mit erneuerbaren Energien oder Abwärme versorgt wird.

Der Boden ist stark anthropogen überprägt. Darüber hinaus sind aufgrund der industriellen Vornutzung Flächen mit Bodenverunreinigungen vorhanden. Im Plangebiet bestehen organische Weichschichten im Untergrund, in denen die Bildung von Gasen (Methan) nicht auszuschließen ist. Um Gasansammlungen und Gaseintritte in Gebäude zu verhindern sowie eine ungehinderte Ableitung der Gase für das gesamte Plangebiet zu gewährleisten, ist eine Festsetzung getroffen worden.

Eine ehemals hoch belastete Fläche (Gaswerk) wurde mittlerweile saniert.

Die angrenzenden Oberflächengewässer werden nicht tangiert. Die Planung wirkt nicht direkt auf die Grund- und Stauwassersituation ein. Notwendige Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind Teil der Planungskonzeption.

Die derzeitige ökologische Situation wird insgesamt als wenig bedeutend eingeschätzt. Von Interesse sind allenfalls die geschützten Pflanzenarten, die sich in den Mauerfugen der Kai-mauer zum Magdeburger Hafen befinden. Der Standort dieser gefährdeten Arten wird erhalten, der mit der Bebauung einhergehende Grünverlust wird durch die geplante Begrünung im Plangebiet weitgehend ausgeglichen. Zudem wird durch eine Festsetzung sichergestellt, dass Störungen der Brutvögel während der Bauzeit vermieden werden. Signifikante Tötungsrisiken für Zugvögel sind mit der Planung nicht gegeben.

Das Landschaftsbild/Stadtbild wird durch die Umsetzung der Planung verbessert.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

Im Plangebiet werden Beeinträchtigungen der zukünftigen Wohn- und Gewerbenutzung durch hohe Lärmbelastungen erwartet, welche durch geeignete Schutzmaßnahmen gemindert bzw. vermieden werden. Erhebliche Lärmauswirkungen für die Umgebung des Plangebiets sind nicht zu erwarten, da die Gebäude in der Nachbarschaft ihrerseits bereits durch geeignete Maßnahmen vor Lärm geschützt sind.

Zum Schutz vor Erschütterungen und sekundärem Luftschall werden baulich-technische Maßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

Eine ausreichende Versorgung mit Sonnen- oder Tageslicht ist im Plangebiet im Hinblick auf die in den unterschiedlichen Baufeldern vorgesehenen Nutzungen gewährleistet. Erhebliche Verminderungen der Besonnung von Gebäuden in der Nachbarschaft des Plangebiets werden nicht verursacht.

Innerhalb und außerhalb des Plangebiets herrschen mit Umsetzung der Planung weitgehend akzeptable Windkomfortbedingungen. Kleinräumig ungünstigeren Windbedingungen innerhalb des Plangebiets kann mittels geeigneter Schutzmaßnahmen auf Ebene der Ausführungsplanung begegnet werden. Potenzielle Gefährdungen werden weder innerhalb noch außerhalb des Plangebiets ausgelöst.

Durch die Planung ergeben sich neue Wohn- und Arbeitsstätten und neue Kultur- und Freizeitangebote für den Menschen.

Langfristig soll nach erfolgter Bebauung des südlichen Überseequartiers und des Strandkais (Bebauungsplan HafenCity 7) die sich einstellende Luftschadstoffbelastung aufgrund der Kreuzfahrtschiffe durch Messungen beobachtet werden.

2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind folgende Anmerkungen und Hinweise zu den Umweltbelangen eingegangen:

Es wurden mögliche negative Auswirkungen auf die Besonnungssituation der bestehenden Umgebungsbebauung thematisiert. Die Auswirkungen der Planung auf die Besonnungsverhältnisse der Nachbarschaft wurden durch umfangreiche Besonnungsstudien geprüft. Im Ergebnis wurden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben auch nach Umsetzung des Bebauungsplans gewahrt.

Zudem wurden Befürchtungen geäußert, dass es zu unzumutbaren Verschlechterungen der Windkomfortsituation in der Nachbarschaft nach Realisierung der Planung kommen könnte. Die Befürchtungen konnten nicht nachvollzogen werden, da das angefertigte Windkomfortgutachten keine relevanten Auswirkungen außerhalb des Plangebietes festgestellt hat.

Der grundsätzlichen Kritik, der Bebauungsplan würde sich nicht ausreichend mit den Belangen des Klimaschutzes auseinandersetzen, wurde mit Verweis auf die Ausführungen in der Begründung zurückgewiesen. Die Begründung wurde aufgrund der Hinweise aus der Öffentlichkeitsbeteiligung stellenweise ergänzt.

Des Weiteren wurde eine zu starke Immissionsbelastung (Lärm / Luftschadstoffe) der Nachbarschaft durch die vom südlichen Überseequartier erzeugten Verkehre und den Schiffsanläufen am Kreuzfahrterminal bemängelt. Die im Rahmen des Planverfahrens umfangreich angefertigten immissionsschutzbezogenen Gutachten ergaben, dass die gesetzlichen Grenzwerte zur Lufthygiene in der Nachbarschaft prognostisch eingehalten werden. Zudem wurde festgestellt, dass keine erheblichen Lärmauswirkungen für die Umgebung des Plangebietes zu erwarten sind, da die Gebäude in der Nachbarschaft ihrerseits bereits durch geeignete Maßnahmen vor Lärm geschützt sind.

Auf die Frage, ob die bereits gepflanzten Bäume in der Überseeallee die durch die Planung bedingte erhöhte Verschattungsdauer vertragen, wurde geantwortet, dass resistente an das Lichtprofil der Straße angepasste Baumarten ausgewählt worden sind.

Die Behördenbeteiligung ergab insbesondere Hinweise und Anregungen in Bezug auf unterschiedliche Aspekte des Immissionsschutzes (Schiffsimmissionen, Immissionen des Heizwerkes HafenCity, Hafenzulärm, Straßenverkehrsimmissionen, Kreuzfahrterminal, Erschütterungen der unterirdisch verlaufenden U-Bahn, elektromagnetische Felder einer geplanten Landstromanlage für Kreuzfahrtschiffe, angemessene Sicherheitsabstände zu Störfallbetrieben und sonstigen emittierenden Anlagen im Plangebiet). Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und konnten in weiten Teilen berücksichtigt werden.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Die Umnutzung ursprünglicher Hafen- und Logistikflächen und die Herstellung eines neuen innenstadtnahen Stadtteiles für Hamburg entsprechen dem Gebot des flächensparenden Bauens und dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Unter Beachtung von Umweltaspekten ist der Standort für die geplanten Nutzungen grundsätzlich positiv zu bewerten.

Standortalternativen für die vorgesehenen verschiedenen Nutzungen wurden im Rahmen der Masterplanerstellung für die HafenCity geprüft. Dem Bebauungsplan ging der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 39 / HafenCity 5 voraus, der im Plangebietsteil einen geringeren Handelsanteil sowie einen größeren Büroflächenanteil vorsah. Wohnfunktionen waren hier nicht Bestandteil der Planung.

Dem Bebauungsplan HafenCity 15 liegen städtebauliche, freiraumplanerische und hochbauliche Wettbewerbe bzw. konkurrierende Entwurfsverfahren zu Grunde, in denen mehrere Alternativen erarbeitet und intensiv erörtert worden sind.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde weiterhin der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 39 / HafenCity 5 gelten, der allerdings im räumlichen Bereich des Plangebiets keine Umsetzungsperspektive mehr besitzt.

Insofern ergeben sich keine sinnvollen Planungsalternativen.

