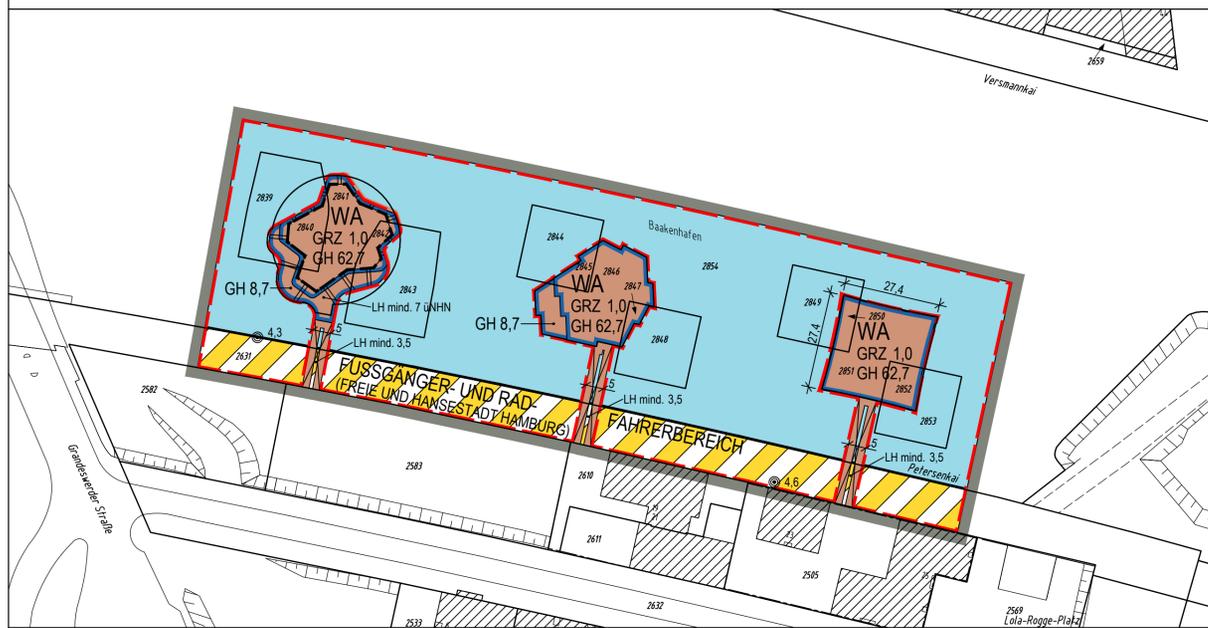
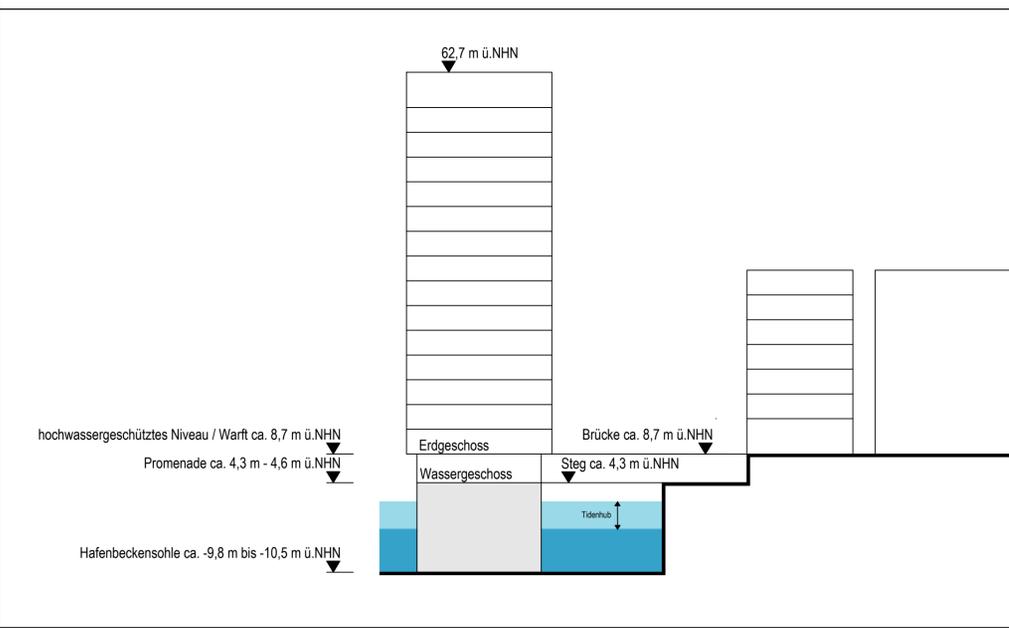


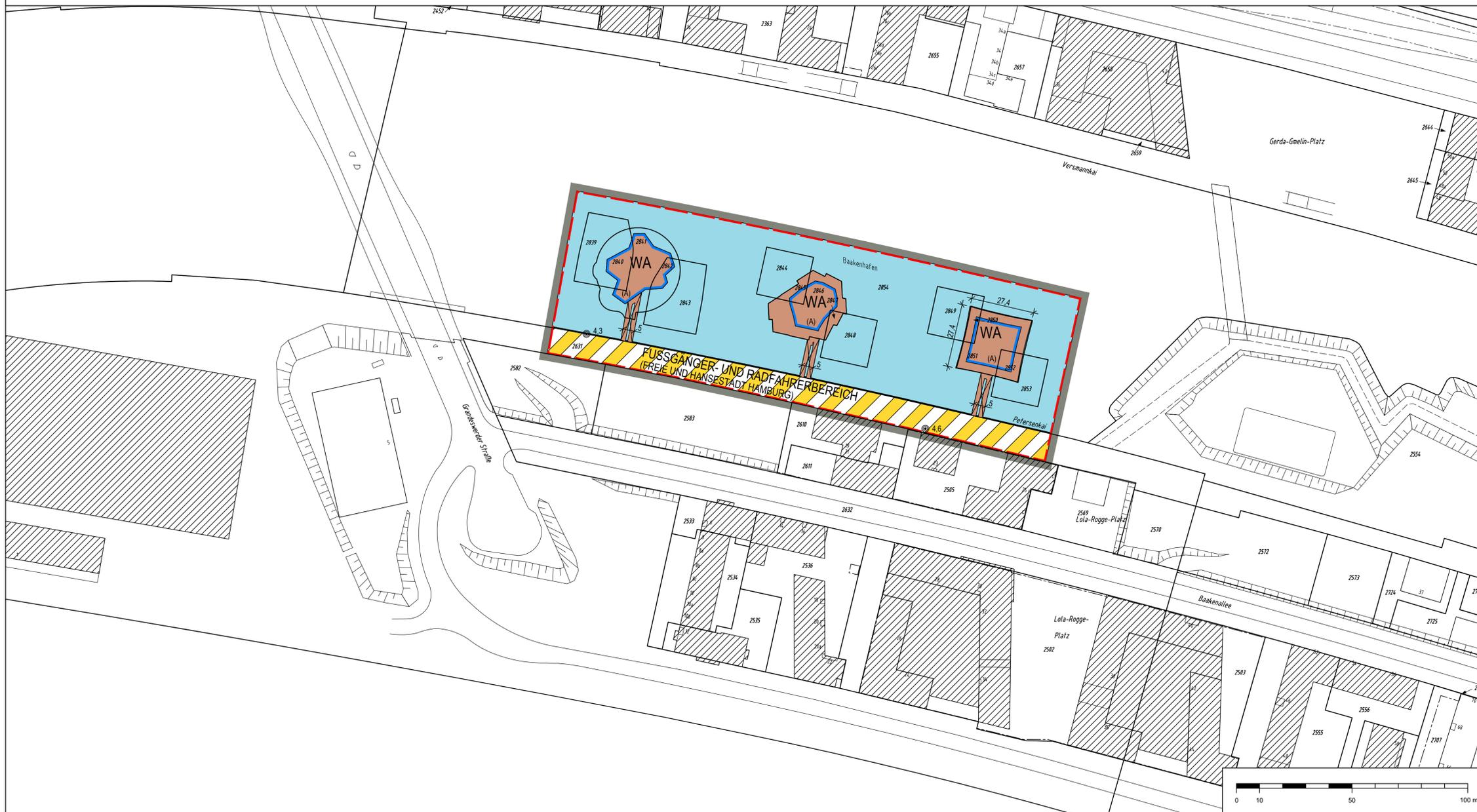
Ausschnitt mit den Festsetzungen (bindend)



Schemazeichnung Erschließung der Wasserhäuser (nicht bindend) Maßstab 1:500



Ausschnitt mit der Gründung (bindend)



Bebauungsplan HafenCity 19

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GH 62,7 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf NHN
- Baugrenze
- Auskragung
- Brücke
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. LH mind. 4 Lichte Höhe, als Mindestmaß
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche

Kennzeichnungen

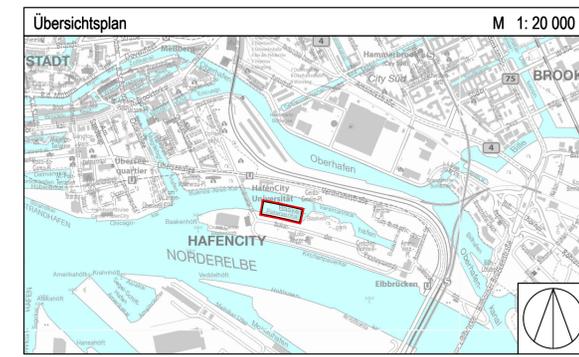
- Straßenhöhe bezogen auf NHN (Bestand)
- Hochwassergefährdeter Bereich
- Vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3787), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (Bundesgesetzblatt I Nummer 6 Seiten 1, 3)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Mai 2024



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan
HafenCity 19**
Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte **Ortsteil 104**

Verordnung über den Bebauungsplan HafenCity 19

Vom 17. Dezember 2024

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 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 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 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 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1, 10), sowie § 8 Absatz 1 Satz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443), und § 9 Absatz 4 Satz 1 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan HafenCity 19 für das Gebiet am Petersenkai und im Baakenhafen in der östlichen HafenCity (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 104) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Südgrenze des Flurstücks 2631 (Petersenkai), über die Flurstücke 2631 und 2854 (alt 2678, Baakenhafen) 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. 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.
2. Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenträume, sind über der festgesetzten Gebäudehöhe unzulässig. Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen.
3. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann zu den Wasserflächen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird.
4. Überschreitungen der mit (A) bezeichneten Baugrenzen für die Gründungsbauwerke sind unterhalb der unteren, nicht hochwassergeschützten Steganlage ausgeschlossen.

- Eine Ausnahme kann in dem als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich für eine Pfahlgründung zugelassen werden.
5. Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt:
 - 5.1 Neu zu errichtende Gebäude sind an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien oder Abwärme versorgt wird.
 - 5.2 Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 5.1 können zugelassen werden, wenn der berechnete Jahres-Wärmebedarf der Gebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert am 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280 S. 1), den Wert von 15 kWh/m² Nutzfläche nicht übersteigt.
 - 5.3 Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot können zugelassen werden, wenn die Wärmeversorgungsanlagen eines Gebäudes dauerhaft einen erheblich niedrigeren CO₂-Ausstoß aufweisen oder in absehbarer Zeit besitzen werden als das Wärmenetz, an das gemäß Nummer 5.1 anzuschließen ist.
 - 5.4 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 5.1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung kann zeitlich befristet werden.
 6. Das auf den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete anfallende Niederschlagswasser ist direkt in das nächst liegende Gewässer (Baakenhafen) einzuleiten, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird.
 7. Die Dachflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind mit Ausnahme der technischen Aufbauten mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Auf der Dachfläche des westlichen Wasserhauses ist mit der oben genannten Ausnahme eine Fläche von mindestens 255 m², auf der Dachfläche des mittleren Wasserhauses eine Fläche von mindestens 260 m² und auf der Dachfläche des östlichen Wasserhauses von mindestens 420 m² extensiv nach den in Satz 1 genannten Vorgaben zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
 8. In den allgemeinen Wohngebieten sind Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad auszuführen.
 9. In den allgemeinen Wohngebieten sind zum Schutz wild lebender Tierarten ausschließlich Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
 10. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind alle Glasflächen der Wasserhäuser durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel ein mehrschichtiger Fassadenaufbau, die Gliederung der Fassade, die Aufbringung wirksamer Markierungen, die Verwendung transluzenter Gläser oder Glasflächen mit einem niedrigen Lichtreflexionsgrad) erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren beziehungsweise als Hindernis sichtbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 vom Hundert ist oder zusammenhängende Glasflächen von mehr als 6 m² vorgesehen sind.
 11. Dem Eingriff in den Wasserkörper werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets auf einer Fläche von insgesamt 780 m² an den Gründungsbauwerken zugeordnet, die zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sind.
 12. Dem Eingriff in den Wasserkörper werden Ausgleichsmaßnahmen an der Baakeninsel (außerhalb des Plangebiets) auf einer Fläche von etwa 10 Metern Länge und 20 Metern Breite auf dem Flurstück 2854 (alt 2678) der Gemarkung Altstadt Süd teilweise als Ausgleichsfläche zugeordnet, die zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sind.
 13. Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden auf einer Fläche von 1.265 m² werden innerhalb des Plangebietes extensive Dachbegrünungen gemäß Nummer 7 zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 17. Dezember 2024.

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB
für den Bebauungsplan Hafencity 19
(Wasserhäuser)

Vorbemerkungen

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

Mit dem Bebauungsplan Hafencity 19 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für drei eigenständige Wohntürme innerhalb der Wasserfläche des Baakenhafens mit landseitiger Erschließung geschaffen.

Es liegen Umweltuntersuchungen zu den Themen Lärm, Verschattung, Ökologie/Artenschutz und Windkomfort vor.

Im Plangebiet werden Beeinträchtigungen der zukünftigen Wohnnutzung durch Lärmbelastungen erwartet, welche durch geeignete Schutzmaßnahmen gemindert bzw. vermieden werden.

Erhebliche Verminderungen der Besonnung von Gebäuden in der Nachbarschaft des Plangebiets werden mit Errichtung der Wohntürme nicht verursacht.

Innerhalb und außerhalb des Plangebiets herrschen mit Umsetzung der Planung vertretbare Windkomfortbedingungen. Gefährdungen sind nicht zu erwarten bzw. durch geeignete Windschutzmaßnahmen zu vermeiden.

Erhebliche lufthygienische Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das Klima wird sich lokal auf Mikroebene geringfügig verändern. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft werden nicht erwartet.

Die festgesetzte Dachbegrünung wird sich in untergeordnetem Maß positiv auf Luft und Klima auswirken.

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung der subhydrischen Bodenfunktionen wird eine Dachbegrünung festgesetzt.

Die landseitige Promenadenfläche ist stark versiegelt und als Lebensraum für Flora und Fauna nicht von relevanter Bedeutung. Der Baakenhafen bietet zwar Lebensraum für aquatische Flora und Fauna, artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund des Arteninventars allerdings nicht zu erwarten. Zum Schutz wild lebender Arten ist eine Festsetzung zur artenfreundlichen Beleuchtung getroffen worden. Darüber hinaus ist eine vogelfreundliche Glasflächengestaltung festgesetzt.

Zur Kompensation des Eingriffs in den Wasserkörper des Baakenhafens werden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes umgesetzt.

Das Landschaftsbild/Stadtbild wird durch die Umsetzung der Planung verbessert.
Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.
Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung ergingen keine wesentlichen Hinweise und Anregungen zu Umweltbelangen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden folgende wesentliche Stellungnahmen mit Umweltbezug abgegeben, deren Berücksichtigung nachfolgend erläutert wird:

Es erging ein Hinweis zum Bedarf eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den baulichen Eingriff in den Baakenhafen. Dieser Hinweis wurde aufgegriffen und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgesetzt und außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

Darüber hinaus wurde die Aktualität und Tiefe der ökologischen Untersuchung bemängelt. Die Anmerkungen wurden fachlich geprüft. Im Ergebnis war eine Überarbeitung nicht erforderlich.

Zudem wurde eine Treibhausgasbilanzierung für erforderlich gehalten. Dieser Forderung wurde nicht entsprochen, da keine rechtliche Verpflichtung dazu besteht und die Belange des Klimaschutzes auch ohne eine konkrete Ermittlung ausreichend in der Abwägung berücksichtigt worden sind.

Des Weiteren wurden gravierende Auswirkungen auf die Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse der Umgebungsbebauung sowie auf den Baakenpark als mögliche Planfolgen kritisiert. Diesem Einwand konnte mit Verweis auf die durchgeführte Verschattungsuntersuchung nicht gefolgt werden.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Dem Bebauungsplan HafenCity 19 ging der Bebauungsplan HafenCity 14 voraus, der im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans HafenCity 19 bereits den Bau von Wasserhäusern vorsah. Insgesamt wäre mit Umsetzung des Bebauungsplans HafenCity 14 ein größerer baulicher Eingriff in den Baakenhafen verbunden gewesen.

Für das Projekt „Wasserhäuser in der HafenCity“ wurde ein hochbauliches Workshopverfahren durchgeführt. Es wurde pro Wohnturm ein Siegerentwurf für die weitere

Planung ausgewählt. Die ausgewählten Entwürfe für die jeweiligen Wasserhäuser sind Grundlage für den Bebauungsplan HafenCity 19.

In diesem Workshopverfahren wurden auf Basis einheitlicher hochbaulicher Vorgaben mehrere Alternativen erarbeitet und intensiv erörtert. Es ist davon auszugehen, dass die alternativen Entwürfe ähnliche bzw. gleiche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gehabt hätten wie die drei ausgewählten Siegerentwürfe, deren Umsetzung mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird.

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet zwar weiterhin auf Basis des Bebauungsplans HafenCity 14 bebaubar mit vergleichbaren bzw. noch etwas nachteiligeren Auswirkungen auf die Umwelt.

Allerdings wurde kein Investor für die dort festgesetzten drei Wasserhauspaare gefunden, der bereit war, innerhalb des bisherigen planungsrechtlichen Rahmens ein Vorhaben umzusetzen.

