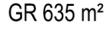




Bebauungsplan HafenCity 20

Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  GR 635 m² Grundfläche, als Höchstmaß
-  II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Geländeoberfläche bezogen auf NHN
-  Grünfläche

Nachrichtliche Übernahmen

-  Wasserfläche
-  Festgestellte Ausgleichsfläche
-  Gesetzlich geschütztes Biotop (linienhaft)
-  Denkmalschutz Einzelanlage

Kennzeichnungen

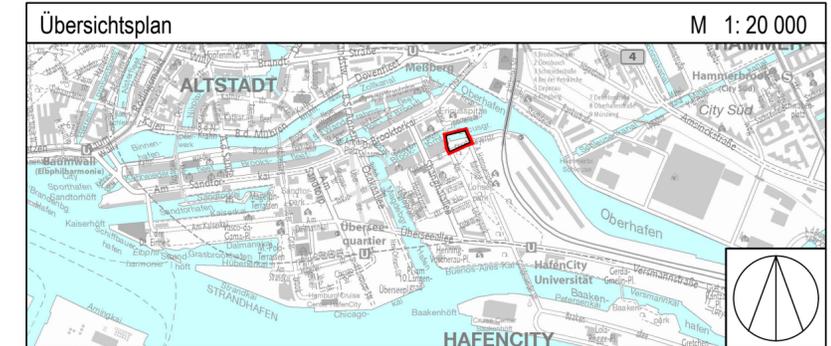
-  Vorhandene unterirdische Niederschlagswasserleitung
-  Hochwassergefährdeter Bereich
-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Archäologische Vorbehaltsfläche
-  Vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3787), geändert am 3. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt I Nummer 176 Seite 6)

Höhenangabe in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Dezember 2023



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

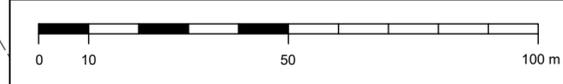


**Bebauungsplan
HafenCity 20**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 104



Verordnung über den Bebauungsplan HafenCity 20

Vom 15. Oktober 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), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), 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), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan HafenCity 20 für das Gebiet am nördlichen Ende des Lohseparks zwischen Stockmeyerstraße und Ericusgraben im Stadtteil HafenCity (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 104) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Stockmeyerstraße – Ericusbrücke – Ericusgraben – über das Flurstück 2541 (Ericusgraben), Ostgrenzen der Flurstücke 2541 und 2544 (Lohsepark), über die Flurstücke 2545 und 2805 (Stockmeyerstraße) 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 Kostenersatz 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 der Fläche für den Gemeinbedarf ist ausschließlich die Nutzung Dokumentationszentrum zulässig.
2. Entlang der Stockmeyerstraße sind Aufenthaltsräume 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 durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
3. Stellplätze sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf unzulässig.
4. Die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses muss mindestens 5 m und darf höchstens 6,5 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen.
5. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig. Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenräume, sind ausnahmsweise auch über den festgesetzten Vollgeschossen zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und diese keine wesentliche Ver-

- schattung der Nachbargebäude und der Umgebung bewirken. Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen.
6. Werbeanlagen sind nur an der Nord- und Südseite des Gebäudes zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Attika sind unzulässig. Die Werbeanlage muss in Einzelbuchstaben ausgeführt werden und zur Beleuchtung der Buchstaben darf nur weißes Licht verwendet werden. Schriftzeichen dürfen maximal 1,5 m hoch sein. Die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und der Freiflächen darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
 7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen ausgeschlossen.
 8. Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt:
 - 8.1 Neu zu errichtende Gebäude sind an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien oder Abwärme versorgt wird.
 - 8.2 Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 8.1 können zugelassen werden, wenn der berechnete Jahresheizwärmebedarf 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.
 - 8.3 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 8.1 anzuschließen ist.
 - 8.4 Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot für die Warmwasserversorgung nach Nummer 8.1 können für die Gebäudenutzungszonen zugelassen werden, in denen der Nutzenergiebedarf für Trinkwarmwasser maximal 2,6 kWh je Quadratmeter und Jahr beträgt.
 - 8.5 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 8.1 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.
 9. An den Rändern der hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes soweit erforderlich zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen.
 10. Das auf der Fläche für den Gemeinbedarf anfallende Niederschlagswasser ist über die bereits vorhandene unterirdische Niederschlagswasserleitung im Osten des Plangebiets direkt in das nächstliegende Gewässer (Ericusgraben) einzuleiten, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird.
 11. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind bauliche Gas-sicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen als auch Gaseintritte in die baulichen Anlagen verhindern.
 12. Der sichtbare Gebäudeabschluss unterhalb der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses soll in Material und Farb- bigkeit passend zum Hauptbaukörper verkleidet werden.
 13. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist das Dach als Flachdach oder flachgeneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 10 Grad auszuführen.
 14. Die Dachfläche auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist mit Ausnahme der gemäß Nummer 5 zulässigen Anlagen und technischen Aufbauten zu mindestens 30 vom Hundert (v. H.) mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Darüber hinaus müs- sen mindestens 20 v. H. mit einem mindestens 50 cm star- ken Substrataufbau intensiv mit Stauden und Gräsern begrünt werden. Insgesamt sind jedoch mindestens 150 m² extensiv mit den oben genannten Standards oder alternativ eine bezüglich der Qualitäten gleichwertigen Fläche mit den oben genannten Standards intensiv herzustellen.
 15. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nut- zung der Freiflächen zulässig. Zum Schutz wild lebender Tierarten sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmwei- ßer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insek- ten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen und auf angrenzende Wasserflächen ist zu vermeiden.
 16. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind alle Glasflächen des Dokumentationszentrums durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel ein mehrschichtiger Fassadenaufbau, die Gliederung der Fassade, die Aufbringung wirksamer Mar- kierungen, die Verwendung transluzenter Gläser oder Glasflächen mit einem niedrigen Lichtreflexionsgrad) erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren beziehungs- weise als Hindernis sichtbar zu machen, wenn der Glasan- teil der Fassadenseite größer als 75 v. H. ist oder zusam- menhängende Glasflächen von größer 6 m² vorgesehen sind.
 17. Der nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes geschützten Tideröhrichtfläche werden Ausgleichsmaßnahmen außer- halb des Plangebiets in einer Flächengröße von 105 m² als Teil einer Tideröhrichtfläche auf dem Flurstück 773 der Gemarkung Kleiner Grasbrook zugeordnet, die zu entwik- keln und dauerhaft zu erhalten sind.
 18. Im Lohsepark (außerhalb des Plangebiets) werden die Flurstücke 2738 und 2745 der Gemarkung Altstadt Süd teilweise als Ausgleichsfläche zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebau- ungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 15. Oktober 2024.

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB
für den Bebauungsplan HafenCity 20
(Dokumentationszentrum)

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

Der Bebauungsplan HafenCity 20 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen solitären Neubau des Dokumentationszentrums „denk.mal Hannoverscher Bahnhof“ in der Stockmeyerstraße schaffen.

In dem Gebäude soll eine Dauerausstellung eingerichtet werden, die sich mit dem Ort und der Geschichte des ehemaligen Hannoverschen Bahnhofs auseinandersetzt, von dem aus Deportationen in Konzentrations- und Vernichtungslager während des 2. Weltkriegs erfolgten.

Die ursprüngliche Idee, das Dokumentationszentrum in einem Gebäude mit weiteren Büronutzungen an der Ecke Steinschanze/Am Lohsepark südlich des jetzigen Plangebiets zu integrieren, ließ sich nicht realisieren.

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

Im Plangebiet werden Beeinträchtigungen der zukünftigen Nutzung des Dokumentationszentrums durch Lärmbelastungen erwartet, welche durch geeignete im Bebauungsplan festgesetzte passive Schutzmaßnahmen gemindert bzw. vermieden werden. Erhebliche Lärmauswirkungen für die Umgebung des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

Mit dem Bau des Dokumentationszentrums wird in einen Teil der bestehenden Parkanlage entlang der Stockmeyerstraße eingegriffen und daher die Erholungsfunktion der Parkanlage gemindert. Die Fläche liegt innerhalb der Flächenkulisse, für die die Schutz- und Kompensationsregelung gemäß Bürgerschaftsdrucksache 21/16980 vom 24.04.2019 (Flächenkulisse Grünes Netz) gilt. Für die Umsetzung der Regelung gilt der Vertrag für Hamburgs Stadtgrün, nach dem bei notwendigen baulichen Inanspruchnahmen Kompensationen zu leisten sind. Die konkreten Kompensationsmaßnahmen für die im Plangebiet stattfindende Verringerung der Erholungsfunktion werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens festgelegt und umgesetzt.

Erhebliche lufthygienische Auswirkungen in Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

Bei Planumsetzung kommt es kleinräumig zu einer Veränderung der Luftzirkulation im Plangebiet und dessen Umgebung. Darüber hinaus erfolgt künftig eine Wärmeabstrahlung durch das Gebäude des Dokumentationszentrums, wodurch innerhalb des Plangebiets und direkt angrenzender Umgebung die Temperatur erhöht und die Luftfeuchtigkeit verringert wird. Es sind allerdings aufgrund der kleinräumigen Bebauungsstruktur insgesamt keine wesentlichen nachhaltigen Verschlechterungen des Lokalklimas zu erwarten.

Eine Festsetzung zur anteiligen Begrünung der Dachflächen trägt zum klimatischen Ausgleich für die Versiegelungen als Maßnahme der Klimafolgenanpassung bei. Darüber hinaus leistet eine Festsetzung eines Anschluss- und Benutzungsgebot an ein Wärmenetz einen Beitrag zur klimaschonenden Energieversorgung durch erneuerbare Energien.

Die voraussichtlich baulich in Anspruch genommene Fläche für das Dokumentationszentrums beträgt ca. 0,07 ha. Während der Bauphase wird in den Boden mit der Errichtung der neuen Bebauung eingegriffen. Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets wird sich dadurch erhöhen. Für die von Bebauung betroffenen Flächen werden die Bodenfunktionen zerstört, die Grundwasserneubildung eingeschränkt und der Abfluss von Niederschlagswasser erhöht. Die Auswirkungen sind aufgrund der geringen Größe allerdings nicht erheblich.

Um Gefahren durch angereicherte Bodengase zu vermeiden, sind für das Bauvorhaben bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gasansammlungen und Gaseintritten festgesetzt. Aufgrund der zu erwartenden stofflichen Belastung als auch aufgrund der Bodengasbildung erfolgt zudem eine Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung kann ein Teil des Regenwassers auf der Gemeinbedarfsfläche zurückgehalten werden. Für die Ableitung des Regenwassers ist festgesetzt, dass dieses direkt in den Ericusgraben einzuleiten ist, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird.

Mit dem Bau des Dokumentationszentrums erfolgt ein naturschutzrechtlicher Eingriff und ein teilweiser Eingriff in ein naturschutzrechtlich geschütztes Biotop, welche durch entsprechende Maßnahme, die im Bebauungsplan festgesetzt bzw. zugeordnet sind, ausgeglichen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund des Arteninventars und bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Zum Schutz wild lebender Arten ist eine Festsetzung zur artenfreundlichen Beleuchtung getroffen worden. Darüber hinaus wird eine vogelfreundliche Glasflächengestaltung festgesetzt.

Das Landschaftsbild/Stadtbild wird sich durch die Umsetzung der Planung verändern. Erhebliche Auswirkungen sind allerdings nicht zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Ein vorhandenes Denkmal (Ericusbrücke) und eine archäologische Vorbehaltsfläche werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen bzw. gekennzeichnet.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergingen im Wesentlichen folgende Hinweise und Anregungen, deren Berücksichtigung nachfolgend erläutert wird:

Es wurde Kritik an den mit Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffen in Natur- und Landschaft sowie in die Flächenkulisse, für die die Schutz- und Kompensationsregelung gemäß Bürgerschaftsdrucksache 21/16980 vom 24.04.2019 (Flächenkulisse Grünes Netz) gilt, geäußert. Diese führte zu keiner Änderung der Planung, da der Standort als Ergebnis einer Standortalternativenprüfung für die Nutzung als am besten geeignet bewertet wurde und die Eingriffe ausgeglichen bzw. kompensiert werden.

Zudem wurden sowohl Standorte als auch Qualität der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bemängelt. Die Kritikpunkte wurden in Abstimmung mit der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft geprüft. Im Ergebnis wurde die Kritik fachlich nicht geteilt und die vorgesehenen Maßnahmen nicht verändert.

Es wurde die Erstellung einer neuen ökologischen Bestandserfassung gefordert. Dieser Forderung wurde mit Verweis auf eine fachlich hinreichende Aktualität der vorhandenen Unterlagen nicht entsprochen.

Zudem wurden Maßnahmen zum Schutz von Flora und Fauna während der Bauphase gefordert. Dieser Forderung wurde auf Ebene des Bebauungsplans nicht entsprochen und auf Regelungsmöglichkeiten in nachfolgenden Genehmigungsverfahren verwiesen.

Angeregt wurden darüber hinaus Festsetzungen zum „animal aided design“. Diesen Anregungen wurde durch Festsetzung zur artenfreundlichen Beleuchtung und zur vogelfreundlichen Glasflächengestaltung teilweise gefolgt.

Es wurde zudem gefordert, die Treibhausgasemissionen in Folge der Umsetzung der Planung konkret zu ermitteln. 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.

Es wurde auf das mittlerweile geänderte Hamburgische Klimaschutzgesetz und teilweisen Neuregelungen zur Festsetzung von Anschluss- und Benutzungsgeboten an

Wärmenetze hingewiesen. Diesen Hinweisen folgend wurde die entsprechende Festsetzung in der Verordnung angepasst.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Nachdem eine ursprünglich vorgesehene Unterbringung des Dokumentationszentrums im Erdgeschoss eines Bürogebäudes an der Steinschanze nicht mehr möglich war, wurden verschiedene Alternativstandorte geprüft. Das Plangebiet wurde als am besten geeignet bewertet.

Für das Gebäude des Dokumentationszentrums wurde ein hochbauliches Wettbewerbsverfahren durchgeführt. In diesem Verfahren 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 Umweltaspekte gehabt hätten wie der ausgewählte Siegerentwurf, dessen Umsetzung mit dem Bebauungsplan vorbereitet wird.

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung wäre die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche nicht bebaubar und würde weiterhin als Parkanlage genutzt werden. Umweltbezogene negative Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt, Lokalklima sowie auf Pflanzen und Tiere würden unterbleiben.

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung würde sich daher nicht wesentlich vom derzeitigen Umweltzustand unterscheiden.

