

- Bebauungsplan HafenCity 9**
- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - MK Kerngebiet
 - GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - GFZ 4,0 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
 - I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - z.B. GH 34,5 Gebäudehöhe bezogen auf NHN, als Höchstmaß
 - g Geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
 - ⊠ Arkaden
 - ⊠ Auskragung
 - ⊠ Durchgang, Überbauung, Brücke
 - ⊠ Fläche für den Gemeinbedarf
 - ⊠ Straßenverkehrsfläche
 - ⊠ Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - ⊙ Straßenhöhe, als Mindestmaß, bezogen auf NHN
 - ⊠ Geländeoberfläche bezogen auf NHN, als Mindestmaß
 - ⊠ als Mindest- und Höchstmaß zwingend
 - ⊠ Unterirdische Fläche für die Abwasserbeseitigung
 - ⊠ Mit Gehrecht zu belastende Fläche
 - ⊠ Arkaden mit Gehrecht
 - ⊠ Durchgang mit Gehrecht
 - ⊠ Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Sonstige Abgrenzung
 - z.B. LH mind. 8 Lichte Höhe, als Mindestmaß
 - ⊠ Erhaltungsbereich
 - z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

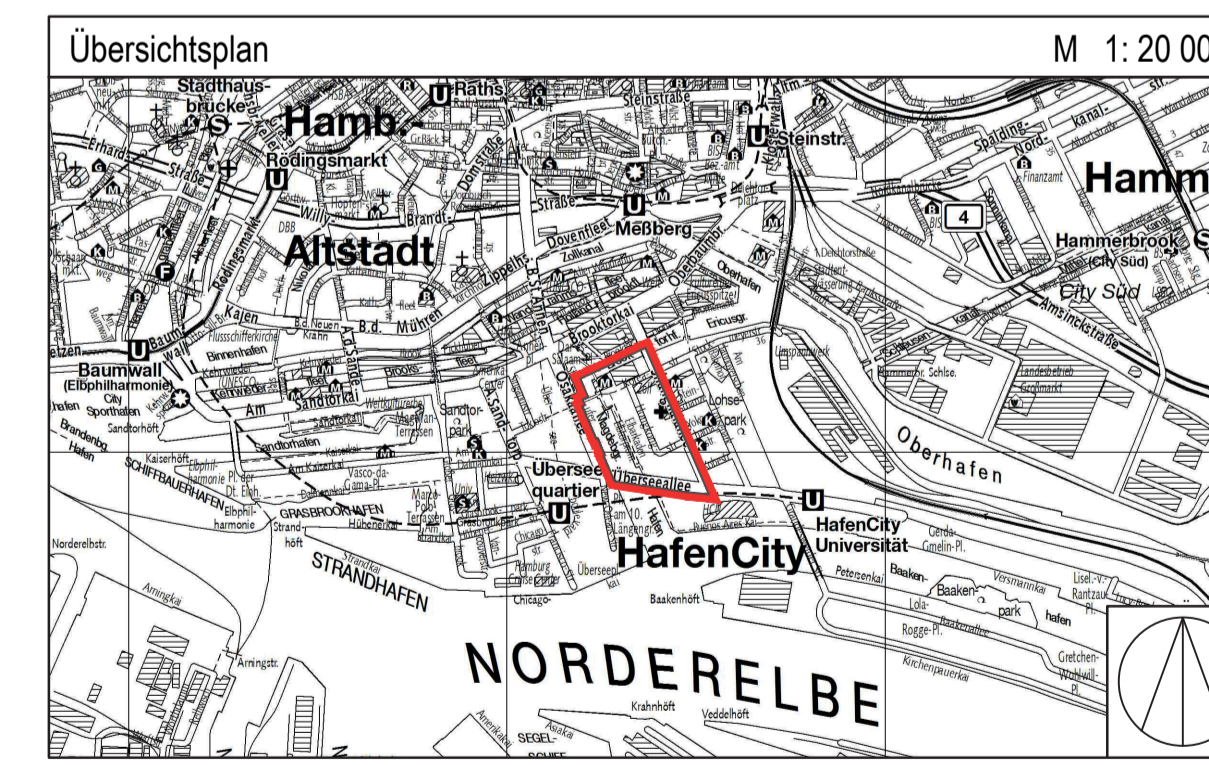
- Nachrichtliche Übernahmen**
- ⊠ Unterirdische Bahnanlage
 - ⊠ Wasserfläche
 - ⊠ Denkmalschutz Einzelanlage
- Kennzeichnungen**
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
 - ⊠ Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Hochwassergefährdeter Bereich
 - ⊠ Vorhandene Gebäude

Hinweise

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

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2018



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan HafenCity 9
Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte Ortsteile 104 und 103

Verordnung über den Bebauungsplan HafenCity 9

Vom 11. September 2018

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) 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 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 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 § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 503, 531), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan HafenCity 9 für das Gebiet östlich des Magdeburger Hafens (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteile 103 und 104) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Brooktorhafen (alt: Flurstücke 2047, 2084 und 2339) – Shanghaiallee – über die Flurstücke 2387 und 2358 (alt: 1021 – Überseeallee), Südgrenze des Flurstücks 2358, über das Flurstück 2546 (alt: 2077, 2305 – Magdeburger Hafen), Westgrenzen der Flurstücke 2546 und 2306, über das Flurstück 2546, Westgrenzen der Flurstücke 2546, 2304 und 2303, Nordgrenze des Flurstücks 2546, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2546 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. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Bereich bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der baulichen Anlage auf Grund ihrer städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung der baulichen Anlage oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

2. Für das Kerngebiet gilt:
 - 2.1 Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummern 1 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) sind unzulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich nach Art, Lage und Umfang in das Kerngebiet einfügen.
 - 2.2 In den Erdgeschossen und auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind Wohnungen unzulässig. Ausnahmen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
 - 2.3 Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen sind Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss allgemein zulässig.
 - 2.4 Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche sind Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss unzulässig. Ausnahmen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden ausgeschlossen. Im dritten Obergeschoss sind Wohnungen allgemein und ab dem vierten Obergeschoss nur Wohnungen zulässig.
 - 2.5 Auf der mit „(D)“ bezeichneten Fläche sind Wohnungen vom ersten bis dritten Obergeschoss unzulässig. Ausnahmen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden ausgeschlossen. Ab dem vierten Obergeschoss sind Wohnungen allgemein zulässig.
 - 2.6 Auf der mit „(F)“ bezeichneten Fläche müssen mindestens 14.000 m² Geschossfläche für Wohnungen errichtet werden.
 - 2.7 Auf der mit „(G)“ bezeichneten Fläche müssen mindestens 14.200 m² Geschossfläche für Wohnungen errichtet werden.
3. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder 60 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohn- und Schlafräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
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 von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
5. 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 nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
6. Die gewerblichen Aufenthaltsräume – 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.
7. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
8. Die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses muss mindestens 5 m über der angrenzenden Geländeoberkante liegen. Ausnahmsweise kann im Erdgeschoss eine Galerie eingebaut werden, wenn das Galeriegeschoss eine Grundfläche kleiner 50 vom Hundert (v. H.) der Grundfläche des Erdgeschosses einnimmt. Die Galerieebene muss einen Abstand von mindestens 1 m von der Innenseite der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und mit Gehrechten belegten Flächen gerichteten Außenfassade einhalten.
9. Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenräume, sind ausnahmsweise, auch über der festgesetzten Gebäudehöhe, zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden und diese keine wesentliche Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung bewirken. Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen.
10. Die zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gerichteten Gebäudefassaden sind als Ziegelfassaden in den Farben Rot, Rotbraun oder Rotbunt auszuführen. Für Teile der Fassade können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn der Gesamteindruck einer nach Satz 1 ausgeführten Fassade erhalten bleibt.
11. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann zu den öffentlichen Straßenräumen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird und diese keine wesentliche Verschattung der benachbarten Nutzungen und der Umgebung bewirken. Dabei ist eine Überbauung der Straßenverkehrsfläche nur oberhalb einer lichten Höhe von 4 m zulässig.
12. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen oder Garagengeschossen unterhalb der Höhe von 7,5 m über Normalhöhennull (NHN) zulässig. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch abweichende Straßenanschlusshöhen von über 7,5 m über NHN begründet sind.
13. In den Baugebieten sind Werbeanlagen größer 2 m² und Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufen unzulässig. Die Gestaltung der Gesamtbaukörper darf nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn zudem das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
14. Auf den mit „(H)“ bezeichneten Flächen und an den zum Magdeburger Hafen gerichteten Fassaden sind Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses der Fassaden unzulässig; Schriftzeichen müssen auf den mit „(H)“ bezeichneten Flächen in Einzelbuchstaben ausgeführt werden und zur Beleuchtung der Buchstaben darf nur weißes Licht verwendet werden. An den zum

- Magdeburger Hafen gerichteten Fassaden sind auch schwache Farbtöne zulässig.
15. Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt:
 - 15.1 Neu zu errichtende Gebäude sind an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien oder Abwärme versorgt wird.
 - 15.2 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 15.1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert am 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789, 1790), den Wert von 15 kWh/m² Nutzfläche nicht übersteigt.
 - 15.3 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 15.1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.
 16. An den Rändern der hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes soweit erforderlich zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen.
 17. Das auf den Kerngebietsflächen westlich der Hongkongstraße und den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser ist direkt in das nächst liegende Gewässer (Magdeburger Hafen) einzuleiten.
 18. 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.
 19. Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen oder Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.
 20. Die mit „(J)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sowie die nicht überbauten Grundstücksflächen der mit „(M)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind mit einem Anteil von mindestens 50 v.H. zu begrünen. Je 300m² ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Tiefgaragen sind in den zu begrünenden Bereichen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Baumpflanzungen muss auf einer Fläche von 16m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen.
 21. Auf den mit „(J)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind für Einfriedigungen des Grundstücks nur Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 1,2m zulässig.
 22. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume oder standortgerechte belaubte Heckenpflanzen zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, Heckenpflanzen eine Mindesthöhe von 80 cm, aufweisen.
 23. Auf den mit „(J)“ und „(K)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sowie auf den nicht überbauten Grundstücksflächen der mit „(M)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung der Freiflächen nicht beeinträchtigt ist.
 24. Auf den mit „(L)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Dachflächen zu mindestens 40 v.H. mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Stauden und Sträuchern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
 25. Auf den mit „(M)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind die Dachflächen mit Ausnahme der gemäß Nummer 9 zulässigen Anlagen und technischen Aufbauten 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 20 v.H. mit einem mindestens 50 cm starken Substrataufbau intensiv mit Stauden und Sträuchern begrünt werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
 26. Auf den mit „(M)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets 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. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Immissionsschutz und Betriebe, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 11. September 2018.

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB für den Bebauungsplan Hafencity 9 (östlich Magdeburger Hafen)

Vorbemerkung

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 9 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers zwischen Magdeburger Hafen und Shanghaiallee in der östlichen Hafencity geschaffen. Das Plangebiet bildet gemeinsam mit dem westlich des Hafenbeckens gelegenen Überseequartier den zentralen Stadtraum der Hafencity.

Es liegen Umweltuntersuchungen zu den Themen Luftschadstoffe, Boden, Lärm, Erschütterungen, Sicherheitsabstände zu Störfallbetrieben, Besonnung, Ökologie und Artenschutz vor.

In Bezug auf die Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung werden Lärmschutzfestsetzungen getroffen. Das Plangebiet hält angemessene Sicherheitsabstände zu den südlich der Nordelbe gelegenen Störfallbetrieben ein. Potentiellen Erschütterungseinwirkungen aufgrund der unterirdisch verlaufenden U-Bahn wird durch entsprechende bauliche Minderungsmaßnahmen begegnet. Teilweise ungünstige Besonnungsverhältnisse wurden durch eine vertikale Gliederung der Bauflächen hinsichtlich der Zulässigkeit von Wohnungen berücksichtigt. Die öffentlichen Räume und Plätze mit hohen Aufenthaltsqualitäten werden eine belebende Wirkung für das Plangebiet entfalten und sich insgesamt sehr positiv auswirken.

Das Lokalklima wird sich aufgrund der Höhenentwicklung der Bebauung verändern. Effekte wie verminderte Luftzirkulation, erhöhte Wärmeabstrahlung und verminderte Verdunstung können eintreten. Diese negativen Auswirkungen werden durch Vorschriften zur Begrünung der Frei- und Dachflächen gemindert.

Der vorhandene Boden ist stark anthropogen geprägt. Zum Schutz vor Gefahren durch Bodengase wird eine Festsetzung zur Gassicherung getroffen. Die Planung ruft geringfügige negative Auswirkungen auf das Oberflächengewässer Magdeburger Hafen hervor, da ein räumlich begrenzter Eingriff in die Land-Wasser-Grenze erfolgt.

Die Pflanzen- und Tierwelt der Landflächen ist stark anthropogen bestimmt. Durch Bestimmungen zu Anpflanzungen von Gehölzen und Begrünung entstehen neue Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt.

Das Stadtbild wird sich durch die geplante Bebauung erheblich verbessern, die bestehenden erhaltenswerten Gebäude wurden behutsam in das städtebauliche Konzept integriert. Öffentliche Plätze und Promenaden am Magdeburger Hafen mit einer großzügigen Arkade schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität in diesem markant gestalten Stadtraum. Die vorgese-

hene Höhenentwicklung und die zu erwartende hohe Gestaltungsqualität der Fassaden der geplanten Gebäude werden bewirken, dass sich die Bebauung harmonisch in das Hamburger Stadtbild einfügen wird.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anmerkungen oder Hinweise zu Umweltbelangen eingegangen.

Die Behördenbeteiligung ergab umweltbezogenen Anregungen und Hinweise in Bezug auf Erschütterungen der unterirdisch verlaufenden U-Bahn, zum Eingriff in den Wasserkörper des Magdeburger Hafens, zur Lage von Störfallbetrieben in der Umgebung des Plangebietes, zu den Verkehrs- und Hafenlärmbelastungen und zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen. Den Anregungen wurde im weiteren Planverfahren entsprochen.

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 HafenCity 9 liegen städtebauliche und hochbauliche Wettbewerbe zu Grunde, in denen mehrere Alternativen erarbeitet und intensiv erörtert worden sind.

Insofern ergeben sich keine sinnvollen Planungsalternativen.

████████████████████
(██████████)