



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
- Arkaden
- Auskragung
- Luftgeschoss, Überdachung, Brücke
- TH 15,7 Trauthöhe, 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. 9 Lichte Höhe, als Mindestmaß
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

- Oberirdische Bahnanlage
- Unterirdische Bahnanlage

Kennzeichnungen

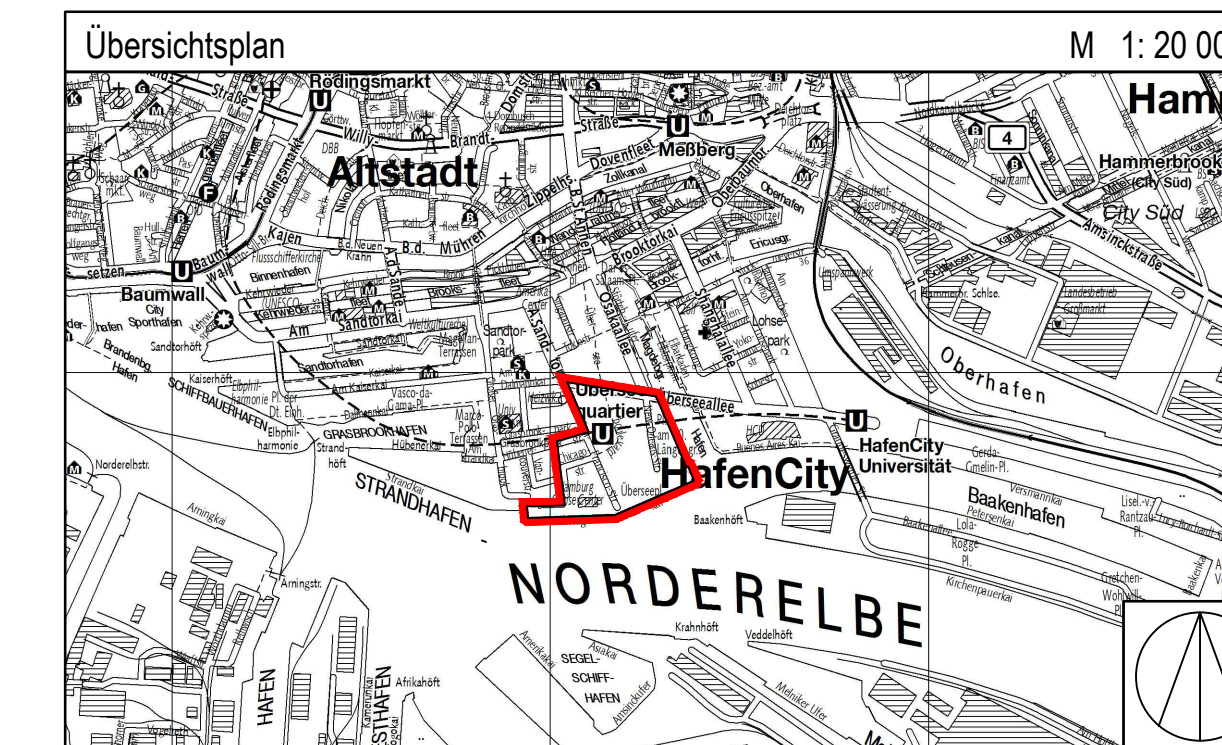
- Hochwassergefährdeter Bereich
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1057, 1062)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Februar 2017

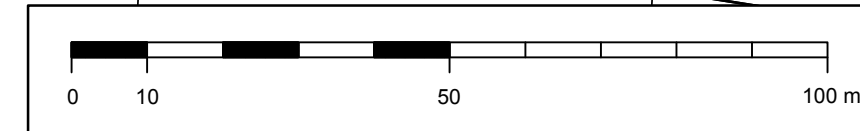


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan
HafenCity 15
Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 103



Verordnung über den Bebauungsplan Hafencity 15

Vom 30. Januar 2018

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) 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 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), § 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), 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 15 für das Gebiet westlich des Magdeburger Hafens und südlich der Überseeallee im Stadtteil Hafencity (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 103) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Überseeallee – Ostgrenzen der Flurstücke 1945 (Überseeallee) und 2495 (alt: 2376), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2078, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2081, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2495 (alt: 2376), über das Flurstück 2495 (alt: 2376), Westgrenzen der Flurstücke 2509 und 2522 (alt: 2371 – Chicagostraße), über das Flurstück 2522 (alt: 2371), Westgrenzen der Flurstücke 2522 (alt: 2371) und 2506 (alt: 2375), über die Flurstücke 2522 (alt: 2371 – Hübenerstraße), 2370 und 2498 (alt: 2070 – San-Francisco-Straße), Westgrenzen der Flurstücke 2462 (alt: 2225), 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 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 Geschossfläche abzüglich der Gebäudeerschließung Büronutzungen zulässig. An den zum Platz und zur Norderelbe ausgerichteten Gebäudeseiten sind Büronutzungen 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. 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.
 8. 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.
 9. 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.
 10. Auf den mit „(T)“ bezeichneten, oberirdischen Flächen (Gehrechte) in den Kerngebieten sind Informationsstände, Verkaufsstände, Einrichtungen für Werbeveranstaltungen und Ähnliches zulässig. Treppen, Fahrtreppen und Aufzüge sind ausnahmsweise zulässig, wenn die öffentliche Durchgängigkeit nicht behindert ist und sie sich gestalterisch einfügen. Auf allen anderen mit Gehrecht belegten Flächen in den Kerngebieten 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 2 bezeichneten Nutzungen allgemein zulässig.
 11. 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.
 12. Im Sondergebiet ist innerhalb der überbaubaren Flächen ausschließlich eine eingeschossige, aufgeständerte Verteilerbrücke zulässig. Die Fassaden müssen transparent gestaltet werden.
 13. 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 im Erdgeschoss eine Galerie eingebaut werden, wenn das Galeriegeschoss 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. Das Erdgeschoss samt einem eventuell eingezogenen Galeriegeschoss wird als ein Vollgeschoss gewertet.
 14. Überdachungen sind ausschließlich als Glasdächer zulässig. Eine permanente vertikale Schließung der überdachten Bereiche ist ausschließlich zur San-Francisco-Straße zulässig.
 15. Die mit „(W)“ bezeichneten Brücken können jeweils maximal um 5 m in jede Richtung verschoben werden, wenn die festgesetzte Breite und lichte Höhe eingehalten werden.
 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 Nordseite ausgerichteten Fassaden ausschließlich in hellen Materialien oder Glas auszuführen.
 17. Oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen und Vollgeschosse (einschließlich einem möglichen Galeriegeschoss im Erdgeschoss) sind weitere Geschosse, wie Staffelgeschosse oder Dachgeschosse, unzulässig. Staffel- oder Dachgeschosse sind als Technikgeschosse ausnahms-

weise 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. Fassadenbefahrplananlagen 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 zugängige Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten sind zulässig.
20. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg allgemein zugängige Gehwege anzulegen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Hochbahn AG, Zufahrten zu den Zugängen zur unterirdischen Bahnanlage anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht sind zulässig.
21. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis 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 10 ausnahmsweise oder allgemein zulässig sind. Auf den mit „(T)“ bezeichneten Flächen 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 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 Nordereibe, zum Magdeburger Hafen, 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. Zur Beleuchtung der Buchstaben sind ausschließlich schwache Farbtöne zulässig. Ausnahmsweise können oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses 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, auf-

- weisen. 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 Herrichten beziehungsweise die Wiederaufnahme der Bautätigkeit nur in dem Zeitraum zwischen 1. September und 28. Februar zulässig.
 33. In den Kerngebieten 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.
 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. In den Kerngebieten 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 30. Januar 2018.

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB
für den Bebauungsplan HafenCity 15
(südliches Überseequartier)

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

Im Plangebiet soll das kommerzielle Herz der HafenCity entstehen. Neben dem Schwerpunkt der Einzelhandelsnutzung sollen Wohnungen, ein Großkino, Büros, ein neues Kreuzfahrtterminal, mehrere Hotels, Gastronomieeinrichtungen und eine Promenadenfläche entlang des Magdeburger Hafens entstehen.

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

In Bezug auf die Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung werden Lärmschutzfestsetzungen getroffen. Das Plangebiet hält angemessene Sicherheitsabstände zu den südlich der Nordereibe gelegenen Störfallbetrieben ein. Potentiellen Erschütterungseinwirkungen aufgrund der unterirdisch verlaufenden U-Bahn wird durch entsprechende bauliche Minderungsmaßnahmen begegnet.

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 gemindert.

Der vorhandene Boden ist stark anthropogen geprägt. Teilweise bestehen noch Bodenverunreinigungen, die im Zuge der Baumaßnahmen zu erhöhten Entsorgungskosten führen können. Zudem bilden natürliche Weichschichten Bodengase, wodurch Gassicherungsmaßnahmen an den Gebäuden ergriffen werden müssen.

Die Planung ruft keine negativen Auswirkungen auf Grund- und Stauwasser sowie auf angrenzende Oberflächengewässer hervor.

Die Pflanzen- und Tierwelt der Landflächen ist stark anthropogen bestimmt. Die Flächen sind größtenteils vegetationsarm bzw. ohne Bewuchs. Lediglich die seit mehreren Jahren unberührte Baugrube südlich der Überseeallee bietet Lebensraum für Brutvögel. Zudem bieten die Kaimauern Lebensraum für seltene Pflanzen.

Durch Bestimmungen zu Anpflanzungen von Gehölzen und Begrünung entstehen neue Lebensräume und Brutbiotope für die Pflanzen- und Tierwelt. Zum Schutz der Brutvögel erfolgt eine Wiederaufnahme der Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit.

Hamburg erhält im Plangebiet eine neue, einer Metropole qualitativ angemessene Stadtsicht mit begrünten Promenaden und Plätzen. Das Stadtbild wird dementsprechend durch die Planung deutlich verbessert. Zudem ergibt sich eine deutliche Erhöhung des Erlebniswertes des Plangebietes für die Bevölkerung.

Als besondere Überwachungsmaßnahme ist vorgesehen, nach erfolgter Bebauung des südlichen Überseequartiers und des Strandkais (Bebauungsplan-Entwurf HafenCity 7) die sich einstellende Luftschadstoffbelastung aufgrund der Kreuzfahrtschiffe durch Messungen zu beobachten.

2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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

Es wurden negative Auswirkungen auf die Belichtungssituation der bestehenden Umgebungsbebauung thematisiert. Die Auswirkungen wurden durch ergänzende Besonnungsstudien geprüft. Im Ergebnis wurden keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgestellt.

Zudem wurde die Befürchtung geäußert, dass eine Erhöhung der Windgeschwindigkeiten in den Straßenräumen durch die künftige Bebauung ausgelöst werden können. Dieser Befürchtung wurde entgegnet, dass der Bebauungsplan HafenCity 15 gegenüber dem vorgehenden Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 39 / HafenCity 5 keine Änderung der Straßenquerschnitte und der grundsätzlichen Anordnung der Gebäude zu den Straßen vorgenommen hat und insofern auch keine Verschlechterungen bewirkt werden.

Des Weiteren wurde eine zu starke Immissionsbelastung der Nachbarschaft durch die vom südlichen Überseequartier erzeugten Verkehren bemängelt. Im Rahmen des Planverfahrens wurden mehrere, umfangreiche immissionsbezogene Gutachten erstellt und, soweit erforderlich, Minderungsmaßnahmen festgesetzt.

Auf die Befürchtung, ob die bereits gepflanzten Bäume in der Überseeallee die durch die Planung bedingte erhöhte Verschattungsdauer vertragen, wurde geantwortet, dass resistente an das Lichtraumprofil 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, Kreuzfahrtterminal, Erschütterungen der unterirdisch verlaufenden U-Bahn 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 Bebauungs-

plan Hamburg-Altstadt 39 / HafenCity 5 voraus, der im Plangebietsteil einen geringeren Handelsanteil sowie einen größeren Büroflächenanteil vorsah. Wohnfunktionen waren bislang 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. Hierdurch würde der bestehende Umweltzustand einer Brache der natürlichen Sukzession unterliegen und nach und nach Lebensraum für Flora und Fauna entwickeln.

Insofern ergeben sich keine sinnvollen Planungsalternativen.

[REDACTED]
[REDACTED]