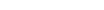
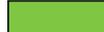


Bebauungsplan **HafenCity 17**

Festsetzungen

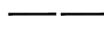
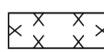
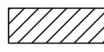
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **MK** Kerngebiet
- z.B. GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GH 35 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf NHN
-  Baugrenze
-  Durchgang, Tunnel
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Geländeoberfläche bezogen auf NHN

-  Grünfläche
-  Mit Gehrecht zu belastende Fläche
-  Durchgang / Tunnel mit Geh- und Leitungsrecht
-  Sonstige Abgrenzung
- LH mind. 5 Lichte Höhe, als Mindestmaß
-  Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

-  Oberirdische Bahnanlage
-  Unterirdische Bahnanlage

Kennzeichnungen

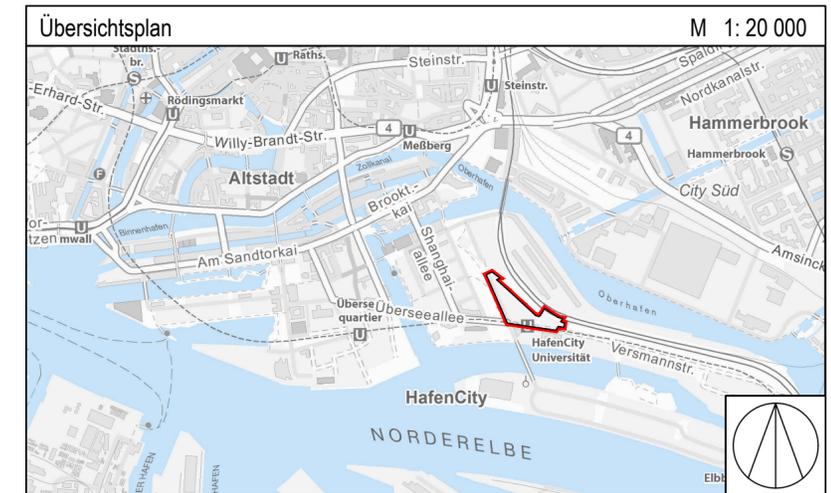
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
-  Hochwassergefährdeter Bereich
-  Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Vorhandene Gebäude

Hinweise

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

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

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



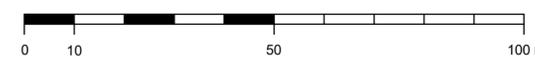
FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan
HafenCity 17
Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 104



Verordnung über den Bebauungsplan Hafencity 17

Vom 6. September 2022

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677), 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 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436), sowie § 8 Absatz 1 Satz 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 17 für das Gebiet östlich des Lohseparks (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 104) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Versmannstraße – über das Flurstück 2744 (alt 2387), Westgrenze des Flurstücks 2744 (Am Hannoverischen Bahnhof), über die Flurstücke 2744, 2613 und 2612 (alt 2236, 2348, Pfeilerbahn), Nordgrenze des Flurstücks 2613, über die Flurstücke 2613 und 2700 der Gemarkung Altstadt Süd – Versmannstraße.

(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. Für das Kerngebiet gilt:
 - 1.1 Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), sind ausgeschlossen. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind unzulässig.
 - 1.2 Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 BauNVO sind unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
2. In der Fläche für den Gemeinbedarf (Schule/Kita) muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen für lärmempfindliche Räume (zum Beispiel Klassenräume, Pausenräume, Bibliotheksräume) geschaffen werden, der es ermöglicht, dass durch die baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den lärmempfindlichen Räumen ein Innenraumpegel von 35 dB(A) während der Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) nicht überschritten wird. Für Schulhofflächen auf Gebäudedächern ist zu gewährleisten, dass durch auf den Dächern angeordnete Schallschutzwände oder vergleichbare Maßnahmen ein Verkehrslärmpegel von 60 dB(A) zur Tagzeit nicht überschritten wird. In der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist eine Lärm-schutzanlage mit einer Mindesthöhe von 6,5 m oberhalb der Geländeoberkante des ebenerdigen Schulhofes zu errichten.
3. 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.
 4. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen oder Garagengeschossen unterhalb der Höhe von 8 m über Normalhöhennull (NHN) zulässig. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch abweichende Straßenanschlusshöhen von über 7,5 m über NHN begründet sind. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Schule/Kita“ können ausnahmsweise oberirdische Stellplätze für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zugelassen werden.
 5. Die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses muss mindestens 5 m und darf höchstens 6,5 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen. Ausnahmsweise kann eine zusätzliche Galerieebene im Erdgeschoss als Vollgeschoss zugelassen werden wenn die Galerieebene eine Grundfläche kleiner 50 vom Hundert (v.H.) der Grundfläche des Erdgeschosses einnimmt und die Galerieebene einen Abstand von mindestens 3 m von der Innenseite der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und mit Gehrechten belegten Flächen gerichteten Außenfassaden einhält.
 6. Oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen sind weitere Geschosse unzulässig. Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenräume, sind ausnahmsweise auch über den festgesetzten Gebäudehöhen 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.
 7. Die Gebäudefassaden des Kerngebietes können in unterschiedlichen Materialien ausschließlich in den Farben Weiß, Beige, Gelb, Grau und Blaubunt ausgeführt werden. Für Teile der Fassaden können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn der Gesamteindruck einer nach Satz 1 ausgeführten Fassade erhalten bleibt.
 8. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird und diese keine wesentliche Verschattung des Gebäudes und der benachbarten Bebauung bewirkt. Dabei ist eine Überbauung der Straßenverkehrsfläche nur oberhalb einer lichten Höhe von 4,5 m zulässig. Eine Überschreitung der zu den Bahnanlagen gerichteten Baugrenzen ist unzulässig.
 9. Werbeanlagen größer 2 m² und Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufen sind unzulässig. Die Gestaltung der Gesamtbaukörper und der privaten Freiflächen darf nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn zudem das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
 10. Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt:
 - 10.1 Neu zu errichtende Gebäude sind an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien oder Abwärme versorgt wird.
 - 10.2 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 10.1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237, 1321), in der jeweils geltenden Fassung den Wert von 15 kWh/m² Nutzfläche nicht übersteigt.
 - 10.3 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 10.1 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.
 11. An den Rändern der hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes soweit erforderlich zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen.
 12. 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. Das festgesetzte Leitungsrecht im Fußgänger-tunnel umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht sind zulässig.
 13. Auf den gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen als auch Gaseintritte in die baulichen Anlagen verhindern.
 14. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung der Freiflächen nicht beeinträchtigt ist. Fahrradstellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.
 15. Die nicht überbauten Grundstücksflächen des Kerngebietes, mit Ausnahme der Flächen mit festgesetzten Gehrechten, sind mit einem Anteil von mindestens 40 v.H. zu begrünen. Je 300 m² ist mindestens ein großkroniger Baum oder je 150 m² ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
 16. Die mit festgesetzten Gehrechten belegten Flächen des Kerngebietes sind mit einem Anteil von mindestens 15 v.H. zu begrünen. Je 500 m² ist mindestens ein großkroniger Baum oder je 250 m² ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
 17. Für Einfriedigungen sind nur Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
 18. Tiefgaragen sind in den zu begrünenden Bereichen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Baumpflanzungen muss auf einer Fläche von 16 m² je Baum die Stärke des

- durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen.
19. Die Dachflächen des Kerngebietes sind mit Ausnahme der gemäß Nummer 6 zulässigen Anlagen und technischen Aufbauten zu mindestens 50 v. H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
20. Im Kerngebiet sind Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad auszuführen.
21. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume oder belaubte Heckenpflanzen zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen; Heckenpflanzen eine Mindesthöhe von 80 cm.
22. Der Erschütterungsschutz der Gebäude ist 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) für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume 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, für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Staatsarchiv, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
23. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für den Gemeindebedarf (Schule/Kita) sind neben Schul- und Kindertagesstättennutzungen auch Büro- und Veranstaltungsflächen für gemeinnützige Organisationen und nachbarschaftliche Einrichtungen zulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 6. September 2022.