



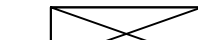





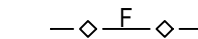
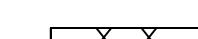
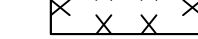


## Bebauungsplan HafenCity 18

### Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **MK** Kerngebiet
- GRZ 0,9 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 32 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf NHN
-  Baugrenze
-  Auskragung
-  Durchgang, Durchfahrt
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- LH mind. 4,5 Lichte Höhe, als Mindestmaß
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern
-  Fassadenbegrünung
- (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

### Kennzeichnungen

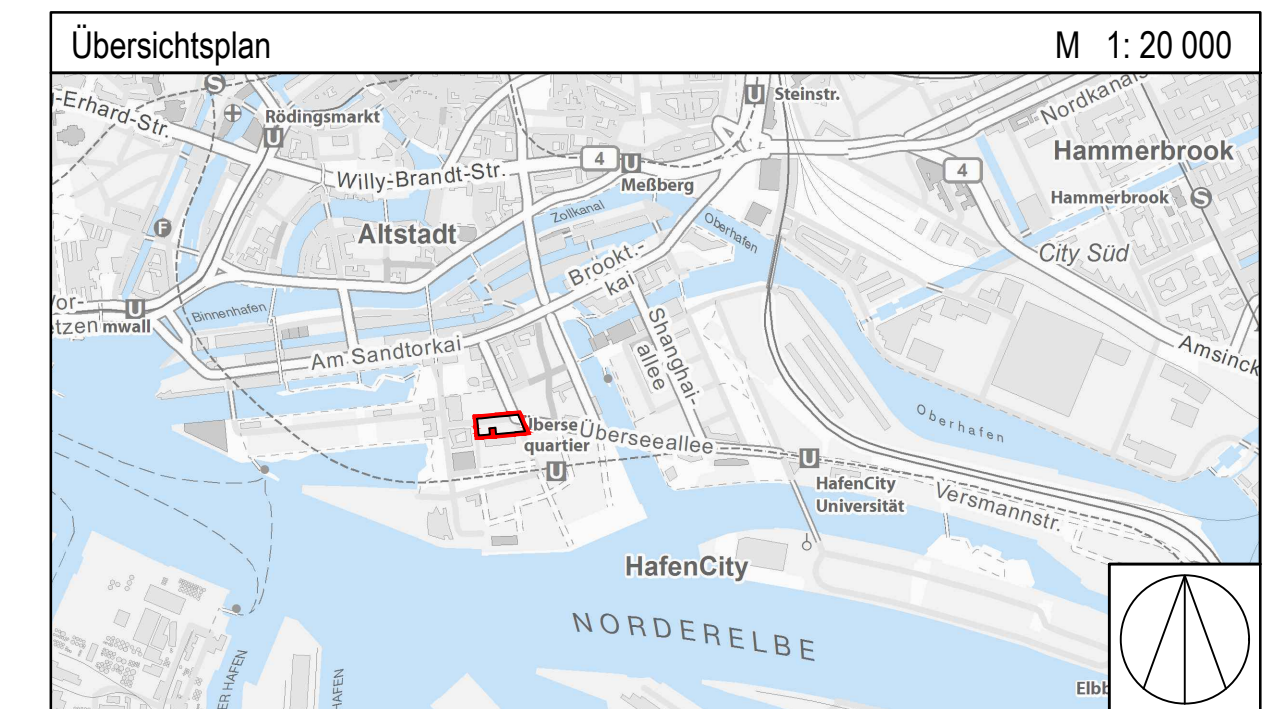
-  Vorhandene unterirdische Fernwärmeleitung
-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Vorhandene Gebäude

### Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3787), geändert am 14. Juni 2021 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1802, 1807)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

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



## FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

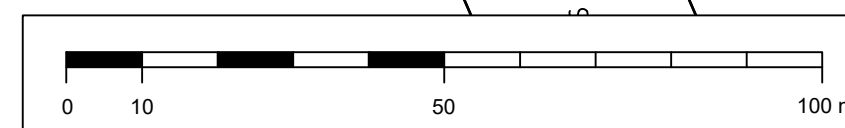


### Bebauungsplan HafenCity 18

Maßstab 1 : 1000 ( im Original )

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 103



## Verordnung über den Bebauungsplan HafenCity 18

Vom 2. August 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 Absätze 1 und 3 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), 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 18 für das Gebiet nördlich des Gasheizwerkes HafenCity an der Straße Am Dalmannkai, Ecke San-Francisco-Straße, in der westlichen HafenCity (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 103) wird festgelegt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenze des Flurstücks 2759 (alt 2071, Am Dalmannkai), über die Flurstücke 2759 und 2498 (San-Francisco-Straße), Ostgrenze des Flurstücks 2498, über die Flurstücke 2498, 2761 (alt 1918) und 2757 (alt 1917), Südgrenze des Flurstücks 2757, über das Flurstück 2757, Westgrenzen der Flurstücke 2757 und 1916 (Am Dalmannkai), über das Flurstück 2759 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 Kostenersatzung 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 Wohnungen und Beherbergungsbetriebe nach § 7 Absatz 2 Nummern 2, 6 und 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), sind unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO 2017 werden ausgeschlossen. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO 2017 werden ausgeschlossen.
- 1.2 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauNVO 2017 sind unzulässig. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sowie Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten. Maßgeblich ist jeweils die Hamburger Sortimentsliste gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ vom 12. September 2019. Einzelhandelsnutzungen sind nur in den Erdgeschoss zulässig.
- 1.3 Aufenthaltsräume 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, sodass die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sichergestellt ist.
- 1.4 Zur Vermeidung erheblicher Schallpegelsteigerungen durch Reflexionen des Straßenverkehrslärms ist an der mit „(A)“ bezeichneten Gebäudeseite die Fassade kleinteilig oder im Ganzen so aus der Parallelität zur Straße zu drehen, dass ein Winkel von mindestens 5 Grad erreicht wird. Ausnahmen sind zulässig, soweit sichergestellt ist, dass mittels anderer in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen, wie zum Beispiel schallabsorbierende Fassadengestaltung, erhebliche Schallpegelsteigerungen durch Reflexionen des Straßenverkehrslärms an den gegenüberliegenden Gebäudeseiten der Gebäude nördlich der Straße Am Dalmannkai vermieden werden.
  2. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen oder Garagengesossen unterhalb der Höhe von 8,0 m über Normalhöhennull (NHN) zulässig. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch abweichende Straßenanschlusshöhen von über 8,0 m über NHN begründet sind.
  3. Die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses im Kerngebiet muss mindestens 5,0 m und darf höchstens 6,0 m über der angrenzenden Geländeoberfläche von 8,0 m über NHN 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 4,5 m von der Innenseite der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen gerichteten Außenfassaden einhält.
  4. Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse (einschließlich einem möglichen Galeriegeschoss im Erdgeschoss) sind weitere Geschosse unzulässig. Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenträume, sind ausnahmsweise, auch über den festgesetzten Vollgeschossen, 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.
  5. Werbeanlagen größer 2 m<sup>2</sup> und Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses der Fassaden sind unzulässig. Die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und der privaten Freiflächen darf nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Schriftzeichen müssen in Einzelbuchstaben ausgeführt werden und zur Beleuchtung der Buchstaben darf nur weißes Licht verwendet werden.
  6. An der nördlichen und östlichen Gebäudeseite sind Auskragungen von maximal 0,5 m Tiefe ab der Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Zweck der Fassadenbegrünung dienen und die Nutzbarkeit der Straßenverkehrsflächen nicht beeinträchtigen. An der südlichen und westlichen Gebäudeseite sind Auskragungen von maximal 1,0 m Tiefe ab der Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses ausnahmsweise zulässig, wenn sie für Anlagen der Photovoltaik dienen und die Nutzbarkeit der Rettungswege nicht beeinträchtigen.
  7. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung unterirdischer Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
  8. 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 m<sup>2</sup> 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 abschließlichen 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.
  9. Die Dachflächen sind mit einem Anteil von mindestens 35 v. H. mit Photovoltaikanlagen auszustatten. In Bereichen der Dachbegrünung sind die Photovoltaikanlagen aufgeständert auszuführen.
  10. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung der Freiflächen nicht beeinträchtigt ist.
  11. Im Kerngebiet sind Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad auszuführen.
  12. Im Kerngebiet sind für Einfriedigungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
  13. Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Kerngebiet sind mit einem Anteil von mindestens 15 v. H. zu begrünen. Auf der nicht überbaubaren Fläche ist mindestens ein großkroniger Baum oder sind zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den zu begrünenden Bereichen sind die Flächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Baumpflanzungen muss auf einer Fläche von 16 m<sup>2</sup> je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
  14. Die Dachflächen im Kerngebiet 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 20 v. H. mit einem mindestens 50 cm starken Substrataufbau intensiv mit Stauden und Sträuchern begrünt werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

15. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume oder belaubte Heckenpflanzen 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 sowie Heckenpflanzen, mit Ausnahme der in Nummer 16 festgesetzten Hecke, eine Mindesthöhe von 80 cm aufweisen.
16. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist eine Hecke mit einer Mindesthöhe von 1,8 m in einer mindestens 1,2 m breiten offenen Vegetationsfläche geschlossen anzulegen und als geschnittene Hecke dauerhaft zu erhalten. Die Höhe kann geringfügig unterschritten werden. Die Breite der Vegetationsfläche kann ausnahmsweise bis auf 0,8 m unterschritten werden.
17. An den zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fassadenabschnitten der östlichen und südlichen Gebäudeseiten ist eine Wand- und Fassadenbegrünung mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Je Pflanze ist eine offene vegetationsfähige Pflanzscheibe von mindestens 1 m<sup>2</sup>, eine Pflanzgrube von mindestens 1 m Tiefe und ein durchwurzelbares Bodenvolumen von mindestens 1 m. zu berücksichtigen.
18. Im Plangebiet sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den Gebäuden und den befestigten Flächen, als auch Gaseintritte in die baulichen Anlagen verhindern.
19. In den Kerngebieten sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur 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, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope, ist zu vermeiden.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,  
Hamburg, den 2. August 2022.

## Verordnung zur Änderung der Umweltgebührenordnung und der Gebührenordnung für die Wirtschaftsverwaltung Vom 2. August 2022

### Artikel 1

Auf Grund von § 2 des Gebührengesetzes vom 5. März 1986 (HmbGVBl. S. 37), zuletzt geändert am 7. Dezember 2021 (HmbGVBl. S. 888), wird verordnet:

#### § 1

#### Änderung der Umweltgebührenordnung

Die Umweltgebührenordnung vom 5. Dezember 1995 (HmbGVBl. S. 365), zuletzt geändert am 7. Dezember 2021 (HmbGVBl. 2021 S. 894, 895, 2022 S. 48), wird wie folgt geändert:

1. § 6 wird wie folgt geändert:

1.1 Die Überschrift erhält folgende Fassung:

„Berechnungsmaßstäbe bei Zulassungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Energiewirtschaftsgesetz und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“.

1.2 In Absatz 1 Satz 1 wird hinter dem Wort „Umweltverträglichkeitsprüfung“ die Textstelle „sowie bei Planfeststellungen, Genehmigungen und Entscheidungen nach den §§ 43, 43c und 44c des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) vom 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1970, 3621), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1325, 1350), in der jeweils geltenden Fassung“ eingefügt.

2. Anlage 1 wird wie folgt geändert:

2.1 Hinter Nummer 12.2 wird folgender neuer Abschnitt 13 eingefügt:

#### „Abschnitt 13

#### Maßnahmen nach dem Energiewirtschaftsgesetz und der darauf gestützten Rechtsverordnungen

13.1 Entscheidung über die Genehmigung der Aufnahme eines Netzbetriebs nach § 4 EnWG oder über die Feststellung eines