


















## Bebauungsplan HafenCity 6





### Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  MK Kerngebiet
- GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. V Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 78,5 Gebäudehöhe bezogen auf NHN, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Auskragung
-  Brücke
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Geländeoberfläche bezogen auf NHN, als Mindestmaß
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen
-  Auskragung mit Gehrecht
-  Sonstige Abgrenzung
- z.B. LH mind. 4 Lichte Höhe, als Mindestmaß
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

### Nachrichtliche Übernahmen

-  Unterirdische Bahnanlage
-  Wasseroberfläche

### Kennzeichnungen

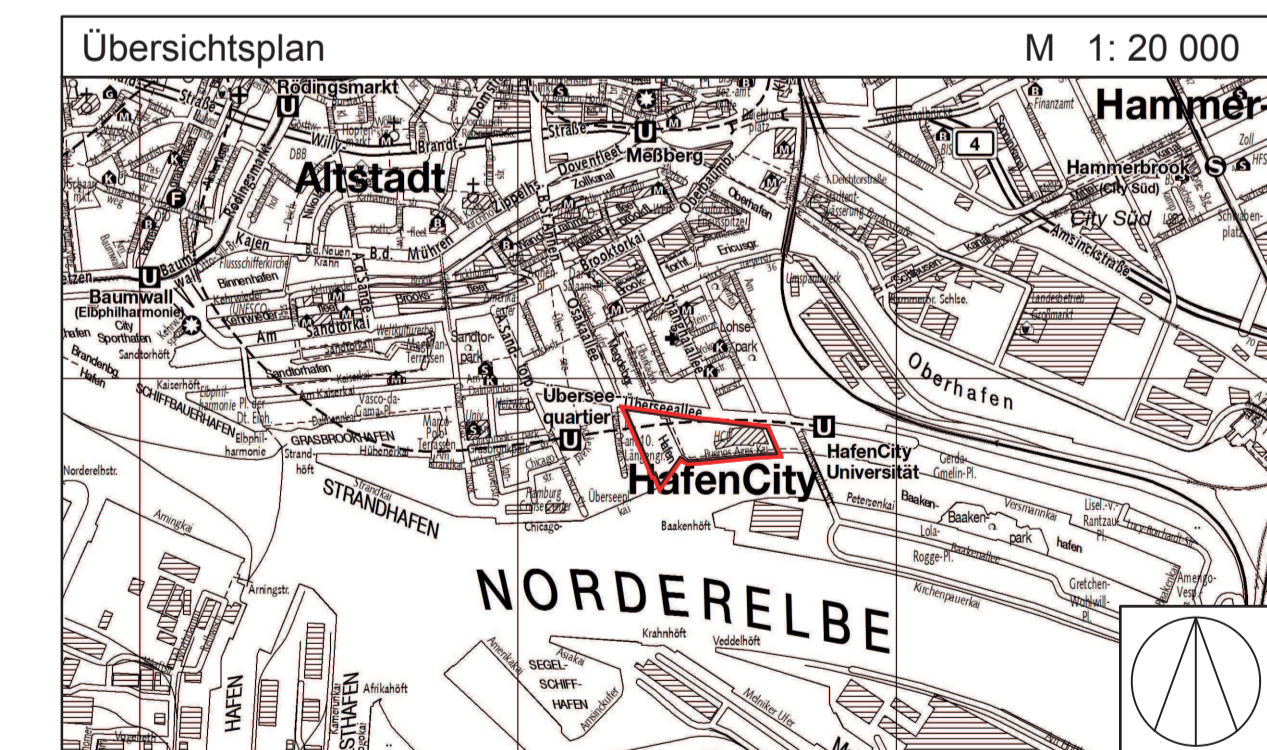
-  Straßenhöhe bezogen auf NHN (Bestand)
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
-  Hochwassergefährdeter Bereich
-  Vorhandene Gebäude

### 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 März 2017



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

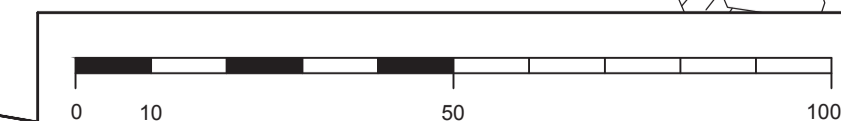


## Bebauungsplan HafenCity 6

Maßstab 1 : 1000 ( im Original )

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteile 103 und 104



# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

HmbGVBl. Nr. 11	DIENSTAG, DEN 10. APRIL	2018
Tag	Inhalt	Seite
27. 3. 2018	Verordnung über den Bebauungsplan Hafencity 6 .....	71
27. 3. 2018	Verordnung über den Bebauungsplan Schnelsen 88 .....	74
27. 3. 2018	Zehnte Verordnung zur Änderung der Pauschalförderungsverordnung ..... 2126-1-1	76
28. 3. 2018	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lokstedt 63 .....	77
28. 3. 2018	Verordnung über den Bebauungsplan Lokstedt 64 .....	79
3. 4. 2018	Verordnung zur Weiterübertragung der Ermächtigungen zum Erlass von Rechtsverordnungen über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen (Weiterübertragungsverordnung-Verkaufszeiten) ..... 8050-20-2	82
3. 4. 2018	Zweite Verordnung zur Änderung der Hamburgischen Meldedatenübermittlungsverordnung ..... 210-4-2	82
–	Druckfehlerberichtigung .....	84
	2136-1-2	

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

### Verordnung über den Bebauungsplan Hafencity 6

Vom 27. März 2018

Auf Grund von § 10 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

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

(1) Der Bebauungsplan Hafencity 6 für das Gebiet südlich der Überseeallee/Versmannstraße im Eckbereich von Magdeburger Hafen und Baakenhafen (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteile 103 und 104) wird festgestellt.

Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2305 (alt: 1031; Magdeburger Hafen), über das Flurstück 2305 (Magdeburger Brücke, alt: Baakenbrücke), Nordgrenze des Flurstücks 2384 (alt: 1638), über das Flurstück 2384, Ostgrenze des Flurstücks 2191

(alt: 1638), über die Flurstücke 2384, 2080 und 2079 (alt 1632; Baakenhafen) 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 zu kostenfreier Einsicht für jedermann hinterlegt.

(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 der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebietes sind ab dem ersten Obergeschoss nur Wohnungen zulässig.
2. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Kerngebietes sind Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) unzulässig. Ausnahmen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
3. Im Kerngebiet sind Einkaufszentren sowie großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 BauNVO unzulässig.
4. 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 teilgeöffnetem Fenster 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. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
5. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Seiten 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.
6. Entlang der Überseeallee/Versmannstraße sind gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung im Sinne von Satz 1 nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
7. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Universität) sind lärmempfindliche Räume wie zum Beispiel Hörsäle, Seminarräume und Bibliotheken an den von der Überseeallee/Versmannstraße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ist die Anordnung im Sinne von Satz 1 ausnahmsweise nicht möglich, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass in den lärmempfindlichen Räumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird.
8. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
9. 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. In diesem Fall kann die Zahl der Vollgeschosse durch das Galeriegeschoss überschritten werden. Die Galerieebene muss einen Abstand von mindestens 1 m von der Innenseite der Außenfassade einhalten, wenn die Fassade transparent gestaltet ist.
10. Oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen und Vollgeschosse sind weitere Geschosse unzulässig. Technikgeschosse und technische Aufbauten sind ausnahmsweise über den festgesetzten Gebäudehöhen und Vollgeschossen zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebietes sind Technikgeschosse und technische Aufbauten unzulässig.
11. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden. Ausnahmsweise kann auf der Westseite der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebietes eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone bis zu einer Tiefe von 3 m zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Eine Überbauung der Straßenverkehrsfläche ist oberhalb einer lichten Höhe von 4 m zulässig. Eine Überbauung der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf der West-

- seite der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebietes ist oberhalb einer lichten Höhe von 5 m über Geländeoberkante zulässig.
12. Notwendige 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 Geländehöhen von über 8 m über NHN begründet sind.
  13. 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.
  14. Für die Beheizung und die Warmwasserversorgung gilt:
    - 14.1 Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird.
    - 14.2 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 14.1 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/m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigt.
    - 14.3 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 14.1 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.
  15. An den Rändern der hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes soweit erforderlich zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen.
  16. Werbeanlagen größer 2 m<sup>2</sup> und Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufen sind unzulässig. Die Gestaltung der Gesamtbaukörper und der mit Gehrechten zu belastenden Flächen 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.
  17. Das auf der Fläche für den Gemeinbedarf, der Kerngebietsfläche und den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende Niederschlagswasser ist direkt in die nächstliegenden Gewässer (Magdeburger Hafen, Baakenhafen) einzuleiten.
  18. Auf den mit Gehrechten zu belastenden Flächen sind Nebenanlagen und Einfriedigungen unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nicht überdachte Fahrradstellplätze sowie notwendige offene Fluchttreppen und notwendige Installationen für die Be- und Entlüftung der Tiefgarage, wenn die Gestaltung der mit Gehrechten zu belastenden Flächen nicht beeinträchtigt wird.
  19. Auf den mit Gehrechten zu belastenden Flächen sind für je 150 m<sup>2</sup> dieser Flächen ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> dieser Flächen ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Sofern Bäume auf Tiefgaragen angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 16 m<sup>2</sup> je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
  20. Die mit „(C)“ bezeichneten Flächen des Kerngebietes sind mit einem Anteil von mindestens 50 v. H. zu begrünen. Tiefgaragen sind in den zu begrünenden Bereichen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.
  21. Im Kerngebiet 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 27. März 2018.

## **Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB für den Bebauungsplan Hafencity 6 (Hafencity Universität)**

### 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

Der Bebauungsplan Hafencity 6 schafft insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Hochschule (Hafencity Universität) sowie von Wohnungen, Büros und öffentlich zugänglichen Promenaden am Ostufer des Magdeburger Hafens und am Nordufer des Baakenhafens.

Es liegen Umweltuntersuchungen zu den Themen Luftschadstoffe, Boden, Lärm, Erschütterungen, Sicherheitsabstände zu Störfallbetrieben, 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.

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. 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. Durch Bestimmungen zu Anpflanzungen von Gehölzen und Begrünung entstehen neue Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt.

Die Ausweisung von öffentlich nutzbaren Promenaden und Platzflächen im Zusammenspiel mit der Universitätsnutzung beruhen auf dem Ergebnis eines freiraumplanerischen Wettbewerbs. Der Eckbereich Magdeburger Hafen / Baakenhafen wird als attraktiver, innerstädtischer, öffentlicher Raum mit hochwertigen qualitativ durchgrünter Flächen in den Freiraumverbund der Hafencity integriert und ein wesentlicher Teilabschnitt des Elbuferwanderweges realisiert. Insgesamt wurde das Landschafts- bzw. Stadtbild und Erholungseignung durch die Planung im Vergleich zur vormaligen Situation deutlich verbessert.

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 in Bezug auf Erschütterungen der unterirdisch verlaufenden U-Bahn und zur Behandlung von Baugrubenwasser. 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 6 liegen städtebauliche und hochbauliche Wettbewerbe zu Grunde, in denen mehrere Alternativen erarbeitet und intensiv erörtert worden sind.

Die Planung ist bereits weitgehend umgesetzt. Die Universität ist seit mehreren Jahren in Betrieb und die ergänzenden Hochbauten werden derzeit fertiggestellt.

Insofern ergeben sich keine sinnvollen Planungsalternativen.

