



- ### Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - MI Mischgebiet
  - MK Kerngebiet
  - SO Sondergebiet
  - GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - z.B. GH 78 Gebäudehöhe bezogen auf NN, als Höchstmaß
  - z.B. (A), a Besondere Festsetzungen (siehe §2)
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Arkaden
  - Auskrugung
  - Durchgang
  - TGa Fläche für Tiefgaragen
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenhöhe bezogen auf NN, als Mindestmaß
  - Geländeoberfläche bezogen auf NN, als Mindestmaß
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Arkaden mit Gehrecht
  - Durchgang mit Gehrecht
  - Auskrugung mit Gehrecht
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
  - Sonstige Abgrenzung
  - z.B. LH mind. 4,3 Lichte Höhe, als Mindestmaß
  - Erhaltung von Einzelbäumen
- ### Nachrichtliche Übernahmen
- Unterirdische Bahnanlage
  - Wasserfläche
  - D Denkmalschutz
- ### Kennzeichnungen
- Vorhandene unterirdische Leitung
  - G Gas
  - F Fernwärme
  - M Fernmeldewesen
  - Hochwassergefährdeter Bereich
  - Vorhandene Gebäude
  - Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

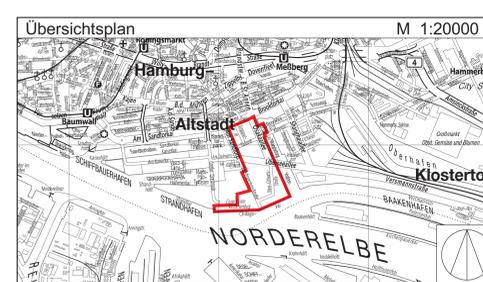
### Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479)

Längemaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom August 2007

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



## Verordnung

### über den Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 39/HafenCity 5

Vom 19. Februar 2008

(HmbGVBl. S. 105)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 18. September 2007 (HmbGVBl. S. 298), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 157), § 7 Absatz 3 Satz 1 Nummern 4 und 5 sowie Absatz 6 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392) sowie § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), wird mit Zustimmung der Bürgerschaft verordnet:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 39/HafenCity 5 für das Gebiet westlich des Magdeburger Hafens zwischen der Straße Am Sandtorkai und der Norderelbe (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 103) wird festgelegt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenzen der Flurstücke 1920 und 1286 (Osakaallee), über die Flurstücke 1286, 1434, 2050 (Osakaallee), 1319, 2047 (Brooktorhafen), Südgrenze des Flurstücks 2047, Ostund Südgrenze des Flurstücks 2050 (Osakaallee), Ostgrenze des Flurstücks 2057, über das Flurstück 1031 (Magdeburger Hafen), Ostgrenzen der Flurstücke 2057, 1945 (Überseeallee) und 2069, über die Flurstücke 1031 (Magdeburger Hafen) und 1632 (Baakenhafen), Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2069, über das Flurstück 2069, West- und Nordgrenze des Flurstücks 1957, Westgrenze des Flurstücks 2070 (San-Francisco-Straße), über das Flurstück 2070 (San Francisco-Straße), Westgrenzen der Flurstücke 1953, 1949, 1952, 1950, 1938, 1937, 1933, 1934, 1921 und 1920 der Gemarkung Altstadt-Süd.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann hinterlegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- 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.
- 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.
- Unbeachtlich sind
  - eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - 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:

- In den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete sind Wohnungen allgemein zulässig.
- In den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete und in den Mischgebieten sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume sowie für die Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Werden Schlafräume zusätzlich durch Hafenturm beaufschlagt, muss durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird.
- In den mit „(B)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig, sofern durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit und in den Wohnräumen während der Tagzeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ein Innenraumpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird. Ferner haben die Außenwohnbereiche, die im Zusammenhang mit dem Schutz für Wohnräume stehen, unter Beachtung von Lüftungsvorrichtungen (gekipptem/teilgeöffnetem Fenster), einen Pegel im bebauten Außenwohnbereich am Tag von kleiner 65 dB(A) aufzuweisen. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien beziehungsweise Wintergärten im Zusammenhang mit dem Schutz für Schlafräume, dann ist in diesen Fällen ein Pegel im bebauten Außenwohnbereich von kleiner 55 dB(A) unter Beachtung von Lüftungsvorrichtungen (gekipptem/teilgeöffnetem Fenster) nachzuweisen.
- In den mit „(C)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete sind Wohnungen unzulässig. Ausnahmen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), werden ausgeschlossen.
- In den Kerngebieten und Mischgebieten muss bei gewerblichen Nutzungen für die Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
- Sofern bei Wohngebäuden eine Anordnung von Wohn- und Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, ist an den mit „@“ bezeichneten Fassaden durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass vor den zum Lärm orientierten Wohn- und Schlafräumen ein Pegel im bebauten Außenwohnbereich von 60 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.
- In den mit „(D)“ bezeichneten Kerngebieten sind bauliche beziehungsweise technische Vorkehrungen zur passiven Belüftung an den Gebäuden erforderlich, um Gesunde Arbeitsverhältnisse gegenüber den während der Liegezeit von Kreuzfahrtschiffen entstehenden Luftverunreinigungen zu gewährleisten.
- In den mit „(E)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe

und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

- Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses muss auf mindestens 5 m über der angrenzenden Straßenoberkante liegen. Davon ausgenommen sind die mit „(C)“ bezeichneten Kerngebietsflächen um das alte Hafnamt. In den mit „(F)“ bezeichneten Kerngebietsflächen an der Straße Am Sandtorkai muss die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses auf mindestens 4,5 m über der angrenzenden Straßenoberkante liegen. Das Erdgeschoss samt einem eventuell eingezogenen Galeriegeschoss wird als ein Vollgeschoss gewertet. Galeriegeschosse sind in der Erdgeschosszone mit einer Geschossfläche kleiner 50 vom Hundert (v.H.) der Grundfläche zulässig. Die Galerieebenen müssen einen Abstand von mindestens 1m von der Innenseite der Außenfassade zu den öffentlich nutzbaren Flächen einhalten, wenn die Fassade transparent gestaltet ist.
- Auf den mit „(G)“ bezeichneten Flächen sind die zu den Straßenverkehrsflächen und den Flächen, auf denen Geh- oder Fahrrechte festgesetzt sind, ausgerichteten Fassaden in Ziegelmauerwerk, Keramikplatten oder eingefärbtem Beton in den Farben rot, braun oder rotbunt auszuführen. Für Teile der Fassade können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn der Gesamteindruck einer nach Satz 1 ausgeführten Fassade erhalten bleibt.
- Oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen und Vollgeschosse (einschließlich einem möglichen Galeriegeschoss im Erdgeschoss) sind weitere Geschosse, wie Staffel- oder Dachgeschosse, unzulässig. Staffel- oder Dachgeschosse sind als Technikgeschosse zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt ist. Technische Aufbauten außerhalb der Technikgeschosse, mit Ausnahme von Solaranlagen, sind unzulässig.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu einer Tiefe von 1,8 m zugelassen werden. Bei der Überkragung ist eine lichte Höhe von 4,3 m einzuhalten. Eine Auskragung über öffentliche Fahrbahn- und Parkplatzflächen ist erst ab einer lichten Höhe von 4,5 m zulässig.
- In den Kern- und Mischgebieten sind notwendige Stellplätze nur in Tiefgaragen oder Garagengeschossen unterhalb der Höhe von 7,5 m über Normalnull (NN) zulässig. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch abweichende Straßenanschlusshöhen von über 7,5 m über NN begründet sind. Satz 1 findet im Bereich des Kreuzfahrtterminals (Flurstück 1957 der Gemarkung Altstadt-Süd) keine Anwendung.
- 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.
- Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg allgemein zugängliche Gehwege anzulegen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Hochbahn AG, Zufahrten zu den Zugängen zur unterirdischen Bahnanlage anzulegen und zu unterhalten.
- Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht sind zulässig. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung sowie Unterhaltung unterirdischer Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
- Für die zentrale Warmwasserversorgung gilt:
  - Gebäude mit zentraler Warmwasserversorgung sind durch Anlagen erneuerbarer Energien zu versorgen, die 30 v. H. oder höhere Anteile des zu erwartenden Jahreswarmwasserbedarfes 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.
  - Die Anforderungen nach Nummer 18.1 Sätze 1 und 2 können 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 Nummer 18.1 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.
- An den Rändern der hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes soweit erforderlich zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen.
- Für Werbeanlagen gilt:
  - Werbeanlagen sind zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird. Oberhalb der Gebäudetraufen sind Werbeanlagen unzulässig.
  - An den zur Speicherstadt, zum Magdeburger Hafen (nördlich des sogenannten Amsterdamer Platzes) und zur Norderelbe orientierten Fassaden sind Großwerbeanlagen (ab 2,75 m x 3,75 m) unzulässig. An den zur Norderelbe orientierten Fassaden der Kerngebiete zwischen Magdeburger Hafen und der New-Orleans-Straße sowie westlich der San-Francisco-Straße sind Großwerbeanlagen an der Stätte der Leistung ausnahmsweise zulässig. Zur Speicherstadt und zum Magdeburger Hafen sind Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des ersten Vollgeschosses der Fassaden unzulässig; Schriftzeichen müssen in Einzelbuchstaben ausgeführt werden. Zur Norderelbe sind Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses der Fassaden unzulässig, außer in den in Satz 2 bezeichneten Kerngebieten. Nur weißes Licht verwendet werden; zum Magdeburger Hafen und zur Norderelbe sind auch schwache Farbtöne zulässig.
- Auf den mit „(H)“ bezeichneten Flächen sind die Geh- und Radwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Die mit „(J)“ bezeichneten Dachflächen sind mit einem Anteil von mindestens 40 v. H. zu begrünen.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der mit „(K)“ bezeichneten Flächen sind mit einem Anteil von mindestens 50 v. H. zu begrünen.
- Im Plangebiet sind bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen beziehungsweise Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.