



- Bebauungsplan HafenCity 11**
- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Mischgebiet
  - z.B. GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
  - z.B. V Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - z.B. GH 24,5 Gebäudehöhe bezogen auf NN, als Höchstmaß
  - Baugrenze
  - Auskragung
  - Durchgang, Durchfahrt, Brücke
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenbegrenzungslinie
  - z.B.  $\bullet$  8,6 Straßenhöhe bezogen auf NN
  - z.B.  $\square$  5,4 Geländeoberfläche bezogen auf NN
  - Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
  - Arkaden mit Gehrecht
  - Durchgang mit Gehrecht
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
  - Sonstige Abgrenzung
  - z.B. LH mind. 8 Lichte Höhe, als Mindestmaß
  - z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Oberirdische Bahnanlage
  - Unterirdische Bahnanlage
  - Wasserfläche

- Kennzeichnungen**
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
  - Hochwassergefährdeter Bereich
  - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

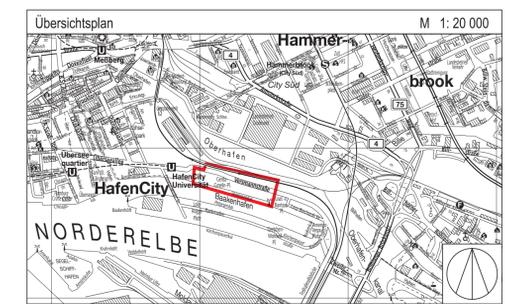
**Hinweise**

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juli 2014.

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan HafenCity 11**  
 Maßstab 1 : 1000 ( im Original )

**Bezirk Hamburg-Mitte** **Ortsteil 104**

## Verordnung

### über den Bebauungsplan HafenCity 11

Vom 23. Dezember 2014

(HmbGVBl. 2015 S. 1)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), 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 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), § 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 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542), 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 11 für das Gebiet am Nordufer des Baakenhafens (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 104) wird festgelegt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Über die Flurstücke 2348 (alt: 2236 – Pfeilerbahn), 1635, 1637 (Versmannstraße) und 2367 (alt: 1639) der Gemarkung Altstadt Süd – Baakenhafen – über das Flurstück 2367, Westgrenze des Flurstücks 2361, über das Flurstück 2358 (alt: 1021 – Versmannstraße), Nordgrenzen der Flurstücke 2358 und 1636 (Versmannstraße), über das Flurstück 1634 (Versmannstraße) 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 zur kostenfreien Einsicht niedergelegt.

(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 werden
  - 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:

- Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Mischgebiete sind Wohnungen in den Erdgeschossen unzulässig. Auf den mit „(F)“ bezeichneten Flächen der Mischgebiete sind Wohnungen in den Erdgeschossen ausnahmsweise zulässig.
- Für die Mischgebiete gilt:
  - Großflächiger Einzelhandel kann ausnahmsweise auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen zugelassen werden, wenn er der Nahversorgung der angrenzenden Quartiere dient.
  - Vergnügungstätten in den Teilen des Mischgebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie Tankstellen sind unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungstätten in den übrigen Teilen des Mischgebiets werden ausgeschlossen.
  - Die festgesetzten Grundflächenzahlen können für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), bis 1,0 überschritten werden.
- In den Mischgebieten an der Versmannstraße sind die Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an den Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
- 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.
- 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 Tagespegel (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
- 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.
- Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen oder Garagengeschossen unterhalb der Höhe von 8,7 m über Normalnull (NN) zulässig. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch abweichende Straßenanschlusshöhen von über 8,7 m über NN begründet sind.
- Außer auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen muss die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses mindestens 5,5 m und höchstens 6,5 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen. Ausnahmsweise kann im Erdgeschoss eine Galerie eingebaut werden, wenn das Erdgeschoss eine Grundfläche kleiner 50 vom Hundert (v.H.) der Grundfläche des Erdgeschosses einnimmt. Die Galerieebene muss einen Abstand von mindestens 4,5 m von der Innenseite der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und mit Gehrechten belegten Flächen gerichteten Außenfassade einhalten. Das Erdgeschoss samt einem eventuell eingezogenen Galeriegeschoss wird als ein Vollgeschoss gewertet.
- Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse (einschließlich einem möglichen Galeriegeschoss im Erdgeschoss) sind weitere Geschosse unzulässig. Techniken, wie Treppenräume,

sind ausnahmsweise, auch über der festgesetzten Gebäudehöhe, 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.

- Die Gebäudefassaden können in unterschiedlichen Materialien ausschließlich in den Farben Weiß, Beige, Gelb und Blaubunt ausgeführt werden.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann zu den öffentlichen Straßenräumen oder den mit Gehrechten belasteten Flächen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird und diese keine wesentliche Verschattung der benachbarten Nutzungen und der Umgebung bewirken. Dabei ist eine Überbauung der Straßenverkehrsfläche nur oberhalb einer lichten Höhe von 4,5 m zulässig.
- Werbeanlagen größer als 2 m<sup>2</sup> 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.
- Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt:
  - Neu zu errichtende Gebäude sind an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird.
  - Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 13.1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert am 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951), den Wert von 15 kWh/m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigt.
  - Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 13.1 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.
- Das auf den Mischgebietsflächen und den Straßenverkehrsflächen südlich der Versmannstraße anfallende Niederschlagswasser ist direkt in das nächst liegende Gewässer (Baakenhafen) einzuleiten.
- An den Rändern der hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes, soweit erforderlich, zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen.
- 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 für die Unterhaltung der Anlagen zuständigen Stelle, diese Flächen zu begehen und zu befahren.
- Auf den gekennzeichneten Flächen nördlich des Baakenhafens (im Bereich Versmannkai und Versmannstraße), 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.
- Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung der Freiflächen nicht beeinträchtigt ist.
- In den Baugebieten sind für Einfriedigungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Mischgebiete, mit Ausnahme der Flächen mit festgesetzten Gehrechten, sowie die Dachflächen der festgesetzten eingeschossigen Gebäude auf den mit „(E)“ bezeichneten Flächen sind mit einem Anteil von mindestens 50 v. H. zu begrünen. Je 300 m<sup>2</sup> ist mindestens ein großkroniger Baum oder je 150 m<sup>2</sup> ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Die mit festgesetzten Gehrechten belegten Flächen der Mischgebiete sind mit einem Anteil von mindestens 20 v. H. zu begrünen. Je 500 m<sup>2</sup> ist mindestens ein großkroniger Baum oder je 250 m<sup>2</sup> ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
- Tiefgaragen und die Dachflächen der festgesetzten eingeschossigen Gebäude auf den mit „(E)“ bezeichneten Flächen sind in den zu begrünenden Bereichen 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 80 cm betragen.
- Die übrigen Dachflächen in den Mischgebieten sind mit Ausnahme der gemäß Nummer 9 zulässigen Anlagen und technischen Aufbauten 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.
- In den Mischgebieten sind Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad auszuführen.
- 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, aufweisen; Heckenpflanzen eine Mindesthöhe von 80 cm.
- In den Mischgebieten 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 (Mischgebiete 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), Nummer 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Immissionsschutz und Betriebe, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.