

V e r o r d n u n g

über den Bebauungsplan HafenCity 13

Vom

Entwurf Stand 18. Juni 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

- (1) Der Bebauungsplan HafenCity 13 für das Gebiet um den Kopf des Baakenhafens zwischen den Bahntrassen im Norden und Osten und der Norderelbe im Süden (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 104) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Über das Flurstück 2578 (Baakenhafen), Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2553, über die Flurstücke 2553, 2575 (Versmannstraße), 2348 (Pfeilerbahn), 2600 (Zweibrückenstraße), 1415 und 1460, Südgrenzen der Flurstücke 1460 und 2566, Ostgrenze des Flurstücks 2560, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2577, Westgrenzen der Flurstücke 2560 und 2562, Südgrenzen der Flurstücke 2562 und 2575, über das Flurstück 2575 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 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. In den Kerngebieten und auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Urbanen Gebiete sind Wohnungen in den Erdgeschossen unzulässig. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen sind Wohnungen unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) werden ausgeschlossen.
2. Für die Kerngebiete gilt:
 - 2.1 Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen sind ab dem ersten Obergeschoss nur Wohnungen zulässig.
 - 2.2 Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der BauNVO 2017 werden ausgeschlossen.
 - 2.3 Einzelhandelsnutzungen sind nur in den Erdgeschossen und Warftgeschossen zulässig. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummern 1 bis 3 der 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 23. Januar 2014.

3. Für die Urbanen Gebiete gilt:
 - 3.1 Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen.
 - 3.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 kann für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO 2017 bis 1,0 überschritten werden.
 - 3.3 Einzelhandelsnutzungen sind nur in den Erdgeschossen und Warftgeschossen zulässig. 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 23. Januar 2014.
4. In den mit „(K)“ bezeichneten Flächen der Urbanen Gebiete sind die Schlafräume zu den vom Schienenverkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
5. 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.
6. 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.
7. In den mit „(L)“ bezeichneten Flächen sind die Aufenthaltsräume für gewerbliche Nutzungen – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – 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.

8. In den mit „(M)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete und der Urbanen Gebiete sind die jeweiligen Baublöcke zusammenhängend zu errichten. Davon kann abgewichen werden, wenn der jeweilige Baublock durch Lärmschutzwände oder Maßnahmen mit gleicher Wirkung in der Höhe der jeweils festgesetzten zwingenden Geschossigkeit geschlossen wird. Abweichend von Satz 1 dürfen die an der Versmannstraße gelegenen Gebäude, in denen Wohnungen unzulässig sind, separat errichtet werden.
9. Die mit „(1)“, „(2)“ und „(3)“ bezeichneten Gebäudeseiten sind mit Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen entsprechend den in der Planzeichnung jeweils zugeordneten technischen Maßnahmen für reflektierende Fassaden zu versehen. Ausnahmen sind zulässig, soweit sichergestellt ist, dass mittels anderer in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen Schallpegelsteigerungen durch Reflexionen des Schienenverkehrslärms an gegenüberliegenden Gebäudeseiten vermieden werden.
10. Auf der Fläche für den besonderen Nutzungszweck (Gebäude für soziale, kulturelle und gastronomische Zwecke und Aussichtsplattform) sind innerhalb der überbaubaren Fläche nur Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke sowie Gastronomie zulässig.
11. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen oder Garagengeschossen unterhalb der Höhe von 8,7 m über Normalhöhennull (NHN) zulässig. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch abweichende Straßenanschlusshöhen von über 8,7 m über NHN begründet sind.
12. Außer auf den mit „(D)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen muss die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses mindestens 5 m und höchstens 5,5 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen. Auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen muss die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses mindestens 7 m und höchstens 7,5 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen. Auf den mit „(E)“ bezeichneten Flächen der Urbanen Gebiete muss die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses mindestens 1 m und höchstens 1,5 m über der angrenzenden Geländeoberfläche 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. 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.
13. 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 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. Aufbau-

ten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen.

14. Außer auf den mit „(H)“ bezeichneten Flächen sind die Gebäudefassaden überwiegend in Ziegelmauerwerk, Keramikplatten oder eingefärbtem Beton in den Farben Rot, Braun oder Rotbunt auszuführen. Teile der Gebäudefassaden können in Glas ausgeführt werden. Der Gesamteindruck der Fassade muss durch die in Satz 1 beschriebenen Baustoffe geprägt sein. Die Gebäudefassaden auf den mit „(F)“ bezeichneten Flächen sind ausschließlich in hellen Materialien auszuführen.
15. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann zu den öffentlichen Straßenräumen, den Wasserflächen 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 lichte Höhe von 4,3 m einzuhalten. Eine Überbauung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nur oberhalb einer lichten Höhe von 4,5 m zulässig. Eine Überbauung der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nur oberhalb einer lichten Höhe von 8,5 m zulässig.
16. Werbeanlagen größer als 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. Schriftzeichen müssen in Einzelbuchstaben ausgeführt werden.
17. An den zur Norderelbe gerichteten Fassaden sind Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses der Fassaden unzulässig. Zur Beleuchtung der Buchstaben darf nur warmweißes Licht verwendet werden.
18. Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt:
 - 18.1 Neu zu errichtende Gebäude sind an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien oder Abwärme versorgt wird.
 - 18.2 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 18.1 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 / m² Nutzfläche nicht übersteigt.
 - 18.3 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 18.1 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.

19. Das auf den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und den Grünflächen anfallende Niederschlagswasser ist direkt in das nächst liegende Gewässer (Baakenhafen oder Nordereibe) einzuleiten.
20. An den Rändern der hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes, soweit erforderlich, zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen.
21. 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 Geh- und Fahrrecht an der Bahnanlage umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg allgemein zugängige Gehwege anzulegen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Hochbahn AG, Zufahrten zu den Zugängen zur Bahnanlage anzulegen und zu unterhalten. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht nördlich Versmannkai umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängige Gehwege anzulegen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der für die Unterhaltung der Kaianlagen sowie Fußgänger- und Radfahrerbereiche zuständigen Stellen, diese Flächen zu befahren. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Fahrrechten sind zulässig.
22. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung der Freiflächen nicht beeinträchtigt ist.
23. In den Baugebieten sind für Einfriedigungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Ausnahmsweise sind in den Innenhöfen an der Grenze zu festgesetzten Gehrechten blickdichte Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, wenn die Gestaltung der Freiflächen nicht beeinträchtigt ist.
24. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Urbanen Gebiete und der Kerngebiete, mit Ausnahme der Flächen mit festgesetzten Gehrechten und der mit „(G)“ bezeichneten Flächen der Urbanen Gebiete, sowie die Dachflächen der festgesetzten ein- oder zweigeschossigen Gebäude sind mit einem Anteil von mindestens 40 v. H. zu begrünen. Die mit „(G)“ bezeichneten Flächen sind mit einem Anteil von mindestens 30 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.
25. Die mit festgesetzten Gehrechten belegten Flächen, mit Ausnahme der mit „(P)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete, sind mit einem Anteil von mindestens 15 v. H. zu begrünen. Je 500 m² der mit festgesetzten Gehrechten belegten Flächen 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.
26. Tiefgaragen und die Dachflächen der festgesetzten ein- und zweigeschossigen Gebäude 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 100 cm betragen.

27. Die übrigen Dachflächen sind mit Ausnahme der gemäß Nummer 13 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.
28. In den Kerngebieten und den Urbanen Gebieten sind Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad auszuführen.
29. 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 eine Mindesthöhe von 80 cm aufweisen.
30. In den Kerngebieten 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 08.06.17 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.
31. Auf den gekennzeichneten Flächen nördlich der Lucy-Borchardt-Straße und östlich der Baakenwerder Straße, 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.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.