

V e r o r d n u n g

über den Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 41 / HafenCity 7

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 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 418), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146) 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 verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 41 / HafenCity 7 für das Gebiet der Landzunge zwischen Grasbrookhafen und Norderelbe und östlich der Landzunge bis zur San-Francisco-Straße (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 103) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

West- und Nordgrenze des Flurstücks 1963 (Hübenerkai) über das Flurstück 2021 (Grasbrookhafen), Ostgrenzen der Flurstücke 2021 und 1963, Nord- und Westgrenze des Flurstücks 1963, über das Flurstück 1963, Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 1963, über die Flurstück 1963 und 2022 (Norderelbe) 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:

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 sind:
 - 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 dem Inkrafttreten 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 den mit „(A)“ 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.
2. In den Erdgeschossen sind Wohnungen unzulässig.

3. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete sind Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse allgemein zulässig. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind im 1. Obergeschoss Wohnungen allgemein und ab dem 2. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche dürfen maximal 11.500 m² Geschossfläche errichtet werden.
4. Auf der als „Servicegebäude Marina“ festgesetzten Fläche für den besonderen Nutzungszweck sind innerhalb der überbaubaren Fläche nur eine Schank- und Speisewirtschaft und Serviceeinrichtungen für die Marina zulässig.
5. Im Kerngebiet sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
6. Im allgemeinen Wohngebiet kann die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis 1,0 überschritten werden.
7. In den Kerngebieten und dem allgemeinen Wohngebiet sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Ist die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an lärmabgewandten Seiten nicht möglich – weil diese durch Hafenlärm beaufschlagt sind und aus städtebaulichen / architektonischen Gründen hier vorgesehen sind – muss durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt werden, dass in den zum Hafenlärm orientierten Schlafräumen ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. 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.
8. In den Kerngebieten muss bei gewerblichen Nutzungen für die Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

9. Sofern bei Wohngebäuden eine Anordnung von Wohn- und Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, ist an den durch „(a)“ bezeichneten Fassaden durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. 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.
10. Auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete sind bauliche oder technische Vorkehrungen zur passiven Belüftung an den Gebäuden erforderlich, um gesunde Arbeitsverhältnisse aufgrund der während der Liegezeit von Kreuzfahrtschiffen entstehenden Luftverunreinigungen zu gewährleisten.
11. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
12. Die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses muss auf mindestens 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 1 m von der Innenseite der Außenfassade einhalten, wenn die Fassade transparent gestaltet ist.
13. Oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen beziehungsweise Vollgeschosse (einschließlich einem möglichen Galeriegeschoss im Erdgeschoss) sind weitere Geschosse unzulässig. Technische Aufbauten sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt ist.
14. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile zum Beispiel durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu einer Tiefe von 1,8 m zugelassen werden. Auf der mit „C“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind Überschreitungen der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile nur ausnahmsweise zulässig. An den zur Norderelbe orientierten Fassaden ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile unzulässig. Eine Überbauung der Straßenverkehrsfläche ist oberhalb einer lichten Höhe von 4 m zulässig.

15. In den Wohn- und Kerngebieten 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.
16. 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.
17. Gebäude mit zentraler Warmwasserversorgung sind durch Anlagen erneuerbarer Energien zu versorgen, die 30 vom Hundert (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 m² 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 ausschließlichen Wärme- und Warmwasserversorgung eingesetzt werden.
18. An den Rändern der hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes soweit erforderlich zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen.
19. In den Kerngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen in den Kerngebieten ausnahmsweise zulässig, wenn die Einheitlichkeit der Gesamtfassade nicht beeinträchtigt wird, oberhalb der Gebäudetraufen sind Werbeanlagen unzulässig. Im allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur im Erdgeschoss an der Stätte der Leistung zulässig. Großwerbetafeln größer als Euroformat (2,75 m x 3,75 m) sind in den Baugebieten unzulässig.

20. Auf den mit Gehrechten belegten und den mit „(E)“ bezeichneten Flächen sind für je 150 m² dieser Flächen ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² dieser Flächen ein großkroniger Baum zu pflanzen. Sofern Bäume auf Tiefgaragen angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 16 m² 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.
21. Die mit „(F)“ bezeichneten Dachflächen sind mit einem Anteil von mindestens 60 v. H. zu begrünen.
22. Die zu den Straßenverkehrsflächen, den Gehrechten und den mit „(E)“ bezeichneten Flächen gerichteten Fassaden sind in hellen Materialien oder Glas auszuführen. Für Fassaden der Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 60 bis 63 m über NN als Mindest- und Höchstmaß gilt das auf allen Seiten. Untergeordnete Fassadenanteile können in anderen Materialien ausgeführt werden.
23. Auf der mit „(G)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets ist oberhalb von 34,5 m über NN nur eine Dachkonstruktion bis zur Höhe von 41 m über NN zulässig.
24. Auf der mit „(H)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 34,5 m ü NN durch die Fassade bis zu 1,2 m zulässig, sofern die Überschreitung in transparentem Material (Folie / Glas) ausgeführt wird. Die Materialvorgabe bezieht sich nicht auf die notwendige Tragkonstruktion.
25. Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen bzw. Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.