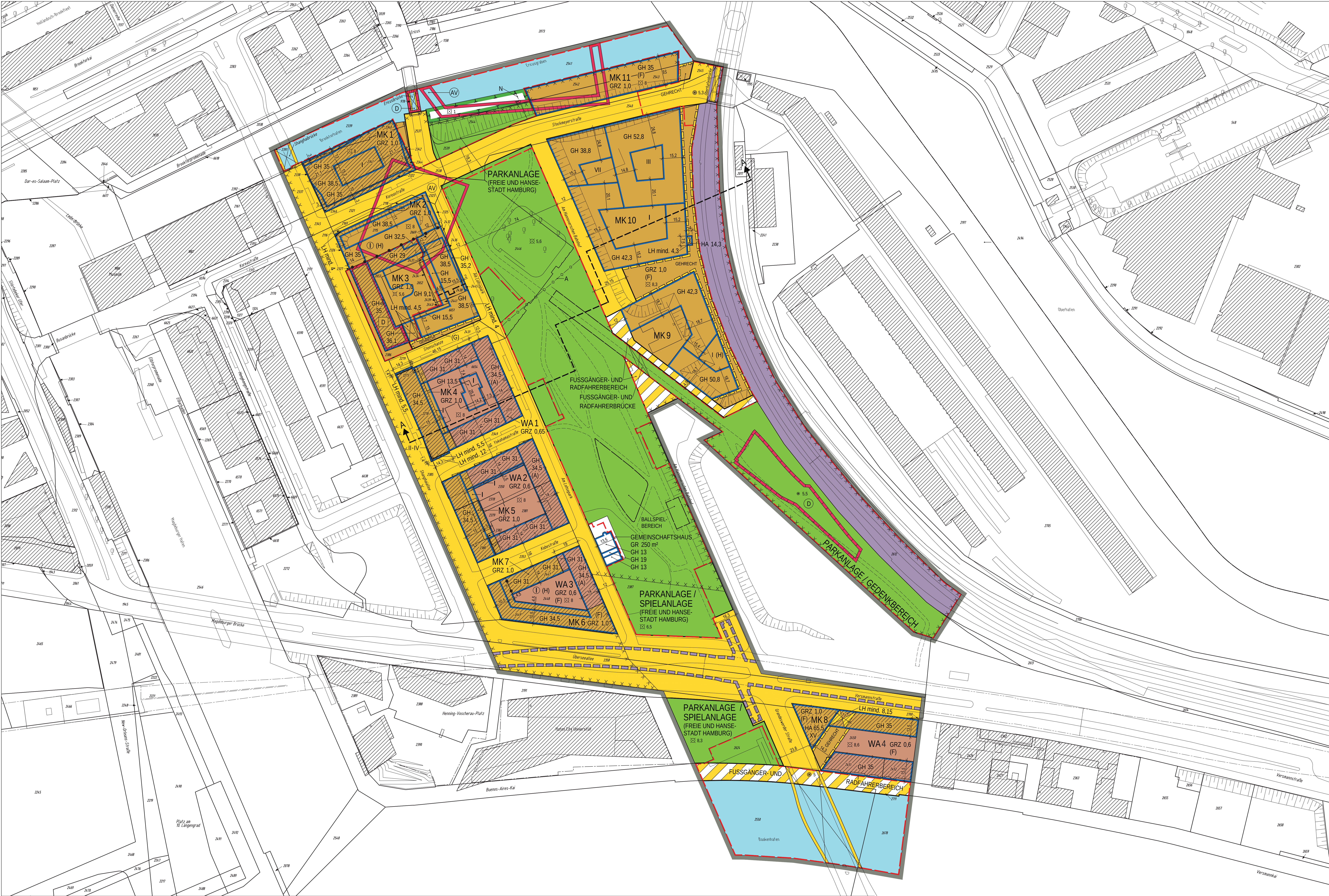




- Bebauungsplan HafenCity 10**
- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - MK Kerngebiet
  - Fläche für den besonderen Nutzungszweck
  - GR 250 m<sup>2</sup> Grundfläche, als Höchstmaß
  - z.B. GRZ 1.0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
  - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
  - z.B. XV als Mindest- und Höchstmaß
  - II-IV zwingend
  - ① Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, bezogen auf NHN
  - z.B. GH 35 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf NHN
  - Baugrenze
  - Auskragung
  - Durchgang, Durchfahrt, Brücke
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Geländeoberfläche bezogen auf NHN
  - Grünfläche
  - Mit Gehrechten zu belastende Flächen
  - Durchgang mit Gehrecht
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
  - Sonstige Abgrenzung
  - z.B. LH mind. 4 Lichte Höhe, als Mindestmaß
  - z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Oberirdische Bahnanlage
  - Unterirdische Bahnanlage
  - Wasserfläche
  - Festgestellte Ausgleichsfläche/-maßnahme nach wasserrechtlicher Plangenehmigung
  - Denkmalschutz Einzelanlage
  - Denkmalschutz Ensemble

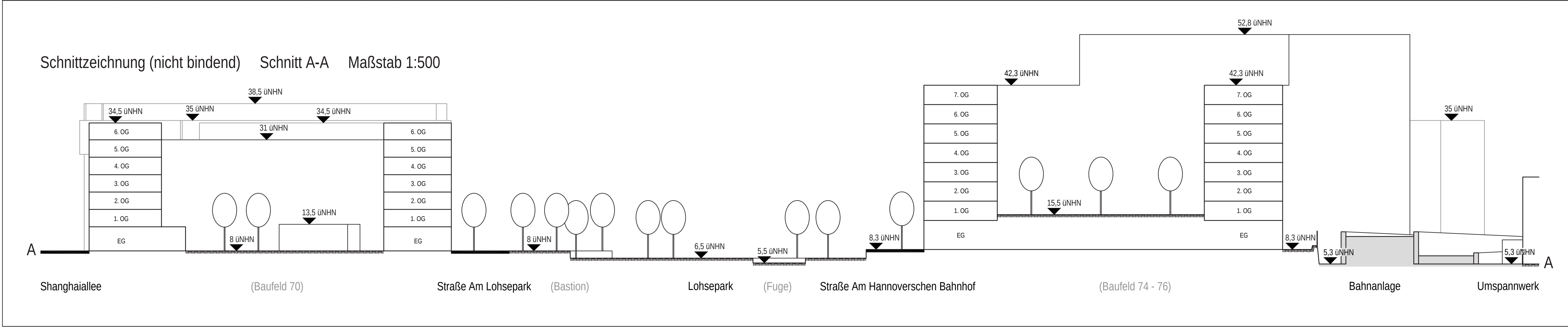
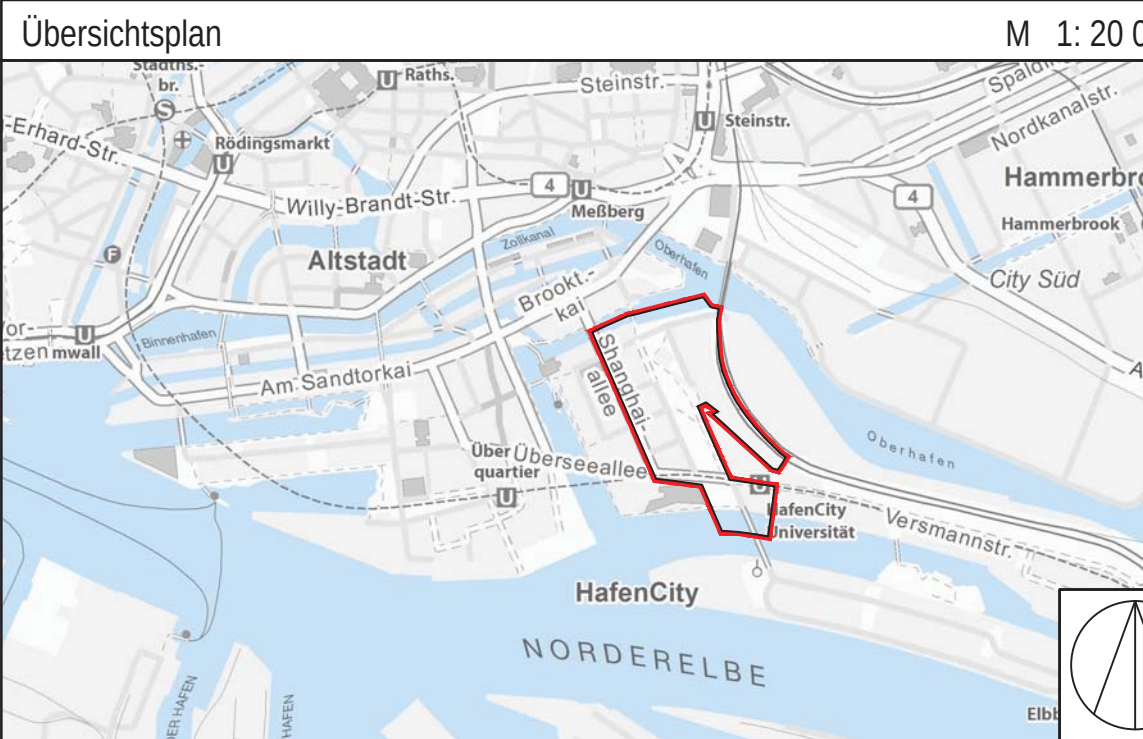
- Kennzeichnungen**
- Vorhandene unterirdische Leitung
  - A Abwasser
  - N Niederschlagswasser
  - ⊙ Straßenhöhe bezogen auf NHN (Bestand)
  - ⊠ Geländeoberfläche bezogen auf NHN (Bestand)
  - Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
  - Hochwassergefährdeter Bereich
  - ×××× Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
  - AV Archäologische Vorbehaltsfläche
  - 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 August 2020





## § 3

## Verlängerung der Ausbildung

(1) Ist das Erreichen des Ausbildungsziels auf Grund einer epidemischen Lage von nationaler Tragweite in der vorgesehenen Ausbildungszeit nicht möglich, kann die zuständige Behörde auf Antrag der oder des Auszubildenden die Ausbildung über die vorgesehene Dauer hinaus um bis zu sechs Monate verlängern.

(2) Anderweitige Regelungen zur Verlängerung der Ausbildung bleiben unberührt.

## § 4

## Zusammensetzung der Prüfungsausschüsse

Abweichend von § 8 Absatz 1 Satz 1 der Ausbildungs- und Prüfungsordnung für die Gesundheits- und Pflegeassistenten vom 17. April 2007 (HmbGVBl. S. 143) kann der Prüfungsausschuss insgesamt aus drei Personen bestehen, davon je einer bzw. einem Beauftragten der Arbeitgeberinnen bzw. Arbeitgeber,

der Arbeitnehmerinnen bzw. Arbeitnehmer und der Lehrerinnen bzw. Lehrer an berufsbildenden Schulen.

## § 5

## Qualifikation der Praxisanleitung

(1) Abweichend von Regelungen, die für die Tätigkeit als praxisanleitende Person eine berufspädagogische Zusatzqualifikation in einem bestimmten Umfang vorsehen, kann die Praxisanleitung auch durch Personen erfolgen, deren berufspädagogische Zusatzqualifikation begonnen hat und innerhalb eines Jahres abgeschlossen werden kann.

(2) Der Beginn und der geplante Zeitpunkt des Abschlusses der berufspädagogischen Zusatzqualifikation sind der zuständigen Behörde nachzuweisen.

## § 6

## Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2021 in Kraft.

Hamburg, den 1. Februar 2021.

**Die Behörde für Arbeit, Gesundheit, Soziales, Familie und Integration**

## Verordnung über den Bebauungsplan HafenCity 10

Vom 9. Februar 2021

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), 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 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), § 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 § 8 Absatz 1 Satz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 12. Mai 2020 (HmbGVBl. S. 280), wird verordnet:

## § 1

(1) Der Bebauungsplan HafenCity 10 für das Gebiet östlich der Shanghaiallee (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 104) wird festgelegt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Brooktorhafen – über das Flurstück 978 (Ericusbrücke) der Gemarkung Altstadt Süd – Ericusgraben – Ostgrenze des Flurstücks 2541 (alt 2074), Nordgrenzen der Flurstücke 2545 (alt 961) und 2540 (alt 962, Stockmeyerstraße), über die Flurstücke

2540, 2612 (alt 2236, 2348, Pfeilerbahn) und 2387 der Gemarkung Altstadt Süd – Versmannstraße – über die Flurstücke 2358 und 2700 (Versmannstraße), Ostgrenzen der Flurstücke 2450 und 2452 (alt 2429), über das Flurstück 2711 (alt 2367, 2704) der Gemarkung Altstadt Süd – Baakenhafen – über das Flurstück 2624 (alt 2192, 2384), Westgrenze des Flurstücks 2624, über das Flurstück 2624, Südgrenze des Flurstücks 2358 (alt 1021, Überseeallee), über die Flurstücke 2358 und 2387 (alt 2280) der Gemarkung Altstadt Süd – Shanghaiallee – Nordgrenze des Flurstücks 2339 (Shanghaibrücke).

(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 Kostenersatzung 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 allgemeinen Wohngebiete sind Wohnungen in den Erdgeschossen unzulässig. Auf den übrigen Flächen der allgemeinen Wohngebiete sind Wohnungen in den Erdgeschossen ausnahmsweise zulässig.
2. Für die Kerngebiete gilt:
- 2.1 Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) sind ausgeschlossen. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind unzulässig.

- 2.2 In den Kerngebieten „MK 2“, „MK 4“, „MK 5“ und „MK 7“ sind Wohnungen allgemein zulässig.
- 2.3 In den Kerngebieten „MK 6“, und „MK 8“ bis „MK 11“ sind Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 BauNVO unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
- 2.4 Im Kerngebiet „MK 2“ sind mindestens 2.000 m<sup>2</sup> der Geschossfläche für Wohnungen vorzusehen.
3. Für die allgemeinen Wohngebiete gilt:
  - 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl kann für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis 1,0 überschritten werden.
  - 3.2 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ ist innerhalb der überbaubaren Fläche im Innenhof nur ein eingeschossiger Pavillon im Zusammenhang mit einer Kindertagesstätten-Nutzung zulässig. Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch Aufbauten, die zur Belichtung des Pavillons dienen, bis zu 1,3 m überschritten werden. Die außerhalb der Aufbauten liegenden Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
4. In den Kerngebieten sind entlang der Shanghaiallee und der Koreastraße die Schlafräume von Wohnungen zu den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen 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 Tagpegel (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
7. Entlang der Shanghaiallee, der Überseeallee, der Versmannstraße, der Koreastraße, der Stockmeyerstraße und der oberirdischen Bahnanlagen sind 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. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind nur in Tiefgara-

- gen oder Garagengeschossen unterhalb der Höhe von 8 m über Normalhöhennull (NHN) zulässig. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn sie durch abweichende Straßenanschlusshöhen von über 7,5 m über NHN begründet sind.
9. Die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses muss mindestens 5 m und darf höchstens 6,5 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen. Ausnahmsweise kann eine zusätzliche Galerieebene im Erdgeschoss als Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die Galerieebene eine Grundfläche kleiner 50 vom Hundert (v.H.) der Grundfläche des Erdgeschosses einnimmt und die Galerieebene einen Abstand von mindestens 3 m von der Innenseite der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und mit Gehrechten belegten Flächen gerichteten Außenfassaden einhält.
  10. In den Baugebieten und auf der Fläche für den besonderen Nutzungszweck sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse (einschließlich einem möglichen Galeriegeschoss im Erdgeschoss) beziehungsweise der festgesetzten Gebäudehöhen weitere Geschosse unzulässig. Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenräume, sind ausnahmsweise auch über den festgesetzten Vollgeschossen beziehungsweise den festgesetzten Gebäudehöhen 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.
  11. Die zu den Straßenverkehrsflächen, den Wasserflächen, den Grünflächen oder den mit Gehrechten belegten Flächen gerichteten Gebäudefassaden der Kerngebiete „MK 1“ bis „MK 7“, „MK 9“ und „MK 11“, sowie der allgemeinen Wohngebiete „WA 1“ bis „WA 3“ sind als Ziegelfassaden in den Farben Rot, Rotbraun oder Rotbunt auszuführen. Die Gebäudefassaden im „MK 8“, und „WA 4“ können in unterschiedlichen Materialien ausschließlich in den Farben Weiß, Beige, Gelb, Grau und Blaubunt ausgeführt werden. Für Teile der Fassaden können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn der Gesamteindruck einer nach den Sätzen 1 und 2 ausgeführten Fassade erhalten bleibt.
  12. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird und diese keine wesentliche Verschattung des Gebäudes und der benachbarten Bebauung bewirken. Dabei ist eine Überbauung der Straßenverkehrsfläche nur oberhalb einer lichten Höhe von 4,5 m zulässig. Eine Überschreitung der zu den Bahnanlagen gerichteten Baugrenzen in den Kerngebieten „MK 9“ bis „MK 11“ ist unzulässig.
  13. Werbeanlagen größer 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.
  14. An den zum Brooktorhafen und zum Ericusgraben gerichteten Fassaden sind Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses der Fassaden unzulässig; Schriftzeichen müssen in Einzelbuchstaben ausgeführt werden und zur Beleuchtung der Buchstaben darf nur weißes Licht verwendet werden.
  15. Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt:
    - 15.1 Neu zu errichtende Gebäude sind an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien oder Abwärme versorgt wird.
    - 15.2 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 15.1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBI. I S. 1728) in der jeweils geltenden Fassung den Wert von 15 kWh/m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigt.
    - 15.3 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 15.1 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.
  16. An den Rändern der hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes soweit erforderlich zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen.
  17. Das in den Baugebieten und Straßenverkehrsflächen nördlich der Stockmeyer-/Koreastraße und südlich der Versmannstraße anfallende Niederschlagswasser ist direkt in das nächst liegende Gewässer (Baakenhafen oder Brooktorhafen/Ericusgraben) einzuleiten.
  18. 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.
  19. Auf den gekennzeichneten Flächen, 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.
  20. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung der Freiflächen nicht beeinträchtigt ist. Auf der mit „(G)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets „MK 3“ sind Werbeanlagen unzulässig; Fahrradstellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.
  21. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete 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.
  22. Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Kerngebiete „MK 9“ bis „MK 11“, mit Ausnahme der Flächen mit festgesetzten Gehrechten, sind mit einem Anteil von mindestens 40 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.
  23. Die mit festgesetzten Gehrechten belegten Flächen der Kerngebiete „MK 9“ bis „MK 11“ sind mit einem Anteil von mindestens 15 v.H. zu begrünen. Eine geringfügige Unterschreitung des Begrünungsanteils

- kann ausnahmsweise zugelassen werden. 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.
24. Für Einfriedigungen sind nur Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.
25. Tiefgaragen 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.
26. Auf den mit „(H)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete „MK 2“ und „MK 9“ und des allgemeinen Wohngebiets „WA 3“ sind Dachflächen zu mindestens 40 v. H. mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Stauden und Sträuchern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
27. Die übrigen Dachflächen in den Kerngebieten „MK 9“ bis „MK 11“ sowie die Dachflächen des Gemeinschaftshauses auf der Fläche für den besonderen Nutzungszweck sind mit Ausnahme der gemäß Nummer 10 zulässigen Anlagen und technischen Aufbauten zu mindestens 50 v. H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
28. In den Baugebieten mit Ausnahme der denkmalgeschützten Bereiche 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, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen; Heckenpflanzen eine Mindesthöhe von 80 cm.
30. Die Uferbefestigungen der Kerngebiete „MK 1“ und „MK 11“ sind bis 1 m unter NHN mit strukturreichem Klinkermauerwerk zu verkleiden.
31. Im Kerngebiet „MK 3“ sind im Falle von Abbruch oder Sanierung von Gebäuden geeignete Nisthilfen für den Haussperling und den Mauersegler zu schaffen. Die Anzahl der Nisthilfen bemisst sich bei Abbruch oder Sanierung nach der Anzahl der durch die Maßnahme verloren gehenden Nisthabitate.
32. Den Kerngebieten „MK 1“ und „MK 11“ werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets in einer Flächengröße von 2.900 m<sup>2</sup> als Teil einer Auenentwicklungsmaßnahme auf den Flurstücken 592 und 3724 der Gemarkung Neuengamme zugeordnet.
33. In den mit „(F)“ bezeichneten Baugebieten 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) oder Zeile 4 (Wohngebiete nach BauNVO) für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume 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, für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Amt für Immissionsschutz und Abfallwirtschaft, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,  
Hamburg, den 9. Februar 2021.



**Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB**  
**für den Bebauungsplan HafenCity 10**  
**(Am Lohsepark)**

Vorbemerkungen

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurden die Flächen des Schulcampus Lohsepark und des östlich davon gelegenen Kerngebiets aus dem ursprünglichen Plangeltungsbereich herausgenommen. Die herausgenommenen Flächen werden als Bebauungsplan HafenCity 17 fortgeführt. Die Umweltthemen des Bebauungsplans HafenCity 17 sind nicht Gegenstand dieser Erklärung.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Im Plangebiet soll ein gemischt genutztes Quartier um die zentrale Parkanlage der HafenCity, dem Lohsepark, entstehen. Rund um den Park entstehen bzw. entstanden Wohnungen, Büros, Kindertagesstätten und ein Gedenkort mit Dokumentationszentrum. Einzelhandels- und gastronomische Nutzungen im Erdgeschoss tragen zu einer Belebung des Quartiers bei.

Es liegen Umweltuntersuchungen zu den Themen Luftschadstoffe, Boden, Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Störfallbetriebe, Schornsteinhöhe Heizwerk Oberhafen, Ökologie und Verschattung vor.

In Bezug auf die Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung werden Lärmschutzfestsetzungen getroffen. Trotz einer erhöhten Schadstoffbelastung entlang der Hauptverkehrsstraßen werden die maßgeblichen Grenzwerte allerdings nicht relevant überschritten.

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 des Plangebiets gemindert. Außerordentlich positiv wirkt der bereits bestehende neue Park auf das Lokalklima.

Zum Schutz vor Erschütterungseinwirkungen wird eine Festsetzung getroffen. Die Einwirkungen elektromagnetischer Felder von Bahnstromoberleitungen wurden durch ein hierauf abgestimmtes Konzept der Baugebietsausweisungen berücksichtigt.

Der Boden im Plangebiet ist stark anthropogen geprägt. Erst mit dem Lohsepark sind offene Oberböden entstanden, die natürliche Bodenfunktionen wahrnehmen können. Darüber hinaus ist eine Bildung von Bodengasen in kritischen Mengen gegeben, weshalb eine Festsetzung zu notwendigen Gassicherungsmaßnahmen getroffen wird. Auf den betroffenen Teilflächen des Plangebiets werden Kennzeichnungen für eine erhöhte Schadstoffbelastung der Böden vorgenommen.

Die Planung hat keinen Einfluss auf die Grundwassersituation. Die Eingriffe in den Ericusgraben und Brooktorhafen führen bzw. führten zu keinen Veränderungen der Strömungsverhältnisse bzw. des Tidehubs.



Die Pflanzen- und Tierwelt der Landflächen ist stark anthropogen bestimmt. Bis auf den mit alten Bäumen bestandenen Lohseplatz waren die Flächen von brachgefallenen Bahnnutzungen bestimmt und vegetationsarm oder ohne Bewuchs. Erst mit dem realisierten Lohsepark ist ein Lebensraumgewinn für Flora und Fauna eingetreten. Geschützte Biotope bestehen nicht. Durch intensive Begrünung der neu geschaffenen Bauflächen mit Bäumen, Hecken und Grünflächen werden die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und die biologische Vielfalt der Lebensstätten zusätzlich verbessert. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der terrestrischen Pflanzen- und Tierwelt bestehen nicht.

Die Pflanzen- und Tierwelt der Gewässer von Ericusgraben und Brooktorhafen wurde und wird durch die kleinflächige Neugestaltung der Uferlinie verändert, ohne dass es zu gravierenden und nachhaltigen Veränderungen der Lebensbedingungen für die Fischwelt kommt. Die Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt des Gewässers konnten und können mit den vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet nicht ausgeglichen und die biologische Vielfalt und Produktivität der Gewässerfauna nicht vollständig erhalten werden. Es verbleibt ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff durch Verlust der ökologisch wertvollen Gewässerfauna auf ca. 1.450 m<sup>2</sup> Weichböden der Gewässer. Zum Ausgleich dieses Eingriffs wird eine Ausgleichsfläche von 2.900 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebiets im Auenentwicklungsbereich der Goseelbe gemäß Landschaftsprogramm im Naturraum der Vier- und Marschlande (Bezirk Bergedorf) festgesetzt und dem Eingriff zugeordnet.

Das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebiets wird durch den Abschluss der städtebaulichen Neuordnung mit innerstädtischer Bebauung um die großräumige Parkanlage zwischen Ericusgraben und Baakenhafen neu gegliedert und spannungsvoll neu gestaltet. Bedeutsame historische Orte wie der Lohseplatz und der Gedenkbereich Hannoverscher Bahnhof wurden gestalterisch sensibel in die Parkanlage integriert.

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Landschafts- und Stadtbildes bestehen nicht.

Negative Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Mit Abschluss der Umsetzung der Planung ergeben sich neue Arbeitsplätze, Wohnstandorte, Dienstleistungsangebote und neue freizeitbezogene Aufenthaltsbereiche (Promenaden) für den Menschen. Die Schaffung der Parkanlage mit vielfältigen Angeboten für Freizeit und Spiel sowie eines Gedenkbereichs steigerten die Erholungsfunktion und die kulturelle Vielfalt der Angebote des Plangebiets in besonderem Maße.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

## 2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der ersten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung in den Jahren 2011 bzw. 2013 ging u.a. der Hinweis ein, dass im Rahmen eines Gutachtens für den südlichen Bereich des Lohseparks in den Bodenschichten unterhalb der relevanten Prüfwerttiefen für Kinderspielflächen eine leicht erhöhte Schwermetallbelastung festgestellt worden ist. Entsprechend wurde die Parkanlage in diesen Bereichen um mind. 1 m mit schadstofffreiem Substrat aufgehöhht.

Des Weiteren wurde bezüglich des Naturschutzes eine ausgewogene Nutzungsmischung mit ausreichend Grünanteilen unter Beachtung des Biotop- und Artenschutzes, um nicht noch weitere hochversiegelte und monostrukturierte Stadtbereiche entstehen zu lassen, bemängelt.



Auch im Hinblick auf die Aspekte Biotopverbund, ökologische Lebensfunktionen, innerstädtische kleinklimatische Funktionen und Naherholungsbedarf wurde eine stärkere Grünflächenversorgung für notwendig erachtet.

Die Einwendungen wurden folgendermaßen berücksichtigt: Das Plangebiet wird zukünftig ökologisch und freiräumlich durch eine stadtteilbezogene Parkanlage bestimmt. Intensive Begrünungen mit Anpflanzgeboten für Bäume, Hecken sowie flächige Begrünungen auf den nicht überbauten privaten Freiräumen sowie strukturierende Baumpflanzung auf den Verkehrsflächen leisten einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Funktionen. Die Aspekte Biotopverbund, innerstädtische kleinklimatische Funktionen und Naherholung werden positiv beeinflusst und verbessert.

In Bezug auf eine mögliche Geruchsbelastung für die östliche HafenCity wurde auf eine im nördlichen Teil des Stadtteils Veddel liegende Kakaorösterei hingewiesen. Es werden allerdings in der Summe keine erheblichen Geruchsbeeinträchtigungen für das Plangebiet am Lohsepark selbst erwartet.

Eine Einwendung bezog sich auf die Erhaltung der Kailinien am Ericusgraben als wichtige Sachzeugen der Entwicklung des Hafens.

Die Einwendung wurde folgendermaßen berücksichtigt: Die Neugestaltung des Uferabschlusses greift das städtebauliche Thema der Fleetbebauung des benachbarten Ensembles Kaispeicher B/Heinemannspeicher auf. Der Neubau des Lohseparcs mit der zum Brooktorhafen ausgerichteten Böschung u.a. mit Röhrichtpflanzung bedeutet eine Neugestaltung der Uferkante in diesem Bereich.

Zudem wurde aufgrund der dichten Bebauung an der Shanghaiallee die Belichtung der Wohnnutzungen in Eckbereichen als problematisch bzw. schwierig angesehen. Im Rahmen einer Simulation wurde die Belichtungssituation in den betroffenen Baublöcken simuliert. Entsprechend dem Ergebnis, dass die Belichtung in den unteren Geschossen nicht ausreichend ist, wurde speziell im Erdgeschoss und im 1. OG eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Aus der zweiten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in 2019/2020 sind folgende Anmerkungen und Hinweise zu den Umweltbelangen eingegangen:

Bezüglich der teils hohen Lärmbelastungen im Plangebiet, insbesondere durch Bahn- und Straßenverkehrslärm, wurde auf die Ergebnisse und die Schallschutzempfehlungen der lärmtechnischen Untersuchung hingewiesen. Zusätzlich wurde die Befürchtung geäußert, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte während der Nachtzeit für die Allgemeinen Wohngebiete und Kerngebiete überschritten werden. Zur Bewältigung der Lärmkonflikte sind in der Verordnung spezielle umfangreiche Schallschutzmaßnahmen entsprechend der gutachterlichen Empfehlungen festgesetzt worden.

Zudem wurde bemängelt, dass an der Kreuzung Überseeallee/Shanghaiallee bereits die Grenzwerte für Stickoxide im Erdgeschossbereich erreicht seien und die zusätzlichen Emissionen aus dem Hafen und des neuen Kreuzfahrtterminals in Überseequartier nicht berücksichtigt wurden.

Der Einwendung wurde nicht gefolgt, da durch den in der Luftschadstoffuntersuchung gewählten sehr konservativen Ansatz hinsichtlich der Immissionsvorbelastung aus dem Jahr 2016 in



Kombination mit der Verkehrsmengenprognose für das Jahr 2030 bei einer Flottenzusammensetzung für das Jahr 2020 eine Überschätzung der tatsächlichen Belastung vorgenommen wurde und eine Einhaltung des Grenzwertes zu erwarten ist. Die Emissionen des Hafenbetriebs inkl. des Kreuzfahrtterminals wurden pauschalisiert im Zuge des Ansatzes für die Hintergrund- und Vorbelastung in der Luftschadstoffuntersuchung berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden insbesondere im Rahmen der Behördenbeteiligung die Vorsorgeabstände und Grenzwerte der 26. BImSchV zu den Bahnstromanlagen im Bereich der östlich zum Lohsepark gelegenen Büro- und Wohnbauflächen thematisiert. Die Auswirkungen der elektromagnetischen Felder wurden daher durch Anfertigung einer gutachterlichen Stellungnahme geprüft. In der Folge wurden östlich des Lohseparks in den Baufeldern entlang der Bahntrasse das Wohnen ausgeschlossen.

Bezüglich des nordöstlich des Plangebiets liegenden Heizwerks Oberhafen wurde hinterfragt, ob die Schornsteinhöhe nach den Vorgaben der TA Luft ausreichend für einen ungestörten Abtransport der Abluft ist, wenn die geplante Bebauung innerhalb des Plangebiets realisiert wird. In Abstimmung mit dem Anlagenbetreiber und der zuständigen Überwachungsbehörde wurde dies fachgutachterlich geprüft. Die Prüfung ergab, dass die bestehende Schornsteinhöhe ausreichend bemessen ist.

### 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. Mit dem Lohsepark wurde in der zentralen HafenCity eine Naherholungs- und Freizeitfläche geschaffen.

Standortalternativen für die vorgesehenen verschiedenen Nutzungen wurden im Rahmen der Masterplanerstellung und -fortschreibung für die HafenCity geprüft.

Dem Bebauungsplan HafenCity 10 liegen städtebauliche, freiraumplanerische und hochbauliche Wettbewerbe bzw. konkurrierende Entwurfsverfahren zu Grunde, in denen mehrere Alternativen erarbeitet und intensiv erörtert werden bzw. worden sind.

Da neben dem bereits bestehenden Lohsepark auch die westlich angrenzenden Bauflächen größtenteils realisiert worden sind, ist eine Durchführung der Planung auch im Osten des Plangebiets nicht nur zur städtebaulichen Vervollständigung des Quartiers, sondern auch aus Umweltaspekten wie Lärmschutz für bestehende Wohnflächen erstrebenswert.

Insofern ergeben sich keine sinnvollen Planungsalternativen.

[REDACTED]