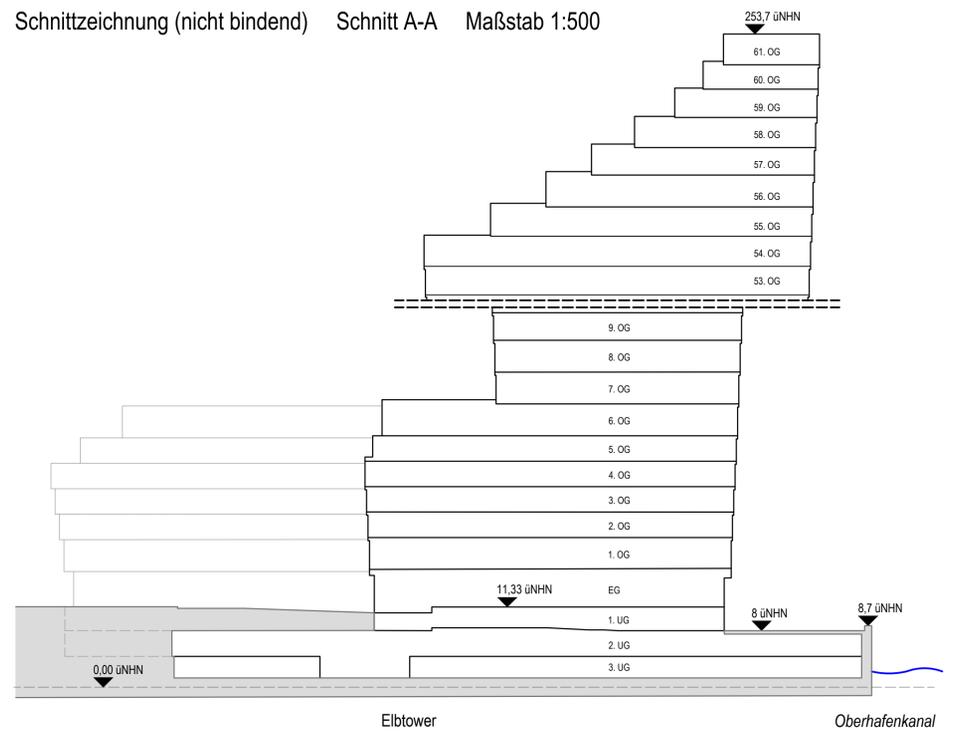




Schnitzzeichnung (nicht bindend) Schnitt A-A Maßstab 1:500



Bebauungsplan HafenCity 16

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MK** Kerngebiet
- z.B. GRZ 1,0** Grundflächenzahl, als Höchstmaß  
Zahl der Vollgeschosse,  
als Höchstmaß
- z.B. II** als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. II-LXII** als Mindest- und Höchstmaß
- HA 253,7** Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß, bezogen auf NHN
- Baugrenze
- Auskrägung
- Durchgang, Überbauung, Brücke
- TGa** Fläche für Tiefgaragen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Anschluss der Grundstücke
- Straßenhöhe bezogen auf NHN
- Festgesetzte Geländeoberfläche bezogen auf NHN
- Stützmauer
- Unterirdische Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Grünfläche
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Durchgang mit Gehrecht
- Auskrägung mit Geh- und Fahrrecht
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. LH mind. 4** Lichte Höhe, als Mindestmaß
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen

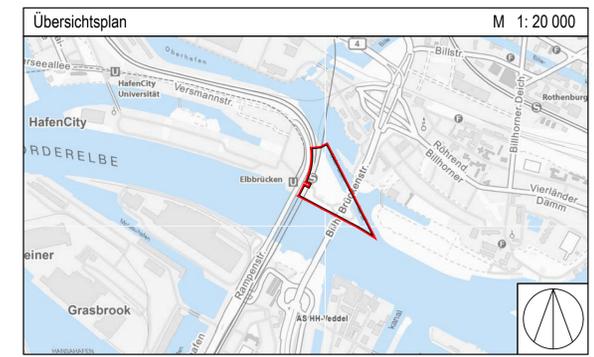
- Oberirdische Bahnanlage
- Hochliegende Bahnanlage
- Wasserfläche
- (A)** Hafengebiet gemäß Hafenenwicklungsgesetz
- D** Denkmalschutz Einzelanlage

Kennzeichnungen

- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Hochwassergefährdeter Bereich
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 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 Februar 2021



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan**  
**HafenCity 16**  
Maßstab 1 : 1000 ( im Original )

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 104

## Verordnung über den Bebauungsplan HafenCity 16

Vom 14. Dezember 2021

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151), 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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), § 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 in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 12. Mai 2020 (HmbGVBl. S. 280), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan HafenCity 16 für das Gebiet der östlichen Spitze der HafenCity zwischen Bahnanlage, Oberhafenkanal und Norderelbe (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 104) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Südwestgrenzen der Flurstücke 2676 (Bahnanlage) und 1460 (Bahnanlage), über das Flurstück 1460, Westgrenze des Flurstücks 2674 (Bahnanlage) über die Flurstücke 2674, 2600 (Zweibrückenstraße) und 2612 (Bahnanlage) – Oberhafenkanal – Südwestgrenzen der Flurstücke 2600 und 2677 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. Für die Kerngebiete gilt:

- 1.1 Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) sind unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO 2017 werden ausgeschlossen. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO 2017 werden ausgeschlossen.
- 1.2 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummern 1 bis 3 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 12. September

2019. Einzelhandelsnutzungen sind nur in den Erdgeschoss und ersten Untergeschossen (Warftgeschossen) zulässig.
- 1.3 Im Kerngebiet „MK 1“ ist das 55. Obergeschoss für eine Nutzung als Aussichts- und Besuchergeschoss vorzusehen.
  - 1.4 Für alle Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Es ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen. Zudem ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen, soweit eine im Nachtzeitraum schutzwürdige Nutzung, wie zum Beispiel Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes, besteht.
  2. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen oder Garagengeschos- sen 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.
  3. Die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses im Kerngebiet „MK 1“ muss mindestens 5 m und darf höchstens 6,5 m über der angrenzenden Geländeoberfläche von 11,3 m über NHN liegen.
  4. Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse und der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen sind weitere Technikgeschosse und technische Aufbauten mit Ausnahme von Wetterstationen, Blitzschutzanlagen und Leuchtfeuer für die Flugsicherung, sofern diese nicht die Gestaltung des Gesamtbaukörpers beeinträchtigen, unzulässig.
  5. Im Erdgeschoss des Kerngebiets „MK 2“ sind ausschließlich Nutzungen für soziale und kulturelle Zwecke sowie Gastronomie zulässig.
  6. Im Kerngebiet „MK 2“ ist ausschließlich ein Gebäude mit Walmdach und rotem Ziegelmauerwerk zulässig.
  7. Werbeanlagen größer 2 m<sup>2</sup> und Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses der Fassaden sind unzulässig. Die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und der privaten Freiflächen darf nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Schriftzeichen müssen in Einzelbuchstaben ausgeführt werden und zur Beleuchtung der Buchstaben darf nur weißes Licht verwendet werden. Die Lichtquellen sind mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen.
  8. Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt:
    - 8.1 Neu zu errichtende Gebäude sind an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien oder Abwärme versorgt wird.
    - 8.2 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 8.1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der jeweils geltenden Fassung den Wert von 15 kWh/m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigt.
  - 8.3 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 8.1 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.
  9. An den Rändern der hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes soweit erforderlich zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen.
  10. Das im Kerngebiet „MK 1“ anfallende Niederschlagswasser ist in den Oberhafenkanal und das im Kerngebiet „MK 2“, der Grünfläche und den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft anfallende Niederschlagswasser ist in die Nordereibe einzuleiten.
  11. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen als Geh- und Radwege hergestellt und dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt sowie unterhalten werden. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten sind zulässig. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen als Geh- und Radwege hergestellt und dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt sowie unterhalten werden, ferner die Befugnis der Deutschen Bahn AG, Zufahrten zu den Zugängen zur Bahnanlage anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Fahrrechten sind zulässig.
  12. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen im Kerngebiet „MK 1“ können Nebenanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Gestaltung der Freiflächen nicht beeinträchtigt ist. Allgemein zulässig sind kleinteilige Anlagen, wie Hinweisschilder oder Informationssysteme, soweit sie in Hamburg für den öffentlichen Raum eingeführt sind. Höhere Windschutzwände sind ausnahmsweise zulässig, sofern durch diese der Windkomfort für den Aufenthalt im Freiraum verbessert wird, die Gestaltung der Freiflächen nicht beeinträchtigt wird und die artenschutzrechtlichen Anforderungen an den Vogelschutz berücksichtigt sind.
  13. In den Kerngebieten sind für Einfriedigungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
  14. Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Kerngebiet „MK 1“ sind mit einem Anteil von mindestens 15 vom Hundert (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. In den zu begrünenden Bereichen sind die Flächen 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 100 cm betragen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
  15. Die Dachflächen im Kerngebiet „MK 1“ sind bis zum siebten Obergeschoss zu mindestens 30 v. H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
  16. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Bahnanlage ist eine Hecke mit einer

- Mindesthöhe von 1,8m in einer mindestens 1,2m breiten offenen Vegetationsfläche geschlossen anzulegen und als geschnittene Hecke dauerhaft in einer Mindesthöhe von 2,2m zu erhalten. Die Höhe kann geringfügig über- oder unterschritten werden. Die Breite der Vegetationsfläche kann ausnahmsweise bis auf 0,8m unterschritten werden.
17. 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, mit Ausnahme der in Nummer 16 festgesetzten Hecke, eine Mindesthöhe von 80 cm aufweisen.
  18. Die Uferbefestigungen des Kerngebiets „MK 1“ sind bis 0,2m über NHN mit strukturreichem Klinkermauerwerk zu verkleiden.
  19. Im Kerngebiet „MK 1“ 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) für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr 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 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume nicht überschreitet. Die DIN 4150 ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.
  20. Nördlich der Zweibrückenstraße sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den Gebäuden und den befestigten Flächen, als auch Gaseintritte in die baulichen Anlagen verhindern.
  21. In den Kerngebieten sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Wasseroberflächen, Gehölze und Biotope, ist zu vermeiden.
  22. Zur Vermeidung des Vogelschlags sind Glasflächen durch geeignete Maßnahmen (zum Beispiel mehrschichtiger Fassadenaufbau, Gliederung der Fassade, Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigem Lichtreflexionsgrad) erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren beziehungsweise als Hindernis sichtbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassade größer als 75 v.H. ist oder zusammenhängende Glasflächen mit Glasscheiben von größer 6 m<sup>2</sup> vorgesehen sind. Satz 1 gilt nicht für Brüstungen und Schutzwände oberhalb von 200 m über NHN und für Glasflächen bis 8 m Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder anderen größeren Vegetationsflächen (wie zum Beispiel Wiesen) oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.
  23. Dem Kerngebiet „MK 1“ werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets in einer Flächengröße von 1 369 m<sup>2</sup> als Teil einer Auenentwicklungsmaßnahme auf den Flurstücken 592 und 3724 der Gemarkung Neuengamme zugeordnet.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 14. Dezember 2021.

**Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB**  
**für den Bebauungsplan HafenCity 16**  
**(Elbtower)**

Vorbemerkungen

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

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Im Plangebiet soll hauptsächlich ein gemischt genutztes Gebäude, der sogenannte Elbtower, mit einer besonderen Gebäudehöhe von ca. 245 m über Gelände entstehen. Der Bebauungsplan HafenCity 16 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Elbtowers und für eine Parkanlage an der Norderelbe auf nicht mehr für hafenspezifische Nutzungen benötigten Flächen. Der Elbtower wird als höchstes Hochhaus Hamburgs ein Merkzeichen für den Eingang zur Hamburger Innenstadt bilden. Die Nutzungen des Elbtowers umfassen neben Büroflächen und Hotelflächen auch Flächen für publikumswirksame Nutzungen. Zu den publikumswirksamen Nutzungen zählen Ausstellungsflächen, Einzelhandel, Gastronomie und ein öffentliches Aussichtsgeschoss oberhalb des 50. Obergeschosses.

Es liegen Umweltuntersuchungen zu den Themen Verkehr, Luftschadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Störfallbetriebe, Ökologie/Artenschutz, Windkomfort und Verschattung vor.

In Bezug auf die Verkehrs- und Gewerbelärmbelastung werden Lärmschutzfestsetzungen getroffen. Trotz einer erhöhten Schadstoffbelastung entlang der Billhorner Brückenstraße werden die maßgeblichen Grenzwerte nicht überschritten. Zum Schutz vor Erschütterungen wird eine Festsetzung zur Umsetzung von baulichen Minderungsmaßnahmen aufgenommen. Erhebliche Verkehrsmengensteigerungen und damit verbundene relevante Immissionsmehrbelastungen in der Nachbarschaft werden durch die Planung nicht ausgelöst. Im Zuge der geplanten Hochhausbebauung kommt es an vereinzelt Stellen im Plangebiet zu ungünstigen Windverhältnissen. In diesen Bereichen werden vorgesehene Windschutzmaßnahmen zu einer Verbesserung der Windsituation führen. Zudem führt die Hochhausbebauung zu Mehrverschattungen der westlich anschließenden Flächen in der HafenCity sowie des Stadtteils Rotenburgsort. Die Verschattungszunahmen haben jedoch nur geringfügige Auswirkungen und werden daher als unerheblich eingestuft.

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.

Der Boden im Plangebiet ist stark anthropogen überprägt. Die mit der Planung einhergehenden zusätzlichen Bodenversiegelungen werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen. Darüber hinaus ist eine Bildung von Bodengasen in kritischen Mengen in Teilen des Plangebietes gegeben, weshalb eine Festsetzung zu notwendigen Gassicherungsmaßnahmen getroffen wird. Weiterhin werden Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Da sich die Planung nur geringfügig auf die Grundwassersituation und die Versiegelungsrate auswirkt, sind negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht zu erwarten. Auch der Verlust von Wasserflächen infolge der Sanierung und Verschiebung der Kaimauer zum Oberhafen trägt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser bei. Die Genehmigung des Eingriffs in die Uferlinie des Oberhafenkanals (Verfüllung) wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens eingeholt.

Die Pflanzen- und Tierwelt der Landflächen ist stark anthropogen bestimmt. Kleinflächig befinden sich im Plangebiet geschützte Biotop (Röhricht- und Wattflächen). Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu einem Defizit hinsichtlich des Biotop- und Arteninventars. Durch verschiedene Kompensationsmaßnahmen und Begrünungen ergeben sich zahlreiche Aufwertungen, die die Wertverluste kompensieren.

Zudem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans insbesondere elbetypische Ufergehölze und Tideröhrichte auch als Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten entwickelt. Durch Entsiegelungen und neu angelegte Parkanlagen, zahlreiche Gehölzpflanzungen im bebauten Umfeld des Elbtowers wie auch elbnah (Parkanlage, Ufer) bleiben gehölzbestimmende Biotoptypen erhalten. Eine weitgehende Durchgrünung des Gebietes ist sichergestellt. Dennoch verbleibende Ausgleichsbedarfe für den Eingriff beim Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ werden auf Ausgleichsflächen in Neuengamme im Bereich des Auenentwicklungsbereichs an der Gose Elbe ausgeglichen.

Bezüglich des Verlustes von Flusswattflächen durch die Sanierung der Kaikante zum Oberhafenkanal hat die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft eine naturschutzrechtliche Befreiung in Aussicht gestellt, in der eine entsprechende Ersatzzahlung zur Kompensation vorgesehen ist.

Für die Vogelwelt entstehen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen. Durch artenschutzrechtliche Maßnahmen am Hochhausgebäude werden erhebliche Beeinträchtigungen auf Vögel vermieden. Beeinträchtigungen der Lebensstätten und Jagdhabitats für Fledermäuse entstehen nicht.

Das Stadt- und Landschaftsbild des Plangebiets wird durch die Bebauung und die Anlage von attraktiven nutzbaren Promenaden sowie durch Parkanlagen und Wege am Nordufer der Elbe für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Bestehende Blickbeziehungen werden erhalten und wesentliche Nord-Süd-Sichtbeziehungen neu entwickelt. Der Elbtower wird als besonderes Gebäude das künftige Stadtbild prägen. Die Erholungs- und Freizeitnutzung wird erheblich verbessert.

Im Plangebiet des Bebauungsplans ist die neue Elbbrücke südlich der Zweibrückenstraße mit Widerlagern denkmalrechtlich geschützt. Der Denkmalschutz ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Negative Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

## 2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergingen im Wesentlichen folgende Hinweise und Anregungen, deren Berücksichtigung nachfolgend kurz erläutert wird.

Auf die Lärm- und Erschütterungseinwirkungen durch den Bahnbetrieb wurde hingewiesen, denen mittels Schutzfestsetzungen im Bebauungsplan begegnet wurde.

Aufgrund des sehr hohen und damit verbunden sehr schwerem Gebäude wurden Bodensetzungen befürchtet, die zu Schädigungen der naheliegenden Gleisanlagen führen könnten. Der Nachweis des Ausschlusses relevanter Bodensetzungen wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

Es wurde angeregt, umliegende Heiz(kraft)werke in der Luftschadstoffuntersuchung zu berücksichtigen. Der Anregung wurde erfolgt und das Gutachten entsprechend überarbeitet. Relevante Auswirkungen dieser Berücksichtigung ergaben sich für die prognostizierten Luftschadstoffkonzentrationen nicht.

Auf die Möglichkeit der Gefährdung von Zugvögeln aufgrund größerer Glasflächen und den Lichtemissionen in größerer Höhe im Nachtzeitraum wurde hingewiesen. Im Bebauungsplan ist zur Verhinderung von Vogelschlag eine Festsetzung zur vogelfreundlichen Glasflächengestaltung getroffen worden. Die Festlegung geeigneter Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.

Der weiteren Anregung, insektenfreundliche Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung inklusive etwaiger Werbeanlagen zu verwenden, wurde gefolgt und eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Die generelle Kritik an dem Eingriff in die Flusswattfläche des Oberhafenkanals und der Bebauung des Grundstücks wurde nicht geteilt, da die Bebauung städtebaulich gewünscht und der Standort für die Nutzungen aufgrund des hervorragenden Anschlusses an den öffentlichen Personennahverkehr prädestiniert ist sowie der Eingriff in den Oberhafenkanal aus wirtschaftlichen Gründen einschließlich des in die Bebauung als Gewässerabschluss integrierten Hochwasserschutzes notwendig ist.

Der Kritik an den Eingriffen in den Naturraum wurde mit Verweis auf die Festsetzungen zur Begrünung und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen begegnet.

Der Anregung, die Fassade des Hochhauses zu begrünen und/oder mit Photovoltaikanlagen auszustatten wurde nicht gefolgt, da der architektonische Entwurf für den Elbtower dieses aus gestalterischen Gründen nicht vorsieht und eine nachhaltige Begrünung aufgrund der Windexposition nicht umsetzbar ist.

Der aufgrund der Gebäudehöhe weit reichende Schatten des Elbtowers wurde kritisiert. Zudem wurde Kritik am Verschattungsgutachten geäußert. Die Kritik wurde teilweise aufgenommen und durch Ergänzungen in der Begründung zum Bebauungsplan begegnet. Da der relativ schlanke Schatten des Elbtowers recht zügig wandert, wurde die Mehrverschattung nach wie vor als vertretbar bewertet.

Dem Wunsch nach einer CO<sub>2</sub>-Bilanzierung für den Elbtower im Rahmen des Bebauungsplans konnte nicht entsprochen werden, weil hierfür keine belastbaren Angaben bzw. Grundlagen vorhanden gewesen sind.

Die Befürchtung, dass durch den Elbtower Windgeräusche in der Umgebung verstärkt werden könnten, wurde nicht geteilt. Windgeräusche steigernde Effekte wurden als unwahrscheinlich bewertet, da derartige Effekte durch Kanalisierungen des Windes hervorgerufen werden, was beim Elbtower nicht gegeben ist.

Der Anregung, die Wechselwirkung des geplanten Aussichtsgeschosses mit den Immissionen von südöstlich befindlichen Industriearealen zu bewerten, wurde durch entsprechende Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan gefolgt.

### 3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Standortalternativen für die vorgesehenen Nutzungen sind im Rahmen der Masterplanerstellung HafenCity und in der Masterplanüberarbeitung für die östliche HafenCity geprüft worden.

Dem Bebauungsplan HafenCity 16 sind ein hochbaulicher Wettbewerb und ein daran anschließender freiraumplanerischer Workshop vorangegangen. In diesen Verfahren wurden mehrere Alternativen erarbeitet und intensiv erörtert.

Die Umnutzung ehemaliger Hafen- und Logistikflächen und die Herstellung eines neuen innenstadtnahen Stadtteiles für Hamburg entsprechen dem Gebot des Flächen sparenden Bauens und dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Unter Beachtung von Umweltaspekten ist der Standort für die geplanten Nutzungen grundsätzlich positiv zu bewerten. Insbesondere die hervorragende Anbindung an das öffentliche schienengebundene Nahverkehrsnetz (U-Bahn und S-Bahn-Station Elbbrücken) wird dazu führen, dass das Plangebiet umweltschonend erreichbar sein wird.

Insofern ergeben sich keine sinnvollen Planungsalternativen.

