

Block O Hochgarage Speicherstadt Am Sandtorkai Sandtorpark Schule Am Dalmannkai Projekt Kühne & Nagel

Bebauungsplan **HafenCity 3**

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MK Kerngebiet
- z.B. GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. VII X - XII als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. GH 34,5 Gebäudehöhe bezogen auf NN, als Höchstmaß
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe §2)
- Baulinie
- Baugrenze
- Auskragung
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Geländeoberfläche bezogen auf NN, als Mindestmaß
- Grünfläche
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. LH mind. 3,5 Lichte Höhe, als Mindestmaß

Kennzeichnungen

- Straßenhöhe bezogen auf NN (Bestand)
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Hochwassergefährdeter Bereich
- Vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479).
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juli 2008.

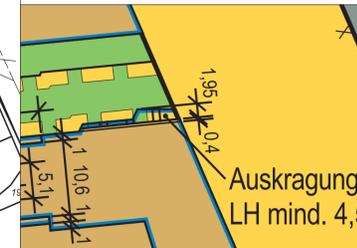
Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

Ausschnitte zur Darstellung der Auskragungen (nicht bindend)

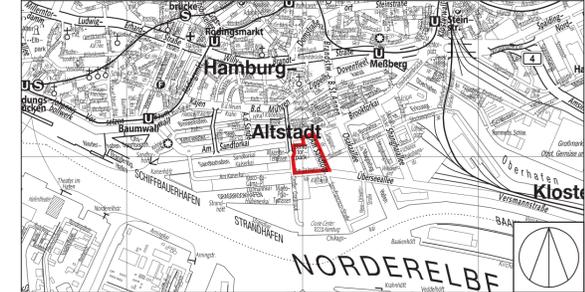
Ausschnitt 1 M. 1:500



Ausschnitt 2 M. 1:500



Übersichtsplan M 1:20000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Bebauungsplan
HafenCity 3**

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 103



Verordnung

über den Bebauungsplan HafenCity 3

Vom 3. November 2009

(HmbGVBl. S. 384)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Juli 2009 (HmbGVBl. S. 306), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2009 (HmbGVBl. S. 43), § 7 Absatz 3 Satz 1 Nummern 4 und 5 sowie Absatz 6 Satz 1 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392) 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 HafenCity 3 für das Gebiet östlich des Sandtorhafens (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 103) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2072, Ostgrenze des Flurstücks 2070 (Am Sandtorpark), über die Flurstücke 2070 und 2071 (Am Dalmannkai), Südgrenzen der Flurstücke 1915, 1914 und 1913, über das Flurstück 2071, Westgrenzen der Flurstücke 2071, 1913, 2012 und 2011, Nordgrenzen der Flurstücke 2011 und 2112, Westgrenze des Flurstücks 1911, über das Flurstück 2072 der Gemarkung Altstadt-Süd.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

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. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), unzulässig. Ausnahmen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.
2. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind auf mindestens 10.000 m² Geschossfläche Wohnungen zu errichten.
3. Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Wohnungen auf maximal 40 vom Hundert (v.H.) der Geschossfläche allgemein zulässig; Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind unzulässig.
4. Die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses muss auf mindestens 4,5 m über der angrenzenden Straßenoberkante und der angrenzenden Grünfläche liegen. Ausnahmsweise kann im Erdgeschoss eine Galerie eingebaut werden, wenn das Galeriegeschoss eine Grundfläche von höchstens 50 v.H. der Grundfläche des Erdgeschosses einnimmt. In diesem Fall kann die Zahl der Vollgeschosse durch das Galeriegeschoss überschritten werden. Die Galerieebene muss einen Abstand von mindestens 1 m von der Innenseite der Außenfassade einhalten, wenn die Fassade transparent gestaltet ist.
5. Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im mit „(B)“ bezeichneten Kerngebiet kann die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis 1,0 überschritten werden.
6. Auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. 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. Werden Schlafräume zusätzlich durch Hafenzugluft beaufschlagt, muss durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird.
7. Für gewerbliche Nutzungen muss für lärmbelastete Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
8. Auf der mit „(E)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets ist in den Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel bei

gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

9. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Balkone, Erker, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die östlichen Baugrenzen der mit „(C)“ und „(G)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete und die westlichsten Baugrenzen der mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Flächen der Kerngebiete. An den zur Straße Am Dalmannkai gerichteten Fassaden ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch wohnungsbezogene Balkone bis zu einer Tiefe von 2,8 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt ist.
10. Die Überbauung der Straßenverkehrsfläche ist oberhalb einer lichten Höhe von 3,5 m zulässig.
11. Notwendige Stellplätze sind nur in Tiefgaragen beziehungsweise 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. Weitere Stellplätze können ausnahmsweise ebenerdig zugelassen werden.
12. Oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen sind weitere Geschosse unzulässig. Über die festgesetzte Geschosshöhe hinaus ist auf der mit „(E)“ bezeichneten Fläche des Kerngebietes ein Geschoss, das kein Vollgeschoss ist, ausnahmsweise zulässig, wenn es zur Gestaltung des Gesamtbaukörpers beiträgt. Technikgeschosse und technische Aufbauten sind ausnahmsweise über der festgesetzten Gebäudehöhe beziehungsweise über den festgesetzten Vollgeschossen zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt sind. Technische Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen.
13. In der privaten Grünfläche (Parkanlage) sind Werbeanlagen unzulässig. In den Kerngebieten sind Werbeanlagen größer 2 m² und Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufen unzulässig. Die Gestaltung der Gesamtbaukörper und der Freiflächen darf nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen ausnahmsweise zulässig, wenn zudem das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets müssen Schriftzüge (Namen) an Fassaden in Einzelbuchstaben ausgeführt werden; für diese Werbeanlagen darf nur weißes Licht verwendet werden.
14. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten sind zulässig.
15. Die festgesetzten Fahrrechte umfassen die Befugnis der Feuerwehr und der Rettungsfahrzeuge, diese Flächen zu befahren.
16. Gebäude mit zentraler Warmwasserversorgung sind durch Anlagen erneuerbarer Energien zu versorgen, die 30 v.H. oder höhere Anteile des zu erwartenden Jahreswarmwasserbedarfes 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. Die Anforderung nach den Sätzen 1 und 2 kann ausnahmsweise auch durch den Abschluss eines langjährigen Vertrages über die Lieferung von Brauchwarmwasser mit einem 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. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach den Sätzen 1 bis 6 kann auf Antrag befreit werden, wenn die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung soll zeitlich befristet werden.
17. An den Rändern der hochwassergefährdeten Bereiche sind zum Zwecke des Hochwasserschutzes soweit erforderlich zusätzliche besondere bauliche Maßnahmen vorzusehen.
18. Tiefgaragen sind im Bereich der privaten Grünfläche (Parkanlage) mit einem 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von 16 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen. Im Bereich von Wegeflächen kann auf den Substrataufbau und die Begrünung ausnahmsweise verzichtet werden.
19. Auf den mit „(F)“ bezeichneten Flächen der privaten Grünfläche (Parkanlage) sind Folgebauwerke der dort zulässigen Tiefgaragennutzung, zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Tiefgaragenzu- und -abgänge, unzulässig.
20. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein standortgerechter, einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von 12 m² je Baum anzulegen.
21. Im Bereich der privaten Grünfläche (Parkanlage) sind Einfriedigungen unzulässig.
22. Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen beziehungsweise Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.