V e r o r d n u n g

über den Bebauungsplan HafenCity 12 / Hamburg-Altstadt 48

Vom .....

Entwurf Stand Oktober 2026 (erneute Beteiligung der Öffentlichkeit)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226 S. 1, 55), 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 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 85 Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 9. September 2026 (HmbGVBl. S. 243), § 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 30. September 2026 (BGBl. I Nr. 286 S. 1, 7) sowie § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 8. Juli 2026 (HmbGVBl. S. 189, 191) wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan HafenCity 12 / Hamburg Altstadt 48 für das Gebiet der Speicherstadt (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteile 103, 102 und 101) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenzen der Flurstücke 1721 und 1722 (Kehrwiedersteg), über das Flurstück 1738 (Kehrwiederfleet), Westgrenzen der Flurstücke 1723 und 1724 (Kehrwieder), über das Flurstück 2871 (alt 1749, 2650, Binnenhafen), Nordgrenzen der Flurstücke 2871 und 2874 (alt 1687, 2838, Zollkanal) der Gemarkung Altstadt-Süd - Nordgrenze des Flurstücks 2011 (alt: 1986, Zollkanal/Oberhafen), über das Flurstück 2011 der Gemarkung Altstadt Nord - über die Flurstücke 2197 (Oberhafen), 2461 (alt: 1147, Oberbaumbrücke), 2198 und 2196, Südgrenzen der Flurstücke 2195 (Wandrahmsfleet) und 1126 (Holländisch-Brookfleet), Ostgrenze des Flurstücks 1033, über die Flurstücke 2776 (alt 1851), 2042, 2040 (Brooktorkai),Südgrenzen der Flurstücke 2776 (Brooktorkai) und 1285 (Am Sandtorkai), über die Flurstücke 2532 (alt 1741, Am Sandtorkai) und 1717 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 Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummern 1 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) sind unzulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 der BauNVO 2017 sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der BauNVO 2017 werden ausgeschlossen.

1.3 Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), zuletzt geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77), die der Aufstellung von

Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Diskotheken sind unzulässig. Andere Vergnügungsstätten sind ausnahmsweise zulässig.

1.4 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausnahmsweise zulässig.

1.5 Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 der BauNVO 2017 sind unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der BauNVO 2017 werden ausgeschlossen.

2. 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.

3. Technikgeschosse, technische oder erforderliche Aufbauten und Photovoltaik-Anlagen sind über der festgesetzten Geschosszahl, Gebäudehöhe oder Trauf- und Firsthöhe ausnahmsweise zulässig.

~~4. Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers gilt:~~

~~4.1 Neu zu errichtende Gebäude sind an das im Geltungsbereich befindliche Wärmenetz anzuschließen und über dieses zu versorgen.~~

~~4.2 Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 4.1 können zugelassen werden, wenn der berechnete Jahresheizwärmebedarf der Gebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert am 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280 S. 1), den Wert von 15 kWh/m² Nutzfläche nicht überschreitet.~~

~~4.3 Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot können zugelassen werden, wenn die Wärmeversorgungsanlagen eines Gebäudes dauerhaft einen erheblich niedrigeren CO2-Ausstoß aufweisen oder in absehbarer Zeit besitzen werden als das Wärmenetz, an das gemäß Nummer 4.1 anzuschließen ist.~~

~~4.4 Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot für die Warmwasserversorgung nach Nummer 4.1 können für die Gebäudenutzungszonen zugelassen werden, in denen der Nutzenergiebedarf für Trinkwarmwasser maximal 2,6 kWh je Quadratmeter und Jahr beträgt.~~

~~4.5 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Nummer 4.1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer~~

~~Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung kann zeitlich befristet werden.~~

4. Das auf den Kerngebietsflächen und den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist direkt in das nächstliegende Gewässer einzuleiten. Ausgenommen hiervon sind die Straßenverkehrsflächen Am Sandtorkai, Brooktorkai, Auf dem Sande und Bei St. Annen.

5. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen als auch Gaseintritte in die baulichen Anlagen verhindern.

6. An den Fassaden der mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind die unter Denkmalschutz stehenden Notentwässerungsrohre der Speicherböden dauerhaft offen zu halten. Bei Eingriff mit Verlust der Niststätten sind entsprechende Nisthilfen in gleicher Anzahl zu ersetzen.

7. An den Fassaden der mit „(B)“ bezeichneten Flächen sind die Klinkerlöcher der Fassadenornamente als Nistangebot für Haussperlinge zu erhalten. Bei Eingriff mit Verlust der Niststätten sind entsprechende Nisthilfen in gleicher Anzahl zu ersetzen.

8. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang im direkten räumlichen Umfeld Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleibt.

9. Für die festgesetzten Neupflanzungen sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

10. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60° C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

11. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Flächen aus Glas durch geeignete Maßnahmen (z.B. Gliederung der Fassade, Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigen Lichtreflexionsgrad) für das Vogelauge erkennbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 vom Hundert ist oder zusammenhängende Glasflächen von größer 6 Quadratmeter vorgesehen sind. Satz 1 gilt nicht für Glasflächen bis 10 Meter Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder größeren Vegetationsflächen oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.

12. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt werden. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten sind zulässig.

13. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Hamburger Energienetze GmbH unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Leitungsrechten sind zulässig.

14. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Kerngebiete sind Einbauten, Nebenanlagen und Einfriedungen unzulässig. Ausnahmsweise können Einbauten zur Infrastruktur der Elektromobilität und Fahrradbügel zugelassen werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.