





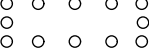




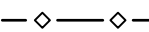
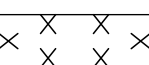


Bebauungsplan Finkenwerder 44

Festsetzungen

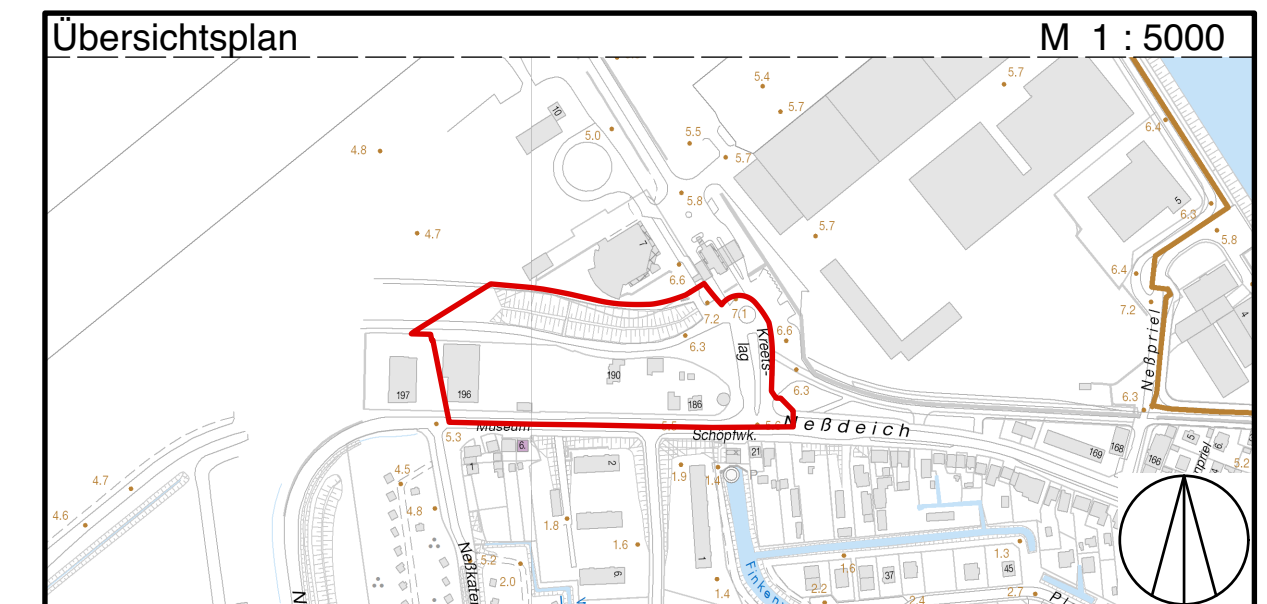
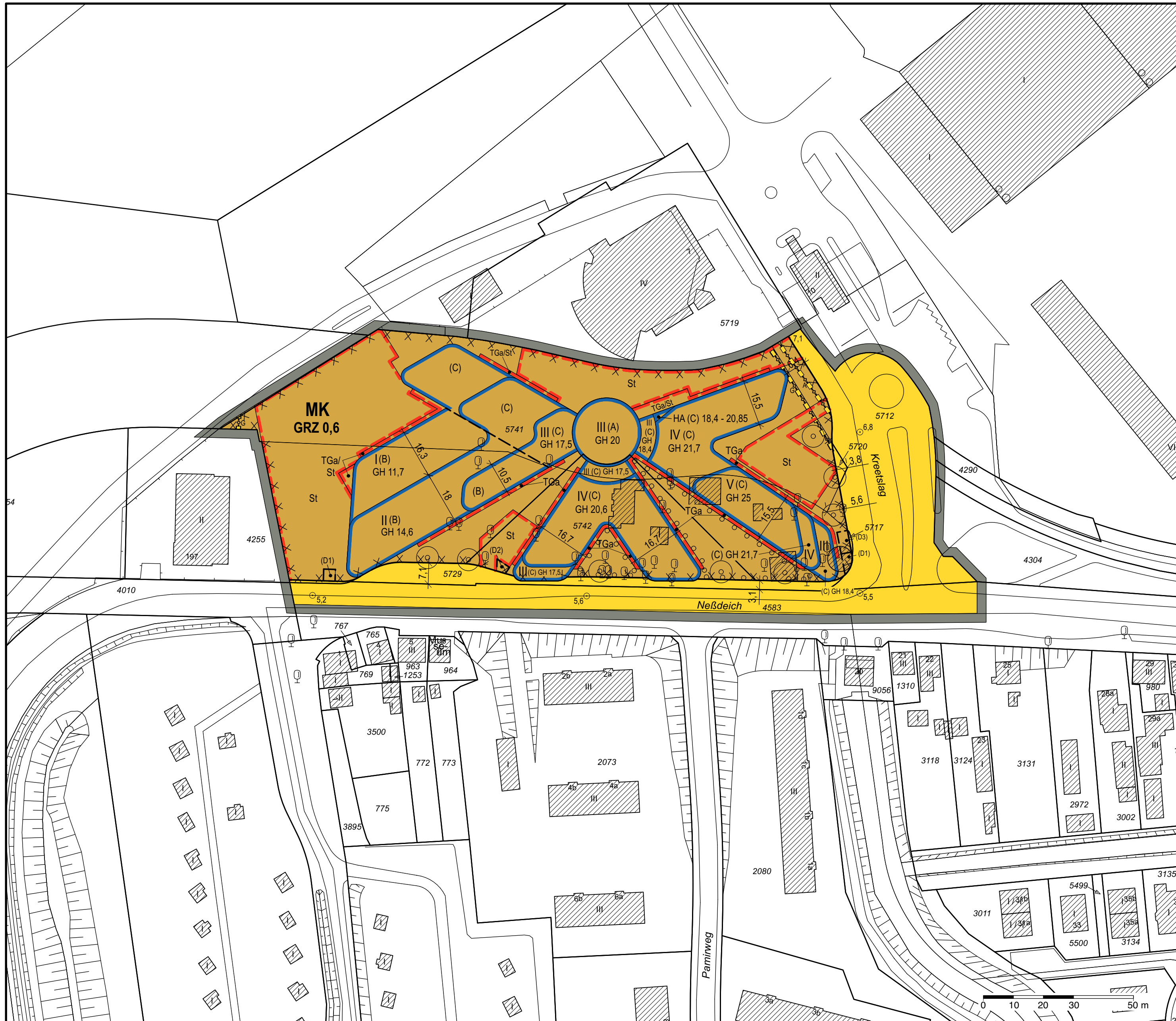
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MK** Kerngebiet
- z.B. V Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GH 25 Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß
- z.B. HA 18,4 - 20,85 Höhe bauliche Anlagen, in Metern über Normalhöhennull, als Mindest- und Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Fläche für Stellplätze, Tiefgaragen, Licht- und Belüftungsschächte, technische Anlagen
- St Stellplätze
- TGa Tiefgaragen, Licht- und Belüftungsschächte, technische Anlagen
-  Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Sonstige Abgrenzung (siehe § 2)
- z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)

Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Straßenhöhe in Metern über Normalhöhennull
-  Vorhandene unterirdische Leitung
- A Abwasser
- G Gas
-  Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweise

Zum Bebauungsplan existieren ein städtebaulicher Vertrag und ein Wegebauvertrag. 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 2022.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Finkenwerder 44
Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 141

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 4	DIENSTAG, DEN 30. JANUAR	2024
Tag	Inhalt	Seite
4. 1. 2024	Verordnung über den Bebauungsplan Finkenwerder 44	17
12. 1. 2024	Verordnung über den Bebauungsplan Groß Borstel 31	20
16. 1. 2024	Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts im Bereich Stellingen entlang der Magistralen Kieler Straße und Volksparkstraße (Vorkaufsrechtsverordnung Magistralen Kieler Straße/Volksparkstraße) 2130-14	24
23. 1. 2024	Verordnung zum Neuerlass ausbildungs- und prüfungsrechtlicher und zur Änderung laufbahnrechtlicher Vorschriften in der Fachrichtung Bildung 2030-1-41, 2030-1-36, 2030-1-40	26
19. 1. 2024	Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Staatsvertrages zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Land Rheinland-Pfalz über die Führung des Schiffsregisters und des Schiffsbauregisters 315-22	32

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung über den Bebauungsplan Finkenwerder 44

Vom 4. Januar 2024

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221 S. 1), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 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 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Finkenwerder 44 für den Geltungsbereich nördlich des Neßdeichs und westlich des Kreetlags (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 141) wird festgestellt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: West- und Nordgrenze des Flurstücks 5741 – im Osten über das Flurstück 5712 (Kreet-

lag) – im Süden über das Flurstück 5727 (Neßdeich) der Gemarkung Finkenwerder Nord.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung 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 BauGB 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB 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. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a BauGB beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Einrichtungen der Kindertagesbetreuung, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Wohnungen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Wohnungen werden ausgeschlossen.
2. Für den Einzelhandel im Kerngebiet gilt:
 - 2.1 In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich ist kein Einzelhandel zulässig.
 - 2.2 In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich des Kerngebiets darf die Verkaufsfläche höchstens 0,73 m² je Quadratmeter überbaubarer Grundstücksfläche betragen; dies entspricht 1400 m². Es sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (im Sinne von Nummer 2.5) zulässig. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente (im Sinne von Nummer 2.6) darf insgesamt 10 vom Hundert (v. H.) der jeweiligen Verkaufsfläche nicht überschreiten.
 - 2.3 In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen sind nur Läden zulässig. Die Verkaufsfläche für Läden aller Sortimentsbereiche darf insgesamt höchstens 0,27 m² je Quadratmeter überbaubarer Grundstücksfläche betragen; dies entspricht 1150 m².
 - 2.4 In den mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Bereichen des Kerngebiets sind Drogeriewaren nur auf einem untergeordneten Teil der jeweiligen Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs zulässig. Der Anteil von Drogeriewaren im gesamten Kerngebiet darf insgesamt höchstens 0,074 m² je Quadratmeter überbaubarer Grundstücksfläche betragen; dies entspricht 450 m².
- 2.5 Nahversorgungsrelevante Sortimente sind gemäß Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel in der Fassung vom 12. September 2019: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen, Zeitschriften.
- 2.6 Zentrenrelevante Sortimente sind gemäß Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel: medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren), zoologischer Bedarf, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Bekleidung aller Art, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Optik- und Fotoartikel, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente und Musikalien, Babyausstattung, Hobby- und Freizeitbedarf, Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote), Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf, Telekommunikationsartikel, Computer inklusive Zubehör und Software, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik, Leuchten, Lampen, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Haushaltswaren, Hausrat, Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad), Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen und Bettwaren (ohne Matratzen), Fahrräder inklusive Zubehör.
3. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, der Erschließung der Erdgeschosszone dienende Rampen- und Treppenanlagen, erforderliche Fluchttreppen und untergeordnete Bauteile wie Vordächer ist um bis zu 4,5 m ausnahmsweise zulässig, sofern sich diese dem Gesamtbaukörper gestalterisch unterordnen. Ausgenommen hiervon sind die zu den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgerichteten Baugrenzen.
4. Die festgesetzten Gebäudehöhen können für Dachzüge, sonstige Dachaufbauten, technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) auf maximal 70 v. H. der jeweiligen Dachfläche ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden, wenn Belange der Flugsicherheit nicht beeinträchtigt werden.
5. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze, Zufahrten, Ladezonen, Geh- und Fahrwege sowie sonstige Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 ist zulässig.
6. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise kann in der Fläche für Stellplätze als Nebenanlage auch eine der technischen Versorgung des Plangebiets dienende Transformatorstation zugelassen werden.
7. Im Plangebiet sind Tiefgaragenein- und -ausfahrten im Bereich der Straße Neßdeich unzulässig.
8. Werbeanlagen sind ausschließlich am Gebäude und in den mit „(D)“ bezeichneten Bereichen zulässig. Am Gebäude ist je der jeweiligen Nutzung zugehörigen Fassade eine Werbeanlage bis zu einer Höhe von 1,2 m und einer Länge von 6 m zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeatika sind unzulässig. Die Gestaltung des Gesamtbaukörpers darf nicht beeinträchtigt werden. Oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn zudem das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. In den mit „(D1)“ bezeichneten Berei-

- chen sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von maximal 11,6 m über Normalhöhennull (NHN) und einer Werbefläche von 4 m² je Seite zulässig. In dem mit „(D2)“ bezeichneten Bereich sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von maximal 11,6 m über NHN und einer Werbefläche von 2 m² je Seite zulässig. In dem mit „(D3)“ bezeichneten Bereich sind höchstens fünf Fahnenmasten zulässig.
9. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Versorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Leitungsrechten können zugelassen werden.
 10. Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen sowie Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.
 11. Im Plangebiet sind mindestens 34 Bäume zu pflanzen. Die räumlich verorteten Anpflanzgebote sind anzurechnen.
 12. Zur Erfassung der Stellplatzanlagen sind insgesamt mindestens 200 m² Hecke mit einer Mindesthöhe von 1,20 m anzupflanzen.
 13. Im Bereich der festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die erforderlichen Erschließungs- und Rettungswege zulässig. Ausnahmsweise kann in der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Nebenanlage auch eine der technischen Versorgung des Plangebiets dienende Transformatorenstation zugelassen werden.
 14. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang so zu ersetzen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig. Die festgesetzten Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Die standörtlich festgesetzten Bäume müssen davon abweichend einen Stammumfang von mindestens 25 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Abweichend davon kann die Vegetationsfläche weniger als 12 m² betragen, sofern bauliche Maßnahmen eine vitale Wurzelentwicklung gewährleisten.
 15. Dachflächen mit einer Dachneigung bis 20 Grad sind im Mittel mit einer mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, dienen. Mindestens sind jedoch 20 v.H. der Dachflächen, bezogen auf die Gebäudegrundfläche, zu begrünen.
 16. Auf den privaten Grundstücksflächen sind die einzelnen Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau mit breiten splittverfüllten Fugen oder Rasenfugen herzustellen.
 17. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig.
 18. Im Plangebiet sind an geeigneten Stellen Ersatzbruthabitate in Form von jeweils mindestens drei Nistkästen für den Star, den Feldsperling, die Bachstelze und den Hausperling fachgerecht anzubringen. Von der Verpflichtung zur Installation der Nist- und Quartierskästen innerhalb des Plangebiets kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn sichergestellt ist, dass diese innerhalb eines umgebenden Radius von 2000 m angebracht werden. Für Fledermäuse sind im Plangebiet an geeigneten Stellen drei Kästen mit Winterquartiereignung fachgerecht zu installieren. Die Nist- und Quartierskästen sind dauerhaft zu erhalten.
 19. Die Beleuchtung der Außenanlagen und der Werbeanlagen ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung der Leuchtanlagen der Außenanlagen oberhalb der Horizontalen ist unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 4. Januar 2024.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte