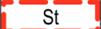


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Poppenbüttel 47

Festsetzungen

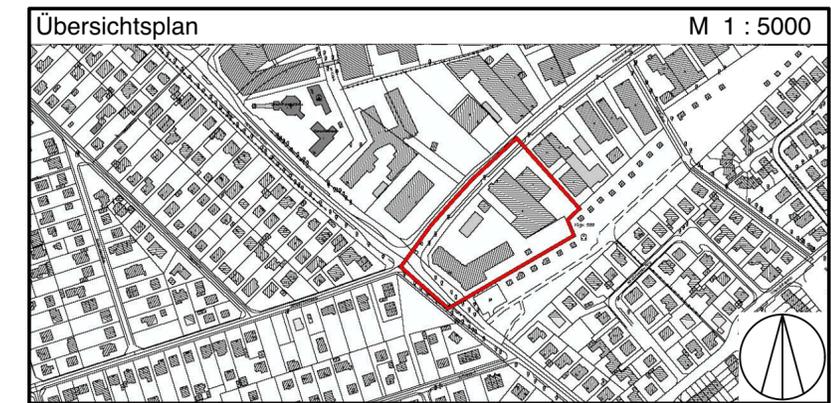
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **GE** Gewerbegebiet
-  **SO** Sonstiges Sondergebiet "Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk"
- GRZ 0,95 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GH 47 Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  **St** Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Erhaltung von Einzelbäumen
- (A), (B), (C) Besondere Festsetzungen (siehe § 2 VO)

Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Straßenhöhe bezogen auf NHN
-  Vorhabengebiet

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
 Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2019.
 Bestandteil des Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Zum Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



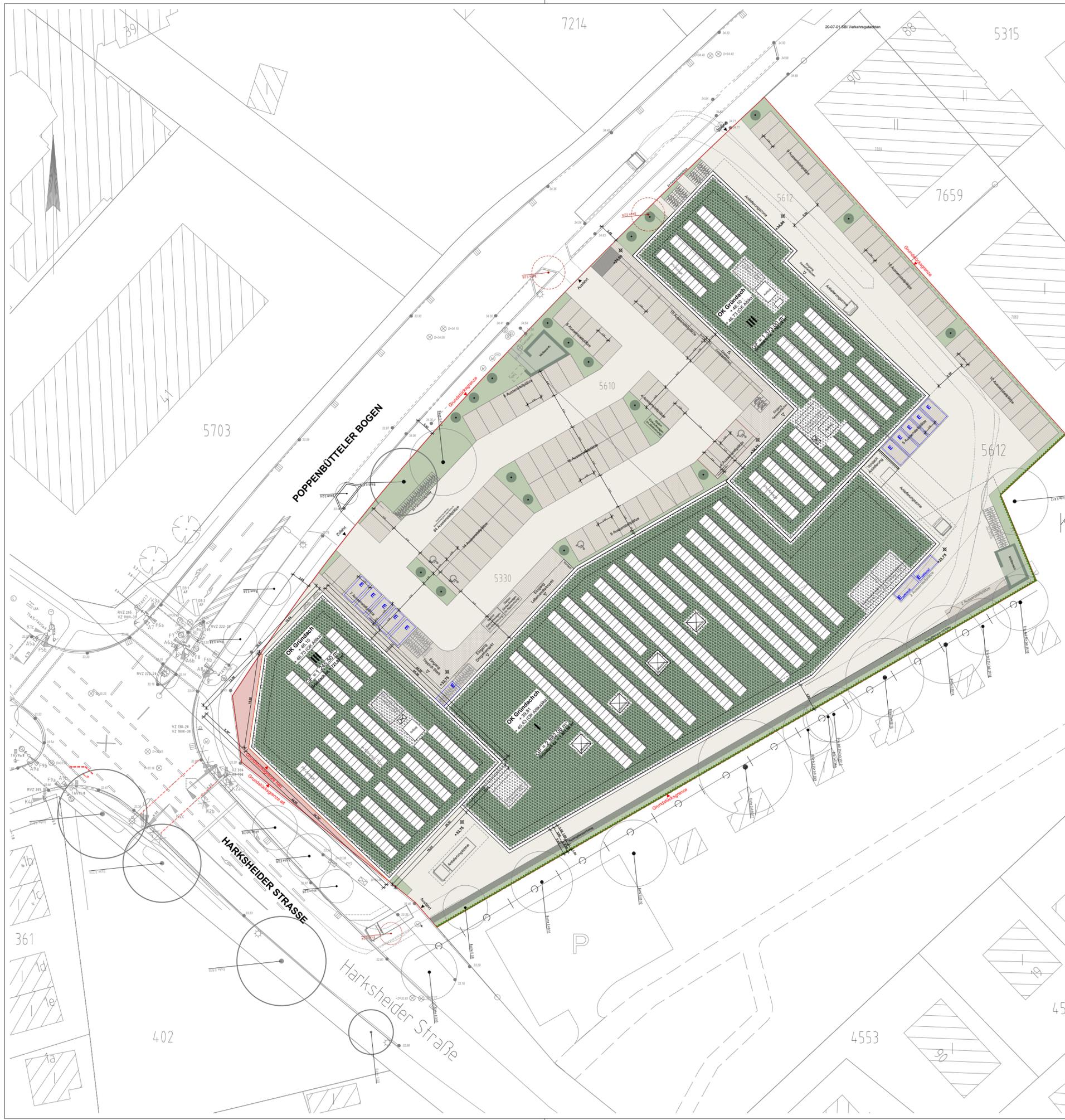
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Poppenbüttel 47**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

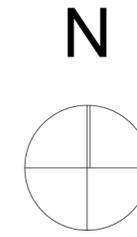
Bezirk Wandsbek

Ortsteil 519





Vorhaben und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Poppenbüttel 47



Übersichtsplan M 1:5000

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Poppenbüttel 47

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Poppenbüttel

Ortsteil 519

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Vorhabenbereich dem Stand vom Januar 2019

Legende

- Grundstücksgrenze
- Versiegelter Boden
- Parkplatzflächen
- E-Parkplatzflächen
- öffentlich zugängliche Durchwegung
- Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Hecken
- extensive Dachbegrünung
- Gebäude
- Hauseingänge
- Zu- und Ausfahrten
- Erhalt Baum Bestand
- Baum geplant
- Baum zu fällen
- Straßenerweiterungsfläche (wird mit Abschluss des öffentlich-rechtlichen Vertrages gem. § 13 (5) HWG, kosten- und lastenfrei an die FHH übereignet.)
- + Höhenpunkte Gelände bezogen auf NHN (Normalhöhennull)
- z.B. IV Geschosshöhe
- z.B. + 33,50m Gebäudehöhe bezogen auf NHN ohne Aufbauten für Haustechnik und Fahrstuhlüberfahrten, als Höchstmaß
- Aufzugsüberfahrten oder technische Anlagen (schematische Darstellung, konkrete Lage wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt)
- Technische Anlagen auf Dächern (schematische Darstellung, konkrete Lage wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt)
- Dachausstieg oder Entrauchungsöffnung (Rauch- und Wärmeabzug) (schematische Darstellung, konkrete Lage wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt)
- Oberlicht (schematische Darstellung, konkrete Lage wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt)

Bauvorhaben:	Neubau von Gewerbe- und Geschäftsgebäuden		
	Harksheider Straße 100 / Poppenbütteler Bogen 92-94 22399 Hamburg		
Vorhabenträger:	Stark Grundstücksgesellschaft mbH & Co.KG Poppenbütteler Bogen 94 22399 Hamburg Tel. 040 / 611 66 890 Mail: info@stark-grundstueckgesellschaft.de		
Architekt:	PLAN² A ARCHITEKTEN Finnern, Naefcke, Nolte, Wolff PartGmbH Am Stadtrand 60a 22047 Hamburg Tel. 040 / 69 65 67_37, Mail: info@p2-a.de		
Bezirksamtsleiter:	Freie- und Hansestadt Hamburg Bezirksamt Wandsbek Schloßstraße 60 22041 Hamburg Tel. 040 / 115, Mail: bezirksamt@wandsbek.hamburg.de		
Planungsstufe:	VORPLANUNG		
Plannummer:	VP_VE-01	Plantitel:	Vorhaben & Erschließungsplan

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:500	59,4 cm x 42,0 cm	15.02.2021	P2-A

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 41		DIENSTAG, DEN 14. NOVEMBER	2023
Tag	Inhalt	Seite	
1. 11. 2023	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Poppenbüttel 47	355	
7. 11. 2023	Verordnung über den Bebauungsplan Barmbek-Nord 41	358	

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

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Poppenbüttel 47

Vom 1. November 2023

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, I Nr. 214 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), § 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 § 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Poppenbüttel 47 für den Bereich östlich der Harksheider Straße und südlich des Poppenbütteler Bogens (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 519) wird festgestellt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Harksheider Straße, Poppenbütteler Bogen, die Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 5612 und die Ost- und Südgrenze des Flurstücks 5330 der Gemarkung Poppenbüttel.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12

Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte 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 den §§ 39 bis 42 BauGB 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 Bekanntmachung des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
2. Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - a) Einzelhandel,
 - b) Lagerhäuser,
 - c) Tankstellen nach § 8 Absatz 2 Nummer 3 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787),
 - d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - e) Bordelle und bordellartige Betriebe,
 - f) Schank- und Speisewirtschaften sowie
 - g) Anlagen und Betriebe, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelmäßig Lackierereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen wird.

Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202 S. 1, 22), die der Störfall-Verordnung in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 484, 3527), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1340), unterliegen, unzulässig.

3. Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 BauNVO ausgeschlossen.
4. Im Gewerbegebiet können ausschließlich zum Verkauf dort produzierter Güter ausnahmsweise Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf). Die Verkaufsfläche darf nicht mehr als 50 m² der Geschossfläche des Betriebs betragen. Eine Addition einzelner Verkaufsfläche der jeweiligen Betriebe zu einer größeren Verkaufsfläche ist nicht zulässig.
5. Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk“ sind in dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich ausschließlich Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf höchstens 2300 m² Verkaufsfläche zulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ vom 12. September 2019:
 - a) Nahrungs- und Genussmittel,
 - b) Getränke,
 - c) Drogeriewaren,
 - d) Kosmetik, Parfümerie,
 - e) pharmazeutische Artikel (Apotheke),
 - f) Schnittblumen,
 - g) Zeitungen, Zeitschriften.

Lebensmittelmärkte dürfen höchstens eine Verkaufsfläche von 1670 m², Drogeriemärkte höchstens eine Verkaufsfläche von 630 m² aufweisen.

Die zulässigen Warensortimente können auf jeweils 10 vom Hundert (v.H.) der Verkaufsfläche durch Randsortimente ergänzt werden. Die festgelegte höchstens zulässige Verkaufsfläche darf hierdurch nicht überschritten werden.

6. Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk“ sind in dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich Einzel- sowie Großhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf höchstens 2300 m² Verkaufsfläche zulässig. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:
 - a) Bodenbeläge einschließlich Teppichen und Teppichböden (Rollware),
 - b) Matratzen, Lattenroste,
 - c) Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren,
 - d) Möbel aller Art,
 - e) Sonnenschutz- und Insektenschutzartikel,
 - f) Farben und Lacke, Tapeten,
 - g) Raumausstattung und Einrichtungszubehör,
 - h) Lampen und Leuchten.

Die zulässigen Warensortimente können auf jeweils 10 v.H. der Verkaufsfläche durch Randsortimente ergänzt werden. Die festgelegte höchstens zulässige Verkaufsfläche darf hierdurch nicht überschritten werden. Der Handel

mit den genannten Warensortimenten ist nur zulässig, sofern in diesem Bereich eine handwerkliche Nutzung ausgeübt wird, die auf die Verarbeitung (zum Beispiel Montage, Verlegung oder andere entsprechende Verarbeitungen) dieser oder eines Teils dieser Sortimente ausgerichtet ist und mit diesen in einem betrieblichen Zusammenhang steht.

7. Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk“ sind handwerkliche Nutzungen, die in Zusammenhang mit den unter Nummer 6 genannten Nutzungen stehen, sowie eine Imbissgastronomie auf einer Grundfläche von höchstens 200 m², die in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Nahversorgungs- und Fachmarktnutzung stehen, zulässig.
8. In dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich des sonstigen Sondergebiets „Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk“ sind Einzelhandelsnutzungen nur im Erdgeschoss zulässig.
9. In den Baugebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) bis zu einer Höhe von 2,50 m allgemein zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mindestens 2 m hinter den außenliegenden Gebäudekanten zurückbleiben.
10. Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk“ sind außerhalb der überbaubaren Flächen
Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
11. Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind insgesamt 17 einheimische, standortgerechte, mindestens mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.
12. In den Baugebieten sind
 - a) die Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken,
 - b) Dachflächen unterhalb von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einem mindestens 7 cm starkendurchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen können für Dachaufbauten, Dachterrassen und technische Anlagen – mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie – zugelassen werden. Die Dächer sind als Retentionsdächer auszuführen.
13. Für die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 1. November 2023.

Das Bezirksamt Wandsbek