



**Verordnung**  
**über den Bebauungsplan Harburg 67/Heimfeld 46**  
Vom 8. November 2010

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), 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 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), § 4 Absatz 3 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) und § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444, 446), § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), § 6 Absatz 2 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und §§ 3 und 4 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Harburg 67/Heimfeld 46 für den Geltungsbereich östlich Harburger Holzhafen, westlich Narthenstraße, zwischen Süderelbe und dem Kanalplatz/Veritaskai (Bezirk Harburg, Ortsteile 702 und 711) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Flurstück 5360 (Kanalplatz), über das Flurstück 5340 (Blohmstraße), Westgrenze des Flurstücks 5340, West-, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 5341, Westgrenzen der Flurstücke 5304 und 5435 (Lotsekanal), über das Flurstück

5376 (Ziegelwiesenkanal), Westgrenzen der Flurstücke 5376, 5379, 5386 und 5372, West-, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 5368 (Harburger Holzhafen), Westgrenze des Flurstücks 5399, über das Flurstück 5398, Westgrenzen der Flurstücke 5400, 5368 und 3111, über das Flurstück 5159 (Lauenbruch Ost), Nordgrenzen der Flurstücke 5159 und 3571, Westgrenze des Flurstücks 5183 (Dampfschiffsweg), über das Flurstück 5158 (Lauenbrucher Hauptdeich), West- und Nordgrenze des Flurstücks 5185, Westgrenze des Flurstücks 5167, Nordgrenzen der Flurstücke 3565 und 5167, Westgrenze des Flurstücks 5412, über das Flurstück

5412, Nordgrenze des Flurstücks 5412, West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 5419, Ostgrenzen der Flurstücke 5412 und 3565, Nordgrenze des Flurstücks 5104 (Harburger Hauptdeich), Westgrenzen der Flurstücke 5104 und 4940, Nord- und Westgrenze des Flurstücks 4940, Nordgrenzen der Flurstücke 4940 und 4937, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 5104, Nordgrenze des Flurstücks 4945, Westgrenzen der Flurstücke 5350, 5353 und 5345, Nordgrenzen der Flurstücke 5334, 5335, 4274 und 4272, über die Flurstücke 4272 und 4924, Ostgrenze des Flurstücks 5351, über das Flurstück 4924, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4372, über das Flurstück 2999 (Nartenstraße), Süd- und Westgrenze des Flurstücks 883, Südgrenzen der Flurstücke 5491 und 5501 (Verkehrshafen), über das Flurstück 2999 (Veritaskai) und über das Flurstück 5294 (Kanalplatz) der Gemarkung Harburg.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann 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 Kostenersatzung 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. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), in den überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen, sowie Tankstellen nach § 6 Absatz 2 Nummer 7 der Baunutzungsverordnung, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.
2. In den Kerngebieten sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und sonstige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 sowie für sonstige Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung, mit Ausnahme auf den mit „(D)“ und „(E)“ bezeichneten Kerngebietsflächen, werden ausgeschlossen.
3. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe gemäß der Spalte 1 des Anhangs der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen in der Fassung vom 14. März 1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert am 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723, 2728), unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.
4. Im Sondergebiet „Werft“ sind folgende Nutzungen zulässig: Bau, Wartung und die Reparatur von Booten und Schiffen sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe mit unmittelbarem Bezug zu diesen Nutzungen.
5. Im Sondergebiet „Ausrüstungslager“ sind folgende Nutzungen zulässig: Lagerung von Ausrüstungsgegenständen die zum Baggerei- und Schifffahrtsbetrieb benötigt werden sowie die Wartung und Reparatur von Ausrüstungsgegenständen.
6. Im Sondergebiet „Wassersportanlage“ sind folgende Nutzungen zulässig: Lagerung, Ausrüstung und Reparatur von Sportbooten. Innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Vereinshäuser mit den für Segel- und Bootsvereine notwendigen Räumen, wie Lagerhallen und Gemeinschaftsräume zulässig. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Lagerung von Booten zulässig.
7. Im Sondergebiet „Hafenumschlag“ sind nur Betriebe der Schiffsbe- und -entladung einschließlich der Lagerung von Umschlagsgütern zulässig.
8. In den Misch-, Kern- und Gewerbegebieten sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
9. Im Mischgebiet und auf der mit „(D)“ bezeichneten Fläche des Kerngebietes ist in den Schlafräumen durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei gekipptem Fenster während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien oder Wintergärten, muss dieser Innenraumpegel bei gekippten/teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

1. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), in den überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen, sowie Tankstellen nach § 6 Absatz 2 Nummer 7 der Baunutzungsverordnung, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten

10. Auf den mit „(E)“ bezeichneten Kerngebietsflächen sind Wohnungen ausnahmsweise zulässig, sofern durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten (lärmgeschützte Außenbereiche) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Überschreiten die maßgeblichen Außenlärmpegel den Wert von 70 dB(A) am Tag beziehungsweise 60 dB(A) in der Nacht, ist die Anlage von lärmgeschützten Außenbereichen (Loggien oder Wintergärten), für die Wohn- und Schlafräume zwingend erforderlich. In den lärmgeschützten Außenbereichen ist bei geöffneten Fenstern oder geöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
11. In den Kern- und Sondergebieten können die festgesetzten Grundflächenzahlen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auf den mit „(G)“ bezeichneten Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
12. Für die Erschließung des Misch- und Kerngebietes nördlich der Zitadellenstraße können noch weitere örtliche Straßenverkehrsflächen einschließlich Umfahrungsmöglichkeiten beziehungsweise Kehren zwingend erforderlich werden. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
13. Auf der mit „(F)“ gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, Stellplätze, Garagen sowie Umfahrten für den Kraftfahrzeugverkehr mit Ausnahme von Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen jeweils nur für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausgeschlossen.
14. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht östlich des Verkehrshafens am Treidelweg umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg und eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung unterirdischer Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
15. Die festgesetzten Gehrechte entlang des Lotsekanals von der Straße Kanalplatz zur Blohmstraße, entlang des nördlichen Kanalplatzes, zur Landzunge der Hafenschleuse, zur Spitze des Staatlichen Liegehafens, der Verbindungsweg zwischen den Parkanlagen entlang der Uferkante des Flurstücks 4332 der Gemarkung Harburg entlang der östlichen Binnengraft sowie vom Veritaskai entlang des Verkehrshafenkais weiterführend zum Veritaskai umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Gehweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
16. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen sind in einem mindestens 65 m breiten Seitenabstand zur Mittelachse der vorhandenen 380-kV-Hochspannungsleitung und auf den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen in einem mindestens 35 m breiten Seitenabstand zur Mittelachse der vorhandenen 110-kV-Hochspannungsleitung, Wohnungen sowie Schulen, Kindergärten, Kranken- und Pflegeeinrichtungen, ausgeschlossen.
17. Im Plangebiet sind Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante unzulässig.
18. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf Flurstücken mit Belegenheit zum Gewässer direkt in die Harburger Hafenanäle abzuleiten. Niederschlagswasser von Flächen mit belasteten Böden ist nach Stand der Technik vorzureinigen.
19. Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind neu zu errichtende Gebäude an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Beim Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung oder Abwärmenutzung, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 vom Hundert (v.H.) des Jahreswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Satz 1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Jahres-Heizwärmebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert am 29. April 2009 (BGBl. I S. 954), den Wert von 15 kWh/(m<sup>2</sup>a) Nutzfläche nicht übersteigt. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Satz 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.
20. 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.
21. In den Baugebieten sind mindestens 20 v.H. der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Weitere festgesetzte Anpflanzungen sind hierauf anrechenbar.
22. In dem Kern- und Gewerbegebiet östlich des Verkehrshafens am Treidelweg sind im Bereich der westlichen und nördlichen Baugrenzen in einem Abstand von maximal 15 m zueinander großkronige Bäume anzupflanzen. Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
23. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
24. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
25. Für zu erhaltende und pflanzende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Anlagen für die Oberflächenentwässerung sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
26. In den Misch- und Kerngebieten sind Dächer von Gebäuden, bei denen die Fußbodenoberkante des obersten Geschosses nicht höher als 7 m über dem Gehweg liegt, mit Ausnahme technischer Aufbauten, Verglasungen und begehbaren Terrassen flächendeckend mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

27. Garagendächer und Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
28. Außenwände von geschlossenen Stellplatzanlagen sowie Pergolen auf Stellplatzanlagen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
29. In den Baugebieten ist bei Neubauten an den nach Süden oder Osten ausgerichteten Wänden je angefangene 10 m Wandlänge mindestens eine künstliche Höhle für Fledermausarten baulich in die Wand zu integrieren und zu unterhalten.
30. In den Baugebieten sind Außenleuchten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln, zum Beispiel in Form von Natrium-Niederdrucklampen oder Natrium-Hochdrucklampen, auszustatten. Die Leuchtanlagen sind so zu erstellen, dass sie geringstmöglich in Grünflächen beziehungsweise Außenbereichsflächen einwirken.
31. Auf dem als Sondergebiet „Wassersportanlage“ ausgewiesenen Teil des Flurstücks 5405 der Gemarkung Harburg ist als Ausgleich für das vorhandene gesetzlich geschützte Trockenrasenbiotop, bei Inanspruchnahme des Baufeldes eine Fläche von 240 m<sup>2</sup> als Trockenrasen zu entwickeln.
32. In den Baugebieten sind für den Haussperling und den Mauersegler im Falle von Abbruch oder Sanierung von Gebäuden geeignete Nisthilfen zu schaffen. Die Anzahl der Nisthilfen bemisst sich bei Abbruch oder Sanierung insbesondere nach der Anzahl der durch die Maßnahme verloren gehenden Nisthabitate.

## § 3

Die umgrenzten und mit einem „D“ gekennzeichneten Bereiche mit den darauf befindlichen baulichen Anlagen und deren Zubehör sowie die Wasserflächen sind nach § 6 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt. Es handelt sich um die Ensembles Harburger Binnenhafen und Hafenbezirk. Die umgrenzten und mit einem „G“ gekennzeichneten archäologisch relevanten Flächen sind nach § 16 des Denkmalschutzgesetzes dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt. Es handelt sich um die Gesamtanlage am Kanalplatz mit den Flurstücken 887, 888 und 889 der Gemarkung Harburg.

## § 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 8. November 2010.

**Das Bezirksamt Harburg**