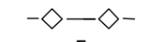


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Winterhude 74

Festsetzungen

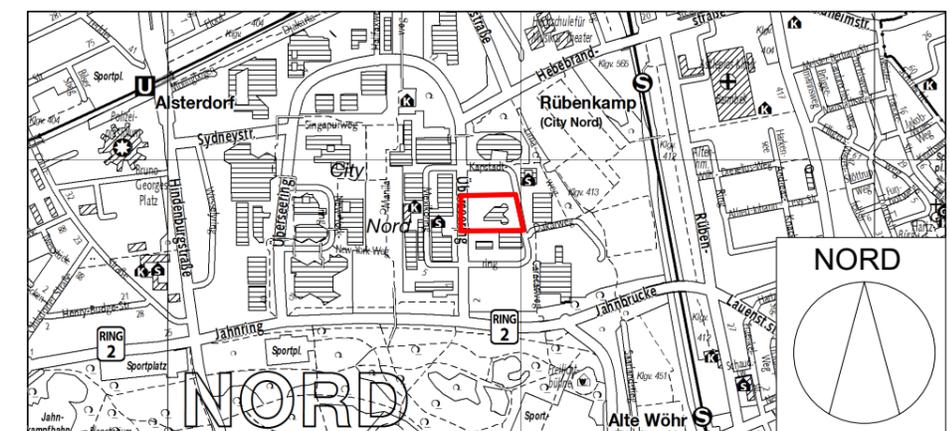
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		Fläche für Stellplätze, Garagen
	MK Kerngebiet		St Stellplätze
GRZ 0,7	Grundflächenzahl, als Höchstmaß		TGa Tiefgarage
GFZ 3,0	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß		Tunnel
z.B. GH 69,50	Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN		Erhaltung von Einzelbäumen
	Baugrenze	Nachrichtliche Übernahmen	
	Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen		Denkmalschutz Ensemble
	Straßenverkehrsfläche		vorhandene unterirdische Leitung
	Straßenbegrenzungslinie	F	Fernwärme
z.B. $\odot +9,2$	Straßenhöhe bezogen auf NHN	K	Fernkälte
		Kennzeichnungen	
			Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
			vorhandene Gebäude

Hinweise

Zu dem Bebauungsplan existieren ein Durchführungsvertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3787).

Der Kartenausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom September 2017.

Das gesamte Plangebiet liegt gemäß § 12 Absatz 3 Nummer 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409 S. 1, 31), im Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport. Längenmaße und Höhenangaben in Metern.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

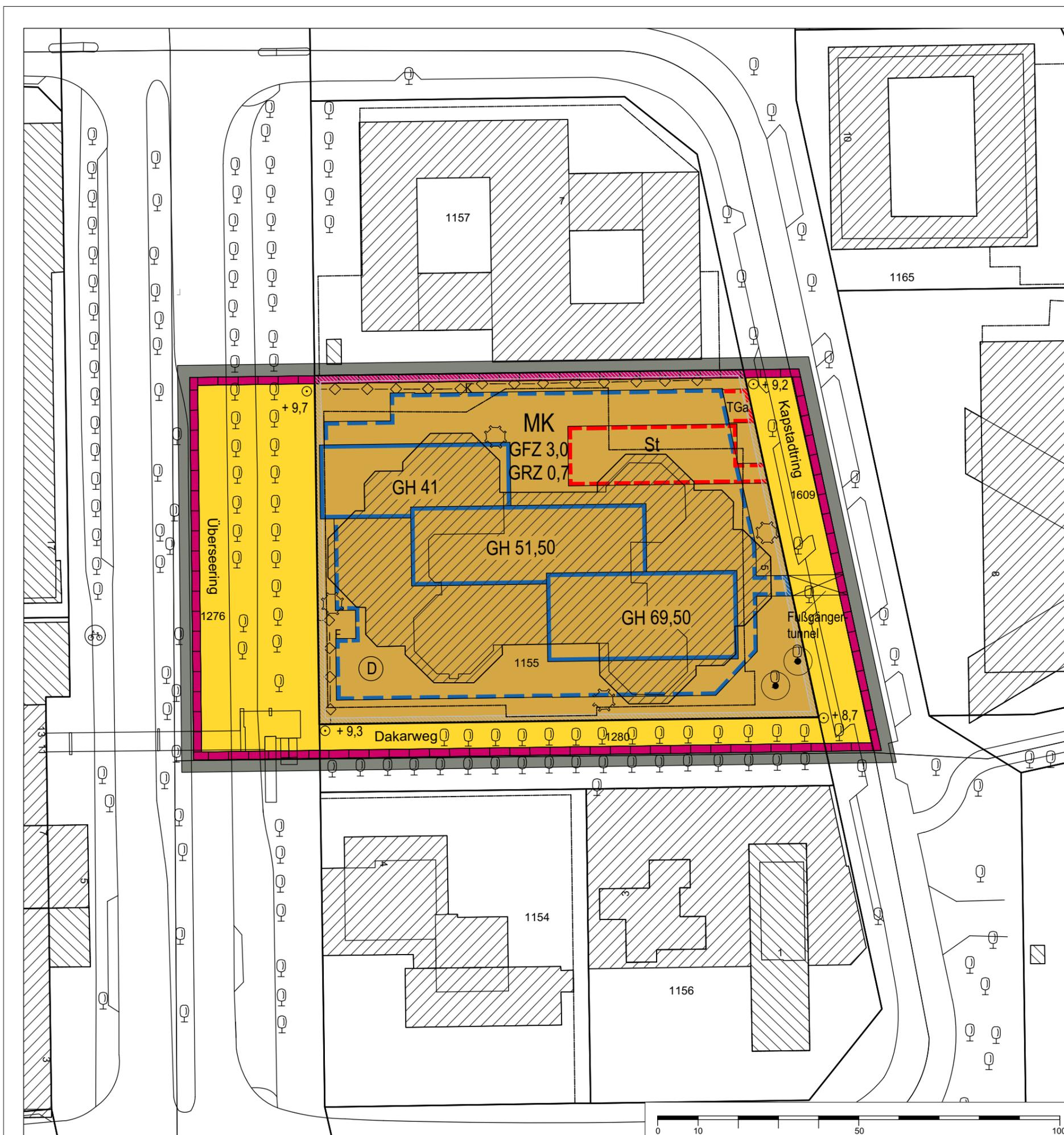


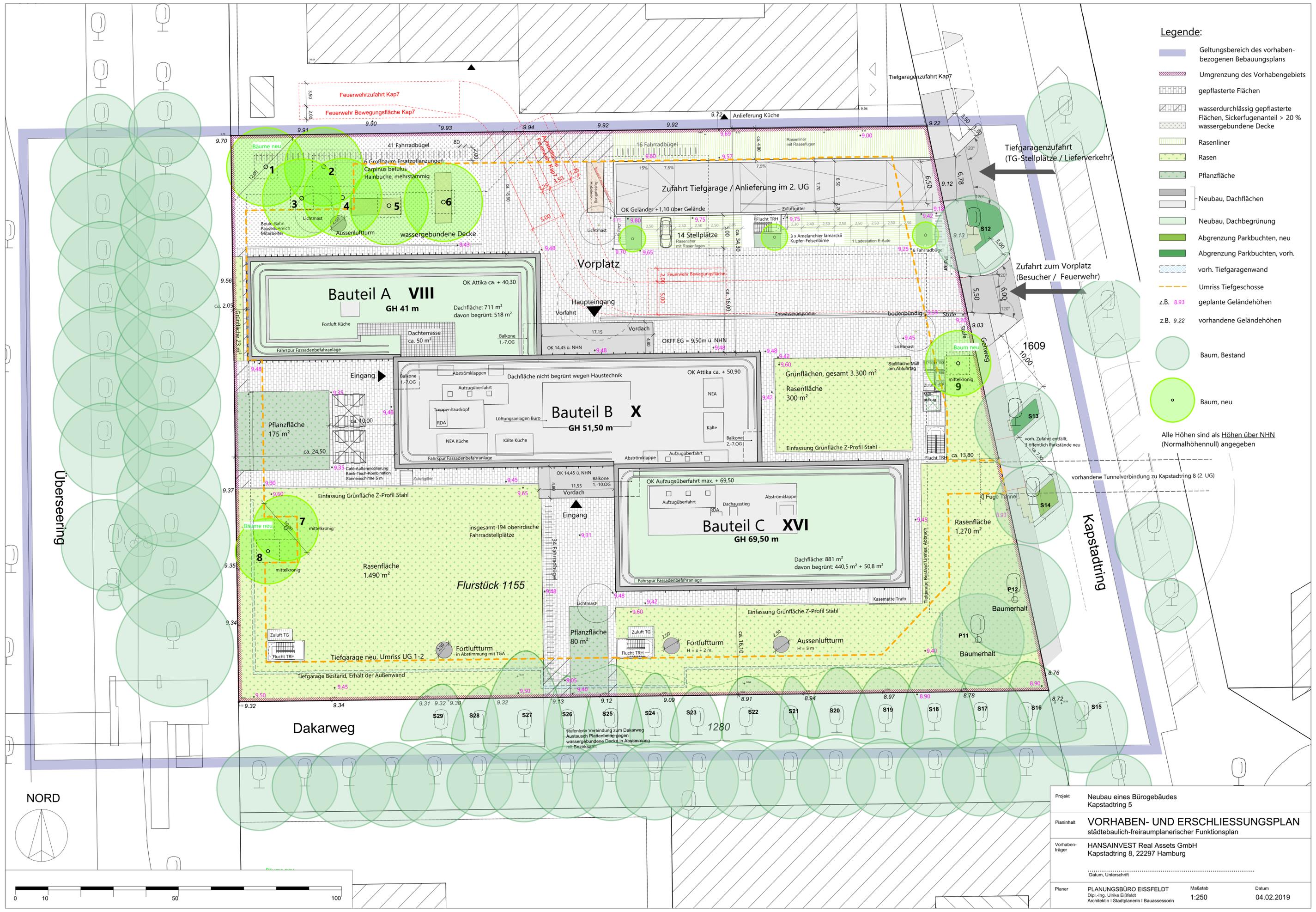
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Winterhude 74**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

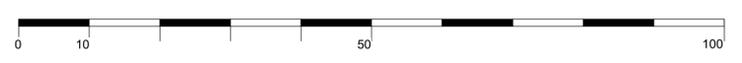
Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 408





- Legende:**
- Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
 - Umgrenzung des Vorhabengebiets
 - gepflasterte Flächen
 - wasserdurchlässig gepflasterte Flächen, Sickerfugenanteil > 20 % wassergebundene Decke
 - Rasenliner
 - Rasen
 - Pflanzfläche
 - Neubau, Dachflächen
 - Neubau, Dachbegrünung
 - Abgrenzung Parkbuchten, neu
 - Abgrenzung Parkbuchten, vorh.
 - vorh. Tiefgaragenwand
 - Umriss Tiefgeschoss
 - z.B. 8.93 geplante Geländehöhen
 - z.B. 9.22 vorhandene Geländehöhen
 - Baum, Bestand
 - Baum, neu
- Alle Höhen sind als Höhen über NNH (Normalhöhennull) angegeben



Projekt	Neubau eines Bürogebäudes Kapstadtring 5	
Planinhalt	VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN städtebaulich-freiraumplanerischer Funktionsplan	
Vorhaben-träger	HANSAINVEST Real Assets GmbH Kapstadtring 8, 22297 Hamburg	
Datum, Unterschrift	
Planer	PLANUNGSBÜRO EISSFELDT Dipl.-Ing. Ulrike Eißfeldt Architektin Stadtplanerin Bauassessorin	Maßstab 1:250
Datum	04.02.2019	

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 32		FREITAG, DEN 22. NOVEMBER	2024
Tag	Inhalt	Seite	
30. 10. 2024	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 74	565	
5. 11. 2024	Verordnung über die Satzung der Freie und Hansestadt Hamburg FinanzServiceAgentur – Anstalt öffentlichen Rechts – neu: 642-2-1	567	
12. 11. 2024	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 81 / Barmbek-Nord 81	571	
12. 11. 2024	Verordnung zur Änderung der Hamburgischen Bürgerschaftswahlordnung	573	
12. 11. 2024	Dritte Verordnung zur Änderung der Bezirksversammlungswahlordnung	574	

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 Winterhude 74

Vom 30. Oktober 2024

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 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), 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 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 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 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1, 10), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Winterhude 74 für den Bereich zwischen Überseering und Kapstadtring (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 408) wird festgestellt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Überseering – Nordgrenze des Flurstücks 1155 der Gemarkung Alsterdorf – Kapstadtring – Dakarweg.

(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 Dienststun-

- den 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 keine Ansprüche 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 vorhabenbezogenen 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 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 Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, unzulässig.
3. Im Kerngebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Geschäftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Absatz 2 Nummer 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) unzulässig. Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der BauNVO werden ausgeschlossen.
4. Im Kerngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen, Vergnügungstätten (insbesondere Spielhallen 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), und Wettbüros) sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
5. Im Kerngebiet sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der BauNVO werden ausgeschlossen.
6. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85. Gepflasterte Wege und Zufahrten mit einem Sickerfugenanteil von 20 vom Hundert (v. H.), sowie Flächen, die lediglich mit einer wasser gebundenen Decke befestigt sind, werden nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet.
7. Im Kerngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
 - 7.1 folgende bauliche Anlagen zulässig:
 - a) zwei Vordächer mit einer Ausladung von höchstens 4,80 m und einer Breite von höchstens 17,20 m,
 - b) Ausgangsbauwerke der Fluchttreppenhäuser aus den Tiefgeschossen mit einer Höhe von höchstens 1 m über dem umgebenden Geländeniveau ohne Überdachungen,
 - c) vier Zu- oder Fortlufttürme mit einer Höhe von höchstens 5 m über dem umgebenden Geländeniveau,
 - d) ein Firmenschild im Bereich der Hauptzufahrt mit einer Größe von höchstens 2 m x 4 m.
 - 7.2 folgende bauliche Anlagen unzulässig:

Fahrradabstellplätze im Freien dürfen keine Überdachungen erhalten.
8. Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) von 41 m für den nördlichen Baukörper kann für technische Anlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden; außerdem ist auf dem nördlichen Baukörper eine Dachterrasse zulässig. Diese Anlagen müssen mindestens 3 m von der Innenkante der Attika zurückgesetzt werden.
9. Im Kerngebiet sind für die Aufenthaltsräume geeignete passive bauliche Schallschutzmaßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude vorzusehen.
10. Für die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten, so dass der ursprüngliche Charakter, der Umfang und das Erscheinungsbild der festgesetzten Einzelbäume erhalten bleibt. Eine geringfügige Abweichung von dem festgesetzten Baumstandort kann dabei zugelassen werden.
11. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Für festgesetzte Strauchpflanzungen sind dreimal verpflanzte standortgerechte Laubsträucher mit Ballen, Pflanzgröße mindestens 100 cm, zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.
12. Im Kerngebiet sind mindestens neun Bäume anzupflanzen, davon mindestens sechs großkronige Bäume und drei groß- oder mittelkronige Bäume. Außerdem sind im Kerngebiet mindestens drei großwachsende Sträucher anzupflanzen.
13. Im Kerngebiet sind mindestens 25 v. H. der Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen. Dauerhaft begrünte unterbaute Flächen können hierbei mitgerechnet werden.

14. Im Kerngebiet ist die Dachfläche des in der Planzeichnung mit einer GH von 41 m festgesetzten Gebäudeteils zu 80 v. H. und die Dachfläche des mit einer GH von 69,50 m festgesetzten Gebäudeteils zu 50 v. H. mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Als Ersatz für die Begrünung von 80 v. H. der Dachfläche des mit einer GH von 51,50 m festgesetzten Gebäudeteils sind Retentionsflächen gleicher Größenordnung auf den mit Tiefgeschossen unterbauten Vegetationsflächen auszubilden.
15. Im Kerngebiet sind unbefestigte Flächen auf den mit unterirdischen baulichen Anlagen unterbauten Flächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Soweit Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden, muss der durchwurzelbare Substrataufbau für Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 100 cm und für Sträucher mindestens 80 cm betragen. Der Aufbau auf den unterbauten Flächen ist so auszubilden, dass auch das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Retentionsschicht planmäßig zurückgehalten und über gedrosselte Abläufe verzögert abgeleitet wird.
16. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- oder Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig. Sofern Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) in den Grund- oder Stauwasserspiegel eingreifen, ist deren Entwässerung nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.
17. Für Fledermäuse sind entweder an den Neubauten im Vorhabengebiet oder an einem der Bestandsgebäude im unmittelbaren Umfeld auf dem Flurstück 1157 oder 1171, Gemarkung Winterhude, mindestens drei Sommer- und mindestens zwei Ganzjahres-Quartierskästen an der Fassade anzubringen oder in die Fassade oder Attika zu integrieren, dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Die Umsetzung der Maßnahme ist fachökologisch zu begleiten.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 30. Oktober 2024.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord

Verordnung
über die Satzung der Freie und Hansestadt Hamburg FinanzServiceAgentur
– Anstalt öffentlichen Rechts –
Vom 5. November 2024

Auf Grund von § 9 Absatz 3 des Gesetzes über die Freie und Hansestadt Hamburg FinanzServiceAgentur – Anstalt öffentlichen Rechts – vom 16. Juli 2024 (HmbGVBl. S. 166) wird verordnet:

Einziges Paragraph

Der Freie und Hansestadt Hamburg FinanzServiceAgentur – Anstalt öffentlichen Rechts – wird die aus der Anlage ersichtliche erste Satzung gegeben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 5. November 2024.