

**Anlage 3**

**Verordnung**  
**über den Bebauungsplan Finkenwerder 44**  
**Vom ...**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), 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 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 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 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

## § 1

- (1) Der Bebauungsplan Finkenwerder 44 für den Geltungsbereich nördlich des Neßdeichs und westlich des Kreetslags (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 141) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Neßdeich – Westgrenze des Flurstücks 4292, über das Flurstück 4478, über das Flurstück 5051, über das Flurstück 4341 der Gemarkung Finkenwerder Nord – Kreetslag.

- (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 m<sup>2</sup> je Quadratmeter überbaubarer Grundstücksfläche betragen (Dies entspricht 1.400 m<sup>2</sup>). Es sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (vgl. Sortimentsliste unter Nummer 2.5 der Verordnung) zulässig. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente (vgl. Sortimentsliste unter Nummer 2.6 der Verordnung) 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 m<sup>2</sup> je Quadratmeter überbaubarer Grundstücksfläche betragen (Dies entspricht 1.150 m<sup>2</sup>).
  - 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 m<sup>2</sup> je Quadratmeter überbaubarer Grundstücksfläche betragen (Dies entspricht 450 m<sup>2</sup>).
  - 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“ in der Fassung vom 12. September 2019): medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren), zoologischer Bedarf, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Bekleidung aller Art, Schuhe, Le-

derwaren, 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 Dachzugänge, sonstige Dachaufbauten, technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) auf maximal 70 vom Hundert (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 Transformatorenstation 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. Werbean-

lagen oberhalb der Gebäudeattika 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 Bereichen sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von maximal 11,6 m über Normalhöhennull (NHN) und einer Werbefläche von 4 m<sup>2</sup> je Seite zulässig. In dem mit „(D2)“ bezeichneten Bereich sind freistehende Werbeanlagen bis zu einer Höhe von maximal 11,6 m über Normalhöhennull (NHN) und einer Werbefläche von 2 m<sup>2</sup> 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 Einfassung der Stellplatzanlagen sind insgesamt mindestens 200 m<sup>2</sup> 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, auf-

weisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Abweichend davon kann die Vegetationsfläche weniger als 12 m<sup>2</sup> 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 – mit Ausnahme der Fläche für Stellplätze im Westen des Plangebiets – 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 bzw. 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 Haussperling 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 2.000 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 3.000 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.