

ENTWURF

Verordnung über den Bebauungsplan Finkenwerder 41

Vom ...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 81 Absatz 2 a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) 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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87 S. 1, 4) sowie § 1, § 2 Absätze 1 und 2 sowie § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 03. Februar 2026 (HmbGVBl. S. 58, 61) und § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679).

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Finkenwerder 41 für den Geltungsbereich zwischen Steendiekkanal, Gorch-Fock-Park, Finksweg und Hein-Saß-Weg (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 141) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Hochwasserschutzanlage Finkenwerder Hauptdeich (Westgrenze des Flurstücks 5611, über die Flurstücke 5147 und 5148, Nordgrenze des Flurstücks 8998) über die Flurstücke 5151 und 5150 (Finksweg), über das Flurstück 1946 (Cilli-Cohrs-Weg), Nordostgrenze der Flurstücke 1766, 1767 und 1715, Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 5150 (Külpersweg), über das Flurstücke 5150 (Finksweg), Südostgrenze des Flurstücks 1897, Nordostgrenze des Flurstücks 1779, über die Flurstücke 5065 und 5066 (Hein-Saß-Weg) 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. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Absatz 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), unzulässig. Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1, 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen.
2. In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung WA 7 ist der dort ansässige Betriebshof ausnahmsweise zulässig. Änderungen und Erneuerungen der bestehenden baulichen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn hiervon keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hervorgerufen werden.
3. In dem Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Absatz 2 Nummern 1, 3 und 4 der BauNVO sind unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der BauNVO werden ausgeschlossen. Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig.
4. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone an den in der Nebenzeichnung 1 mit „(B)“ bezeichneten Gebäudeseiten um bis zu 2 m auf höchstens einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge sowie Überschreitungen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m auf höchstens 60 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Fassadenlänge ausnahmsweise zulässig. An den mit „(C)“ bezeichneten Gebäudeseiten können Überschreitungen der Baulinien nur in den Erdgeschossen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m auf höchstens 60 v.H. der jeweiligen Fassadenlänge zugelassen werden. An den mit „(D)“ bezeichneten Gebäudeseiten sind Balkone unzulässig.
5. An den mit „(E)“ bezeichneten Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten mit der Bezeichnung WA 1, WA 4 und WA 7 ist die Überschreitung der Baugrenze durch eine außenliegende Fluchttreppe an jeweils einer Gebäudeseite um bis zu 3,5 m ausnahmsweise zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2 sind Überschreitungen der Baugrenze durch eine außenliegende Fluchttreppe an dem mit „(F)“ bezeichneten

Fassadenabschnitt um bis zu 3,5 m ausnahmsweise zulässig.

6. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 zulässig.
7. Auf den Flächen für Gemeinbedarf können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befestigte Hofflächen, Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Wege sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen werden. Durch die vorgenannten Anlagen sind Überschreitungen der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
8. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die mit einer Baulinie festgesetzten Wohngebäude mit einem Sockelgeschoss zu errichten, dessen Deckenoberkante 1,40 m über die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nächstgelegene Höhenangabe hinausragt.
9. In den Allgemeinen Wohngebieten sind KFZ-Stellplätze nur in Untergeschossen sowie innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.
10. In den Allgemeinen Wohngebieten sind hinsichtlich der festgesetzten Rampen für Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen geringfügige Abweichungen zulässig.
11. Innerhalb der Öffnungen für Fenster oder Loggien sind die Fenster als stehende Fenster zu errichten bzw. durch stehende Fensterteilungen zu gliedern.
12. Für die in der Nebenzeichnung 2 zur Gestaltung gekennzeichneten Gebäudefassaden gelten folgende Regeln zur Farbgestaltung:
 - 12.1 Für die mit „(G)“ bezeichneten Fassaden sind sandfarbene Töne zulässig.
 - 12.2 Für die mit „(H)“ bezeichneten Fassaden sind sand- bis ockerfarbene Töne zulässig.
 - 12.3 Für die mit „(I)“ bezeichneten Fassaden sind sand- bis ockerfarbene oder rote bis rotbunte Töne zulässig.

Außenwände der Gebäude sind mit einem Vollklinker auszuführen. Für einzelne Architekturteile wie Stürze oder Gesimse und Brüstungen sind andere Baustoffe zulässig, sofern Vollklinker vorherrschend bleiben.

13. Im Plangebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Dach- und Technikaufbauten um bis zu 1,0 m zulässig, sofern sie um mindestens 2,0 m – gemessen von der nächstgelegenen Gebäudekante – zurückgesetzt errichtet werden. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen sind zusammenzufassen und auf

maximal 20 v.H. zusammenhängender Dachfläche eines Gebäudes begrenzt anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Verkleidung zu verdecken.

14. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Absturzsicherungen wie Umwehrungen oder durchbrochene Geländer ist um bis zu 1,5 m zulässig, wenn diese aus Sicherheitsgründen für die auf den betreffenden Dachflächen vorgesehenen Freiflächen erforderlich sind. Sie sind um mindestens 1,5 m – gemessen von der nächstgelegenen Gebäudekante – zurückgesetzt und in einer lichtdurchlässigen Bauweise zu errichten.
15. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) zur Nutzung als allgemein zugängliche Gehwege. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
16. Im Allgemeinen Wohngebiet sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
17. In den Allgemeinen Wohngebieten und auf der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 20 v.H. und im Gewerbegebiet mindestens 10 v.H. der Grundstücksflächen dauerhaft als offene Vegetationsflächen anzulegen. Dachbegrünungen auf nicht überbauten Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche sind für das betreffende Grundstück anrechenbar.
18. In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 75 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ausgenommen hiervon ist das Allgemeine Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 2.
19. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm und kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Unter dem Kronenbereich jedes Baumes ist eine

offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.

20. Dachflächen sind als Flachdächer auszubilden, mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft flächendeckend zu begrünen. Dachflächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen - mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie – dienen, sowie Dachterrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Es sind jedoch in jedem Fall mindestens 50 v.H. der Dachflächen – bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche – zu begrünen. Geringfügige Unterschreitungen sind zulässig, wenn die entsprechende Menge durchwurzelbaren Substrats (0,12 Kubikmeter pro m² mindestens zu begrünender Dachfläche) erhalten bleibt.
21. Nicht überbaute Geschosse unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus auf einer Fläche von 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen.
22. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstände mehr als 5 m betragen sowie fensterlose Fassaden sind dauerhaft mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
23. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Überdachungen von Nebenanlagen und Stellplätzen unzulässig und seitliche Einhausungen dieser Anlagen nur in Form von Hecken zulässig.
24. Die Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen sind gärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zuwegungen, Kinderspielflächen und -geräte sowie Terrassen gemäß § 2 Nummer 4. Einfriedigungen der Flächen mit blickdichten Elementen, ausgenommen Hecken, sind unzulässig.
25. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Geh- und Fahrwege, nicht überdachte Stellplätze sowie Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Tiefgaragenrampen. Feuerwehzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrassen, Rasengittersteine) herzustellen.
26. Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind in den Allgemeinen Wohngebieten

- 26.1 mit der Bezeichnung WA 2 und WA 3 jeweils zwei Sperlingsmehrfachquartierkästen (je drei Bruthöhlen) und jeweils eine Nischenbrüterhöhle für den Hausrotschwanz,
- 26.2 mit der Bezeichnung WA 1 ein Sperlingsmehrfachquartierkasten (je drei Bruthöhlen) und eine Nischenbrüterhöhle für den Hausrotschwanz fachgerecht anzubringen und dauerhaft instand zu halten.
27. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
28. Gläserne Balkonbrüstungen sind durch wirksame Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar zu machen. Dies gilt auch für übrige Glasflächen und an Gebäuden, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 v.H. ist oder zusammenhängende Glasflächen von größer 6 Quadratmeter vorgesehen sind. Satz 2 gilt nicht für Glasflächen bis 10 Meter Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder größeren Vegetationsflächen oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.
29. Das in den Baugebieten - mit Ausnahme der mit „(J)“ gekennzeichneten Baugebiete - anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht versickert oder gesammelt und genutzt wird, vor Ableitung in die öffentliche Vorflut oberflächlich über naturnah zu gestaltenden Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründächer auf den Baugrundstücken zurückzuhalten.

Das in den mit „(J)“ gekennzeichneten Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich über naturnah zu gestaltenden Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründächer auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und kann ausnahmsweise in die öffentliche Vorflut eingeleitet werden.

Die genannten Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser sind, solange keine technischen Gründe entgegenstehen, standortgerecht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.