

**Verordnung**  
**über den Bebauungsplan St. Pauli 45**  
**Vom ...**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3, § 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 Nummer 1, 2 und 4 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 4 Absatz 3 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 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), 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 St. Pauli 45 für den Bereich zwischen Spielbudenplatz, Kastanienallee und Taubenstraße (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 112) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Spielbudenplatz – Ostgrenze des Flurstücks 974 - Kastanienallee – Taubenstraße.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 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 Kostenerstattung 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. 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 Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Wohnungen gemäß § 7 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) werden ausgeschlossen. Die Schlaf- und Aufenthaltsräume betriebsgebundener Wohnungen sind vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zu errichten.
2. Im Kerngebiet sind Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.
3. Im Urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 1 Absatz 2 des hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) und Tankstellen für Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor nach § 6a Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
4. In den Erdgeschossen des Urbanen Gebiets ist an den Straßenseiten eine Wohnnutzung gemäß § 6a Absatz 4 Nummer 1 BauNVO nicht zulässig.
5. In den mit „(A)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone um bis zu 1,5 m auf jeweils 40 von Hundert (v.H.) der Fassadenlänge eines Geschosses zulässig. Ausnahmsweise können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer um bis zu 2 m zugelassen werden, wenn die Belange der Feuerwehr (Anleiterbarkeit von Gebäuden, Feuerwehrfahrzeugzufahrten, Aufstellflächen für Löschfahrzeuge etc.) nicht beeinträchtigt werden.

In den mit „(B)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone um bis zu 1,5 m auf jeweils 60 von Hundert (v.H.) der Fassadenlänge eines Geschosses zulässig.

In den mit „(C)“ gekennzeichneten Bereichen ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Balkone, Erker und Brandschürzen um bis zu 1,5 m zulässig, sofern ihre lichte Höhe über Straßenverkehrsfläche mindestens 4 m beträgt.

6. An dem mit „(D)“ bezeichneten Fassadenabschnitt kann ab dem 5. Vollgeschoss eine Überschreitung der Baugrenze durch ein Gebäudeteil und durch eine Kletterwand um bis zu 6 m zugelassen werden.
7. In dem mit „(E)“ bezeichneten Bereich ist vom Spielbudenplatz eine Freitreppe mit Anschluss an die festgesetzte Auskrragung zulässig.
8. In dem mit „(F)“ bezeichneten Bereich können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Freitreppen und zugehörige Treppenpodeste, Brüstungen, Geländer und Zäune um bis zu 2,3 m zugelassen werden, sofern die lichte Höhe zur Oberkante des Fußbodens der Auskrragung zum Spielbudenplatz mindestens 2,5 m beträgt. Abweichend von § 2 Nr. 11 Absatz 2 darf das Treppenbauwerk mit Brüstung/Geländer bis zu 46,5 m über Normalhöhennull betragen. Weitere Überschreitungen durch untergeordnete Treppengestaltungselemente können bis zu einer Höhe von 49,6 m über Normalhöhennull zugelassen werden.
9. In den mit „(G)“ bezeichneten Bereichen können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Freitreppen und zugehörige Treppenpodeste sowie durch untergeordnete Bauteile wie Balkone um bis zu 1,5 m zugelassen werden, sofern ihre lichte Höhe über der Straßenverkehrsfläche mindestens 3,5 m beträgt.
10. In den mit „(H)“ bezeichneten Bereichen können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für Freitreppen und zugehörige Treppenpodeste um bis zu 2,3 m zugelassen werden, sofern ihre lichte Höhe über der Straßenverkehrsfläche Spielbudenplatz mindestens 3,5 m beträgt und die lichte Höhe zur Oberkante des Fußbodens der Auskrragung zum Spielbudenplatz mindestens 2,5 m beträgt.

11. In den mit „(1)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Brüstungen, Geländer, Zäune und Freitreppen um bis zu 6 m zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 2,4 m von der äußersten straßenseitigen Gebäudekante einhalten und dies der Nutzbarkeit der vorgesehenen Freiflächen dient. Die Anlagen sind in einer licht- und luftdurchlässigen Bauweise zu errichten.

In den mit „(2)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Brüstungen, Geländer, Zäune und Freitreppen um bis zu 3 m zulässig, wenn dies der Nutzbarkeit der vorgesehenen Freiflächen dient. Die Anlagen sind in einer licht- und luftdurchlässigen Bauweise zu errichten.

In den mit „(3)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Brüstungen, Geländer und Zäune um bis zu 6 m zulässig, wenn dies für die Nutzbarkeit der vorgesehenen Freiflächen zwingend erforderlich ist. Die Anlagen sind in einer licht- und luftdurchlässigen Bauweise zu errichten.

12. In den mit „(4)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, Dachausgänge und technische Anlagen um bis zu 4 m zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 4 m zur äußersten straßenseitigen Gebäudekante einhalten. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten und technischen Anlagen dürfen maximal 60 v.H. der jeweiligen Dachfläche bedecken.

In den mit „(5)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, Dachausgänge und technische Anlagen um bis zu 3 m auf maximal 150 m<sup>2</sup> der Dachfläche zulässig. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig.

In dem mit „(6)“ gekennzeichneten Bereich ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten um bis zu 2,5 m und durch technische Anlagen um bis zu 5,5 m zulässig.

In den mit „(7)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachausgänge und technische Anlagen um bis zu 2,5 m zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 3 m zu der der Fläche mit Gehrecht (sog. „Quartiersgasse“) zugewandten Traufkante einhalten. Freistehende Antennenanlagen sind

nicht zulässig. Die technischen Anlagen dürfen maximal 20 v.H. der Dachfläche bedecken.

13. Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur in Tiefgaragen zulässig.
14. Im Urbanen Gebiet sind Wohnnutzungen erst zulässig, wenn im Kerngebiet vorher oder zeitgleich eine geschlossene Bebauung parallel zum Spielbudenplatz errichtet wird, deren Höhe 2 m oder weniger unterhalb der für die jeweiligen Baufelder festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen beträgt.
15. An den Fassaden, die zu den mit „(S)“ bezeichneten Bereichen ausgerichtet sind, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. 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 dahinter liegenden Wohnschlafräumen und Schlafräumen in Hotelzimmern ein Innenraumpegel bei teilgeöffnetem Fenster 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.
16. In dem mit einer „Sonstigen Abgrenzung“ umrandeten und mit „Innenhof“ bezeichneten Bereich sind die umgebenden Fassaden in hellen Materialien auszuführen. Im mit „Innenhof“ bezeichneten Bereich sind gepflanzte Bäume und Gehölze dauerhaft auf eine Höhe von maximal 2 m zu begrenzen. Für den im Urbanen Gebiet befindlichen Teilbereich des mit „Innenhof“ bezeichneten Bereichs ist eine Begrünung der umgebenden Fassaden ausgeschlossen. Für den im Kerngebiet befindlichen Teilbereich des mit „Innenhof“ bezeichneten Bereichs ist die Fassadenbegrünung der umgebenden Fassaden auf höchstens 25 von Hundert der Fassadenfläche zu beschränken.
17. Die nicht für Erschließungswege, Terrassen oder Kinderspielflächen beanspruchten Dachflächen im Innenhof (überbaubare Grundstücksfläche, die mit einer maximalen GH 25 festgesetzt ist) sind mit einem mindestens 20 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

18. Die Fläche mit festgesetztem Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglichem Gehweg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.