

**Verordnung**  
**über den Bebauungsplan St. Georg 43**

**Vom ...**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353, 1358) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 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 2 a 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328) wird verordnet:

## § 1

- (1) Der Bebauungsplan St. Georg 43 für den Geltungsbereich zwischen der Brennerstraße - dem Lohmühlenpark und dem Steindamm (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteile 113 und 114) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Brennerstraße – über das Flurstück 2235 (Brennerstraße), Südwestgrenze des Flurstücks 2123 (Am Lohmühlenpark), über das Flurstück 2123 (Am Lohmühlenpark) – Am Lohmühlenpark – über die Flurstücke 2123 und 2126 (Lohmühlenpark), nordwestliche, nordöstliche und südöstliche Grenze des Flurstück 2235, über die Flurstücke 1514 und 1275 (Steindamm) – Steindamm – über das Flurstück 1275 (Steindamm), Südwestgrenze des Flurstücks 1436, Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 1720, über das Flurstück 2324, Südwestgrenzen der Flurstücke 2324 und 2325 der Gemarkung St. Georg 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 Urbanen Gebieten mit den Ordnungsnummern „3“ und „4“ und den Kerngebieten sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
2. In den Kerngebieten mit den Ordnungsnummern „2“ und „3“ sind die nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 [BGBl. I S. 3787], zuletzt geändert am 14. Juni 2021 [BGBl. I S. 1802, 1807] zulässigen Wohnungen unzulässig. Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
3. In den Urbanen Gebieten und den Kerngebieten sind die Ausnahmen nach § 6a Absatz 3 Nummer 2 und § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO für Tankstellen ausgeschlossen.
4. Im Plangebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist unzulässig.
5. In den Kerngebieten sind nach § 7 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten (insbesondere Diskotheken, Wettbüros, Spielhallen und ähnliche im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes in der Fassung vom 4. Dezember 2012 [HmbGVBl. S. 505], zuletzt geändert am 17. Februar 2021 [HmbGVBl. S. 75, 77], die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen) ausgeschlossen.
6. In den Kerngebieten sind Einkaufszentren sowie großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der BauNVO unzulässig.
7. In den Urbanen Gebieten mit den Ordnungsnummern „5“ bis „7“ sind mindestens 60 vom Hundert (v.H.) der Geschossfläche als Wohnnutzung umzusetzen.
8. In dem Urbanen Gebiet mit der Ordnungsnummer „1“ sind oberhalb der Erdgeschosse nur Wohnungen zulässig.

9. In den Urbanen Gebieten sind Ausnahmen nach § 6a Absatz 3 Nummer 1 BauNVO für Vergnügungsstätten (insbesondere Diskotheken, Wettbüros, Spielhallen und ähnliche 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], die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen) ausgeschlossen.
10. In dem Urbanen Gebiet mit der Ordnungsnummer „5“ ist der dort ansässige Kraftfahrzeugreparaturbetrieb zulässig. Änderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen können nach § 1 Absatz 10 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anwendung des Standes der Technik und bauliche Vorkehrungen, wie zum Beispiel Einhausungen sichergestellt wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die angrenzende Nachbarschaft vermieden werden. Dies gilt vor allem für alle immissionsrelevanten Betriebsaktivitäten, Fahrzeugbewegungen, zum Beispiel von Lastkraftwagen und Gabelstaplern, Materialtransporte sowie für den Betrieb von Maschinen.
11. Im Plangebiet müssen die Außenwände des obersten Geschosses gegenüber der straßenseitigen Baugrenze und Baulinie um mindestens 1,5 m zurückspringen. Ausgenommen hiervon sind das mit GH 57 über Normalhöhennull (NHN) festgesetzte Gebäude im Kerngebiet mit der Ordnungsnummer „3“ sowie alle mit GH 17 über NHN und GH 13 über NHN festgesetzter Gebäude.
12. Bei Gebäuden bis 38 m über NHN ist das Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhen durch Dach- und Technikaufbauten bis maximal 2 m Höhe zulässig, sofern sie um mindestens 3 m von der straßenseitigen Baugrenze und Baulinie zurückgesetzt errichtet werden. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Be-/Entlüftungseinrichtungen sind zusammenzufassen und auf maximal 40 v.H. zusammenhängende Dachfläche eines Gebäudes begrenzt anzuordnen und einzuhausieren oder durch eine allseitige Attika zu verdecken.
13. Im Plangebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen davon sind die im Kerngebiet mit der Ordnungsnummer „4“ und die in dem Urbanen Gebiet mit der Ordnungsnummer „1“ festgesetzten oberirdischen Garagen und Stellplätze.
14. In den Urbanen Gebieten und in den Kerngebieten ist das Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahlen durch Grundflächen von baulichen Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Nummern 1-3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

15. Nicht überbaute Garagen- und Kellergeschosse sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Gehölzen, Stauden und Gräsern zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum mindestens 100 cm betragen.
16. Die Private Grünfläche sowie die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der urbanen Gebiete mit den Ordnungsnummern „2“ bis „7“ und der Kerngebiete mit den Ordnungsnummern „5“ und „6“ sind als Vegetationsflächen herzurichten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zuwegungen und Kinderspielflächen. Für je 150 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
17. Für den zu erhaltenden Baum im Urbanen Gebiet mit der Ordnungsnummer „2“ und für die festgesetzten Baumpflanzungen sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Kronenbereich des zu erhaltenden Baums sind Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Versiegelungsmaßnahmen unzulässig.
18. In Wohnungen an den straßenzugewandten Gebäudeseiten in den Kerngebieten und den Urbanen Gebieten mit den Ordnungsnummern „3“, „4“ und „7“ sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Zusätzlich ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien oder Wintergärten muss dieser Innenraumpegel bei gekippten/teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind an den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
19. Für die Außenbereiche von Wohnungen in Kerngebieten und in den Urbanen Gebieten mit den Ordnungsnummern „2“, „3“, „4“ und „7“ ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen

insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

20. Gewerblich genutzte Aufenthaltsräume in den Kerngebieten und den Urbanen Gebieten sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
21. Im Kerngebiet mit der Ordnungsnummer „4“ und den Urbanen Gebieten mit den Ordnungsnummern „1“, „5“, „6“ und „7“ sind die zur Straße gerichteten Fassaden reflexionsarm zu gestalten.
22. In den Urbanen Gebieten sind an den straßenabgewandten Gebäudeseiten Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Loggien bis zu 2 m Tiefe und durch zur Hauptanlage zu rechnende Terrassen bis zu 4 m Tiefe auf höchstens 35 v.H. der jeweiligen Fassadenlänge eines Gebäudes zulässig.
23. In den Urbanen Gebieten mit den Ordnungsnummern „5“, „6“ und „7“ sind an den zur Brennerstraße zugewandten Gebäudeseiten Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Loggien bis zu 2 m Tiefe und zum Lohmühlengrünzug bis zu 1 m Tiefe auf höchstens 35 v.H. der jeweiligen Fassadenlänge eines Gebäudes zulässig.
24. In den Kerngebieten mit den Ordnungsnummern „3“ und „5“ sowie in den Urbanen Gebieten mit den Ordnungsnummern „1“, „4“ und „5“ wird eine abweichende Abstandsflächentiefe von 0,2 H für die zur Brennerstraße und zur Stiftstraße gerichteten Fassaden festgesetzt.
25. Die Dächer von Gebäuden bis 38 m über NHN Gebäudehöhe und bis zu einer Dachneigung von 20 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und flächendeckend zu begrünen. Dächer von Gebäuden unter 25 m über NHN Gebäudehöhe und einer Dachneigung von bis zu 20 Grad sowie Dächer von oberirdischen Garagen sind mit einem mindestens 25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen von den festgesetzten Dachbegrünungen sind Flächen, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen – mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie – dienen, sowie Dachterrassen auf den oberirdischen Garagen. Es sind jedoch mindestens 30 vom Hundert, bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche, zu begrünen.

26. Der Erschütterungsschutz neu zu errichtender Gebäude oder Gebäudeteile in dem mit (A) bezeichneten Bereich der Kerngebiete mit den Ordnungsnummern „3“, „5“, „6“ und „7“ sowie in den Urbanen Gebieten mit den Ordnungsnummern „1“, „2“, „3“, „4“, „5“ und „7“ ist durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1 eingehalten werden. Für die Kerngebiete und die Urbanen Gebiete ist Zeile 3 der Tabelle 1 maßgeblich. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Staatsarchiv; Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
27. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstände mehr als 5 m betragen, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; ausgenommen hiervon sind Fassaden, die sich direkt auf den Grenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die festgesetzten Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten.
28. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
29. Einfriedungen auf der privaten Grünfläche zum Lohmühlengrünzug sind nur in einer Höhe von maximal 80 cm zulässig. Zäune sind mit standortgerechten, einheimischen Hecken oder Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.