

**Verordnung**  
**über den Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 50**  
**Vom ...**

Entwurf

Stand: April 2024 (Öffentlichkeitsbeteiligung)

Auf Grund von § 10 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 Absatz 1 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) sowie § 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 in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563 zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455) sowie § 1 und § 2 sowie § 3 und § 4 Nummer 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455) wird verordnet:

**§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 50 für den Geltungsbereich beiderseits der Domstraße zwischen Nikolaifleet und Domplatz (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 102) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

über das Flurstück 890 (Nikolaifleet) der Gemarkung Altstadt Süd – Trostbrücke – Neß – Brodschragen – Dornbusch – Rolandsbrücke – Große Reichenstraße – Domstraße – Alter Fischmarkt – Große Reichenstraße – Domstraße – Willy-Brandt-Straße.

- (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 des 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 des BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des 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 folgende Vorschriften:

1. In dem mit „MU1“ bezeichneten urbanen Gebiet sind in dem mit „(A)“ bezeichneten Teilbereich oberhalb des zweiten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig. In dem mit „MU2“ bezeichneten urbanen Gebiet sind oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig.
2. In den urbanen Gebieten ist eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen unzulässig.

3. In den urbanen Gebieten sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für glücksspielorientierte Vergnügungsstätten mit Gewinnmöglichkeit wie Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist und Tankstellen nach § 6a Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6), werden ausgeschlossen.
4. In den Kerngebieten sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie glücksspielorientierte Vergnügungsstätten mit Gewinnmöglichkeit wie Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
5. In den mit „MU2“ bezeichneten urbanen Gebieten ist an den rückwärtigen, zum Innenhof ausgerichteten Fassaden eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien oder Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,3 m auf maximal 35 vom Hundert (v. H.) der Länge einer Fassade jedes Geschosses zulässig. Eine Überschreitung der zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Baulinien und Baugrenzen ist nicht zulässig.
6. In den Baugebieten sind Pkw- und Lkw-Stellplätze nur innerhalb von Tiefgaragen und Gebäuden innerhalb der über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. In dem mit „MK1“ bezeichneten Kerngebiet ist in den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Dach- und Technikaufbauten um bis zu 2,0 m zulässig, sofern diese zur straßenseitigen Gebäudekante durch eine allseitige Attika verdeckt werden. In den übrigen Bereichen des mit „MK1“ gekennzeichneten Kerngebiets sind Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen durch Dach- und Technikaufbauten zulässig, sofern sie entsprechend ihrer jeweiligen Höhe von der straßenseitigen Gebäudekante des Geschosses abgerückt realisiert werden. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Anlagen für die Energiegewinnung durch Wind sind gruppiert anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Attika zu verdecken. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.

8. In den mit „MK2“ und „MK3“ bezeichneten Kerngebieten und dem mit „MU2“ bezeichneten urbanen Gebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Dach- und Technikaufbauten um bis zu 2,50 m zulässig, sofern diese um mindestens 2 m von der straßenseitigen Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses abgerückt realisiert werden. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Anlagen für die Energiegewinnung durch Wind sind gruppiert anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Attika zu verdecken. Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe von 7,5 m über Normalhöhennull (ü. NHN) in dem mit „MK3“ bezeichneten Kerngebiet und der zulässigen Gebäudehöhe von 8,0 m ü. NHN in dem mit „MU1“ bezeichneten urbanen Gebiet kann für den für Baumpflanzungen erforderlichen Substrataufbau zugelassen werden.
9. Innerhalb des mit „MK2“ bezeichneten Kerngebiets sind oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.
10. Für die mit „(C)“ bezeichneten Baugrenzen im „MU2“ und „MK3“ gilt ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche von 0,35 H.
11. In den Baugebieten kann eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe durch Geländer von Balkonen und Dachterrassen zugelassen werden.
12. In dem mit „MK1“ bezeichneten Kerngebiet ist die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses auf mindestens 6,5 m und höchstens 7 m über der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Ausnahmsweise kann im Erdgeschoss ein Zwischengeschoss eingebaut werden, wenn das Zwischengeschoss einen Abstand von mindestens 6,5 m von der Innenseite der jeweils nächsten straßenseitigen Außenfassade einhält. Ausnahmsweise kann an den mit „(D)“ markierten Fassaden dieses Maß auf maximal einem Viertel, bezogen auf die Gesamtlänge aller straßenseitigen Außenfassaden, auf einen Abstand von mindestens 3 m reduziert werden. Zugunsten von Tiefgarageneinfahrten und Eingangsbereichen kann abweichend von Satz 2 und 3 auf maximal 7,5 v.H. der Fassadenlänge, bezogen auf die Gesamtlänge aller straßenseitigen Fassaden auf einen Abstand zur straßenseitigen Außenfassade ganz verzichtet werden.
13. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt wird. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden. Das festgesetzte Gehrecht in Verbindung mit der Arkade in dem mit „MK1“ bezeichneten Kerngebiet umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr mit einer Mindestbreite von 3 m zur Verfügung gestellt wird. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

14. Werden in den Kerngebieten an Gebäudeseiten Pegel von 60 dB(A) in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) erreicht oder überschritten, sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn- / Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Werden an Gebäudeseiten Pegel von 70 dB(A) am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
15. An den in der Nebenzeichnung 2 mit „(E)“ bezeichneten Bereichen ist 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 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. Wohn- / Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
16. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Loggien 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. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass die tatsächliche Lärmbelastung in der Mitte eines Außenwohnbereiches in einer relativen Höhe von 1,2 Metern niedriger als 65 dB(A) ist.
17. An den in der Nebenzeichnung 2 mit „(F)“ bezeichneten Bereichen sind gewerbliche Aufenthaltsräume – insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sowie Gästezimmer von Beherbergungsbetrieben durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

18. Für Gebäude, die ganz oder teilweise in einem Abstand von weniger als 40 m zu den U-Bahn-Betriebsanlagen errichtet werden sollen, ist der Erschütterungsschutz 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 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (analog dem Mischgebiet nach Baunutzungsverordnung) für die jeweils im Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. Die DIN 4150 ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt. Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
19. Zusätzlich ist für die in Nummer 18 genannten Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (z. B. an Wänden, Decken und Fundamenten) zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall für die jeweils im Tageszeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume die Immissionsrichtwerte der Vierundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Abschnitt 6.2, nicht überschreitet.
20. Keller- und Tiefgaragengeschosse sind in druckwasserdichter Bauweise (zum Beispiel „weißer Wanne“) auszuführen. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.
21. In dem mit „MU1“ bezeichneten urbanen Gebiet und im mit „MK3“ bezeichneten Kerngebiet sind jeweils mind. 3 Bäume innerhalb der Innenhofbereiche zu pflanzen.
22. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang so zu ersetzen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Die festgesetzten Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Ausnahmsweise kann diese Fläche weniger als 12 m<sup>2</sup> betragen, sofern bauliche Maßnahmen eine gleichwertige vitale Wurzelentwicklung gewährleisten. Für Bäume im Bereich unterbauter Flächen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
23. Die Dächer von Gebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad sind dauerhaft flächendeckend zu begrünen.
  - 23.1 Dabei sind folgende Mindeststärken durchwurzelbarer Substratschichten einzuhalten:
    - a) mindestens 50 cm auf Dächern von Gebäuden mit einer als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhe von 7,5 m und 8,0 m ü. NHN,
    - b) mindestens 15 cm auf Dächern von Gebäuden mit einer als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhe von 12,5 m ü. NHN,
    - c) mindestens 12 cm auf allen übrigen Dächern.

- 23.2 Ausgenommen von der Begrüpfungspflicht sind Dachflächen, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen – mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie – dienen sowie Dachterrassen, Terrassen, Spielflächen, Wege, Freitreppen, Anlieferzonen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm.
- 23.3 Es sind jedoch, bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche, mindestens folgenden Dachflächenanteile zu begrünen:
- a) im „MK1“ mindestens 60 v. H. der Gebäude mit einer als Höchstmaß festgesetzten Höhe von 12,5 m ü. NHN und mindestens 15 v. H. der übrigen Gebäude,
  - b) im „MU1“ mindestens 55 v. H. der Gebäude mit einer als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhe von 8,0 m ü. NHN und mindestens 25 v. H. der übrigen Gebäude,
  - c) im „MK2“ mindestens 15 v. H. der Gebäude mit einer als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhe von bis zu 37,3 m. ü. NHN,
  - d) im „MU2“ mindestens 35 v. H. der Gebäude,
  - e) im „MK3“ mindestens 7,5 v. H. der Gebäude mit einer als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhe von bis zu 7,5 m ü. NHN und mindestens 10 v. H. der übrigen Gebäude.

24. In dem mit „MK1“ bezeichneten Kerngebiet und dem mit „MU1“ bezeichneten urbanen Gebiet sind an geeigneten Stellen jeweils zwei Nisthilfen für den Hausrotschwanz fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

25. 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 von Hundert ist oder zusammenhängende Glasflächen 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.

26. Die Beleuchtung von Außen- und Werbeanlagen ist nur mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen und staubdicht auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen oder Gehölze ist unzulässig.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.