

# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

Nr. 40

MONTAG, DEN 13. NOVEMBER

2000

### Verordnung über den Bebauungsplan St. Pauli 29

Vom 2. November 2000

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 271), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493), sowie § 1 Absatz 2, § 2 Satz 1 Nummer 2 und § 3 Absatz 2 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 134) wird verordnet:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan St. Pauli 29 für den Geltungsbereich östlich der Schanzenstraße zwischen Lagerstraße und Augustenpassage (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 108) wird festgelegt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Neuer Pferdemarkt – Schanzenstraße – Lagerstraße – Sternstraße – Südgrenzen der Flurstücke 220, 1653, 1652 und 323 der Gemarkung St. Pauli-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 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 Entschädigungs-

anspruch 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 sind

a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

b) Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in den Fällen des Buchstabens a innerhalb eines Jahres, in den Fällen des Buchstabens b innerhalb von sieben Jahren seit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

#### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der

Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seiten 10,11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

2. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Im allgemeinen Wohngebiet südlich der Kampstraße sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
3. In den Mischgebieten sind Tankstellen unzulässig; Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig.
4. In den Kerngebieten sind Einkaufszentren sowie großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 werden ausgeschlossen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig.
5. In den Kerngebieten und in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Mischgebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Im Gewerbegebiet und in den Teilen der Mischgebiete nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden Ausnahmen für die in Satz 1 genannten Unternehmen ausgeschlossen.
6. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig.
7. In den allgemeinen Wohngebieten sowie in den Misch- und Kerngebieten dürfen die festgesetzten Grundflächen-

zahlen für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

8. Im Gewerbegebiet sind die zu den Mischgebieten gerichteten Außenwände der Gebäude geschlossen auszubilden. Türen oder zu öffnende Fenster sind nur für Sozial- und Büroräume sowie Hausmeisterwohnungen zulässig.
9. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie ferner die Befugnis der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
10. In den Misch- und Kerngebieten entlang der Straßen Neuer Pferdemarkt, Schanzenstraße, Lagerstraße und Sternstraße wie auch im Einmündungsbereich der Kampstraße und der Ludwigstraße in die Schanzenstraße auf den Flurstücken 316, 1689 und 1692 sowie auf den Flurstücken 1709, 1712, 1713, 1714 und 1716 der Gemarkung St. Pauli Nord sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
11. In den Misch- und Kerngebieten nördlich der Kampstraße sowie in den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.
12. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
13. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze und Hofflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 2. November 2000.

**Das Bezirksamt Hamburg-Mitte**

Herausgegeben von der Justizbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg.

Druck, Verlag und Ausgabestelle Lütcke & Wulff, Heidenkampsweg 76B, 20097 Hamburg. — Telefon: 23 51 29-0 — Telefax: 23 27 86. Bestellungen nimmt der Verlag entgegen. Bezugspreis für Teil I und II zusammen jährlich 132,- DM. Einzelstücke je angefangene vier Seiten 0,45 DM (Preise einschließlich 7% Mehrwertsteuer). — Beim Postbezug wird der Teil I des Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblattes im Bedarfsfall dem Amtlichen Anzeiger als Nebenblatt im Sinne von § 8 der Postzeitungsordnung beigelegt.