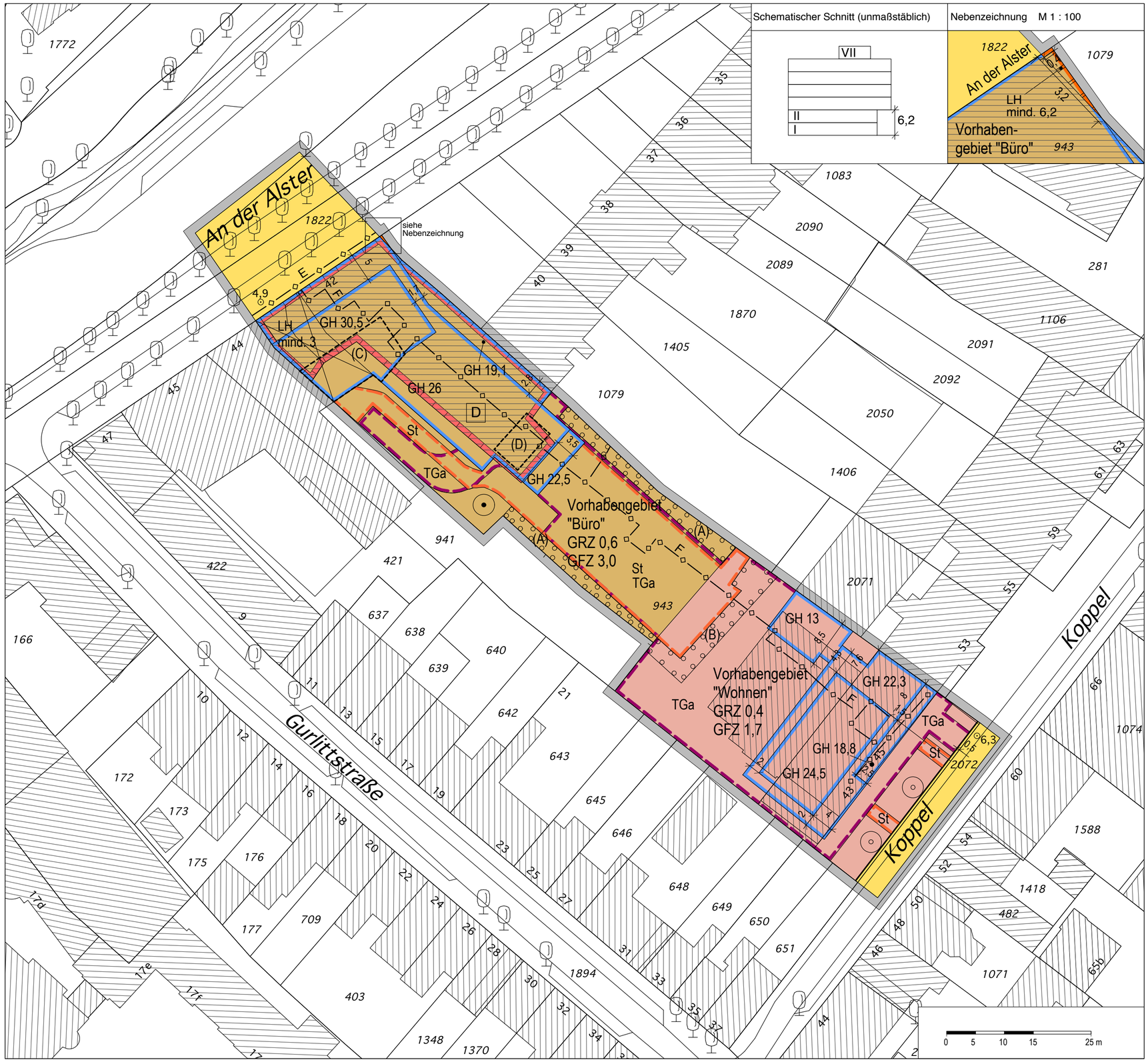
Vorhabenbezogener Bebauungsplan St. Georg 45



Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Vorhabengebiet "Wohnen" — Vorhabengebiet "Wohnen"
- Vorhabengebiet "Büro" — Vorhabengebiet "Büro"
- z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 1,7 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GH 21 — Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf NN
- z.B. LH mind. 3 — Lichte Höhe, als Mindestmaß
- Baugrenze
- Baulinie
- Auskragung
- Durchfahrt
- St — Fläche für Stellplätze
- TGa — Fläche für Tiefgaragen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. (A) — Besondere Festsetzung (siehe § 2)

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude
- Straßenhöhe bezogen auf NN
- Vorhandene unterirdische Leitung — F Fernwärme — E Elektrizität

Nachrichtliche Übernahmen

- D — Denkmalschutz, Einzelanlagen

Hinweise

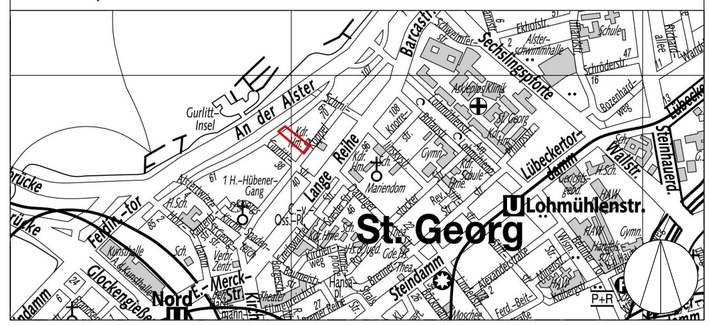
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479).

Zum Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen.

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juni 2014

Übersichtsplan M 1 :20 000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
St. Georg 45

Maßstab 1 : 500

Bezirk Hamburg-Mitte — Ortsteil 113

maß zulässigen Gebäudehöhe von 12,3 m über Normalnull mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung, der Sammlung von Regenwasser zur Einspeisung in eine Zisterne oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Es sind jedoch mindestens 70 vom Hundert dieser Dachfläche zu begrünen.

13. Im Vorhabengebiet sind die nicht überbaubaren Flächen von Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Für anzupflanzende Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Terrassen, Wege und Freitreppen, Kinderspielflächen sowie Bereiche, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, der Gewinnung von Sonnenenergie oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 15. September 2016.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte

Verordnung
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan St. Georg 45

Vom 15. September 2016

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), 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 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan St. Georg 45 für den Geltungsbereich zwischen An der Alster und Koppel, (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 113) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

An der Alster – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 943 – Koppel – Süd- und Westgrenze des Flurstücks 943 der Gemarkung St. Georg-Nord.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tat-

sachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte 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 den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs 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 vorhabenbezogenen 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 des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Im Vorhabengebiet „Büro“ sind in den oberirdischen Geschossen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften und ausnahmsweise Wohnungen zulässig. In den unterirdischen Geschossen sind Stellplätze sowie Abstell- und Technikräume allgemein zulässig. Darüber hinaus sind im Vorhabengebiet Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), allgemein zulässig.

3. Im Vorhabengebiet „Wohnen“ ist in den oberirdischen Geschossen nur Wohnen zulässig. In den unterirdischen Geschossen sind Stellplätze sowie Abstell- und Technikräume allgemein zulässig. Darüber hinaus sind im Vorhabengebiet Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO allgemein zulässig.

4. Werden 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. Zusätzlich 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 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.

5. Im Vorhabengebiet „Büro“ ist für den Außenbereich einer Wohnung 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.

6. Im Vorhabengebiet „Büro“ sind die Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – 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 den Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

7. Entlang der Straße An der Alster ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorzusehen, wenn die vor den Fenstern der Aufenthaltsräume ermittelte Konzentration für Stickstoffdioxid (NO_2) über dem in der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1489), aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO_2 liegt. In diesem Fall ist nachzuweisen, dass die Konzentration für NO_2 an dem Ort, an dem die Frischluft angesaugt wird, unter dem in der 39. BImSchV aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO_2 liegt. Alternativ sind geeignete Systeme zur Schadstofffilterung am Ort der Frischluftzufuhr zulässig. Entlang der Straße An der Alster sind Wohnungen nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die vor den Fenstern der Aufenthaltsräume ermittelte Konzentration für NO_2 unter dem in der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen aufgeführten Jahresmittelgrenzwert für NO_2 liegt.

8. Tiefgaragen und Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Im Vorhabengebiet „Büro“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden, im Vorhabengebiet „Wohnen“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

10. Im Vorhabengebiet „Büro“ und im Vorhabengebiet „Wohnen“ ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu

einer Breite von 3 m und einer Tiefe von 1,5 m zulässig. An den zur Straße An der Alster gerichteten Fassaden sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker unzulässig. In den Vorhabengebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen nur bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

11. Für den nach der Planzeichnung zu erhaltenden Baum ist bei Abgang eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Der Ersatzbaum muss einen Stammumfang von mindestens 30 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für die nach der Planzeichnung zu pflanzenden Bäume sind kleinkronige Bäume zu verwenden. Diese Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.

12. In den mit „(A)“ bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind jeweils mindestens fünf einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Die Flächen sind zudem flächig mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, wobei je m² Fläche ein Strauch zu pflanzen ist.

13. In der mit „(B)“ bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens fünf großkronige, einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Die Fläche ist zudem flächig mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen, wobei je m² Fläche ein Strauch zu pflanzen ist.

14. Im Vorhabengebiet „Büro“ sind mindestens 10 vom Hundert der Flachdachflächen von Gebäuden mit einem mindestens 25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. Mindestens 5 vom Hundert der genannten Dachflächen von Gebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Im Vorhabengebiet „Wohnen“ sind mindestens 45 vom Hundert der Flachdachflächen von Gebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

15. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchten Tiefgaragenflächen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Stellplätze sind mit einem vegetationsfähigen Aufbau herzustellen. In der mit „(B)“ bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus vollflächig mindestens 100 cm betragen.

16. Im Vorhabengebiet „Büro“ sind Aufbauten für Haustechnik und Fahrstuhlüberfahrten nur innerhalb der mit „(C)“ und „(D)“ bezeichneten Flächen zulässig. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Innerhalb der Fläche „(C)“ darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Aufbauten für Haustechnik und Fahrstuhlüberfahrten nicht überschritten werden. Innerhalb der Fläche „(D)“ darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Aufbauten für Haustechnik und Fahrstuhlüberfahrten bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 15. September 2016.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte