



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Mitte  
Bezirksversammlung

<b>Vorlage öffentlich</b>	<b>Drucksachen-Nr.: 22-1725</b>
Federführung: Fachamt Interner Service	Datum: 19.02.2021

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Stadtplanungsausschuss	24.02.2021

**Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 "Nördlich Steindamm"**  
**Zustimmung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

**Sachverhalt:**

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung möchte im Frühjahr 2021, den Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 öffentlich auszulegen. Zur Information werden die Planzeichnung und der Verordnungstext jeweils in der abgestimmten Entwurfsfassung als Anlagen beigefügt. Im Übrigen wird auf die Berichterstattung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung in den Sitzungen des Stadtplanungsausschuss verwiesen.

**Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Cityrandlage im Stadtteil St. Georg zwischen den Straßen Brennerstraße und Steindamm und wird im Nordosten von der öffentlichen Grünfläche „Lohmühlenpark“ begrenzt. Der Lohmühlenpark ist Bestandteil des Alster-Bille-Elbe Elbegrünzugs, der sich derzeit von der Langen Reihe bis zur Straße Beim Strohhouse durchgängig erstreckt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,07 ha.

Das Plangebiet ist Teil eines städtebaulichen Entwicklungs- und Neuordnungsprozesses an der Magistrale Steindamm von der Danziger Straße bis zum Lohmühlenpark. Entsprechend seiner zentralen Lage und den unterschiedlichen Bauphasen mit ihren jeweiligen Leitbildern wird heute das Plangebiet im Bestand von überwiegend großmaßstäblichen Gebäudestrukturen geprägt. Diese befinden sich südlich des Steindamms (außerhalb des Plangebiets) zwischen Böckmannstraße und Lohmühlenpark, sowie innerhalb des Plangebiets beidseitig der Lindenstraße. Von dort bis zum Lohmühlenpark ist eine kleinteiligere Bebauungsstruktur mit einer zum Teil mit Baulücken unterbrochenen Blockrandbebauung ablesbar.

Am Steindamm befinden sich überwiegend Einzelhandels-, Gastronomie-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Die Bebauung variiert zwischen zwei- und sechsgeschossigen Gebäuden. Eine Ausnahme bildet das dreizehngeschossige Bürogebäude nordöstlich der Lindenstraße. Zwischen Danziger Straße

und Lindenstraße befindet sich ein achtgeschossiges Hotelgebäude. An der Brennerstraße befinden sich Wohn-, Büro-, Dienstleistungs-, Hotel- und vereinzelt Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen. Die Bebauung variiert überwiegend zwischen zwei- und sechs Geschossen.

Das innerstädtische Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad und wenig Grünanteile auf. Die nicht überbauten Innenhofbereiche sind überwiegend durch Tiefgaragen unterbaut oder teilweise von oberirdischen Stellplätzen besetzt.

### **Anlass der Planung**

Durch den Bebauungsplan St. Georg 43 - nördlich Steindamm – verfolgt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich-hochbauliche Weiterentwicklung und Stärkung der bestehenden Mischnutzungsstrukturen.

Der Steindamm soll entsprechend der Bedeutung für den Stadtteil St. Georg als Einkaufs- und Geschäftsstraße stabilisiert und aufgewertet werden. Entlang des Steindamms und der südwestlichen Hälfte des Plangebiets an der Brennerstraße sollen die hier vorhandenen gewerblichen Nutzungen gesichert und weiterentwickelt werden. An der Brennerstraße in der nordöstlichen Hälfte des Plangebiets sollen die bestehenden Mischnutzungen aus Wohnen und gewerblichen Anteilen gesichert werden.

Auf geeigneten Flächen soll insbesondere neues Wohnen entstehen können, um den Anteil der Wohnbevölkerung im Stadtteil St. Georg zu erhöhen und in diesem Teilbereich gezielt die Wohnnutzung zu erweitern. Das Baukonzept ermöglicht ein Wohnungsbaupotenzial von bis zu 200 Wohneinheiten. Um die Wohnqualität zu erhöhen, werden die im Bestand als Stellplatzflächen genutzten Baulücken geschlossen, so dass zwischen Lindenstraße und Lohmühlenpark zwei Baublöcke mit ruhigen Innenhöfen entstehen.

Zwischen 2006 und 2019 ist es im Bebauungsplan-Verfahren zu mehrjährigen zeitlichen Verzögerungen durch komplizierte Abstimmungen mit privaten Grundeigentümern gekommen. Zwischenzeitlich konnte dann eine stark im Stadtteil verwurzelte und sozial engagierte Stiftung als Projektträger zur Umsetzung von öffentlich geförderten Mietwohnungen auf den beiden städtischen Grundstücken an der Ecke Brennerstraße Stiftstraße gewonnen und dadurch das Planungshemmnis aufgelöst werden.

### **Neues Planungsrecht und zentrale Planinhalte**

Der Bebauungsplan-Entwurf St. Georg 43 sieht Baugebietsausweisungen als **Kerngebiete (MK)** und **Urbane Gebiete (MU)** vor. Für die im Bestand vorhandenen und entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung weiter zu entwickelnden gewerblichen Nutzungsstrukturen werden im Plangebiet sieben städtebaulich unterschiedlich zu charakterisierende Kerngebiete „MK 1“ bis „MK 7“ festgesetzt.

Eines der zentralen Planungsziele ist es, den Anteil der Wohnbevölkerung im Quartier zu erhöhen und damit die Belegung des funktionsgemischten räumlichen Umfelds in den Abendstunden und am Wochenende zu erhöhen. Für besonders von Lärmimmissionen betroffene oder gering besonnte Bereiche werden Wohnnutzungen in den Kerngebieten „MK 2“ und „MK 3“ sowie in den Erdgeschossen der übrigen Kerngebiete ausgeschlossen.

In dem Bereich an der Brennerstraße zwischen Lindenstraße und Lohmühlenpark war historisch eine Blockrandbebauung mit einer Gebäudekante an der Straßenbegrenzungslinie vorhanden. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung verfolgt das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hier die Festsetzung eines Urbanen Gebiets. Dadurch soll in den von der Hauptverkehrsstraße Steindamm abgeschirmten Bereichen der Anteil der Wohnbevölkerung erhöht und gleichzeitig ein verträgliches Nebeneinander mit den bereits bestehenden Gewerbenutzungen geschaffen werden. Die Umsetzung eines möglichst

hohen Wohnanteils von mindestens 60 % an den dafür geeigneten Urbanen Gebieten wird über eine textliche Festsetzung gesichert.

Die im Bestand vorhandene Kfz-Werkstatt an der Ecke Brennerstraße / Stiftstraße wird mit einem Urbanen Gebiet überplant. Gleichwohl wird diese durch eine sog. **Fremdkörperfestsetzung** im Bestand gesichert.

Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat die Bebauungsstruktur im Bebauungsplan-Entwurf bewusst durch **enge baukörperbezogene Baugrenzen und Baulinien** – zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen – fixiert. Mit der Festsetzung einer **geschlossenen Bauweise** solle der Straßenraum baulich gefasst, bislang ungenutzte Flächenpotenziale ausgeschöpft und gleichzeitig geschützte und Lärm abgewandte Innenhofbereiche ausgebildet werden.

Zur Gewährleistung einer harmonischen und standortadäquaten Höhenabwicklung insbesondere im Bereich der straßenbegleitenden Bebauung, werden die **Gebäudehöhen** der einzelnen Baukörper durch die Festsetzung von Gebäudehöhen (über NHN) bestimmt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Straßenquerschnitte und der notwendigen Abstandsflächen entlang der Brennerstraße und dem Steindamm soll eine dem urbanen Standort entsprechende Bebauungsstruktur geschaffen werden. Für das Bestandshochhaus im Kerngebiet „MK 3“ wird eine Aufstockung um bis zu zwei Geschosse ermöglicht. Im Eckbereich Steindamm/ Lohmühlenpark ist im Kerngebiet „MK 7“ eine leichte Akzentuierung durch eine maximal 4 m höhere Bebauung vorgesehen. Damit soll die hier beginnende Einkaufs- und Geschäftsstraße Steindamm städtebaulich betont, sowie eine klare Abgrenzung zum Lohmühlenpark erzeugt werden.

Entsprechend der **Verkehrsplanung** soll im nordöstlichen Bereich des Plangebiets künftig die Einbahnstraßenregelung der Brennerstraße aufgehoben werden. In diesem Bereich soll die Brennerstraße vor dem Lohmühlenpark in einer Wendekehre enden. Hierzu ist die Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um 2,5 m zu Lasten der privaten Grundstücke südöstlich der Brennerstraße erforderlich. Der nordöstlich der Wendekehre gelegene 387 m<sup>2</sup> große Abschnitt der Brennerstraße wird zukünftig als Parkanlage (FHH) dem Lohmühlenpark zugeschlagen und damit eine qualitätsvolle verkehrsberuhigte Verbindung der heute durchschnittlichen Parkanlage ermöglichen.

Als **private Vorgartenflächen** für potenzielle Instandsetzungsmaßnahmen der Bebauung in dem Urbanen Gebiet „MU 7“ und dem Kerngebiet „MK 7“ wurde im Bebauungsplan-Entwurf zum Zeitpunkt der öffentlichen Plandiskussion noch eine 7 m (353 m<sup>2</sup>) große Fläche des Lohmühlenparks beansprucht. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung hat im aktuellen Bebauungsplan-Entwurf die in Rede stehende Fläche auf einen 2 m schmalen Streifen (96 m<sup>2</sup>) reduziert. Damit soll der öffentliche Charakter des Lohmühlenparks weitestgehend erhalten bleiben.

### **Stand des Bebauungsplanverfahrens**

Der Stadtplanungsausschuss hat in der Sitzung am 14.06.2006 auf Basis der Vorlage des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zugestimmt. Der Bebauungsplan-Entwurf wurde am 15.05.2006 behördenintern grob abgestimmt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (ÖPD) hat am 06.11.2006 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Durchführung des behördlichen Arbeitskreises I am 25.11.2019 und anschließender Verschickung zur Kenntnisnahme am 15.01.2021 abgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da der Aufstellungsbeschluss vom 24.07.2006 noch für ein Bebauungsplanverfahren im sogenannten „Normalverfahren“ gefasst wurde und der räumliche Geltungsbereich im Norden um Flächen der Straße Am Lohmühlenpark und der Brennerstraße (zukünftig öffentliche Grünfläche) erweitert wurde, ist der Aufstellungsbeschluss vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs neu zu fassen.

Vor dem Hintergrund des nunmehr erreichten Projektstandes wird seitens des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung verfolgt, die öffentliche Auslegung möglichst Ende März oder Anfang April 2021 zu beginnen.

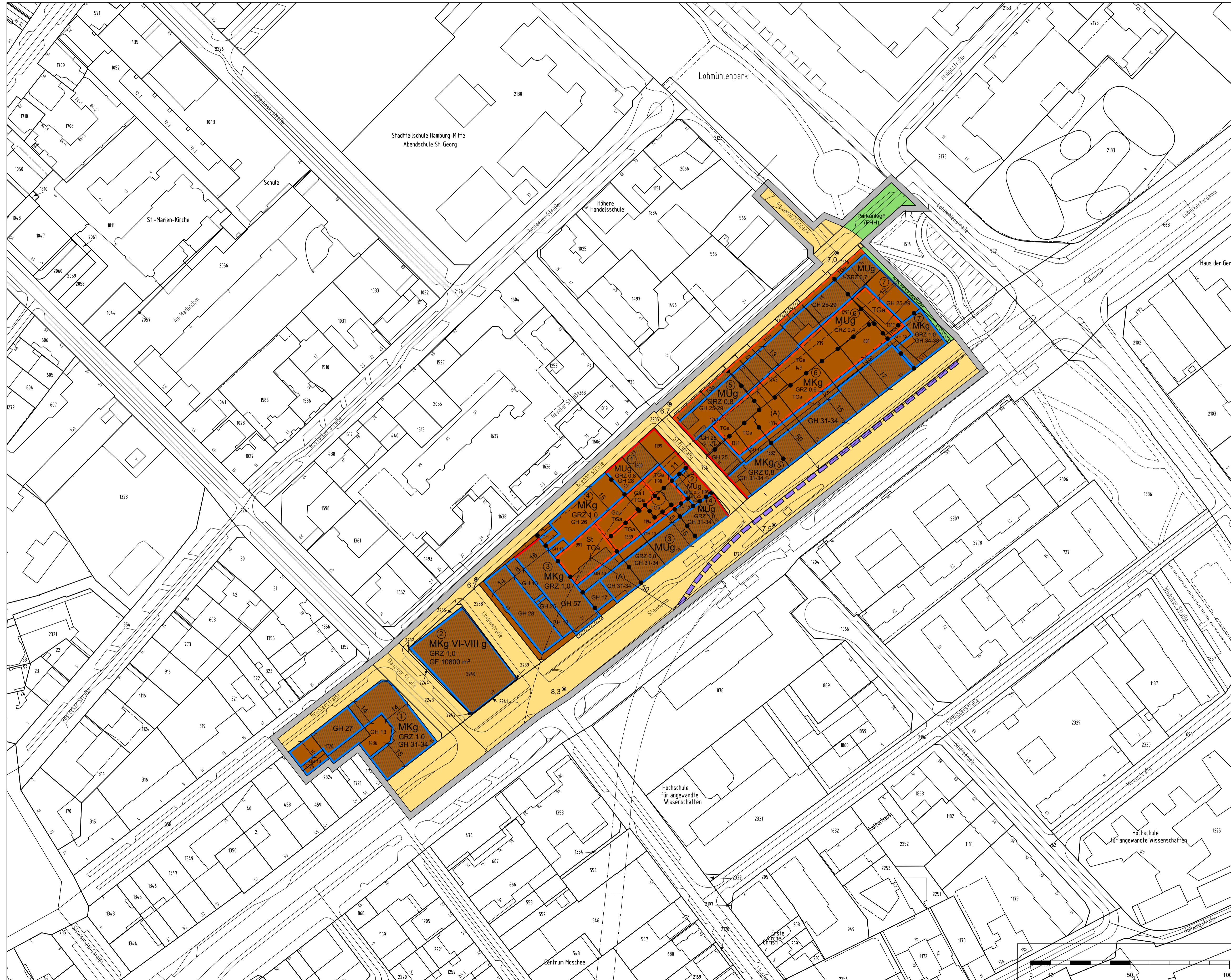
**Petition/Beschluss:**

**Auf Basis des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfs St. Georg 43 des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung und dieser Vorlage wird der Stadtplanungsausschuss um Zustimmung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses gebeten.**

gez. Michael Mathe

**Anlagen:**

- Bebauungsplan-Entwurf S. Georg 43, ohne Maßstab (Anlage 1)
- Entwurf Verordnungstext (Anlage 2)



## Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MU** Urbanes Gebiet
- MK** Kerngebiet
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GF Geschoßfläche
- z.B. VI - VIII Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe bezogen auf NHN
- z.B. 13 als Höchstmaß
- z.B. 31-34 als Mindest- und Höchstmaß
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Fläche für Stellplätze und Garagen
- Ga Garagen
- TGa Tiefgaragen
- St Stellplätze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenhöhe bezogen auf NHN
- Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. (A) Besondere Festsetzung

## Nachrichtliche Übernahmen

- Unterirdische Bahnanlage

## Kennzeichnungen

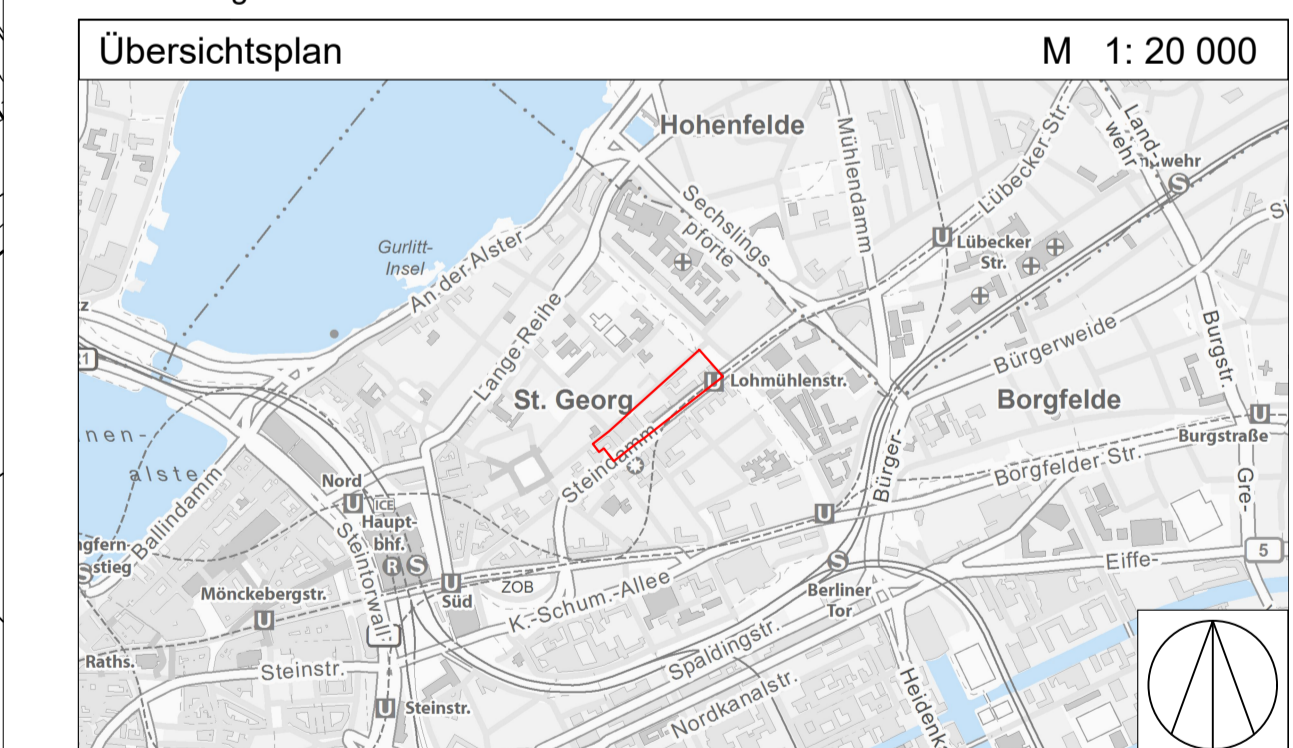
- Vorhandene Gebäude
- z.B. ④ Ordnungsnummer

## Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787). Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom August 2019.

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Planfassung Februar 2021



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

## Bebauungsplan-Entwurf

### St.Georg 43

Maßstab 1:1000 ( im Original )

Bezirk Hamburg-Mitte    Ortsteil 113 und 114

# Verordnung

## Über den Bebauungsplan St. Georg 43

ENTWURF

Vom.....

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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 Absatz 1 und § 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 2 a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) 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 (HmbBNatSchAG) 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 (BNatSchG) 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. 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) 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 vom 04. Dezember 2012 [HmbGVBl. S. 505], zuletzt geändert an 20. Juli 2016 [HmbGVBl. S. 323], 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 04. Dezember 2012 [HmbGVBl. S. 505], zuletzt geändert an 20. Juli 2016 [HmbGVBl. S. 323], 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 einzuhausen 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 Geländeaufröhlungen, 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 Tagespegel 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, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen - mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie - dienen. 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 Kerngebieten 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, Behörde

für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Amt für Immissionsschutz und Abfallwirtschaft, 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.