

ENTWURF Stand 28.08.2024
Verordnung
über den Bebauungsplan Neustadt 51 / St. Pauli 46

Vom ...

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 Absätze 1 und 3 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), § 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 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1, 10), § 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 3 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 Neustadt 51 / St. Pauli 46 für den Geltungsbereich zwischen der Jungiusstraße – dem Park Pflanzen un Blumen – dem Alten Botanischen Garten (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteile 108, 109) wird festgestellt.
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Über die Jungiusstraße (Flurstück 1561 der Gemarkung Neustadt Nord) – über die St. Petersburger Straße (Flurstück 1828) – Nordgrenze des Flurstücks 1973 – Nordgrenze des Flurstücks 1974 – über das Flurstück 1931 – Nordostgrenze des Flurstücks 1931 – Nordgrenze des Flurstücks 1933 – Ostgrenze des Flurstücks 1933 der Gemarkung St. Pauli Nord – Südostgrenze des Flurstücks 1999 – über das Flurstück 2433 – Südostgrenze des Flurstücks 1999 der Gemarkung Neustadt 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. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ sind Räume für Forschung und Lehre, Lernräume, eine Mensa und der Hochschulnutzung zugehörige Büroräume zulässig. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ sind auch die zum Betrieb und zur wissenschaftlichen Nutzung des Schaugewächshauses notwendigen Räumlichkeiten zulässig (zum Beispiel Büroräume, Arbeitsräume, Aufenthaltsräume, Umkleide- und Sanitärbereich, Lagerräume und Anzuchtflächen). In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule und Soziale Einrichtung“ sind Räume für Forschung und Lehre, Lernräume, Büroräume, einschließlich Räumen für gemeinnützige Einrichtungen und eine Kindertagesstätte, zulässig.
2. Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 und 0,6 durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 1, 6) sind bis zu einer GRZ von insgesamt 1,0 zulässig.
3. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen sind zusammenzufassen und auf maximal 20 vom Hundert zusammenhängender Dachflächen eines Gebäudes begrenzt anzuordnen. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.
- 3.1 Innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Dachfläche ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten (beispielsweise Rückkühler) um bis zu 1,20 m zulässig, sofern sie um mindestens 2,0 m nach Norden und um mindestens 4,0 m in alle anderen Richtungen – gemessen von der Innenkante der Attika – zurückgesetzt errichtet werden.
- 3.2 Innerhalb der mit „(B)“ bezeichneten Dachfläche ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten (beispielsweise Rückkühler und Atriumdächer) um bis zu 1,20 m zulässig, sofern sie um mindestens 10 m nach Süden und um mindestens 3,5 m in alle anderen Richtungen – gemessen von der Innenkante der Attika – zurückgesetzt errichtet werden.

- 3.3 Im Bereich von als Dachterrassen genutzten Dachflächen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch transparente Brüstungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Ausgenommen hiervon ist jeweils das oberste Geschoss.
4. Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der für Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
5. Entlang der mit „(C)“ bezeichneten Bereiche sind die Aufenthaltsräume – insbesondere die Lehr-, Lern- und Bibliotheksräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wenn dies nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender baulicher Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern durch bauliche Maßnahmen so geschaffen werden, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den lärmempfindlichen Räumen ein Innenraumpegel von kleiner 35 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird.
6. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, der Erschließung der Erdgeschosszonen dienende Rampen- und Treppenanlagen, erforderliche Fluchttreppen und untergeordnete Bauteile wie Vordächer ist ausnahmsweise zulässig, sofern diese sich dem Gesamtbaukörper gestalterisch unterordnen.
7. Die Private Grünfläche ist als Vegetationsfläche zu erhalten. Nebenanlagen, Stellplätze und Bodenversiegelungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sowie notwendige Wege.
8. Innerhalb der in der Privaten Grünfläche festgesetzten Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen ist ein Eisspeicher mit einer Grundfläche von höchstens 200 m² zulässig. Dieser ist mit einer mindestens 90 cm starken durchwurzelbarer Substratschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sowie die Abdeckung eines Zugangsschachtes mit einer Größe von bis zu einem Quadratmeter.
9. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte 1 und 2 umfassen die Befugnis der Universität Hamburg zur Nutzung der bezeichneten privaten Flächen als Zufahrt zum

Schaugewächshaus. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist befugt zu verlangen, dass die festgesetzten Geh- und Fahrrechte 1 und 2 für diesen Zweck angelegt und unterhalten werden. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht 1 umfasst zudem die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung der bezeichneten privaten Flächen als allgemein zugängliche Wege.

Die festgesetzten Gehrechte mit den Bezeichnungen „Gehrecht 1“, „Gehrecht 2“ und „Gehrecht 3“ umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen als allgemein zugängliche Wege hergestellt und unterhalten werden.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen als allgemein zugängliche Wege hergestellt und unterhalten werden. Es besteht die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung sowie die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden.

10. Auf den Flächen der Sondergebiete und der Privaten Grünfläche sind Geh- und Fahrwege, Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen sowie Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen in der festgesetzten Privaten Grünfläche sind als Schotterrassen auszubilden. Ausgenommen hiervon sind die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen.
11. Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen können, sind unzulässig.
12. Für die im mit „(D)“ gekennzeichneten Bereich stehenden Bäume ist bei Abgang Ersatz im selben Bereich zu pflanzen. Als Ersatz ist jeweils mindestens ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18 – 20 cm. In dem Bereich müssen dauerhaft mindestens

zwölf großkronige Laubbäume vorhanden sein. Die Pflanzungen sind so vorzunehmen, dass sie sich zwischen den vorhandenen Bäumen gut entwickeln können und möglichst gleichmäßig verteilt sind.

13. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Umfang und Charakter der vorhandenen Bäume erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden.
14. Die Ausbildung des Vorplatzes an der Jungiusstraße ist in den Wurzelbereichen der zu erhaltenden Bäume so vorzunehmen, dass die Bäume hierdurch nicht beeinträchtigt werden.
15. In der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind schattenverträgliche Gehölze überwiegend heimischer Arten zu verwenden. Die Pflanzung ist als dichte Hecke und - mit Ausnahme der südlichsten 15 Meter - mit einer Höhe von mindestens drei Metern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je Quadratmeter sind mindestens drei Pflanzen mit der Mindestpflanzqualität zweimal verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm, zu verwenden.
16. Die Dachflächen sind mit einer mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
 - 16.1 Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die Dachausgängen, Dachterrassen, der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, dienen, sofern die jeweiligen Dachflächen zu mindestens 50 vom Hundert und die mit „(B)“ bezeichneten Dachflächen zu mindestens 30 vom Hundert - bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche - begrünt werden. Geringfügige Unterschreitungen sind zulässig, wenn die entsprechende Menge durchwurzelbaren Substrats (120 Liter pro m² mindestens zu begrünender Dachfläche) erhalten bleibt.
 - 16.2 Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt nicht für denkmalgeschützte Gebäude.

17. Zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind die mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Dachflächen zu mindestens 30 vom Hundert – bezogen auf die jeweilige Gebäudgrundfläche – als Retentions Gründächer mit einem Retentionsvolumen von mindestens 20 Litern pro m² Retentionsdach auszuführen.
18. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
19. 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 vom Hundert ist oder zusammenhängende Glasflächen von größer 6 m² vorgesehen sind. Satz 2 gilt nicht für Glasflächen bis 10 Meter über Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe von Gehölzen oder größeren Vegetationsflächen oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation oder den Himmel.
20. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind im Plangebiet für den Haussperling mindestens fünf geeignete Kolonienistkästen mit je drei Nistmöglichkeiten oder mindestens 15 geeignete Einzelnistkästen an artenschutzfachlich geeigneten Orten an Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.