





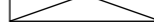







Vorhabenbezogener Bebauungsplan Neustadt 48



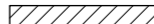



Festsetzungen

-  Vorhabengebiet
-  WA Allgemeines Wohngebiet
- z.B. GRZ 0,7 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GF 22.000 m² Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. GH 53 Gebäudehöhe über Normalhöhennull, als Höchstmaß
- LH 2,5 - 3,8 Lichte Höhe, als Mindest- und Höchstmaß
- LH mind. 6 Lichte Höhe, als Mindestmaß
- z.B. VI Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- g Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
-  Baulinie
-  Auskragung
-  Überbauung
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)
-  Tiefgaragenunterbauung unter Straßenverkehrsfläche zulässig

Nachrichtliche Übernahmen

-  Denkmalschutz Ensemble
-  Denkmalschutz Einzelanlage

Kennzeichnungen

-  Vorhandene unterirdische Leitung
-  Vorgesehene unterirdische Bahnanlage
-  Vorhandene Gebäude
-  Archäologische Vorbehaltsfläche
-  Vorhandene Geländeoberfläche bezogen auf Normalhöhennull
-  Vorgesehener Durchgang
- F Fernwärme
- E Elektrizität
- A Abwasser
- G Gas

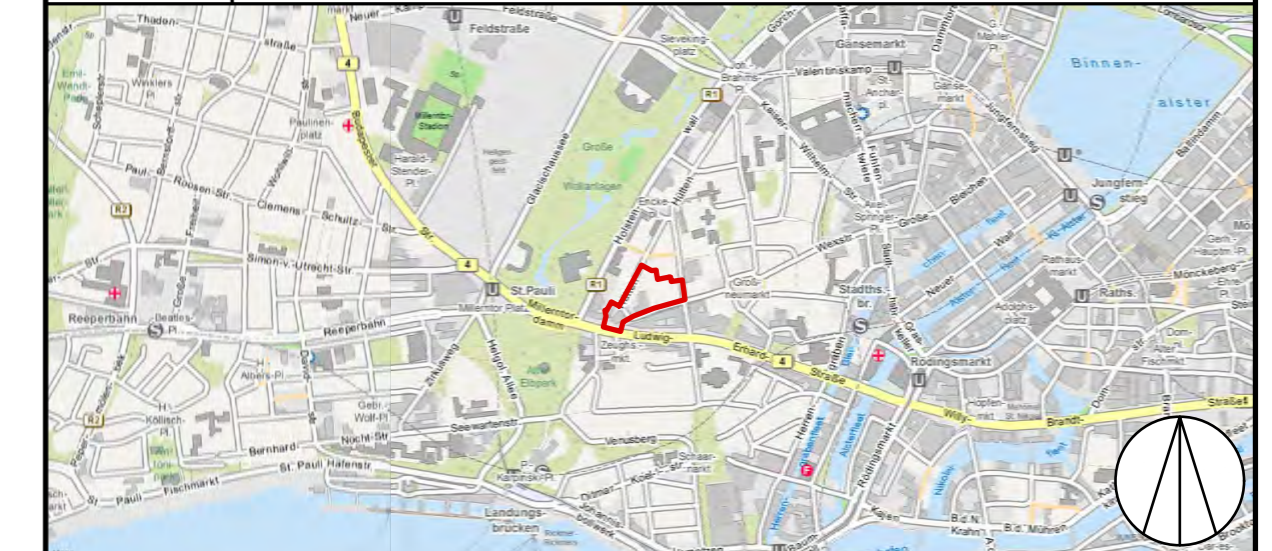
Hinweise

Zu dem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3787).


Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Dezember 2008.

Übersichtsplan M 1:10 000



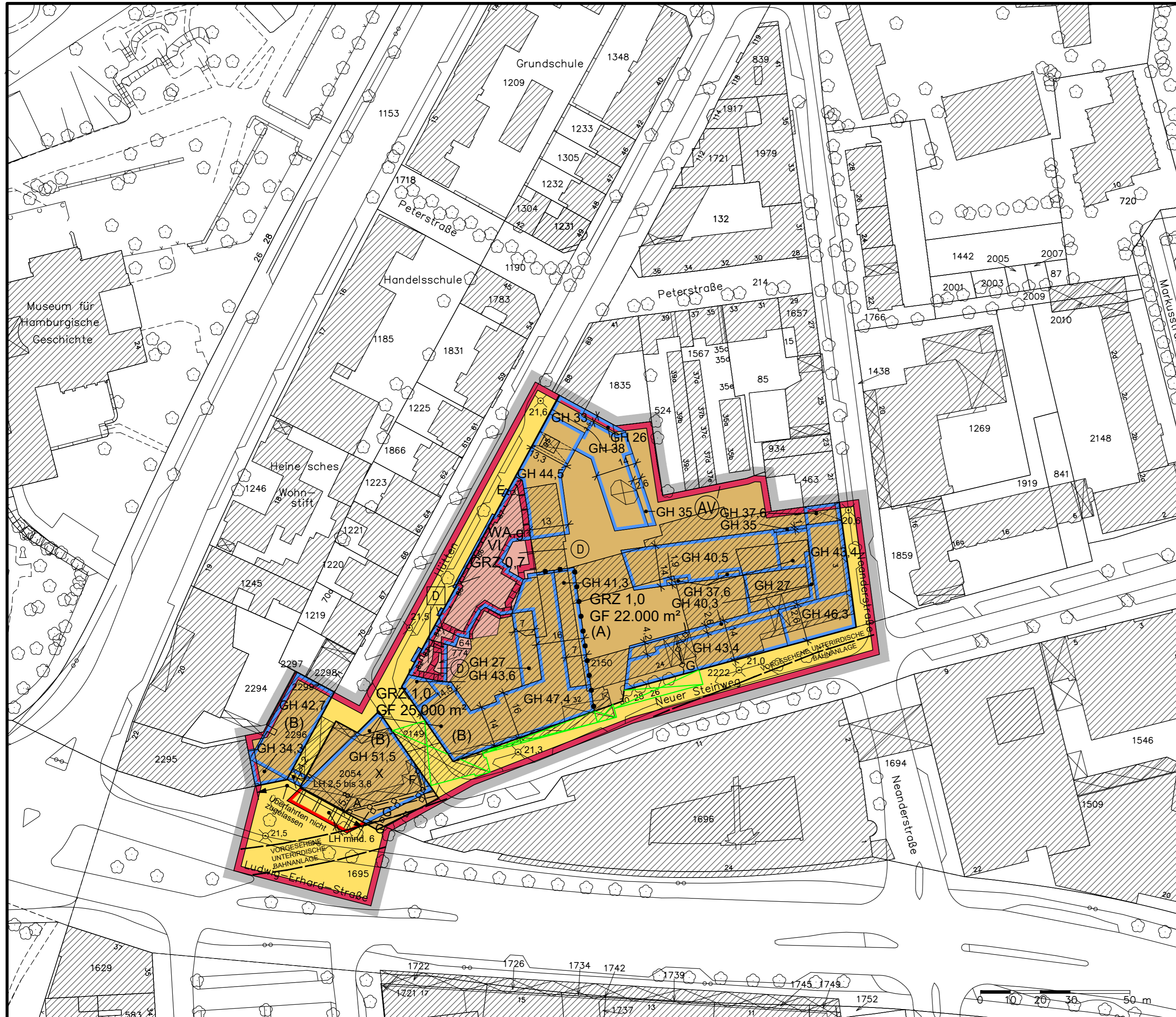
FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

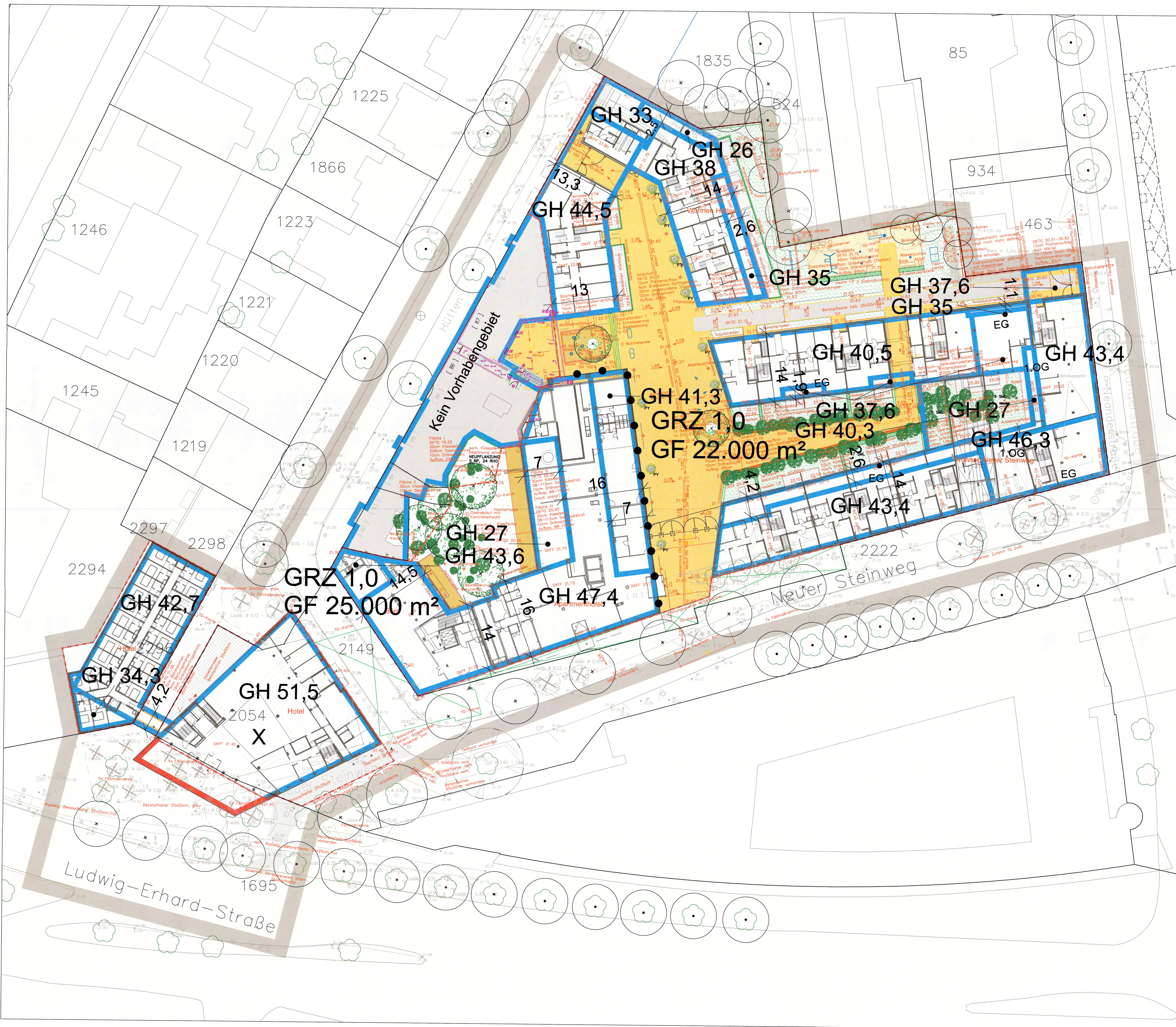
 **Bebauungsplan
Neustadt 48**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 106





LEGENDE

- VORHANDENER BAUM
- NEUER BAUM
- ENTFALLENDER BAUM
- SOLITÄRSTRÄUCHER
- HECKE
- RASEN
- GRUNDSTÜCKSGRENZE VORHABENGEBIET (NEU)
- HÖHE ÜBER NN GEPLANT
- HÖHE ÜBER NN VORHANDEN
- GEFÄLLE, FLUSSRICHTUNG
- MASTLEUCHTE
- EINBAUSCHENWERFER/ BODENSTRÄHLER
- WANDLEUCHTE
- AUSSENZAPFSTELLE
- HOFABLAUF
- KASTENRINNE
- TIEFGARAGENUNTERBAUUNG UNTER STRABENVERKEHRSS- FLÄCHE ZULÄSSIG
- GELTUNGSBEREICH
- BAUGRENZE
- BAULINIE
- GESCHOSSZAHL ALS HÖCHSTMAß
- GESCHOSSZAHL ÜBER NORMALHÖHENNULL ALS HÖCHSTMAß
- GRZ 1,0
- GRÜNDECKENZAHL ALS HÖCHSTMAß
- GESCHOSSFLÄCHE, ALS HÖCHSTMAß
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSTELLUNGEN
- LÄNGENMAßE IN METERN

PFLANZENLISTE

Bäume

Kürzel	Stück	Bezeichnung	Pflanzenqualität
SJ	1	Sophora japonica (Schmuckbaum)	H, 4xv, m.Db., H 25-30
SJR	1	Sophora japonica 'Regent' (Schmuckbaum)	H, 4xv, m.Db., H 25-30

Kübelpflanzen

Kürzel	Stück	Bezeichnung	Pflanzenqualität
PY	9	Prunus yedoensis (Tokyo-Kirsch) Sol., 4xv, m.Db., B 150-200, H 250-300	

Solitärsträucher

Kürzel	Stück	Bezeichnung	Pflanzenqualität
SML	47	Syringa vulgaris 'Marie Legroy' (Flieder-Hybride 'Marie Legroy') Sol., 4xv, m.Db., H 150-175	

Wandbegrünung

Kürzel	Stück	Bezeichnung	Pflanzenqualität
HH-WI	17	Hedera helix (Gehäubliger Efeu) Sol., 3xv, Co., gestöbt, H 125-150	

Hecken

Kürzel	Stück	Bezeichnung	Pflanzenqualität
LO	220	Ligustrum ovalifolium (Ovalblättr. Liguster) Heckenpflanzen, 3xv, m.B., H 100-125	
CB	170	Corpinus betulus (Hainbuche) Heckenpflanzen, 2xv, m.B., H 125-150	

Unterpflanzung der Bäume

Kürzel	Stück	Bezeichnung	Pflanzenqualität
—	25	Hedera helix (Gehäubliger Efeu) Bl., 4-8 Tr., 2xv, m.Tb., 2 Stk/m²	
—	120	Vicia menziesii (Vandäblättr. Immergrün) Bl., 5-7 Tr., 2xv, m.Tb., 10 Stk/m²	

Bäume Innenhof

Kürzel	Stück	Bezeichnung	Pflanzenqualität
RP	5	Robinia pseudoacacia (Robinie) Sol., 4xv, m.Db., H 400-500	

Solitärsträucher Innenhof

Kürzel	Stück	Bezeichnung	Pflanzenqualität
RHO	24	Rhododendron i.S. Sol., Co., H 50-80	

Längenangabe und Höhenangaben in Metern.
 Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Oktober 2008.

Index	Name	Datum	Änderung

Projekt:	Wahlhöfe Aussenanlagen	Baumf = OKFB EG (Bauf); +/- 0.00 = 21,75 müNN
Standort:	Neuer Steinweg / Hütten / Neanderstr. HAMBURG - Neustadt	
Übersicht:		
Bauherr:	Neuer Steinweg GmbH & Co KG Am Stande 3e / 18055 Roslock	i/c/o Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH Mittelweg 1 20099 Hamburg Tel. 040 37 68 00 37 Fax: 040 37 68 00 39
Entwurfsvorleser:	WES & Partner Landschaftsarchitekten	Jarmuschke 81 D-22523 Hamburg Tel. +49 40 275 51 0 Fax. +49 40 270 86 86 wes@wes.de www.wes.de
Planverfasser:		Freigebe Datum/Unterschrift
GU:		Freigebe Datum/Unterschrift

Kürzel Blatt:
Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neustadt 48

Legende Plan-Nr.	Bauart	Verfasser	Planphase	Planst / Nr.	Bereich	Blatt	Status	Index
1:250	Geschützt	LuM&K	Planphase					
Masstab:								
Datum:	28.10.2008							
Format:	1189 x 841 mm							

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neustadt 48

Vom 6. Oktober 2020

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs 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 Absätze 1 und 3 sowie § 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 2a der Hamburgischen Bauordnung 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 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 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Neustadt 48 für den Geltungsbereich zwischen Hütten und Neanderstraße (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 106) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Ludwig-Erhard-Straße – Südwest-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2348 (heute 2296) – Hütten – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2150 (heute 2325 und 2326) der Gemarkung Neustadt Nord – Neanderstraße – Neuer Steinweg.

(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 Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche aus der 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. Dies 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. In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Vorhabengebiets sind oberhalb der Erdgeschosse nur Wohnungen zulässig. In den Erdgeschossen sind Wohnungen, Büros, Läden und Schank- und Speisewirtschaften zulässig. In den Untergeschossen sind Stellplätze und ihre Zufahrten, Lager Räume, Technikräume sowie Sanitär- und Versorgungsräume zulässig.
3. In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich des Vorhabengebiets sind oberhalb der Erdgeschosse nur Büros und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. In den Erdgeschossen sind Büros, Läden, Schank- und Speisewirt-

- schaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Konferenzräume und Wellnessseinrichtungen zulässig. In den Untergeschossen sind Stellplätze und ihre Zufahrten, Lagerräume, Technikräume sowie Sanitär- und Versorgungsräume zulässig.
4. Im Vorhabengebiet sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummern 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) unzulässig.
 5. Außer den in den Nummern 2 und 3 genannten Nutzungen sind im Vorhabengebiet auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Vorhabengebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Vorhabengebiet als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
 6. Die festgesetzten Gebäudehöhen können für technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen) auf einer Fläche von höchstens 30 vom Hundert (v. H.) der jeweiligen Dachflächen um bis zu 1,5 m überschritten werden.
 7. Bei der Berechnung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
 8. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.
 9. Im Vorhabengebiet sind in den Untergeschossen Stellplätze für alle im Vorhabengebiet zulässigen Nutzungen sowie Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume zulässig. Untergeschosse mit diesen Nutzungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 10. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.
 11. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 12. Für Balkone und Auskragungen kann die Überschreitung der Baugrenzen in den Obergeschossen über den Straßenverkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 1,5 m, ansonsten jeweils bis zu einer Tiefe von 2,5 m und einer Breite von jeweils 6 m auf insgesamt 30 v. H. der jeweiligen Fassadenbreite zugelassen werden.
 13. Im allgemeinen Wohngebiet und im Vorhabengebiet sind mit Ausnahme der nördlich des Gebäudes Hütten 86 befindlichen Bebauung entlang der Straßenverkehrsflächen die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung dieser Räume 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.
 14. Im Vorhabengebiet sind die bis einschließlich 45 m über Normalhöhennull befindlichen Dachflächen von Gebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrassen, der Gewinnung von Sonnenenergie oder der Aufnahme von technischen Anlagen im Sinne von Nummer 6 dienen. Dachterrassen sind auf höchstens 30 v. H. der bis einschließlich 44 m über Normalhöhennull befindlichen Dachflächen von Gebäuden zulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 6. Oktober 2020.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte