





**Beschluß**  
**über die Achtundachtzigste Änderung des Flächennutzungsplans**  
**für die Freie und Hansestadt Hamburg**

Vom 15. Februar 1993

Die Bürgerschaft hat den nachstehenden Beschluß gefaßt:

(1) Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) wird im Geltungsbereich Max-Brauer-Allee/Altonaer Straße, Schanzenstraße sowie Stremmannstraße (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteile 108 und 109, Bezirk Altona, Ortsteile 206 und 208, Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 310) geändert.

(2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und der ihm beigegebene Erläuterungsbericht werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und der Erläuterungsbericht können bei den örtlich zuständigen Bezirksämtern während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit

zusätzliche Abdrucke bei den Bezirksämtern vorhanden sind, werden sie kostenfrei zur Verfügung gestellt.

2. Unbeachtlich sind

a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 und 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 14. Juli 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1257, 1284), 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 Inkrafttreten der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der Stadtentwicklungsbehörde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Ausgefertigt, Hamburg den 15. Februar 1993.

Der Senat

**Gesetz**  
**über den Bebauungsplan St. Pauli 34**

Vom 15. Februar 1993

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan St. Pauli 34 für den Geltungsbereich Lippmannstraße — Juliusstraße — Susannenstraße — Bartelsstraße — Schanzenstraße — Schulterblatt — Lerchenstraße (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 109) wird festgestellt.

(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 in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite

2254), zuletzt geändert am 14. Juli 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1257, 1284), 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 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 Inkrafttreten 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. Im Kerngebiet sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) unzulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 und 3 bis 6 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Auf dem Flurstück 1189 der Gemarkung St. Pauli-Nord östlich der Straße Schulterblatt und auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche westlich Bartelsstraße sind nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig.
3. Im Kerngebiet sind in den Erdgeschossen nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind im gesamten Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig.
4. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen und zu betreiben, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 14. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 881), zuletzt geändert am 26. August 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1564, 1571), für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind.
5. In den Gewerbegebieten sind die zu den Wohngebieten gerichteten Außenwände der Gebäude geschlossen auszubilden. Zulässig sind in den in Satz 1 genannten Gebäudeseiten nur Fenster und Türen von Sozial- und Büroräumen sowie von Betriebswohnungen im Sinne von § 8 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung. Die zu den Wohngebieten gerichteten Außenwände von mindestens 5 m Breite sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
6. Im Kerngebiet und in den Gewerbegebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
7. In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen

einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, 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 baugeschichtlicher 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.

8. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege sowie Zu- und Abfahrten für den Anschluß des Spielplatzes an die Verkehrsflächen anzulegen und zu unterhalten.
9. Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
10. Entlang der Schanzenstraße und der Straße Schulterblatt sind durch geeignete Grundrißgestaltung im Kerngebiet die Aufenthaltsräume und in den allgemeinen Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten 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.
11. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Bäumen vorzunehmen; Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
12. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets sind die Dächer der Gebäude als begehbare Terrassen für die Bewohner der jeweiligen Grundstücke auszubilden; dies gilt auch auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen, wenn die Gebäude mit der straßenseitigen Bebauung in direkter Verbindung stehen. Mindestens 30 vom Hundert der Dachflächen sind zu begrünen.
13. Die Dachfläche des auf der öffentlichen Spielplatzfläche angeordneten Spielhauses ist flächendeckend zu begrünen.
14. Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen, in dessen Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen ist.
15. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Ausgefertigt, Hamburg den 15. Februar 1993.

Der Senat