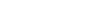


# Bebauungsplan St. Pauli 45

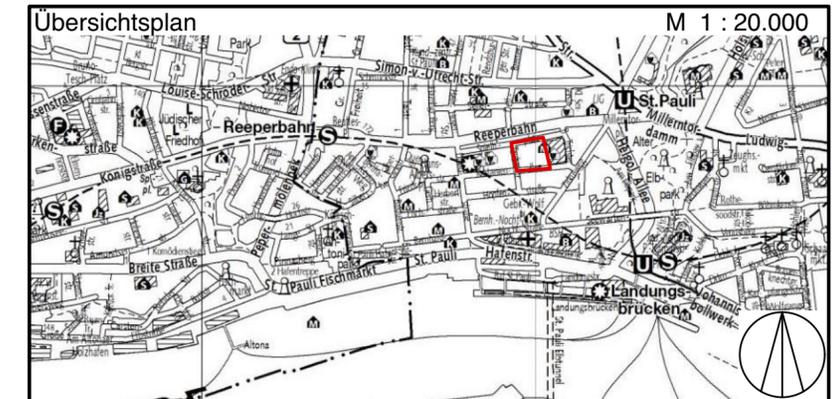
## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **MU** Urbanes Gebiet
-  **MK** Kerngebiet
- GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. XIV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 65 Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß
- g Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
-  Auskragung
-  Brücke
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- z.B.  (B) Besondere Festsetzung (siehe § 2)
- z.B.  ① Besondere Festsetzung (siehe § 2)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- z.B. LH mind. 3,4 Lichte Höhe, als Mindestmaß
-  Sonstige Abgrenzung
-  Innenhof Besondere Festsetzung (siehe § 2 Nr. 16)
-  TGa Fläche für Tiefgaragen und Kellergeschosse
-  Straßenhöhe bezogen auf NHN

## Kennzeichnungen

### Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807).  
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern  
 Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom September 2024.  
 Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



## FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



### Bebauungsplan St. Pauli 45

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte Ortsteil 112



**Feststellung und rückwirkende Inkraftsetzung der  
Verordnung  
über den Bebauungsplan St. Pauli 45  
im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs  
Vom 24. Oktober 2024**

Auf Grund von § 10 und § 214 Absatz 4 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, § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 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), sowie § 1, § 2 Absatz 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 St. Pauli 45 für den Bereich zwischen Spielbudenplatz, Kastanienallee und Taubenstraße (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 112) wird erneut festgestellt und im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs rückwirkend zum 15. Oktober 2022 in Kraft gesetzt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Spielbudenplatz – Ostgrenze der Flurstücke 1545 und 1548 der Gemarkung St. Pauli Süd – Kastanienallee – Taubenstraße.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung 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 Kerngebiet sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Wohnungen gemäß § 7 Absatz 3 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802, 1807), werden ausgeschlossen. Die Schlaf- und Aufenthaltsräume betriebsgebundener Wohnungen sind an vom Verkehrslärm abgewandten Gebäude-seiten zu errichten.
2. Im Kerngebiet sind Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.
3. Im urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), zuletzt geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77), die der Aufstel-lung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkei-

- ten dienen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) und Tankstellen für Fahrzeuge mit Verbrennungsmotor nach § 6a Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
4. In den Erdgeschossen des urbanen Gebiets ist an den Straßenseiten eine Wohnnutzung gemäß § 6a Absatz 4 Nummer 1 BauNVO nicht zulässig.
  5. In den mit „(A)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone um bis zu 1,5 m auf jeweils 40 vom Hundert (v. H.) der Fassadenlänge eines Geschosses zulässig. Ausnahmsweise können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer um bis zu 2 m zugelassen werden, wenn die Belange der Feuerwehr (insbesondere Anleiterbarkeit von Gebäuden, Feuerwehrfahrzeugzufahrt, Aufstellflächen für Löschfahrzeuge) nicht beeinträchtigt werden. In den mit „(B)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone um bis zu 1,5 m auf jeweils 60 v. H. der Fassadenlänge eines Geschosses zulässig. In den mit „(C)“ gekennzeichneten Bereichen ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Balkone, Erker und Brandschürzen um bis zu 1,5 m zulässig, sofern ihre lichte Höhe über Straßenverkehrsfläche mindestens 4 m beträgt.
  6. An dem mit „(D)“ bezeichneten Fassadenabschnitt kann ab dem fünften Vollgeschoss eine Überschreitung der Baugrenze durch ein Gebäudeteil und durch eine Kletterwand um bis zu 6 m zugelassen werden.
  7. In dem mit „(E)“ bezeichneten Bereich ist vom Spielbudenplatz eine Freitreppe mit Anschluss an die festgesetzte Auskragung zulässig.
  8. In dem mit „(F)“ bezeichneten Bereich können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Freitreppen und zugehörige Treppenpodeste, Brüstungen, Geländer und Zäune um bis zu 2,3 m zugelassen werden, sofern die lichte Höhe zur Oberkante des Fußbodens der Auskragung zum Spielbudenplatz mindestens 2,5 m beträgt. Abweichend von Nummer 11 Satz 3 darf das Treppenbauwerk mit Brüstung/Geländer bis zu 46,5 m über Normalhöhennull (NHN) betragen. Weitere Überschreitungen durch untergeordnete Treppengestaltungselemente können bis zu einer Höhe von 49,6 m über NHN zugelassen werden.
  9. In den mit „(G)“ bezeichneten Bereichen können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Freitreppen und zugehörige Treppenpodeste sowie durch untergeordnete Bauteile wie Balkone um bis zu 1,5 m zugelassen werden, sofern ihre lichte Höhe über der Straßenverkehrsfläche mindestens 3,5 m beträgt.
  10. In den mit „(H)“ bezeichneten Bereichen können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für Freitreppen und zugehörige Treppenpodeste um bis zu 2,3 m zugelassen werden, sofern ihre lichte Höhe über der Straßenverkehrsfläche Spielbudenplatz mindestens 3,5 m beträgt und die lichte Höhe zur Oberkante des Fußbodens der Auskragung zum Spielbudenplatz mindestens 2,5 m beträgt.
  11. In den mit „(I)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Brüstungen, Geländer, Zäune und Freitreppen um bis zu 6 m zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 2,4 m von der äußersten straßenseitigen Gebäudekante einhalten und dies der Nutzbarkeit der vorgesehenen Freiflächen dient. Die Anlagen sind in einer licht- und luftdurchlässigen Bauweise zu errichten. In den mit „(2)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Brüstungen, Geländer, Zäune und Freitreppen um bis zu 3 m zulässig, wenn dies der Nutzbarkeit der vorgesehenen Freiflächen dient. Die Anlagen sind in einer licht- und luftdurchlässigen Bauweise zu errichten. In den mit „(3)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Brüstungen, Geländer und Zäune um bis zu 6 m zulässig, wenn dies für die Nutzbarkeit der vorgesehenen Freiflächen zwingend erforderlich ist. Die Anlagen sind in einer licht- und luftdurchlässigen Bauweise zu errichten.
  12. In den mit „(4)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, Dachausgänge und technische Anlagen um bis zu 4 m zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 4 m zur äußersten straßenseitigen Gebäudekante einhalten. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig. Die Dachaufbauten und technischen Anlagen dürfen maximal 60 v. H. der jeweiligen Dachfläche bedecken. In den mit „(5)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, Dachausgänge und technische Anlagen um bis zu 3 m auf maximal 150 m<sup>2</sup> der Dachfläche zulässig. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig. In dem mit „(6)“ gekennzeichneten Bereich ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten um bis zu 2,5 m und durch technische Anlagen um bis zu 5,5 m zulässig. In den mit „(7)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachausgänge und technische Anlagen um bis zu 2,5 m zulässig, wenn diese einen Mindestabstand von 3 m zu der der Fläche mit Gehrecht (sogenannte „Quartiersgasse“) zugewandten Traufkante einhalten. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig. Die technischen Anlagen dürfen maximal 20 v. H. der Dachfläche bedecken.
  13. Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur in Tiefgaragen zulässig.
  14. Im urbanen Gebiet sind Wohnnutzungen erst zulässig, wenn im Kerngebiet vorher oder zeitgleich eine geschlossene Bebauung parallel zum Spielbudenplatz errichtet wird, deren Höhe 2 m oder weniger unterhalb der für die jeweiligen Baufelder festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen beträgt.
  15. An den Fassaden, die zu den mit „(S)“ bezeichneten Bereichen ausgerichtet sind, 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 dahinter liegenden Wohnschlafräumen und Schlafräumen in Hotelzimmern ein Innenraumpegel bei teilgeöffnetem Fenster 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.
  16. In dem mit einer „Sonstigen Abgrenzung“ umrandeten und mit „Innenhof“ bezeichneten Bereich sind die umgebenden Fassaden in hellen Materialien auszuführen. Im mit „Innenhof“ bezeichneten Bereich sind gepflanzte Bäume und Gehölze dauerhaft auf eine Höhe von maximal 2 m zu begrenzen. Für den im urbanen Gebiet befindlichen

Teilbereich des mit „Innenhof“ bezeichneten Bereichs ist eine Begrünung der umgebenden Fassaden ausgeschlossen. Für den im Kerngebiet befindlichen Teilbereich des mit „Innenhof“ bezeichneten Bereichs ist die Fassadenbegrünung der umgebenden Fassaden auf höchstens 25 v. H. der Fassadenfläche zu beschränken.

17. Die nicht für Erschließungswege, Terrassen oder Kinderspielflächen beanspruchten Dachflächen im Innenhof (überbaubare Grundstücksfläche, die mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m festgesetzt ist) sind mit einem min-

destens 20 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

18. Die Fläche mit festgesetztem Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglicher Gehweg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 24. Oktober 2024.

**Das Bezirksamt Hamburg-Mitte**

## Verordnung über den Bebauungsplan Langenhorn 68

Vom 28. Oktober 2024

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 sowie § 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), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Langenhorn 68 für das Gebiet zwischen Langenhorner Chaussee, Landesgrenze, Bahnanlagen und Fibigerstraße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 432) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Langenhorner Chaussee – über die Flurstücke 11458 und 11509, Westgrenze des Flurstücks 11869, über das Flurstück 11186, Westgrenze des Flurstücks 11869, über das Flurstück 11597 (Bärenhof), Nordgrenze des Flurstücks 11597, über das Flurstück 11670 der Gemarkung Langenhorn (Schmuggelstieg), Langenhorner Chaussee – Landesgrenze – über das Flurstück 538 (Am Ochsenzoll), Ostgrenzen der Flurstücke 727 und 794, über das Flurstück 11595 (Stockflethweg), Ostgrenze des Flurstücks

11456, Nordgrenzen der Flurstücke 11456 und 4543 der Gemarkung Langenhorn – Fößberger Moor – Südgrenze des Flurstücks 11131 (U-Bahnanlage), Ost- und Südgrenzen der Flurstücke 1226 und 11518, Ostgrenze des Flurstücks 11520 der Gemarkung Langenhorn – Fibigerstraße.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim