



## über den Bebauungsplan Klostertor 11/St. Georg 41

Vom 13. Juni 2006

(HmbGVBl. S. 323)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), 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 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), sowie § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), geändert am 16. November 1999 (HmbGVBl. S. 255), wird verordnet:

## §1

(1) Der Bebauungsplan Klostertor 11 / St. Georg 41 für den Geltungsbereich um das ehemalige Postgebäude Hühnerposten zwischen Kurt-Schumacher-Allee – Bahngelände an der Münzstraße – Amsinckstraße und Bahngelände am Klostertor wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenzen der Flurstücke 978, 2205 und 2206 (Straße Klostertor) der Gemarkung St. Georg-Süd – über die Flurstücke 1520 und 1912, Westgrenze des Flurstücks 1912, über das Flurstück 1912 der Gemarkung Altstadt-Nord – Nordgrenze des Flurstücks 2242 (Straße Hühnerposten), Westgrenze des Flurstücks 1813 der Gemarkung St. Georg-Süd – Westgrenzen der Flurstücke 1907 und 1908, über die Flurstücke 1908, 1912 und 1908 der Gemarkung Altstadt-Nord – Nordgrenze des Flurstücks 1813, über das Flurstück 987 (Münzstraße), Nordostgrenze des Flurstücks 987 (Münzstraße), über das Flurstück 2157, Ostgrenze des Flurstücks 2157, über die Flurstücke 2157 und 987 (Münzstraße), Südgrenze des Flurstücks 984 (Straße Hühnerposten), Ostgrenze des Flurstücks 983 (Schulzweg) der Gemarkung St. Georg-Süd – Norderstraße – Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 1824, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1710, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2203 (Spaldingstraße), über das Flurstück 2203 der Gemarkung St. Georg-Süd – Repsoldstraße – Nordkanalstraße – Amsinckstraße.

(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 Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs 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 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 von zwei Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## §2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe unzulässig.
2. Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
3. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind Wohnungen allgemein zulässig. Mindestens 5200 m<sup>2</sup> der Geschossfläche sind für Wohnungen vorzusehen. Die Wohn- und Schlafräume sind durch geeignete Grundriss-

gestaltung den lärmabgewandten Seiten zuzuordnen. Sofern die Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muss durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie schließende Glasfassadenelemente, Doppelfassaden oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt werden.

4. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets werden Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen.
5. Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Wohnungen allgemein zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind mindestens 2.000 m<sup>2</sup> der Geschossfläche für Wohnungen vorzusehen.
6. Innerhalb des Kerngebiets östlich des Schulzwegs kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone und Loggien bis zu 2 m auf einer Breite von jeweils maximal 4 m zugelassen werden.
7. Die in den Kerngebieten festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen können durch Treppenhäuser, Aufzüge und Lüftungsanlagen sowie andere haustechnische Anlagen mit dazugehörigen Einhausungen um 2,5 m überschritten werden.
8. Die Baulinie gilt nicht unterhalb der Geländeoberfläche.
9. Auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen; hiervon ausgenommen sind Glasdächer.
10. Im Kerngebiet sind die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für Aufenthaltsräume, die nicht zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden können, muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
11. Das mit „(1)“ bezeichnete Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Platz in Höhe der Altmannbrücke anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können sowohl in der horizontalen als auch in der vertikalen Lage zugelassen werden.
12. Das mit „(2)“ bezeichnete Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
13. Für die Heizung und Warmwasserversorgung ist für die Neubebauung ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung zu errichten oder an ein bestehendes Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung anzuschließen.
14. Die mit „(E)“ bezeichneten Abschnitte der Fassaden sind überwiegend als Glasfassade einschließlich der dazugehörigen Rahmenkonstruktionen auszubilden.
15. Die mit „(F)“ bezeichneten Abschnitte der Fassaden sind als horizontal gegliederte Lochfassaden auszuführen. Der Anteil der Fenster- oder Glasflächen einschließlich der dazugehörigen Rahmenkonstruktionen muss an jeder Lochfassadenseite mindestens 35 vom Hundert und darf höchstens 50 vom Hundert betragen.
16. Die mit „(E)“ und „(F)“ bezeichneten von außen sichtbaren, nicht verglasten Teile der Gebäudefassaden sind in Naturstein, als Betonfertigteile oder als verputzte Fassaden in weißen, hellgrauen oder hellbeigen Farbtönen herzustellen.
17. Die mit „(E)“ und „(F)“ bezeichneten Abschnitte der Fassaden sind ohne Auskragungen von Bauteilen herzustellen; für Vordächer im Bereich der Erdgeschosses können Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien bis zu 1,5 m zugelassen werden.
18. Technische Dachaufbauten sind seitlich zu verblenden.

## §3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.