

## Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit

### **Verordnung**

#### **über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 75**

**vom 24. April 2025**

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs 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), § 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 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 9 Abs. 4 Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 06. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93, 127) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Abs. 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

#### **§ 1**

- (1) Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 75 für den Bereich zwischen der Straße Überseering und der Straße Mexikoring (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 408) wird wie folgt begrenzt:

Mexikoring - Überseering - Südgrenze des Flurstücks 1260, Westgrenze des Flurstücks 1260 der Gemarkung Alsterdorf (Stadtteil Winterhude).

- (2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht 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 darin 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 keine Ansprüche 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 vorhabenbezogenen 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. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende planungsrechtliche Vorschriften:

1. Im Kerngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Kerngebietes sind oberhalb des sechsten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
3. Im Kerngebiet sind Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Absatz 2 Nummern 2 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen.

4. In dem Kerngebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment zulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind (gemäß ‚Leitlinien für den Einzelhandel‘ in der Fassung vom 12. September 2019):

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- Drogeriewaren
- Kosmetik, Parfümerie
- pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind (gemäß ‚Leitlinien für den Einzelhandel‘ in der Fassung vom 12. September 2019):

- Matratzen, Lattenroste
- Möbel aller Art (für Küchen: inkl. Einbaugeräte)
- Bodenbeläge inkl. Teppiche und Teppichböden (Rollware)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Baustoffe und Bauelemente
- Werkzeuge, Maschinen, bau- und gartentechnische Elektrogeräte
- Installationsbedarf
- Sanitär und Bad
- Öfen, Herde, Kamine
- Pflanzen, Pflanzen- und Gartenbedarf, Gartenmöbel
- Kfz, Motorräder, Wohnwagen inkl. Zubehör
- Boote inkl. Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

In Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind andere Sortimentsbereiche zulässig, sofern ihr Anteil insgesamt 10 v. H. der Verkaufsfläche eines Betriebs nicht überschreitet."

5. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche am nördlichen Mexikoring ist unterirdisch ein Kerngebiet festgesetzt. Zulässig sind nur Tiefgaragen und im Untergeschoss befindliche Abstell-, Technik- und Versorgungsräume sowie Anlagen für Regenwasserrückhaltung.

6. An den mit „(C)“ bezeichneten Fassadenabschnitten ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch je ein Vordach mit einer Tiefe von maximal 1,2 m und einer Breite von maximal 3,9 m zulässig.

7. Im Kerngebiet sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der unterirdischen Baugrenze in einer Tiefgarage zulässig. Oberirdisch können sie darüber hinaus nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zugelassen werden. Zufahrten zu Stellplatzanlagen können ausschließlich in den festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zugelassen werden. Innerhalb der unterirdischen Baugrenze sind unterirdische Bauten nur unter Erdgleiche zulässig.
8. Oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe sind Absturzsicherungen (Brüstungen u. ä.), Dach- und Technikaufbauten (zum Beispiel Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen), Pergolen und Rankgerüste sowie Kinderspielgeräte bis zu folgender Höhe zulässig:
- In dem mit „(B1)“ bezeichneten Bereich bis maximal 2,0 m,
  - in dem mit „(B2)“ bezeichneten Bereich bis maximal 3,5 m,
  - in dem mit „(B3)“ bezeichneten Bereich bis maximal 2,0 m für Absturzsicherungen, Dach- und Technikaufbauten und bis maximal 3,5 m für Rankgerüste oder Pergolen,
  - in dem mit „(B4)“ bezeichneten Bereich bis maximal 3,5 m,
  - in dem mit „(B5)“ bezeichneten Bereich bis maximal 1,8 m,
  - in dem mit „(B6)“ bezeichneten Bereich bis maximal 3,0 m,
  - in dem mit „(B7)“ bezeichneten Bereich bis maximal 1,70 m.

Dach- und Technikaufbauten müssen horizontal mindestens so weit von der Außenfassade zurückbleiben, wie sie hoch sind (Verhältnis mindestens 1:1), hiervon ausgenommen sind Pergolen, Rankgerüste und Kinderspielgeräte. Technische Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Aufzugsüberfahrten an den mit „(D)“ bezeichneten Fassaden sind von der Verpflichtung zum Abrücken von der Gebäudeaußenkante ausgenommen. Ausgenommen von Satz 2 und 3 sind Absturzsicherungen (Brüstungen u. ä.) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.

9. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
10. In den mit „(E)“ bezeichneten Bereichen des Kerngebietes ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. 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 Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern 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. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

11. In dem mit „(F)“ bezeichneten Bereich des Kerngebietes ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Loggien mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von  $\leq 65$  dB(A) erreicht wird.
12. In dem mit „(F)“ bezeichneten Bereich des Kerngebietes sind gewerbliche Aufenthaltsräume – insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit eine Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Es ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei geschlossenen Außenwandteilen sicherzustellen. Zudem ist in den mit „(E)“ bezeichneten Bereichen des Kerngebietes durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen, soweit eine im Nachtzeitraum schutzwürdige Nutzung, wie zum Beispiel Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes, besteht.“
13. Im Kerngebiet sind Anlagen zur Gewinnung solarer Energie auf 24 v. H. der vorhandenen Bruttodachfläche zu errichten.
14. Im Kerngebiet sind insgesamt mindestens 15 Bäume und mindestens 30 Großsträucher zu pflanzen. Davon auf den unterbauten Flächen (Tiefgaragen und andere unterirdische Gebäudeteile) sowie im Innenhof des mit „(B1)“ bezeichneten Bereichs insgesamt mindestens 13 Bäume und mindestens 16 Großsträucher sowie auf den Dachflächen der mit „(B4)“ und „(B6)“ bezeichneten Bereiche insgesamt mindestens 2 Bäume und mindestens 14 Großsträucher.

15. Für die im Kerngebiet festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für anzupflanzende mehrstämmige Bäume sind mindestens vierfach verpflanzte Solitärbäume mit Ballen, Pflanzbreite mindestens 150 cm und Pflanzhöhe mindestens 350 cm, und für anzupflanzende Großsträucher sind mindestens dreifach verpflanzte Solitärsträucher mit Ballen, Pflanzhöhe mindestens 175 cm, zu verwenden.
16. Im Kerngebiet sind insgesamt mindestens 770 m<sup>2</sup> der unterbauten Flächen (Tiefgaragen und andere unterirdische Gebäudeteile) zu begrünen und mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Großstrauchpflanzungen muss der durchwurzelbare Substrataufbau mindestens 80 cm betragen. Für Baumpflanzungen muss der durchwurzelbare Substratraum je Baum mindestens 12 m<sup>3</sup> und der durchwurzelbare Substrataufbau mindestens 80 cm betragen. Im Wurzelbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
17. Im Kerngebiet sind insgesamt mindestens 1.600 m<sup>2</sup> Dachflächen dauerhaft zu begrünen. Davon sind im mit „(B1)“ bezeichneten Bereich mindestens 1.220 m<sup>2</sup>, im mit „(B4)“ bezeichneten Bereich mindestens 30 m<sup>2</sup> und in den mit „(B6)“ und „(B7)“ bezeichneten Bereichen mindestens 80 m<sup>2</sup> jeweils mit einem mindestens 12 cm starken Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen sowie im mit „(B4)“ bezeichneten Bereich mindestens 130 m<sup>2</sup> und in den mit „(B6)“ und „(B7)“ bezeichneten Bereichen mindestens 140 m<sup>2</sup> jeweils mit einem mindestens 50 cm starken Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. Für Baum- und Großstrauchpflanzungen muss der durchwurzelbare Substrataufbau mindestens 80 cm betragen. Begrünte Dachflächen unterhalb von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie unterhalb von mindestens 50 cm aufgeständerten sonstigen technischen Dachaufbauten können bei Eignung auf die Dachbegrünungsfläche angerechnet werden.
18. Im Kerngebiet sind Pergolen oder Rankgerüste in den mit „(B2)“, „(B3)“, „(B4)“ und „(B6)“ bezeichneten Bereichen mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge, je Pergolenstütze bzw. je Rankgerüststütze ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m<sup>2</sup> groß sein und mindestens 50 cm durchwurzelbares Substrat aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

19. Im Kerngebiet ist der Aufbau der unterbauten Fläche im Innenhof des mit „(B1)“ bezeichneten Bereichs und die mit „(B1)“, „(B4)“, „(B5)“ und „(B6)“ bezeichneten Bereiche so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser in einer Retentionsschicht zurückgehalten wird.
20. Im Kerngebiet sind zur Vermeidung des Vogelschlags Flächen aus Glas durch geeignete Maßnahmen (z. B. mehrschichtiger Fassadenaufbau, Gliederung der Fassade, Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser oder Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigen Lichtreflexionsgrad) erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren bzw. als Hindernis sichtbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassade größer als 75 % ist oder zusammenhängende Glasflächen mit Glasscheiben von größer 6 m<sup>2</sup> vorgesehen sind. Satz 1 gilt nicht für Schaufenster im Erdgeschoss.
21. Im Kerngebiet sind Außenleuchten zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von 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 Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den XY

Das Bezirksamt Hamburg-Nord