

# FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

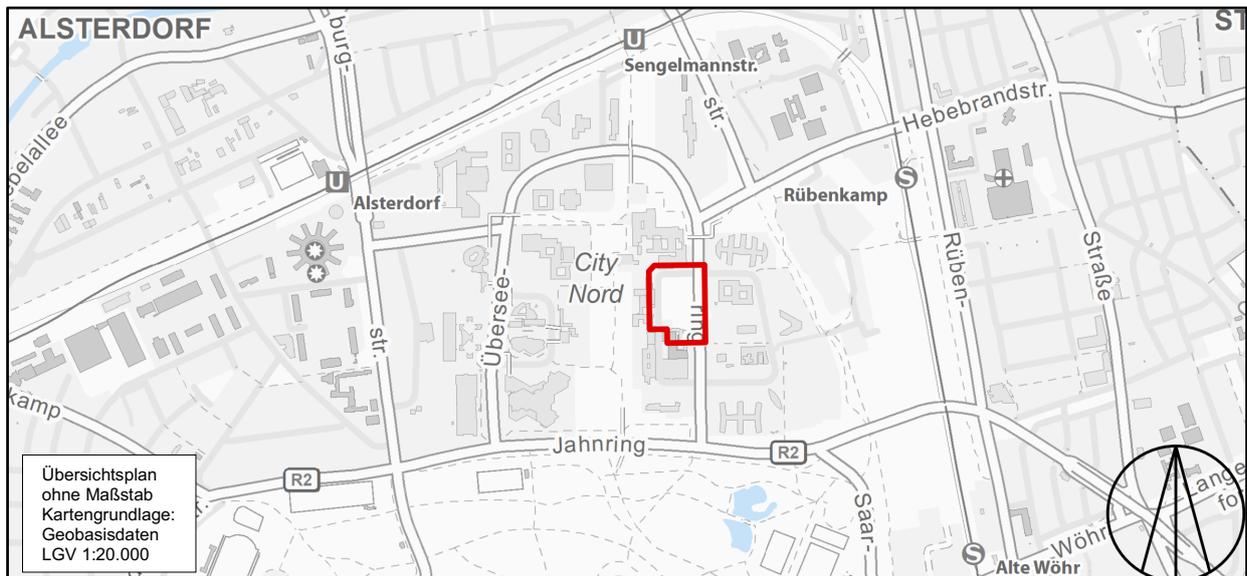


Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Entwurf)

## Winterhude 75 Begründung

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 408



Stand: 28.04.2025 (Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
	<b>3.1 Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>4</b>
	3.1.1 Flächennutzungsplan .....	4
	3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Fachkarte Arten- und Biotopschutz .....	4
	<b>3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
	3.2.1 Bestehende Bebauungspläne .....	5
	3.2.2 Denkmalschutz .....	6
	3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen .....	7
	3.2.4 Kampfmittelverdacht .....	8
	3.2.5 Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope .....	8
	3.2.6 Baumschutz .....	8
	3.2.7 Artenschutz .....	8
	3.2.8 Besondere Bodenschutzbestimmungen .....	8
	3.2.9 Bauschutzbereich   Flughafen .....	9
	3.2.10 Lärmschutzbereich   Flughafen .....	9
	3.2.11 Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag .....	9
	3.2.12 Bundesklimaschutzgesetz (KSG) und Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) .....	9
	<b>3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>10</b>
	3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	10
	3.3.2 Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb .....	15
	3.3.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	15
	3.3.4 Lage und Größe des Plangebietes .....	17
	3.3.5 Erschließungssituation, ÖPNV .....	18
	3.3.6 Baulicher Bestand und Nutzung im Plangebiet .....	20
	3.3.7 Ver- und Entsorgung .....	20
	3.3.8 Lärmbelastung .....	21
	3.3.9 Landschaftsplanerischer Bestand .....	21
	3.3.10 Umfeld des Plangebietes .....	26
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>29</b>
	<b>5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan</b> .....	<b>31</b>
	<b>5.2 Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>34</b>
	5.2.1 Kerngebiet .....	34
	5.2.2 Unterirdisches Kerngebiet .....	40
	<b>5.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstückfläche</b> .....	<b>42</b>
	5.3.1 Grundflächenzahl (GRZ) .....	42

5.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	44
5.3.3	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Gebäudehöhen als Höchstmaß, und lichte Höhe als Mindestmaß.....	46
5.3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	50
5.3.5	Unterirdische Baugrenze .....	52
5.3.6	Abstandsflächen .....	54
<b>5.4</b>	<b>Gestalterische Festsetzungen .....</b>	<b>59</b>
5.4.1	Dachaufbauten .....	59
5.4.2	Werbeanlagen .....	62
<b>5.5</b>	<b>Straßenverkehrsflächen und Erschließung .....</b>	<b>62</b>
5.5.1	Verkehrliche Erschließung.....	63
5.5.2	Versorgungsflächen .....	65
<b>5.6</b>	<b>Mobilität .....</b>	<b>65</b>
5.6.1	Stellplätze.....	65
5.6.2	Mobilitätskonzept.....	66
<b>5.7</b>	<b>Gehrecht .....</b>	<b>68</b>
<b>5.8</b>	<b>Technischer Umweltschutz.....</b>	<b>69</b>
5.8.1	Erschütterungen und sekundärer Schallschutz.....	69
5.8.2	Besonnung / Verschattung .....	69
5.8.3	Geräuschimmissionen .....	70
5.8.4	Windkomfort .....	80
5.8.5	Luftschadstoffe .....	84
<b>5.9</b>	<b>Klimaschutz .....</b>	<b>88</b>
<b>5.10</b>	<b>Entwässerung.....</b>	<b>90</b>
5.10.1	Schmutzwasser .....	90
5.10.2	Niederschlagswasser .....	90
<b>5.11</b>	<b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....</b>	<b>93</b>
5.11.1	Baumbestand, voraussichtlicher Fällumfang und Baumersatz .....	93
5.11.2	Baumschutz, Erhaltungsgebote .....	94
5.11.3	Naturschutzfachliche Begrünungsmaßnahmen .....	95
5.11.4	Gewässer- und Bodenschutz .....	100
5.11.5	Maßnahmen zum Schutz besonders und streng geschützter Arten .....	102
<b>5.12</b>	<b>Naturschutz- und artenschutzfachliche Gesamtbetrachtung.....</b>	<b>107</b>
<b>5.13</b>	<b>Berücksichtigung nachbarschaftsrechtlicher Belange.....</b>	<b>108</b>
<b>5.14</b>	<b>Abwägungsergebnis.....</b>	<b>109</b>
<b>5.15</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme.....</b>	<b>111</b>
<b>5.16</b>	<b>Kennzeichnungen .....</b>	<b>112</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung .....</b>	<b>112</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen .....</b>	<b>112</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>112</b>

<b>8.1 Flächenangaben .....</b>	<b>112</b>
<b>8.2 Kostenangaben .....</b>	<b>112</b>

## **1 Anlass der Planung**

Das Plangebiet befindet sich im städtebaulichen Kontext der Geschäftsstadt City Nord, einem Büro-Standort aus den 1960er-Jahren, welcher seit dem 1. Mai 2013 aufgrund seiner herausragenden Bedeutung als Gesamtensemble unter Denkmalschutz steht. Das Plangebiet, das im Wesentlichen das Flurstück 1260 der Gemarkung Alsterdorf (Überseering 17) mit ca. 0,86 Hektar umfasst, liegt in der sogenannten „Zentralen Zone“ der City Nord. Dieser Bereich sollte der Versorgung der Geschäftsleute mit Hotellerie, Post, Banken, Restaurants, Läden und diversen Dienstleistungsangeboten dienen, ergänzt um Parkhäuser. Jedoch stand die Zentrale Zone aufgrund ihrer schwierigen Zugänglichkeit und verwinkelten Konstruktion bzw. Wegeführung von Beginn an in der Kritik. Ihrer Funktion als Mitte bzw. zentralem Versorgungsbereich der City Nord wurde sie kaum gerecht. Verstärkt wurde diese Entwicklung durch den Funktionsverlust des Postgebäudes auf der Fläche innerhalb des Plangebietes.

Der sich ehemals auf dem Baugrundstück befindliche zwischen 1970 und 1974 errichtete Gebäudekomplex war nicht als konstituierender Bestandteil des Denkmalensembles der City Nord geschützt. Die Nutzung als Postamt/Postverteilzentrum und als Postschule der Oberpostdirektion wurde 2018 aufgegeben. Die Deutsche Post AG verkaufte das Grundstück bereits im Jahr 2008. Nach mehreren Eigentümerwechseln befindet es sich nun im Eigentum der Vorhabenträgerin. Nach mehrjährigen Leerstand wurde das abgängige Gebäude im Jahr 2022 abgebrochen. Vor Abbruch des Komplexes ist eine denkmalpflegerische Bestandsdokumentation in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt erfolgt.

Diese Entwicklungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Neuordnung des Plangebiets im Sinne des „Masterplans City Nord“ des Bezirksamtes Hamburg-Nord aus dem Jahr 2011, der mögliche Entwicklungsperspektiven aufzeigt. Zum einen soll die herausragende Qualität als Bürostandort im Grünen gesichert werden, zum anderen sollen ergänzende Nutzungen wie z. B. Wohnen zu einer höheren Urbanität führen. So soll sich die City Nord von einem monofunktionalen Quartier zu einem belebten Stadtteil mit gemischten Nutzungen entwickeln. Insbesondere gilt es, den Bereich der Zentralen Zone mit seinen integrierten Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten attraktiver zu gestalten und damit seiner aktuellen Dysfunktionalität zu begegnen. Es gilt zudem, mit der Schaffung neuen Wohnraums dem angespannten Wohnungsmarkt in Hamburg entgegenzuwirken. Insbesondere die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen sowie sozial geförderten Wohneinheiten soll in Hamburg intensiviert werden. Ergänzend wird eine bessere Erschließung, insbesondere eine funktionale und barrierearme, möglichst barrierefreie Anbindung der bestehenden Erschließungsebene auf Höhe des 1. Obergeschosses (+ 14,00 m üNN), der sogenannten „+1-Ebene“, angestrebt, um die bestmögliche Erreichbarkeit der Funktionen und der komplex verwobenen Bebauung der Zentralen Zone zu ermöglichen.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung wurde 2021 für das Plangebiet eine einphasige, kooperative, städtebauliche Ideenwerkstatt durchgeführt. Ziel dieser Ideenwerkstatt war es, in der City Nord ein neues und urbanes Zentrum zu schaffen, das den modernen Anforderungen an Nutzungsmix, Erschließung und Wegeführung genügt und dabei Rücksicht auf die städtebaulich-freiraumplanerische Rahmensetzung des Denkmalensembles nimmt.



Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: blrm Architekt\*innen GmbH, bloomimages)

Der im Rahmen der städtebaulichen Ideenwerkstatt prämierte Entwurf legt den Schwerpunkt auf die Entwicklung einer flexiblen, anpassungsfähigen und vernetzten Gebäudestruktur, die das Architekturverständnis der 1960er-Jahre sowie die Geschichte des Baugrundstücks berücksichtigt und zeitgemäß interpretiert.

Der zukünftige Gebäudekomplex soll als eigenständiges Ensemble wahrnehmbar sein und so dem städtebaulichen Leitbild der City Nord folgen. Er soll einen Nutzungsmix aus Büro- und Wohnnutzungen sowie Nahversorgungsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und Orte zum Verweilen in Anlehnung an die Prinzipien der Zentralen Zone enthalten.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Winterhude 7 vom 22. Mai 1986. Da das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die festgesetzten überbaubaren Flächen nicht mit den aktuellen Planungsabsichten vereinbar sind, ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Winterhude 75 soll

den weiterentwickelten prämierten Entwurf und die Realisierung des Vorhabens planungsrechtlich absichern. Als Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag erarbeitet.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (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). Das Plangebiet wird, beginnend vom Nordwesten, wie folgt begrenzt:

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

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, bauplanungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan Winterhude 75 wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag aufgestellt. Für das Vorhaben wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer vereinbarten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet außerdem Regelungen zur Ausführung und Gestaltung des Vorhabens und der Übernahme der mit der Planung verbundenen Kosten durch die Vorhabenträgerin.

Das Vorhabengebiet umfasst dabei das Flurstück 1260 der Gemarkung Alsterdorf. Arrondierend werden gemäß § 12 Absatz 4 BauGB die umgebenden Straßenverkehrsflächen Mexikoring und Überseering jeweils bis etwa zur Straßenmitte miteinbezogen.

Der Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da das Plangebiet innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs verortet ist. Die Voraussetzungen für eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ werden u. a. aufgrund der Bebauung eines Grundstückes mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche erfüllt.

Zum Zeitpunkt der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange für den vorliegenden Bebauungsplan Winterhude 75 im Jahr 2022 befanden sich im räumlichen Umfeld des betroffenen Geltungsbereichs noch drei weitere Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in Aufstellung. Eine detaillierte Prüfung unter Bezugnahme auf § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB hat ergeben, dass für alle Planverfahren insbesondere kein zeitlicher Zusammenhang besteht. Zudem unterschreiten die ggf. als kumulativ anzunehmenden festgesetzten Grundflächen für die heranzuziehenden umliegenden Planverfahren in Summe den unteren Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 3. Juli 2024

(BGBl. I Nr. 225 S. 1) 1 zu beachten sind. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt (ergänzende Erläuterungen s. Kapitel 4).

Da die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, besteht darüber hinaus gemäß § 13a Absatz 1 BauGB für den Bebauungsplan weder die Pflicht zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung für Pläne und Programme (SUP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 8) noch die Pflicht zu einer entsprechenden Vorprüfung des Einzelfalls.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan jedoch die Errichtung von der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsflächen mit einer Geschossfläche von insgesamt mehr als 1.200 m<sup>2</sup> vorsieht, ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54), durchzuführen (s. Kapitel 4).

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 1/25 (Amtl. Anz. Nr. XX S. XXX) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 16.08.2022 (Amtl. Anz. Nr. 64 S. 1194) stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat nach der Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX (Amtl. Anz. Nr. X S. X) stattgefunden.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet überwiegend „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar. Die Straße Überseering ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Fachkarte Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet überwiegend das Milieu „verdichteter Stadtraum“ dar. Für die Straße Überseering ist das Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Das

gesamte Plangebiet und weiträumige Umfeld ist außerdem mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ gekennzeichnet.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist das Plangebiet überwiegend als Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dargestellt. Der Überseering ist als Biotopentwicklungsraum 14e „Hauptverkehrsstraßen“ gekennzeichnet.

Für den Bebauungsplan sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Landschaftsprogramms einschließlich der Fachkarte Arten- und Biotopschutz erforderlich.

### 3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

#### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt bislang der Bebauungsplan Winterhude 7 vom 22. Mai 1986. Dieser setzt für das Vorhabengrundstück ein Kerngebiet (MK) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird einzig über die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze beschränkt. Für die Hauptachse des Gebäudes entlang des Überseerings ist eine maximale Geschossigkeit von zwei Geschossen, für den westlichen Teilbereich hin zum Mexikoring eine maximale Geschossigkeit von acht Geschossen festgesetzt. Die überbaubare Fläche bildet als (erweiterte) Baukörperfestsetzung das bis 2022 vorhandene Gebäude ab.

Die nördlich, westlich und östlich des Vorhabengrundstücks vorhandenen Straßen Mexikoring und Überseering sind entsprechend ihrer Nutzung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



Abbildung 2: Geltendes Planrecht, Ausschnitt Bebauungsplan Winterhude 7 vom 22. Mai 1986

### 3.2.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet ist Bestandteil der City Nord, die städtebaulich aus großen Verwaltungsgebäuden mit markanten Solitären und zusammenhängend gestalteten Außenanlagen in Erscheinung tritt. Das Netz aus erhobenen denkmalgeschützten Fußgängerbrücken mündet in den öffentlichen, ebenfalls als Gartendenkmal geschützten, zentralen City Nord Park. Das gesamte Plangebiet ist Teil des denkmalgeschützten Gesamtensembles City Nord (siehe Abbildung 3). Etwas südwestlich des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal (Wohnbebauung mit Läden und Büros, von 1969 – 1972; Entwurf: Graaf & Schweger) am Mexikoring 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, das für ein Versicherungsunternehmen errichtet wurde. Weitere denkmalgeschützte Bürogebäude schließen sich westlich des Gartendenkmals des City Nord Parks an. Nord- und südöstlich des Plangebiets befinden sich die Baudenkmäler Singapur- und Manilabrücke.

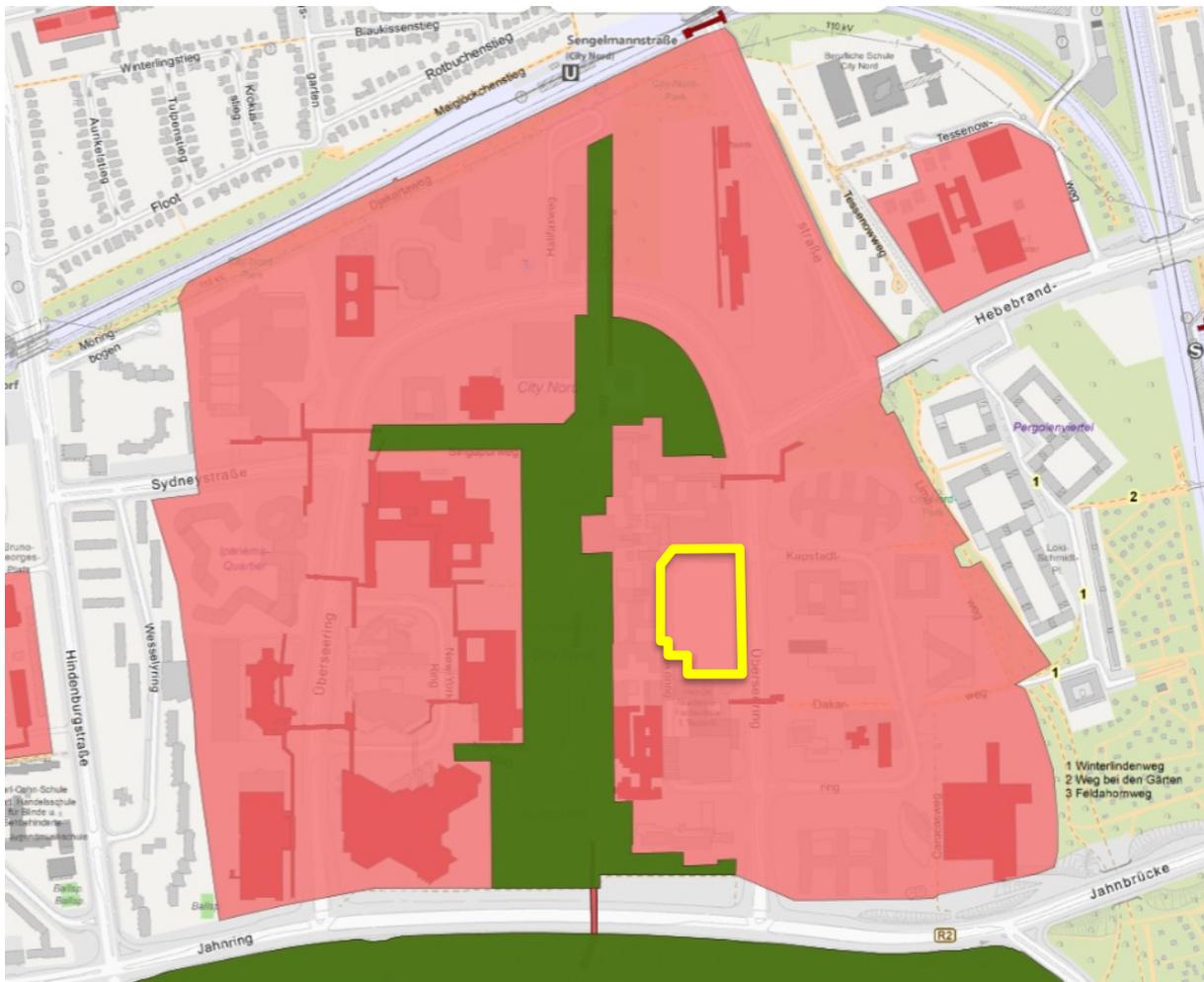


Abbildung 3: Baudenkmäler (dunkelrot), Gartendenkmäler (grün) und Denkmalensembles (hellrot) im Umfeld des Plangebiets

Für diese Einzeldenkmäler ist der Umgebungsschutz nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 05. April 2013 (HmbGVBl S.142), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 268) zu berücksichtigen.

Die neue Bebauung hat die denkmalrechtlichen Vorgaben einzuhalten und bedarf, unabhängig vom Planrecht, der denkmalrechtlichen Genehmigung. Das Denkmalschutzamt wurde entsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren beteiligt.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Dennoch können im Boden unbekannte Bodendenkmäler liegen, die im Zuge der Bauarbeiten gefunden werden. Außerhalb von eingetragenen Bodendenkmälern gilt § 17 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013. Sollten im Zuge von Erdarbeiten, Baggerungen oder anderen Gelegenheiten Funde auftreten, bei denen es sich um Bodendenkmäler handeln könnte, sind diese nach § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich anzuzeigen und die zur Sicherung und Erhaltung notwendigen Anordnungen zu befolgen. Dieselbe Verpflichtung besteht nach § 17 Abs. 2 DSchG für die Leiter:innen der Arbeiten, bei welchen der Fund gemacht wird.

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Für den Plangeltungsbereich sind gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308), aktuell keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und / oder Grundwasserschäden bekannt. Allerdings ist auf dem Gelände in der Vergangenheit mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen worden (Eigenverbrauchstankstelle). Aus diesem Grunde kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Schadstoffbelastungen des Grundwassers sind jedoch nicht bekannt. Eine Baugrund- und Schadstoffuntersuchung ist durchgeführt worden und kommt zu folgenden Erkenntnissen: Sowohl in den aufgefüllten als auch in den gewachsenen Böden sind keine Auffälligkeiten, die auf Fremdeinlagerungen oder frühere Schadstoffeinträge im Untersuchungsbereich hingewiesen hätten, ermittelt worden. Lediglich die in den aufgefüllten Böden angebotenen anthropogenen Beimengungen (Beton-, Ziegel- und Schlackereste) lassen auf eine mögliche Schadstoffbelastung schließen, die eine sachgerechte Entsorgung nach den Vorgaben der Richtlinie Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20 erforderlich werden lassen.

Konkret weisen die aufgefüllten humos-sandigen Böden mit erhöhten PAK- und TOC-Gehalten (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe und gesamter organischer Kohlenstoff) Auffälligkeiten auf. Untergeordnet sind leicht erhöhte Schwermetallgehalte festgestellt worden. Dagegen sind in deren Eluat keine Auffälligkeiten bzw. Verunreinigungen vorgefunden worden. Die tiefliegenden, gewachsenen Sande weisen mit höheren Sulfat- und Nickelgehalten auffällige Eluat-Werte auf. Jedoch sind im Feststoff keine Verunreinigungen festgestellt worden. Da die Ursache für diese Verunreinigung der tiefliegenden, gewachsenen Sande nicht bekannt bzw. nicht durch die Vornutzung des Vorhabengrundstücks erklärbar ist, sind weitere Detailuntersuchungen nicht erforderlich. Für die unterlagernden gewachsenen bindigen Böden konnten keine Auffälligkeiten festgestellt werden; und diese sind folglich als schadstofffrei zu bewerten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewährleistet.

Abschließend lässt sich konstatieren, dass der im Zuge der Erdarbeiten anfallende Bodenaushub überwiegend einer fachgerechten Verwertung zugeführt werden muss.

### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Vorhandensein von Kampfmitteln und Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Der gesamte Bereich ist als allgemeine Bombenblindgängerverdachtsfläche eingestuft.

Nach § 6 Absatz 2 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S.557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289), ist die Grundstückseigentümerin oder die Veranlasserin des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind.

Aufgrund der im Boden vorhandenen metallischen Rückstände konnte im Zuge der Abbruch- und Rückbaumaßnahmen keine oberflächennahe Bodensondierung durchgeführt werden. Aus diesem Grunde werden die späteren Aushubarbeiten im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt von einer Fachaufsicht begleitet.

### **3.2.5 Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope**

Für das Plangebiet und das nähere Umfeld bestehen keine Schutzgebiete im Sinne von §§ 23 bis 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22) in Verbindung mit § 10 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), oder nach Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“ des BNatSchG.

Nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 14 HmbBNatSchAG und der Anlage zum HmbBNatSchAG besonders geschützte Biotope sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.

### **3.2.6 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126). Bei Fäll- und Schnittmaßnahmen an Bäumen und Hecken sind die Regelungen der BaumschutzVO einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich.

### **3.2.7 Artenschutz**

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften des besonderen und strengen Artenschutzes gemäß § 44 ff. BNatSchG zu beachten. Hierzu liegt ein Artenschutz-Fachbeitrag vor, der zu dem Ergebnis kommt, dass es durch das Vorhaben nicht zu einem Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG kommt.

### **3.2.8 Besondere Bodenschutzbestimmungen**

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 2 BBodSchG.

### **3.2.9 Bauschutzbereich | Flughafen**

Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Absatz 3 Nummer 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 327) im Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport.

Die sich aus dem LuftVG ergebenden Beschränkungen hinsichtlich der Bauhöhe von Bauwerken werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bzw. zur maximalen Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt (s. Kapitel 5.3.3). Die Beschränkungen gelten auch für temporäre Bauwerke wie einzusetzendes Baugerät (z. B. Baukräne). Auf Anfrage teilte das Amt für Wirtschaft Abteilung Luftverkehr (WL 23) am 19.08.2022 mit, dass die maximal zulässige Bauhöhe am Standort 76,00 m üNNH beträgt.

### **3.2.10 Lärmschutzbereich | Flughafen**

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Umfeld des Verkehrsflughafens Hamburg Airport durch Fluglärm belastet. Es liegt jedoch nicht im Einflussbereich des Lärmschutzbereichs Nacht der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fluglärmschutzverordnung - FluLärmHmbV) in der Fassung vom 21. Februar 2012 (HmbGVBl. S. 77), zuletzt geändert am 6. Oktober 2020 (HmbGVBl. S. 523, 525) – Verordnung im Sinne des § 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2551)

### **3.2.11 Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag**

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 75 existieren ein Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Über den Durchführungsvertrag wird die Vorhabenträgerin verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Weiterhin beinhaltet der Vertrag Vereinbarungen insbesondere zu Maßnahmen zur Ausgestaltung des Wohnungsbaus einschließlich des Anteils an öffentlich geförderten Mietwohnungen, zur Freiflächen- und Dachgestaltung, zur Umsetzung der Maßnahmen zum Baumschutz und zum Baumersatz sowie zum Klimaschutz und zur Entwässerung. Gegenstand des Vertrags ist zudem die Übernahme sämtlicher Planungskosten durch die Vorhabenträgerin.

Flankierend zum Durchführungsvertrag werden Regelungen zur Herstellung der Erschließung, zum Ausbau von Nebenflächen sowie deren Kostentragung in einem separaten Sondernutzungs- und Erschließungsvertrag getroffen. Alle Verträge werden in unmittelbarem zeitlichem Zusammenhang unterzeichnet.

### **3.2.12 Bundesklimaschutzgesetz (KSG) und Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG)**

Gemäß § 13 Abs. 1 S. 1 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I Nr. 48, S. 2513), zuletzt geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) in Verbindung mit § 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) vom 20. Februar 2020, zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443) sind die Aspekte des globalen

Klimaschutzes und der Klimaverträglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

##### **„Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ & wohnungspolitische Verordnungen**

Im Jahr 2011 haben sich der Senat und die sieben Hamburger Bezirke erstmals mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zu einer erheblichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Senat und Bezirke streben seitdem an, die Zahl der neu gebauten Wohnungen pro Jahr deutlich zu steigern. 2016 wurde in einer Fortführung des Vertrags die damalige Zielvereinbarung von 6.000 Wohnungen auf 10.000 Wohnungen zu genehmigende Wohnungen pro Jahr erhöht. Im Jahr 2021 wurde sich zwischen dem Senat und den Bezirken zum dritten Mal auf ein gemeinsames Vorgehen verständigt, um die vereinbarten Ziele zu erreichen. Zusätzlich sieht das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der FHH und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs seit 2021 vor, 35 % dieser neuen Wohnungen als geförderte Wohnungen mit einer 30-jährigen Mietpreisbindung zu errichten, darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen. Ferner sind die Bezirke aufgefordert, die Versorgung mit angemessenem Wohnraum für vordringlich Wohnungssuchende zu unterstützen. Der Bezirk Hamburg-Nord hat sich im Rahmen des Vertrages zur Genehmigung von jährlich 1.200 Wohnungen verpflichtet. Aufgrund der großen Wohnungsnachfrage und der begrenzten Flächenverfügbarkeit stellt die Innenentwicklung ein wichtiges Instrument zur Bereitstellung von Neubauflächen dar.

Gemäß der sog. Kappungsgrenzenverordnung (KappGrV HA 2023, HmbGVBl. 2023, S. 268) ist die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in Hamburg besonders gefährdet. Dies ist auch in der Mietpreisbegrenzungsverordnung und der damit einhergehenden bis 2025 befristeten Feststellung des gesamten Stadtgebiets der FHH als angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ablesbar (HmbGVBl. 2020, 341). Es ist kurz- bis mittelfristig nicht von einer Änderung dieses Zustandes auszugehen, da auch in den kommenden Jahren statistisch mit einem weiteren Anstieg der absoluten Bevölkerungszahl/Haushaltszahl gerechnet wird. Gleichzeitig steigen einerseits die Inanspruchnahme von Wohnflächen pro Kopf und andererseits die immer kleiner werdenden Haushaltstypologien (mehrheitlich Singlehaushalte). Die Bereitstellung von Wohneinheiten, insbesondere in stark nachgefragten Wohnungsmarktsegmenten, stellt daher eine wichtige Aufgabe für die Hamburger Wohnungspolitik dar.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Winterhude 75 leistet einen Beitrag zu den aufgeführten Zielen, indem er die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von 116 Wohneinheiten ermöglicht, wovon 35 % für die Schaffung von geförderten Wohneinheiten vorgesehen sind. Vom Anteil der geförderten Wohneinheiten sind wiederum 10 % vordringlich Wohnungssuchenden vorbehalten. Die Umsetzung von öffentlich geförderten und freifinanzierten Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau innerhalb einer bestimmten Frist und deren Belegung sowie zum Teil über die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans

hinausgehende Anforderungen an den Städtebau, Hochbau und Freiraum werden im Durchführungsvertrag geregelt.

### **Wohnungsbauprogramm Hamburg-Nord 2024**

Im „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ vom 4. Juli 2011 und der Fortschreibung vom 08. September 2016 und vom 16. November 2021 wurde zwischen den Bezirken und dem Senat neben der Festlegung von Zielzahlen für die durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbaugenehmigungen vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten und diese jährlich aktualisieren.

Das Wohnungsbauprogramm 2024 für den Bezirk Hamburg-Nord wurde im Januar 2024 veröffentlicht und benennt – wie bereits zuvor erwähnt - eine Zielzahl von 1.200 zu genehmigenden Wohneinheiten pro Jahr. Das Wohnungsbauprogramm beschreibt die besonderen Herausforderungen der Wohnraumentwicklung in dem bereits stark urbanisierten Bezirksgebiet und unterstreicht die besondere Bedeutung der Innenentwicklung zur Erreichung der im Vertrag für Hamburg vereinbarten wohnungsbaupolitischen Ziele. Es stellt das Plangebiet auf Seite 60 unter dem Titel „City Nord – Überseering 17“ als Potenzialfläche für ein gemischtes Quartier mit ca. 125 Wohneinheiten dar und bewertet die Aussichten auf eine zügige Realisierung als „groß“.

### **Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt**

Der Programmplan „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ wurde am 12.09.2019 durch die Hamburger Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossen und ist im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Die Leitlinien geben einen Handlungsrahmen zur Umsetzung angemessener städtebaulicher Lösungen sowie, bei Innenentwicklung und Nachverdichtung, zu verträglichen Dichten und Höhen. Die Orientierungswerte hinsichtlich Grund- und Geschossflächenzahlen i. S. d. § 17 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) sollen im Bebauungsplanverfahren möglichst ausgenutzt werden. Die Möglichkeiten zu städtebaulich vertretbaren Überschreitungen sind jeweils zu prüfen.

Um Flexibilität in der Nutzungsdurchmischung und höhere urbanen Dichten zu ermöglichen, soll zudem verstärkt die Festsetzung der Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“ (MU) geprüft werden. Insbesondere im Zusammenhang mit Siedlungen der 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahre, bei Planungen entlang von Magistralen sowie im Einzugsradius von S-Bahn-Haltestellen ist eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch angemessene Dichten und städtebaulich effiziente Gebäudetypologien anzustreben. Die Leitlinien des Hamburger Maßes entsprechen auch dem stadtentwicklungspolitischen Ziel „Mehr Stadt in der Stadt“.

Die städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Ziele des Planvorhabens am Überseering berücksichtigen die genannten Programmpläne und Leitziele. Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines Kerngebiets (MK) und die Ausnutzung der Orientierungswerte hinsichtlich Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß § 17 BauNVO vor (s. Kapitel 5.2).

## **Hamburger Zentrenkonzept, Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel 2019 und Nahversorgungskonzept Hamburg Nord**

Im Hamburger Zentrenkonzept sowie in den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel wird die City Nord nicht als Zentrum eingestuft oder deren Entwicklung zu einem Versorgungszentrum vorgesehen. Dennoch stellt die City Nord für den Bezirk Hamburg-Nord einen besonderen und herausgehobenen Standort dar, der gesichert und gestärkt werden soll. Aus diesem Grunde ist im Nahversorgungskonzept des Bezirks Hamburg-Nord von 2017 das Potenzial für eine eigenständige Nahversorgung untersucht worden. Im Ergebnis wird die City Nord als Bereich mit einer räumlichen Versorgungslücke beschrieben und empfohlen, dass mit der Stärkung der Wohnnutzungen auch eine leistungsfähige Nahversorgung geschaffen werden sollte. Diese sollte innerhalb der Zentralen Zone angesiedelt werden, um sie hierdurch weiter zu beleben. Allerdings ist zu prüfen, ob es zu Konflikten mit den Nahversorgungsangeboten im benachbarten Pergolenviertel kommen könnte.

In fußläufiger Entfernung des Plangebiets ist bisher nur eine Nahversorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs vorhanden (Netto-City ca. 1 km westlich am Überseering 30). Im nordöstlichen Pergolenviertel entsteht an der Hebebrandstraße derzeit ein Neubau, der einen Nahversorger vorsieht. Kleinteilige Angebote sollen zudem am Überseering 26 entstehen. Entlang des Mexikorings befinden sich in der Zentralen Zone Einzelhandelsangebote zur Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfs sowie Dienstleistungen und Gastronomie. Im Zuge der weiteren wohnbaulichen Entwicklung in der City Nord ist ein verstärkter Bedarf nach einer eigenständigen Versorgung innerhalb der City Nord zu erwarten. Entsprechende Angebote (auch für Beschäftigte) sind aus versorgungsstrukturellen Gründen auf die Zentrale Zone zu konzentrieren.

Das Planvorhaben sieht gemäß den Empfehlungen des Nahversorgungskonzepts des Bezirks Hamburg-Nord die Schaffung eines aktuell in der Zentralen Zone fehlenden Lebensmittelanbieters vor. Hiermit wird sowohl eine leistungsfähige Nahversorgung für die Wohnbevölkerung als auch für die Beschäftigten in der City Nord ermöglicht und damit nicht nur die Attraktivität als Wohnstandort, sondern auch als Arbeitsstandort erhöht. Nach bestehendem Planrecht sind großflächige Nahversorgungsbetriebe ausschließlich in der Zentralen Zone zulässig und sollen in diesem Planverfahren zur Stärkung der Zentralen Zone weiterhin zulässig bleiben.

Da der im Pergolenviertel geplante Einzelhandel nahe dem Bahnhof Rübenkamp errichtet wird, sind durch die bestehenden Wegebeziehungen und Entfernungen keine Konflikte zwischen den Nahversorgungsangeboten in der Zentralen Zone und dem Pergolenviertel zu erwarten. Zudem handelt es sich bei dem Netto-City Markt am Überseering 30 um eine relativ kleine Einzelhandelsstruktur, die vor allem auf die Versorgung des dortig neu gebauten Quartiers („Ipanema“) ausgerichtet ist, so dass auch hier keine Konflikte mit den Angeboten der Zentralen Zone zu erwarten sind. Im Rahmen einer für das vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren angefertigten Einzelhandels-Auswirkungsanalyse konnte zudem festgestellt werden, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen anderer zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung (z.B. Pergolenviertel) führen werden.

Da sich das Ziel, die zentrale Zone zu stärken, gemäß dem bezirklichen Nahversorgungskonzept nicht allein über Nahversorgungsstrukturen realisieren lässt, wird empfohlen, zusätzlich zur Entwicklung einer Nahversorgung in Form eines Lebensmittelvollsortimenters (mit 1.500 – 1.800 m<sup>2</sup> VK) die Ergänzung um weitere nicht-zentrenrelevante Versorgungsstrukturen zu ermöglichen, solange die Nahversorgungsstrukturen im angrenzenden Pergolenviertel dadurch nicht gefährdet werden. Dabei soll es sich insbesondere um nicht zentrenrelevante Sortimente handeln, die am Standort bereits vorhandene Angebote ergänzen (z.B. Möbel).

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 75 werden daher Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem und nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment als zulässig erklärt (siehe Kapitel 5.2.1). Insgesamt trägt das Vorhaben den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel 2019 und Nahversorgungskonzept des Bezirks Hamburg-Nord Rechnung.

### **Vertrag für Hamburgs Stadtgrün**

Die Drucksachen 21/16980 (Bürgerschaftliches Ersuchen der Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“) und 21/01547 (Vertrag für Hamburgs Stadtgrün) haben zum Ziel, die Naturquantität und -qualität in Hamburg zu erhalten und zu entwickeln. Dazu sind konkrete Vorgaben vereinbart worden. Folgende Sachverhalte kommen zum Tragen:

Zur Stärkung der Naturquantität sollen Flächen des Grünen Netzes innerhalb der inneren Stadt bis einschließlich des 2. Grünen Ringes von Bebauung freigehalten werden. Bei notwendiger kleinflächiger Inanspruchnahme ist, wenn möglich, eine alternative, gleich große Freifläche, möglichst in räumlicher Nähe, für das Grüne Netz zu sichern und herzurichten. In begründeten Einzelfällen können alternativ auch andere geeignete landschaftsplanerische und landschaftspflegerische Maßnahmen, die eine qualitative Verbesserung der Freiraumsituation bzw. Aufwertung des vorhandenen Freiraums erwirken, durchgeführt werden. Im Zuge des Bebauungsplans Winterhude 75 werden keine Flächen der Schutzkulisse Grünes Netz in Anspruch genommen.

Neben dem Schutz des Grünen Netzes sollen gem. der Drucksache 21/16980 bei der Entwicklung neuer Quartiere regelhaft neue Grünanlagen geschaffen werden, soweit sie nicht direkt an großen öffentlichen Parkanlagen liegen. Aufgrund des direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplan Winterhude 75 angrenzenden City-Nord-Parks, ist auch in Zukunft von einer ausreichenden Versorgung mit öffentlichen Parkanlagen auszugehen.

### **Gründachstrategie Hamburg und Strategie Grüne Fassaden**

Gemäß der Gründachstrategie (Senats-Drucksache 2020/11432) ist im Planverfahren grundsätzlich zu prüfen, ob Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern festgesetzt werden können.

Entsprechend der Strategie Grüne Fassaden (Senats-Drucksache. 22/14976) und den Zielsetzungen des aktuellen Hamburger Klimaplanes sollen Gebäude in der Stadt auch mit Fassadenbegrünung versehen werden, um die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen. Informationen zur Förderfähigkeiten sind im Hamburger Handbuch Grüne Wände zu finden.

Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg für die 22. Legislaturperiode nennt unter Punkt 4.7 Dach- und Fassadenbegrünung als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel.

Die Vorhabenplanung berücksichtigt umfassende Dachbegrünung, Begrünung von geplanten Pergolen sowie Fassadenbegrünungen (siehe Kapitel 5.11).

### **Hamburger Klimaplan**

Mit der zweiten Fortschreibung des Hamburger Klimaplan (Drs. 22/12774) setzt der Senat die Klimaziele für Hamburg fest und unterlegt diese mit Maßnahmen. Sofern die Planung von den Zielen und Maßnahmen des Hamburger Klimaplan berührt ist, sind diese im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Grundsätzliches Ziel ist die Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 1990 um 55 Prozent und bis 2050 um mind. 95 Prozent. Der Bebauungsplan Winterhude 75 folgt dieser Zielstellung beispielsweise durch eine effiziente Nutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen. Die neuen, energieeffizienten Wohn- und Bürogebäude werden nach den Richtlinien der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) errichtet und verursachen deutlich weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen als die bisherige Bebauung. Das Projekt legt großen Wert auf Klimaschutz durch den Erhalt bestehender Straßenbäume sowie die Schaffung zusätzlicher Grünflächen sowie CO<sub>2</sub>-bindender Biomasse in Form von Gehölzen, Dach- und Flächenbegrünung. Diese Maßnahmen tragen zur CO<sub>2</sub>-Bindung bei und reduzieren die sommerliche Aufheizung. Die Energieversorgung erfolgt über ein bestehendes Fernwärme- und Fernkältenetz, ergänzt durch PV-Anlagen auf der Dachfläche.

### **Masterplan City Nord**

Der Masterplan City Nord aus dem Jahr 2011 stellt den städtebaulichen Rahmen zur perspektivischen Entwicklung der City Nord dar. Mithilfe des vorliegenden Bebauungsplanes soll der Standort unter Wahrung der örtlichen Gegebenheiten im Sinne einer Nutzungsmischung von einem weitgehend monofunktionalen Stadtteil zu einem belebten Quartier weiterentwickelt werden.

Eine vertiefende Analyse dazu zeigt, dass für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 75 eine Umstrukturierung städtebaulich verträglich eingeleitet werden kann, da die strukturellen Voraussetzungen gegeben sind, die eine Weiterentwicklung der Zentralen Zone erlauben. Gerade die Stärkung der Wohnfunktion, die Anordnung eines Nahversorgers in der Erdgeschosszone sowie ergänzende Dienstleistungs- und Gastronomieangebote versprechen eine Stärkung der Zentralen Zone als Versorgungszentrum, aber auch eine Belebung der City Nord insgesamt sowie eine intensivere Nutzung und Annahme der zentralen Parkanlage.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Winterhude 75 leistet einen Beitrag zu der angestrebten Entwicklung der City Nord, indem er die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die qualitätsvolle Sicherung des Bürostandorts sowie eine Nutzungsdurchmischung des Quartiers ermöglicht. Ergänzend wird eine bessere Erschließung, insbesondere eine funktionale und barrierearme, möglichst barrierefreie Anbindung der sog. „+1-Ebene“ (Zentrale Zone) angestrebt, um die bestmögliche Erreichbarkeit der Funktionen und komplex verwobenen Bebauung der Zentralen Zone zu ermöglichen.

### **3.3.2 Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb**

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde 2021 für das Plangebiet (konkreter Ideenteil) sowie für weitere Flächen und Gebäude der Zentralen Zone (erweiterter Betrachtungsbereich) eine einphasige, kooperative, städtebauliche Ideenwerkstatt durchgeführt. Ziel dieser Ideenwerkstatt war es, in der City Nord ein neues und urbanes Zentrum zu schaffen, das den modernen Anforderungen an Nutzungsmix, Erschließung und Wegeführung genügt und dabei Rücksicht auf die städtebaulich-freiraumplanerische Rahmensetzung des Denkmalensembles City Nord nimmt. Als Nutzungsmix waren Büro- und Wohnnutzungen, Einzelhandel für den kurz- bis langfristigen Bedarf sowie ggf. weitere publikumswirksame Nutzungen vorzusehen.

Der im Rahmen einer städtebaulichen Ideenwerkstatt prämierte Entwurf legt den Schwerpunkt auf die Entwicklung einer flexiblen, anpassungsfähigen und vernetzten Gebäudestruktur, die das Architekturverständnis der 1960er-Jahre sowie die Geschichte des Baugrundstücks berücksichtigt und zeitgemäß interpretiert.

Der zukünftige Gebäudekomplex soll als eigenständiges Ensemble wahrnehmbar sein und so dem städtebaulichen Leitbild der City Nord folgen. Er soll einen Nutzungsmix aus Büro- und Wohnnutzungen sowie Nahversorgungsmöglichkeiten, gastronomische Angebote und Orte zum Verweilen in Anlehnung an die Prinzipien der Zentralen Zone enthalten. So soll insgesamt ein belebtes Quartier entstehen, durch kurze Wege zwischen unterschiedlichen Nutzungen Verkehre vermieden sowie eine gute Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden. Der neu geschaffene öffentliche Platz auf der +1-Ebene wird an die bestehenden Strukturen der Zentralen Zone angebunden. Auf diese Weise werden Querverbindungen vom Überseering über die Zentrale Zone hinzu zum City Nord Park geschaffen, die den Ursprungsgedanken des Masterplans von Hans Dieter Luckhardt für die Zentrale Zone aufgreifen.

Der durch eine unabhängige Jury ausgewählte und prämierte Entwurf bildet die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das anschließend weiterentwickelte Wettbewerbsergebnis und der von der Vorhabenträgerin vorgelegte und mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan beziehungsweise die daraus hervorgegangene und diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebaulich-freiraumplanerische Konzeption sind in Kapitel 5 der Begründung dargestellt.

### **3.3.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

Folgende Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 75 durchgeführt:

Vermessung, Baumaufmaß

- Lage- und Höhenplan mit Aufmaß der Baumkronen-Umringe vom Juli 2022

Baumbestand

- Baumgutachterliche Stellungnahme inkl. Baumbestandsaufnahme vom Februar 2021, Ergänzungen und Nachträge vom Februar 2023 sowie Aktualisierung vom Juni 2023

Artenschutz

- Bestandserfassung und artenschutzrechtliche Stellungnahme vom April 2022 und redaktionell überarbeitet im April 2025

- Zielartenauswahl und Maßnahmenvorschläge zur Schaffung von Lebensräumen für Tiere an neuen Gebäuden im Überseering 17 in Hamburg vom November 2024

#### Verkehr

- Mobilitätskonzept inkl. Stellplatznachweis zum Vorhabengebiet vom November 2024
- Verkehrstechnische Untersuchung zum Vorhabengebiet vom September 2024

#### Lärm

- Lärmtechnische Untersuchungen (Schallimmissionsschutz nach TA Lärm und Schallschutz im Städtebau) vom Februar 2025

#### Windkomfortuntersuchung

- Windkanaluntersuchungen: Windkomfort/-sicherheit auf den bodennahen Freiflächen im Nahbereich des Gebäudekomplexes, auf den Dachterrassen und Balkonen vom Mai 2024 und redaktionell überarbeitet im März 2025

#### Baugrund- und Schadstoffuntersuchungen, Kampfmittel

- Orientierende Schadstoffuntersuchung einschließlich Baugrundbeurteilung vom Februar 2021
- Geotechnischer Hauptbericht inkl. Schadstoffuntersuchung für Sulfat und Nickel vom August 2024
- Prüfung des Kampfmittelbelastungskatasters und ergänzende Mitteilung über Kampfmittelverdacht für die Flächen im Vorhabengebiet vom Februar 2021

#### Entwässerung

- Entwässerungskonzept inkl. Überflutungsnachweis vom Dezember 2023 mit Aktualisierung des Anhangs 4.3 nach einer redaktionellen Korrektur des Drosselabflusses der Fläche „BT-C Workspace“ vom Juli 2024

#### Verschattung/Belichtung

- Verschattungsgutachten vom Oktober 2024

#### Luftschadstoffe

- Luftschadstoffuntersuchung vom November 2024

#### Einzelhandel

- Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Nahversorgers vom November 2024

#### Vorhaben

- Vorhaben- und Erschließungsplan vom März 2025

#### Freianlagen

- Freiflächengestaltungsplan Dachaufsichten zum VEP von November 2024
- Freianlagen Funktionsplan Vegetation von November 2024
- Freianlagen Funktionsplan Nachweis Gehölze von November 2024

#### Vorprüfung

- Umweltverträglichkeits-Vorprüfung UVVP für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Winterhude 75 vom August 2022

### 3.3.4 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,45 Hektar und liegt im Stadtteil Winterhude in der Gemarkung Alsterdorf im Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 408. Es wird im Norden und Westen durch die Straße Mexikoring, im Osten durch die Straße Überseering und im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 1259 der Gemarkung Alsterdorf begrenzt. Es umfasst das Flurstück 1260 (Überseering 17/Mexikoring 22) sowie dementsprechend anteilig die umgebenden Straßenverkehrsflächen Mexikoring und Überseering.

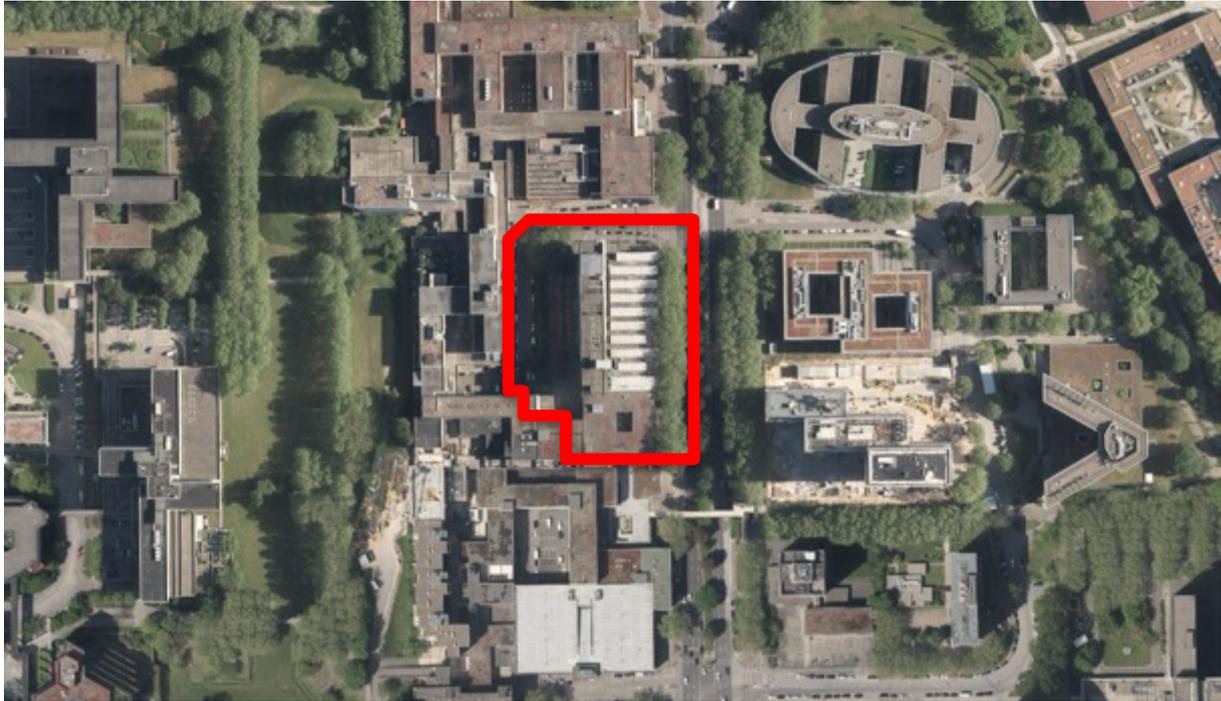


Abbildung 4: Luftbild des Plangebiets mit ehem. Bestandsbebauung (Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)

Das ca. 0,86 ha große Vorhabengebiet umfasst neben dem Baugrundstück (Flurstück 1260) in geringfügigem Maß Teile der nördlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Hier findet eine Unterbauung statt.

### 3.3.5 Erschließungssituation, ÖPNV

Die City Nord wurde seinerzeit im Sinne des städtebaulichen Leitbildes der „autogerechten Stadt“ geplant. Sie wird für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über den Überseering als Haupteinfahrt erschlossen, der im Süden in den Ring 2/Jahring mündet. Die Anbindung von Osten erfolgt über die Hebebrandstraße mit Anschluss an die Sengelmannstraße und die Fuhlsbüttler Straße, von Westen über die Sydneystraße, die in die Hindenburgstraße übergeht, und von Süden über den Jahring.

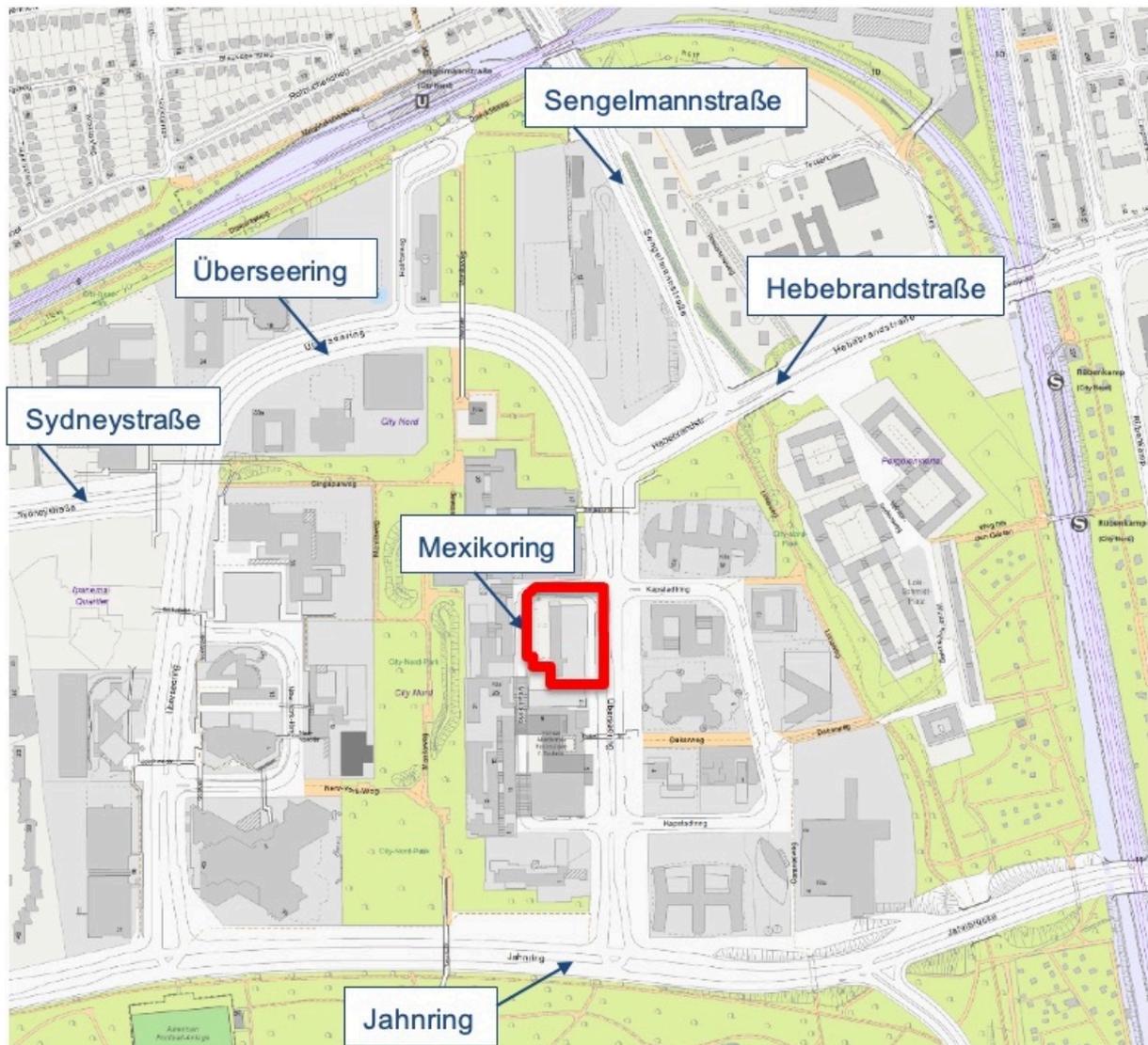


Abbildung 5: Straßenplan Umgebung (eigene Darstellung nach Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung)

An das Plangebiet grenzt im Westen und Norden die Straße Mexikoring und im Osten die Straße Überseering an. Der Überseering verfügt über einen breiten Straßenquerschnitt und entsprechend jeweils über einen Fahrbahnteiler sowie beidseitig über straßenbegleitende Gehwege. Der Mexikoring dagegen weist als Erschließungsstraße zwar eine ausreichend breite Straßenverkehrsfläche auf, verfügt jedoch nur auf einer Seite über einen ausreichend dimensionierten Gehweg. Auf der West- und Nordseite des Vorhabengebietes besteht dagegen bislang für den Fußgängerverkehr kein attraktiver und regelkonformer Gehweg. Dieser ist

zum einen relativ schmal und zum anderen wird er durch den ruhenden Verkehr in seiner Begehbarkeit beeinträchtigt.

Für den motorisierten Individualverkehr ist das Plangebiet über die Straßen Überseering und Mexikoring erschlossen, die gleichzeitig auch der Erschließung der Zentralen Zone dienen.

Entlang der Straßen Überseering und Mexikoring befinden sich straßenbegleitende öffentliche Pkw-Parkplätze. Am Überseering und nördlichen Mexikoring handelt es sich um offizielle Besucherparkstände, da sie entsprechend baulich hergestellt sind. Auf dem nordwestlich angrenzenden Grundstück sowie südlich des Plangebiets, zugeordnet zur dortigen Bebauung, befinden sich zwei Parkhäuser, die anteilig für Besucher:innenverkehre offen sind.

Das Plangebiet ist fußläufig über die Straßen Mexikoring und Überseering ebenerdig sowie über die bestehenden denkmalgeschützten, für die City Nord charakteristischen Fußgängerbrücken auf der +1-Ebene erreichbar. Vom Überseering aus führt eine Treppenanlage in das Plangebiet. Südlich des Plangebietes quert in Verlängerung des Dakarweges die Dakarbrücke den Überseering und mündet in die Zentrale Zone, von der aus das Plangebiet auf der +1-Ebene fußläufig erreicht werden kann. Die barrierefreie Erreichbarkeit ist derzeit nur mit Abstrichen über die Rampe an der Singapurbrücke an der Hebebrandstraße nordöstlich des Plangebiets bzw. über die rückwärtige Rampe zum City Nord Park am südlichen Mexikoring gewährleistet.

Östlich des Plangebietes befinden sich die Bushaltestellen „Darkarweg“ und „Kapstadtring“, die von der Zentralen Zone aus fußläufig in wenigen Minuten erreichbar sind. Hier verkehren die Metrobus-Linien 20, 23, 28 sowie die Stadtbus-Linien 118 und 179, mit denen Großteile des Hamburger Stadtgebietes erschlossen sind. Im Rahmen des von der Hansestadt Hamburg betriebenen Busbeschleunigungsprogramms sollen zudem die Beförderungskapazitäten der Metrobus-Linien 20 und 23 im östlichen Überseering durch den Umbau der Verkehrsanlagen und der Bushaltestellen verbessert werden. Zugleich sollen die neuen Verkehrsanlagen barrierefrei realisiert werden. Die Bushaltestellen Überseering, New-York-Ring, Sydneystraße, Manilabrücke und Kapstadtring sollen im Rahmen dieser Umbaumaßnahmen der Verkehrsanlagen baulich angepasst werden.

In östlicher Richtung ist in etwa 1.100 m Entfernung die S-Bahnstation „Rübenkamp“ verortet, die von der S1 angedient wird. Die U1-Haltestelle „Alsterdorf“ liegt in nordwestlicher Richtung in etwa 1.400 m Entfernung und die U1-Haltestelle „Sengelmannstraße (City Nord)“ in nördlicher Richtung in etwa 800 m Entfernung zum Plangebiet. Beide Haltestellen werden vom Plangebiet aus über Busverbindungen erschlossen. Die U1 und die S-Bahn erschließen das Hamburger Umland und ermöglichen eine direkte Verbindung zum Hamburger Hauptbahnhof. In Zukunft wird die ÖPNV-Anbindung der City Nord außerdem um die derzeit in Umsetzung befindliche U-Bahnlinie 5 erweitert. Der geplante Streckenverlauf soll dabei vom nordöstlichen Hamburger Stadtteil Bramfeld über Winterhude und den Hauptbahnhof in Richtung Universitätsklinikum im Stadtteil Eppendorf im Hamburger Westen verlaufen. Die City Nord soll in dem Zuge zwei Haltestellen erhalten, wovon eine neu errichtet wird. An der vorhandenen U-Bahn-Haltestelle „Sengelmannstraße (City Nord)“ wird zukünftig ein Umstieg zwischen der vorhandenen U1 und der geplanten U5 ermöglicht. Westlich anschließend wird die U-Bahnlinie 5

ausgefädelt und in Richtung Überseering geführt, wo die U5-Haltestelle „City Nord (Stadtspark)“ errichtet werden soll. Diese Haltestelle wird sich etwa auf der Höhe des Gebäudes Überseering 34 befinden und wäre dann mit einer Entfernung von rd. 600 Luftlinie fußläufig schnell aus dem Plangebiet zu erreichen. Mit den bauvorbereitenden Maßnahmen für die planfestgestellte U5 Ost (Abschnitt Bramfeld bis City Nord) wurde im Jahr 2021 begonnen. Die Bauarbeiten für die Haltestelle City Nord begannen im Jahr 2023. Mit dem Bau der U-Bahn-Linie 5 verkürzt sich die Fahrzeit von der City Nord bis zum Hauptbahnhof von derzeit ca. 27 Minuten auf 11 Minuten. Eine Inbetriebnahme der U5 Ost wird Anfang der 2030er-Jahre angestrebt.

Die City Nord ist für den Radverkehr neben den Fuß- und Radwegeverbindungen im City Nord Park über den Überseering auf Radwegen aus der Bauzeit der City Nord erschlossen. An den U-Bahn-Haltestellen „Alsterdorf“ und „Sengelmannstraße (City Nord)“ befinden sich StadtRAD-Stationen und Bike+Ride-Anlagen. Weitere StadtRAD-Stationen befinden sich etwa 400 m westlich und etwa 150 m südlich des Plangebietes. Die Velo-Nebenroute 5a führt in etwa 300 m Entfernung östlich des Plangebietes vorbei und bindet auf Höhe Sengelmannbrücke / Rathenaustraße an die Velo-Hauptroute 4 an.

Das Plangebiet liegt innerhalb der relevanten Geschäftsbereiche der stationsbasierten und nicht-stationsbasierten Mobilitätsanbieter für Teilangebote (Sharing Anbieter).

### **3.3.6 Baulicher Bestand und Nutzung im Plangebiet**

Bisher befand sich im Plangebiet als Teil der Zentralen Zone ein Büro- und Logistikgebäude – das ehemalige Postamt 60. Es handelte sich um einen zwischen 1970 und 1974 von dem Architektenpaar Prof. Friedrich und Ingeborg Spengelin im Stil des Brutalismus errichteten Gebäudekomplex, der seinerzeit den größten aller Postbetriebe in Hamburg beherbergte. Das Gebäude entwickelte ein differenziertes, den Funktionen und Betriebsabläufen optimal angepasstes Gebäudesystem bzw. Raumprogramm. So setzte sich der Baukörper aus einem zweigeschossigen Flachbau und einem achtgeschossigen Hochhaus zusammen und war mit Auskragungen, Einschnitten, Vor- und Rücksprünge sowie einer lebendigen Dachlandschaft architektonisch abwechslungsreich gestaltet.

Die Nutzung als Postamt und als Postschule der Oberpostdirektion wurde 2018 endgültig aufgegeben. Da das ehemalige Postamt nicht als konstituierender Bestandteil des Denkmalensembles der City Nord geschützt war, wurde das seit Jahren leerstehende und abgängige Gebäude auf der Grundlage einer Abbruchgenehmigung im Jahr 2022 abgebrochen. Vor Abbruch des Komplexes ist eine denkmalpflegerische Bestandsdokumentation in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt erfolgt.

### **3.3.7 Ver- und Entsorgung**

Im Plangebiet befinden sich im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und der an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücke diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilungsbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. Diese werden soweit möglich in ihrem Umfang und ihrer Lage erhalten bleiben und müssen für eine Entstörung sowie Instandhaltung jederzeit zugänglich sein.

In der Straße Überseering sind ein Schmutzwassersiel in der Dimension DN 250 (nur entlang der nördlichen Hälfte des Flurstücks 1260) sowie zwei Regenwassersiele in den Dimensionen DN 250 und DN 300 vorhanden. In der Straße Mexikoring befinden sich Regenwassersiele in den Dimensionen DN 300, DN 400 und DN 500 sowie ein Schmutzwassersiel mit der Dimension DN 250. Insgesamt dürfen von der gesamten Vorhabengebiets-Fläche max. 112 l/s Niederschlagswasser in das vorhandene Regenwassersielnetz eingeleitet werden. Die Menge ist dabei ungefähr hälftig auf die beiden vorhandenen Sielstränge (Mexikoring und Überseering) aufzuteilen.

Das Plangebiet ist zudem an das vorhandene städtische Fernwärmenetz angeschlossen, dessen Betrieb den Hamburgischen Klimaschutzziele verpflichtet ist und das daher für die Wärmeversorgung der Gebäude genutzt werden sollte. Die City Nord verfügt außerdem über ein lokales Fernkältenetz, das für die Kälteversorgung der Gebäude genutzt werden kann.

### **3.3.8 Lärmbelastung**

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage im Bereich der An- und Abflugachsen des Airports Hamburg mit Lärm belastet, auch wenn es nicht von der ausgewiesenen Tag-Schutzzone 2 und der Nacht-Schutzzone des Hamburger Flughafens umfasst wird (siehe Kapitel 3.2.10). Von dem östlich angrenzenden Überseering gehen straßenverkehrsbedingte Lärmemissionen aus. Die eingleisige nördliche und östliche Güterumgehungsbahn und die zweigleisige S-Bahnstrecke östlich des Plangebietes verursachen insbesondere aufgrund des Güterzugverkehrs Lärmemissionen im Plangebiet. Von einem möglichen Ausbau der bestehenden Güterumgehungsbahn und ihrer möglichen Nutzung für den Schienenpersonennahverkehr ist langfristig auszugehen. Um die Auswirkungen der Lärmemissionen des Straßen-, Bahn- und Flugverkehrs abzuschätzen, wurde eine lärmtechnische Untersuchung angefertigt (siehe Kapitel 5.8.3).

### **3.3.9 Landschaftsplanerischer Bestand**

#### **Bebauung und Versiegelung, Begrünungsanteil**

Der vormals bestehende Gebäudekomplex mit befestigten Platz- und Wegeflächen sowie oberirdischer Stellplatzanlage nahm einen Großteil des Vorhabengrundstücks ein. Die übrigen Freiflächen wiesen ebenfalls eine nahezu vollständige Versiegelung auf. Dementsprechend bestand ein sehr hoher Überbauungs- und Versiegelungsgrad von nahezu 100 %. Der Begrünungsanteil betrug lediglich rund 3 % der Grundstücksfläche und beschränkte sich im Wesentlichen auf Randbereiche. Entlang der westlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze bestanden Grünstrukturen in Form einer heckenartigen Hochbeet-Bepflanzung mit Einzelbäumen zur Eingrünung der damaligen oberirdischen Stellplatzanlage sowie Pflanzkübel an der nördlichen Grundstücksgrenze, die nach Durchführung der Abbrucharbeiten nicht mehr vorhanden sind.

### **Baum- und Heckenbestand**

Auf dem Vorhabengrundstück standen in der Nordwestecke sechs Bäume, davon vier untermaßige Bäume (zwei Fichten und zwei Eschen), die nicht unter den Schutz der BaumschutzVO fielen, sowie zwei der BaumschutzVO unterliegende größere Platanen. Da die Bäume dem Abriss des Gebäudekomplexes entgegenstanden, wurde die Fällung der sechs Bäume im Rahmen der Abbruchgenehmigung vom Oktober 2018 unter Auflagen genehmigt. Diese Bäume sowie die aus gleichem Grund zur Rodung genehmigte Hecke im Hochbeet sind inzwischen gerodet worden. Entsprechender Ersatz wird im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen und berücksichtigt.

Unmittelbar angrenzend an das Vorhabengrundstück befindet sich auf öffentlichem Grund entlang der öffentlichen Gehwege wertvoller Baumbestand in Form von Platanen. Angrenzend an die nordwestliche Grundstücksecke besteht eine Baumgruppe aus drei Platanen mit Strauchunterwuchs. Östlich des Gehweges Überseering steht eine geschlossene Baumreihe aus 17 Platanen. Diese Baumreihe ist Bestandteil des stadtbildprägenden Straßenbaumbestandes im Überseering, der unmittelbar auf den „Grünflächenplan Geschäftsstadt Nord“ (Gartenarchitekt Günther Schulze, 1973) zurückzuführen ist. Im November 2021 erfolgten in Abstimmung mit der zuständigen Fachdienststelle die für die Abbruch- und Rückbaumaßnahmen erforderlichen westseitigen Kronenrückschnitte.

Zu den vorgenannten an das Vorhabengrundstück angrenzenden 20 Straßenbäumen und zu zwei der auf dem Vorhabengrundstück entfallenen Platanen liegt ein Baumsachverständigen-gutachten vor (siehe Kapitel 5.11.2).

### **Biotop- und Freiflächenbestand, Biotopverbund**

Im Plangebiet bestanden in sehr geringem Umfang anthropogene Sekundär-Biotoptypen des verdichteten Stadtraumes mit eher geringer Wertigkeit.

Aufgrund des sehr hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrades bei gleichzeitig sehr geringem Grünanteil erfüllte das Plangebiet keinerlei Funktionen im städtischen Biotopverbundsystem. Vormalig am West- und Nordwestrand auf dem Vorhabengrundstück bestehende Baum- und Heckenstrukturen sind im Zuge des Rückbaus entfallen. Lineare Biotopvernetzungselemente bestehen einzig auf öffentlichem Grund entlang der Straße Überseering in Form der geschlossenen Platanenreihe. Die Funktion der drei verbliebenen Platanen im Mexikoring sind aufgrund ihrer isolierten Lage als eingeschränktes und lokal begrenztes Trittstein-Biotop zu beurteilen. Dies ist ebenfalls auf öffentlichem Grund verortet.

Wegen der funktionalen Belegung aller Freiflächen für Wege, Treppenanlagen, Stellplätze etc. bestanden im Plangebiet keine nutzbaren Freiflächen.

## Topographie, Bodenverhältnisse, Grundwasser, Oberflächenwasser

### Topographie

Das Gelände befindet sich auf einer durchschnittlichen Höhe von rund 9,50 m üNHN (Meter über Normalhöhen-Null). Es weist von Osten nach Westen zum Gehweg am Mexikoring ein leichtes Gefälle von ca. 9,90 m üNHN im Osten auf ca. 8,90 m üNHN im Westen auf. Ferner steigt das Gelände vom Norden in Richtung Süden von ca. 9,70 m üNHN auf ca. 10,50 m üNHN leicht an.

### Bodenverhältnisse

Im Rahmen der orientierenden Schadstoffuntersuchung und Baugrundbeurteilung wurden Bodenbohrungen auf dem Vorhabengrundstück durchgeführt. Der geologische Untergrund besteht in den oberen Bodenschichten aus aufgefüllten Böden, die überwiegend als gemischt-körnige, lokal humose Sande angesprochen werden und teilweise anthropogene Beimengungen u. a. in Form von Ziegel- und Betonresten enthalten. Die Mächtigkeit der Auffüllungen variiert zwischen 1,3 m und etwa 3,0 m, sie stellen vermutlich die Seitenraumverfüllung der Fundamente oder der Teilunterkellerung des Bestands dar. Unterhalb der Auffüllungen folgen in sehr unterschiedlicher Mächtigkeit oberliegender Geschiebelehm und unterlagernder Geschiebemergel, in tieferliegenden Schichten bereichsweise in sandige Schluffschichten übergehend. Darunter folgen bis zur Endteufe überwiegend Fein- bis Mittelsande.

### Grund- und Stauwasser

Gemäß der Baugrunduntersuchung besteht unterhalb der bindigen Bodenschichten in den gewachsenen Sanden ein gespannter oberster Grundwasserleiter mit Fließrichtung Westen (Alster). Für das Plangebiet kann der eingemessene mittlere Grundwasserstand bei etwa üNHN + 5,4 m angesetzt und der maximale Grundwasserstand bei etwa üNHN + 8,0 m angenommen werden. Dies entspricht einem minimalen Flurabstand von rund 1,0 bis 7,0 m. Bei den eingemessenen Wasserständen handelt es sich um den Grundwasserspiegel, der niederschlagsabhängig durch Stau- und Sickerwässer überlagert wird und jahreszeitlichen starken Schwankungen unterliegt. Demnach ist mit stark wechselnden Wasserspiegelhöhen ca. 4 m unter Gelände zu rechnen.

### Versickerungsfähigkeit

Sowohl die Geschiebeböden als auch die Schluffe sind als geringdurchlässig ( $\sim 1 \cdot 10^{-7}$  m/s bis  $\sim 1 \cdot 10^{-9}$  m/s) zu bewerten. Im Plangebiet wird daher eine Versickerung von Niederschlagswasser als unwahrscheinlich bis stark eingeschränkt beurteilt. Zusätzlich erschweren die vorgefundenen Grund- bzw. Stauwasserstände eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers.

Aufgrund der die Auffüllungen und gewachsenen Sande unterlagernden bindigen Böden kann das Niederschlagswasser nicht in den tieferen Untergrund versickern, so dass es bei Starkregenereignissen zu Stauwasserbildungen kommen kann. Der Porenraum der hier anstehenden Böden ist hierdurch bereits mit Niederschlagswasser gefüllt, das aufgrund der nachfolgenden bindigen Böden nicht wirksam versickern kann.

## Oberflächenwasser

Im Plangebiet bestehen weder Oberflächengewässer, noch liegt es innerhalb eines sturmflut- oder binnenhochwasserüberflutungsgefährdeten Bereichs. Gemäß der Starkregenhinweiskarte Hamburg kann im Nordwesten des Baugrundstücks aufgrund der dortigen bislang vorhandenen Oberflächenneigung eine Überflutungsgefährdung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Zuge der Planrealisierung und im Entwässerungskonzept wird hierauf Rücksicht genommen und es werden gegebenenfalls Maßnahmen ergriffen.

## Lokalklima und Lufthygiene

Aufgrund der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Verdichtungsraum in Verbindung mit dem im bisherigen Bestand hohen Überbauungs- und Versiegelungsgrad von nahezu 100 % ist das Plangebiet als klimatischer Belastungsraum einzustufen. Die Folge sind Extreme bei der Temperaturentwicklung und bei Windbewegungen, zumal auf Grund des bisherigen großvolumigen Baukörpers eine eher schlechte Durchlüftung anzunehmen war.

Gemäß den Fachkarten 1.5 und 1.6 des Gutachtens „Stadtklimatische Bestandsaufnahme für das Landschaftsprogramm Hamburg 2017“ ist im Plangebiet der Kaltluftvolumenstrom um 22:00 Uhr während einer windschwachen Sommernacht mit  $> 0,1$  m/s (Meter pro Sekunde) sehr gering und die Abnahme der Lufttemperatur bis 04:00 Uhr nur gering. Entlang des Überseering und des City Nord Parks ist der Kaltluftvolumenstrom höher. Gemäß den Fachkarten 1.3 und 1.7 ist das Plangebiet Teil eines Siedlungsraumes mit einem als hoch bewerteten nächtlichen Wärmeinseleffekt, da die nächtliche Temperatur um 22:00 Uhr während einer windschwachen Sommernacht bei mehr als  $20^{\circ}\text{C}$  liegt. Dies entspricht einer Abweichung vom nächtlichen Temperaturmittelwert des Hamburger Stadtgebietes um etwa  $+3$  bis  $+4$  Grad. Allerdings kann das Plangebiet von den Kaltluftströmen entlang des City Nord Parks und des Stadtparks in geringem Maße profitieren.

Diese Angaben entsprechen der Fachkarte „Grün Vernetzen“ zum Landschaftsprogramm, wonach das Plangebiet in einem Handlungsfeld liegt, das als „Siedlungsflächen mit ausgeprägtem Wärmeinseleffekt“ gekennzeichnet ist.

Gemäß der Fachkarte 1.10 des o. g. Stadtklimagutachtens zeigt sich entlang der Straße Überseering ausgehend vom dortigen Verkehr eine vergleichsweise hohe Stickstoffdioxid ( $\text{NO}_2$ )-Belastung. Aufgrund der Lage des Plangebietes kommt es in unmittelbarer Nähe zum Überseering zu einer erhöhten Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr. Der geringe Luftaustausch hat zur Folge, dass sich Luftschadstoffeinträge aus dem Umfeld länger im Gebiet halten können. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine Untersuchung zu den Luftschadstoffen in der Bestandsituation sowie zu der künftigen Plansituation durchgeführt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass aus lufthygienischer Perspektive sowohl die derzeit geltenden als auch die avisierten Grenzwerte ab 2030 für Stickstoffdioxid und Feinstaub eingehalten werden (siehe Kapitel 5.8.5).

Für die lokalklimatische Situation ergibt sich damit eine relativ hohe bioklimatische Vorbelastung, die durch Fachkarte 1.11 des Stadtklimagutachtens bestätigt wird. Mindernd auf die

Temperaturextreme wirken sich die Großbaumbestände sowie der City Nord Park im Westen und der Stadtpark im Süden aus, die auch zur Staubfilterung beitragen.

### **Landschafts-/Ortsbild**

Die bisherige Bebauung des Grundstücks gliedert sich räumlich in die Zentrale Zone der City Nord entlang des Überseerings ein. Das Erscheinungsbild des Plangebietes (vor Abbruch und Räumung) fügt sich in das urban geprägte Ortsbild der als Gesamtensemble denkmalrechtlich geschützten City Nord mit ihren freistehenden Solitärbauten, den intensiv durchgrüneten Straßenräumen und den mehr oder minder gartenarchitektonisch gestalteten Außenanlagen ein.

Prägende Grünelemente sind die mächtigen Baumreihen im Überseering und die Baumgruppe im Mexikoring, die gleichermaßen zur äußeren Eingrünung und visuellen Einfassung des Vorhabengrundstücks östlich und nordwestlich, wie auch zur Maßstabbildung in Bezug auf den bisherigen Gebäudekomplex beitragen. Aufgrund des generell hohen Versiegelungsgrades innerhalb der Zentralen Zone gibt es bisher kaum bis gar keine begrünten Freiräume. Dementsprechend fehlen auch auf dem Vorhabengrundstück die für die City Nord sonst typischen begrünten Außenanlagen nahezu gänzlich.

Von besonderer Bedeutung ist die öffentlich begehbare Ebene +1-Ebene, von der aus sich dem Betrachter interessante und weite Blickbezüge in die City Nord erschließen.

### **Erholungsfunktionen, Freiraum-/Wegeverbund**

Im Rahmen der Entstehung der City Nord wurde der Gestaltung der Freiflächen eine große Bedeutung beigemessen. Um eine Heterogenität des Freiraums durch gebäudeeigene Außen-gestaltungen zu vermeiden, wurde ein übergreifender Entwurf zur Grünflächenentwicklung des sogenannten City Nord Parks erarbeitet. Baumpflanzungen (Platanen) in Reihen und Blöcken, eine zielgerichtete, axiale Wegeführung, Wasserflächen in streng gefassten Spiegelbecken, Pflaster in verschiedenen Farben und Größen sowie große zusammenhängende Rasen- oder Wiesenflächen waren die Kernpunkte des früheren Entwurfes und sind teilweise noch heute im freiraumplanerischen Erscheinungsbild der City Nord prägend. Die zentrale grüne Achse des City Nord Parks westlich des Plangebietes fungiert als Verteilerachse, aber auch als Pausen- und Kommunikationsbereich insbesondere für die Beschäftigten der dort ansässigen Unternehmen und die Nutzer:innen der vorhandenen angrenzenden Wohnnutzungen. Der City Nord Park ist ein bedeutendes Gartendenkmal.

In südlicher Richtung ist nach ca. 350 Metern Luftlinie der Hamburger Stadtpark zu erreichen. Auf 150 Hektar bietet er vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und zur Freizeitgestaltung. Im Stadtpark befinden sich u. a. der Stadtparksee, das Planetarium, die große Liegewiese und diverse Sportflächen.

Ein weiterer Bestandteil der City Nord sind die Fußgängerbrücken, die straßenunabhängige Querungsmöglichkeiten über den Überseering und den Jahning sowie zwischen den Gebäudekomplexen ermöglichen. Die Fußgängerbrücken dienen der Anbindung an die Zentrale Zone, den City Nord Park und den Stadtpark. Nahe dem Plangebiet befinden sich in dessen Norden und Süden die Singapurbrücke und die Dakarbrücke, die von der Hebebrandstraße und dem Dakarweg kommend einen Anschluss an die Zentrale Zone ermöglichen.

### **3.3.10 Umfeld des Plangebietes**

Aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten der City Nord sind die umgebenden Bereiche überwiegend durch Büronutzungen geprägt, untergeordnet bestehen Wohnnutzungen und Einzelhandelsgeschäfte. Das Umfeld der City Nord ist südlich durch den Stadtpark sowie östlich, westlich und südwestlich durch Wohnnutzungen geprägt. Östlich des Limawegs wird derzeit das Pergolenviertel mit Wohn- und Kleingartennutzungen vollendet. Nördlich der Bahntrasse (U-Bahnlinie U1) sind eine Kleingartenkolonie sowie Einfamilienhausstrukturen angesiedelt.

Das Plangebiet ist Bestandteil der City Nord, einem denkmalpflegerisch und städtebaulich bedeutsamem Bürostandort in Hamburg. Geprägt wird die Umgebung durch das denkmalgeschützte Gesamtensemble von großen Verwaltungsgebäuden, die als markante Solitäre in Erscheinung treten, in Verbindung mit den zusammenhängend gestalteten Außenanlagen, die in dem öffentlichen zentralen City Nord Park und dem Netz aus erhöhten Fußgängerbrücken münden. Aufgrund der Lage des Plangebietes inmitten der City Nord sind die das Plangebiet umgebenden Bereiche überwiegend durch Büronutzung geprägt. Ergänzt wird die Nutzung durch vereinzelte Wohnnutzungen, Einzelhandelsgeschäfte des mittleren bis langfristigen Bedarfs, Sport- und Dienstleistungsangebote, von mittagstischorientierter Gastronomie sowie einem kleinen Wochenmarkt am Dakarweg.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich das denkmalgeschützte Baudenkmal Mexikoring 5 bis 17, das für einen Versicherungskonzern errichtet wurde (siehe Kapitel 3.2.2). Auf dem westlichen Teil des Areals bzw. entlang des Mexikorings befindet sich ein viergeschossiges kammartig strukturiertes Bürogebäude, das ebenfalls Bestandteil der zentralen Erschließungs- und Versorgungsachse (Zentrale Zone) ist und auf der Fußgängerebene (+1-Ebene) durch Geschäfte ergänzt wird.

Westlich daran schließt sich der City Nord Park mit Fuß- und Radwegeverbindungen an, die die City Nord über die ortsüblichen Fußgängerbrücken mit dem zentralen Bereich der City Nord verbinden. Weitere denkmalgeschützte Bürogebäude befinden sich direkt westlich des City Nord Parks. Zusätzlich liegt mit dem Stadtpark in südlicher Richtung eine weitere bedeutende Grün- und Erholungsfläche in mittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Kindertagesstätten (Kita Heilholtkamp, Kita City Nord, Pestalozzi-Stiftung Hamburg – Kita am Stadtpark, Kita Kinderzimmer Rübenkamp, Kindertagesstätte Villa Luna, Kindertagesstätte City-Kinder) sowie die Carl-Cohn-Grundschule. Weiterführende Bildungsangebote sind mit dem Magarethe-Rothe-Gymnasium, Heilwig-Gymnasium, der Bugenhagen-Schule Alsterdorf, der Beruflichen Schule City Nord und mit dem Campus Nord der Hochschule für Musik und Theater vorhanden. In ca. 1 km Luftlinie nordöstlich des Plangebietes liegt zudem das Evangelische Krankenhaus Alsterdorf. Die Asklepios Klinik Barmbek ist ca. 1,2 km Luftlinie östlich des Plangebiets am Rübenkamp gelegen.

In unmittelbarer fußläufiger Entfernung des Plangebiets ist bisher lediglich eine Nahversorgungseinrichtung zur Erfüllung des täglichen Bedarfs vorhanden (Netto-City-Markt am Überseering 30). Im nordöstlichen Pergolenviertel entsteht an der Hebebrandstraße derzeit ein Neubau, der einen Nahversorger vorsieht. Entlang des Mexikorings befindet sich die Zentrale

Zone, die mit Einzelhandelsangeboten des längeren und mittleren Bedarfs sowie mit Dienstleistungen und Gastronomie den zentralen Versorgungsbereich der City Nord darstellt. Im Zuge der weiteren wohnbaulichen Entwicklung in der City Nord ist gemäß Nahversorgungskonzept des Bezirks Nord ein verstärkter Bedarf nach einer eigenständigen Versorgung innerhalb der City Nord zu erwarten. Entsprechende Angebote (auch für Arbeitnehmende) sind aus versorgungsstrukturellen Gründen auf die Zentrale Zone zu konzentrieren.

Im weiteren Umfeld sind im Nahversorgungszentrum am Alsterdorfer Mark, rund einen Kilometer nördlich, neben einem Discounter sowie einem Lebensmittelmarkt auch ein Drogeriemarkt, eine Apotheke und ein Restaurant angesiedelt. Dort findet zudem ein Wochenmarkt statt. Darüber hinaus befindet sich auf der Alsterdorfer Straße nordwestlich des Plangebiets ein weiterer Lebensmittelmarkt. Im Umkreis dessen sind einige gastronomische Angebote wie z. B. eine Bäckerei und mehrere Restaurants, aber auch Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Alternativ zur Alsterdorfer Straße bietet die Fuhlsbüttler Straße diverse Angebote für die Nahversorgung an.

Im Umfeld des Plangebietes sind diverse Sport-, Freizeit- und sonstige Bewegungsflächen vorhanden und fußläufig zu erreichen. Neben dem City Nord Park bietet insbesondere der südlich gelegene Stadtpark neben ausreichenden Freiflächen für vereinsungebundenen Sport, Freizeit und Bewegung auch Raum für mehrere Sportplätze. Um die U-Bahn-Haltestelle „Alsterdorf“ befinden sich zudem der Fußballplatz sowie die Tennisplätze des Vereins S.C. Sperber. Westlich des Plangebiets an der Carl-Cohn-Straße befinden sich weiterhin ein Kampfsportzentrum des SV Polizei Hamburg. Das Sportangebot wird durch vielfältige private Sport- und Fitnesscenter - auch innerhalb der Zentralen Zone - ergänzt.

#### **4 Umweltbericht**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich.
- Die Planung beurteilt sich nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB, da als entscheidendes Vorhabensmerkmal auf dem rund 8.600 m<sup>2</sup> umfassenden Vorhabengrundstück eine Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird (siehe Kapitel 2).
- Gemäß Ergebnis der Umweltverträglichkeits-Vorprüfung (siehe unten) wird mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter hervorgerufen wird. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.
- Ferner besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen.
- Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 19. Oktober 2022 (BGBl. I. S. 1792) verletzt werden.

Umweltverträglichkeits-Vorprüfung: Als Nutzung ist unter anderem die Errichtung von der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsflächen mit einer Geschossfläche von insgesamt mehr als 1.200 m<sup>2</sup> vorgesehen. Es ist daher eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 8) in Verbindung mit dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVP) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54), durchzuführen. Hierbei ist nach überschlägiger Einschätzung zu ermitteln, ob von dem Einzelhandelsvorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen. Dementsprechend wurde gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 2 BauGB im August 2022 eine Vorprüfung des Einzelfalls erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die mit dem Bebauungsplan eröffneten Einzelhandelsnutzungen voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge haben, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Zudem wurde ergänzend im Rahmen einer Einzelhandelsauswirkungsanalyse festgestellt, dass die in diesem Verfahren geplante Einzelhandelsnutzung zu keiner wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung führen wird (siehe auch Unterkapitel „Einzelhandel“ im Kapitel 5.2.1). Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist demnach zulässig.

Gemäß § 13a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Auch wenn von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird, somit keine Ausgleichspflicht besteht, verbleibt die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB in der Abwägung zu beachten. Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden. Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG, der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG und der Schutz von Bäumen und Hecken nach § 1 der BaumschutzVO bleiben unberührt.

## 5 Planinhalt und Abwägung

Städtebauliche Zielsetzung des Entwurfes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Weiterentwicklung der Zentralen Zone, die neben Büro- und Wohnnutzungen auch Angebote aus Bereichen wie Gewerbe, Einzelhandel und Gastronomie umfassen soll. Da das Vorhabengrundstück im Bestand bereits erschlossen ist und bis zur Baufeldfreimachung weitgehend überbaut und versiegelt war, entspricht das Vorhaben der Stärkung der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Schonung des Außenbereichs. Im Rahmen der Planung wird damit auch die sogenannte „Bodenschutzklausel“ gemäß § 1a BauGB zum schonenden Umgang mit der natürlichen Ressource Boden berücksichtigt. Die Bodenschutzklausel soll dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, in dem sich eine Inanspruchnahme von Flächen vor allem auf bereits erschlossene Bereiche im Innenbereich von Gemeinden konzentriert, anstatt neue Flächen auf „der grünen Wiese“ für Bautätigkeiten zu erschließen. Darüber hinaus entsprechen die Revitalisierung der untergenutzten Flächen und die zukünftige Nutzung als gemischtes Quartier der Wohnbaustrategie des Senats „Mehr Stadt in der Stadt“, die eine Konversion und Nachverdichtung innerstädtischer, untergenutzter Flächen zu Gunsten von Wohnungsbau anstrebt. Insbesondere dieser konkrete Standort in der City Nord bietet aufgrund seiner Lagegunst in der Zentralen Zone ein geeignetes Flächenpotenzial. Durch die Umnutzung einer bereits erschlossenen innerstädtischen Fläche kann nicht zuletzt auch ein vorhandener Ortsteil gemäß dem Planungsleitsatz in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB weiterentwickelt und gestärkt werden.

Im Bebauungsplan sollen im Einzelnen die folgenden Planungsziele planungsrechtlich gesichert werden:

- die Schaffung von Büronutzungen, ergänzt um gastronomische Angebote, Einzelhandel und Gewerbe,
- die Herstellung von 116 Wohneinheiten, wovon 35 % als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert werden, dabei ist ein Anteil von mindestens 10 % der geförderten Wohneinheiten vordringlich Wohnungssuchenden vorbehalten
- die städtebauliche Aufwertung des Quartiers bzw. Aufwertung der Zentralen Zone,
- eine verbesserte barrierefreie Anbindung an die +1-Ebene in der Zentralen Zone vom Überseering aus,
- die Ausbildung eines zentralen Stadtplatzes als öffentlicher Treffpunkt im Bereich der Zentralen Zone,
- der Ersatz für bereits entfallene Baum- und Heckenbestände sowie ein angemessener und gegenüber dem bisherigen Bestand deutlich höherer Grünanteil.

Zur Sicherung dieser Planungsziele werden daher festgesetzt:

- ein Kerngebiet mit Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen,
- ein unterirdisches Kerngebiet sowie unterirdische Baugrenzen,
- eine Fläche für Stellplätze sowie Tiefgaragen und ihre Zufahrten,

- eine bestandssichernde Straßenverkehrsfläche sowie deren Erweiterung entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengebietes, um einen normgerechten Ausbau des Gehweges sicherzustellen sowie
- Begrünungsmaßnahmen.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzeptes werden auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes die überbaubaren Flächen im Vorhabengebiet als Baukörperfestsetzung ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung einer maximalen zulässigen Grundflächenzahl als Höchstmaß in Verbindung mit der für jeden Baukörper bzw. Gebäudeteil jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Gebäudehöhe als Höchstmaß, Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß und lichte Höhe als Mindestmaß geregelt.

Die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit den Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte städtebaulich-freiraumplanerische Planung wider, die innerhalb eines vereinbarten Zeitraums verbindlich umzusetzen ist. Durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Vorhabenträgerin dazu verpflichtet, im Vorhabengebiet nur jene Vorhaben zu realisieren, zu deren Umsetzung sie sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Im Durchführungsvertrag sind folgende Regelungen vorgesehen:

- Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens in einem bestimmten Zeitraum
- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verpflichtung zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten
- Regelungen zur Gestaltung der Fassaden
- Regelungen zu Nutzungen inklusive der Nutzungen im Erdgeschoss (Gewerbe, Einzelhandel, Gastronomie)
- Verpflichtung zur Umsetzung des Freiraumkonzepts (Außenanlagen und Begrünungsmaßnahmen)
- Verpflichtung zur Realisierung von öffentlich geförderten Mietwohnungen
- Sicherung der Straßenbäume auf öffentlichem Grund
- Herstellung eines Werbeanlagenkonzepts
- Regelungen zur Dachgestaltung mit Kinderspiel- und Freiflächen sowie Flächen für erneuerbare Energien
- Verpflichtung zur Realisierung der Maßnahmen des Mobilitätskonzepts
- Regelungen zur Sicherung des öffentlichen Gehrechts
- Verpflichtung zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts
- Regelungen zum klimafreundlichen Bauen
- ergänzende Regelungen zum Lärmschutz

- Artenschutzfachliche Maßnahmen (z. B. Nisthilfen für Vögel)
- Vertragsstrafen

Der Bedarf an öffentliche Parkanlagen im Umfeld des Plangebiets wurde im Rahmen einer Freiraumbedarfsanalyse geprüft. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Parkversorgung im betrachteten Radius von 500 Metern auch unter Einbeziehung der neuen Bewohner:innen gut ist und den festgelegten Mindestbedarf von 6 m<sup>2</sup> pro Einwohner:in deutlich übersteigt. Im Rahmen des Vorhabens ist eine Schaffung zusätzlicher öffentlicher Parkanlagen daher nicht erforderlich. Der Standort ist allerdings mit öffentlichen Spielplatzflächen unterversorgt, da kein öffentlicher Spielplatz im 300 m-Radius um das Vorhaben vorhanden ist. Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg legt einen öffentlichen Spielplatzbedarf von 1,5 qm/Einwohner:in fest. Die Schaffung privater Spielflächen, die gemäß § 10 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 270) vorgeschrieben sind, können nicht auf diesen Bedarf angerechnet werden. Über den Durchführungsvertrag wird daher – wie regelhaft in der City Nord üblich - eine Kostenübernahme zur Schaffung öffentlicher Spielflächen für den durch das vorliegende Vorhaben ausgelösten Bedarf abgesichert (s.o.).

Nachfolgend werden die für das Plangebiet geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes detailliert erläutert und begründet.

## **5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Insgesamt sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan vier Gebäudeteile vor: einen Gebäuderiegel mit Hochpunkt angrenzend an den Überseering im Nordosten, einen Flachbau im Nordwesten sowie ein verbindendes Sockelgeschoss mittig im Plangebiet („+1-Ebene“), das im Südosten einen Pavillon ausbildet. Die Baukörper sind im Geiste des Architekturverständnisses der 1960er-Jahre als ein zeitgenössisches, architektonisch zusammenhängendes Ensemble erkennbar und bilden ein eigenes Quartier aus, jedoch ohne sich gegenüber dem Umfeld, insbesondere der Zentralen Zone, abzuschotten.

Dementsprechend soll die neue Struktur für vielfältige Nutzungsarten ausgelegt und durch barrierearme Wegeverbindungen auch für die Öffentlichkeit zugänglich werden. Ein zentraler Platz auf der +1-Ebene zwischen der bestehenden Zentralen Zone und den Neubauten bietet einen öffentlichen Treffpunkt, der durch den Hochpunkt akzentuiert wird. Vom Dakarweg, dem zentralen Platz oder dem City Nord Park kommend verläuft in Nord-Süd-Richtung auf der +1-Ebene die zentrale öffentlich zugängliche Mittelachse der Zentralen Zone, die im Erdgeschoss von öffentlichen und halböffentlichen Nutzungsangeboten flankiert wird.

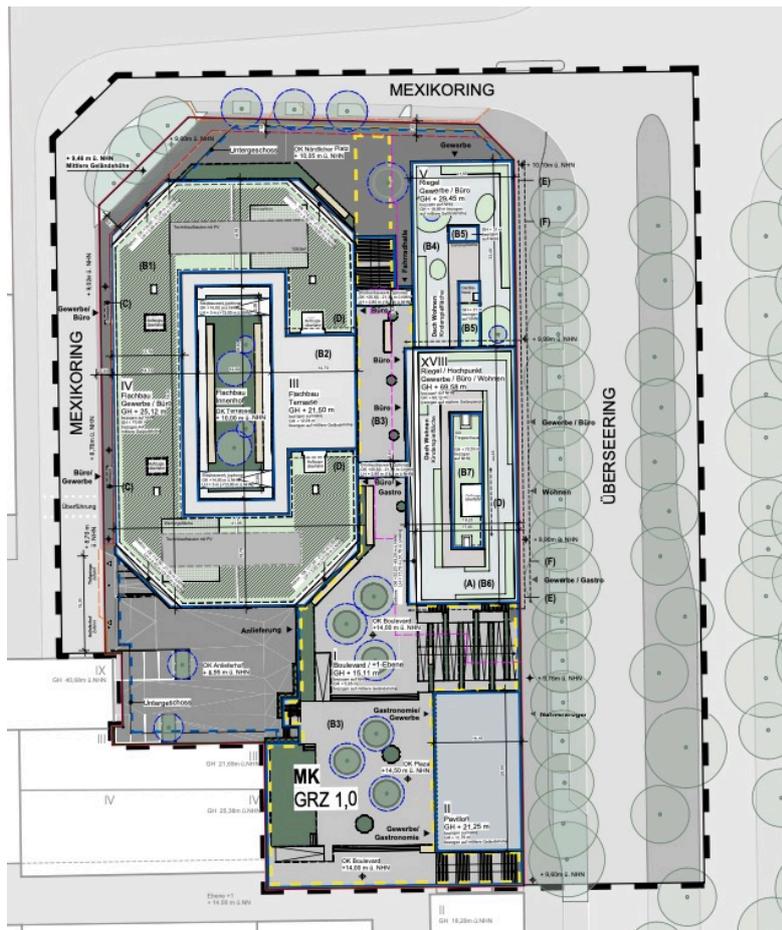


Abbildung 6: Vorhaben- und Erschließungsplan (Quelle: blrm Architekt\*innen GmbH)

Das städtebauliche Konzept sieht am Überseering ein hybrides Gebäude in Form eines Riegels vor, das sich aus einem im nördlichen Teil fünf- bzw. im südlichen Teil sechsgeschossigen Büroriegel und einem über dem südlichen Teil angeordneten zwölfgeschossigen Hochpunkt mit einer Gesamthöhe von insgesamt ca. 63 m über mittlerer Geländehöhe zusammensetzt (insgesamt 18 Geschosse). Der Hochpunkt dient dabei der Wohn- und Büronutzung. Die Wohnnutzung schließt sich oberhalb des sechsten Vollgeschosses an (siehe auch Abbildung 7). Der Gebäuderiegel wird im Westen um einen drei- bis viergeschossigen Flachbau für weitere Büro- und Gewerbeeinheiten ergänzt. Südlich des Hochpunktes wird ein eingeschossiger Pavillon auf der +1-Ebene angeordnet, der zusammen mit dem Hochpunkt den neuen Hauptzugang zur Zentralen Zone markiert. Im Erdgeschoss unter dem Pavillon ist ein Nahversorger vorgesehen. Auf der +1-Ebene soll der öffentliche Platz in der Zentralen Zone unter anderem mit einer gastronomischen Nutzung belebt werden. Das städtebauliche Konzept reagiert mit dem Hochpunkt auch auf die Neubebauung Kapstadtring 5 östlich Überseering/nördlich Dakarweg, die eine Gebäudehöhe von bis zu ca. 60 m aufweist.

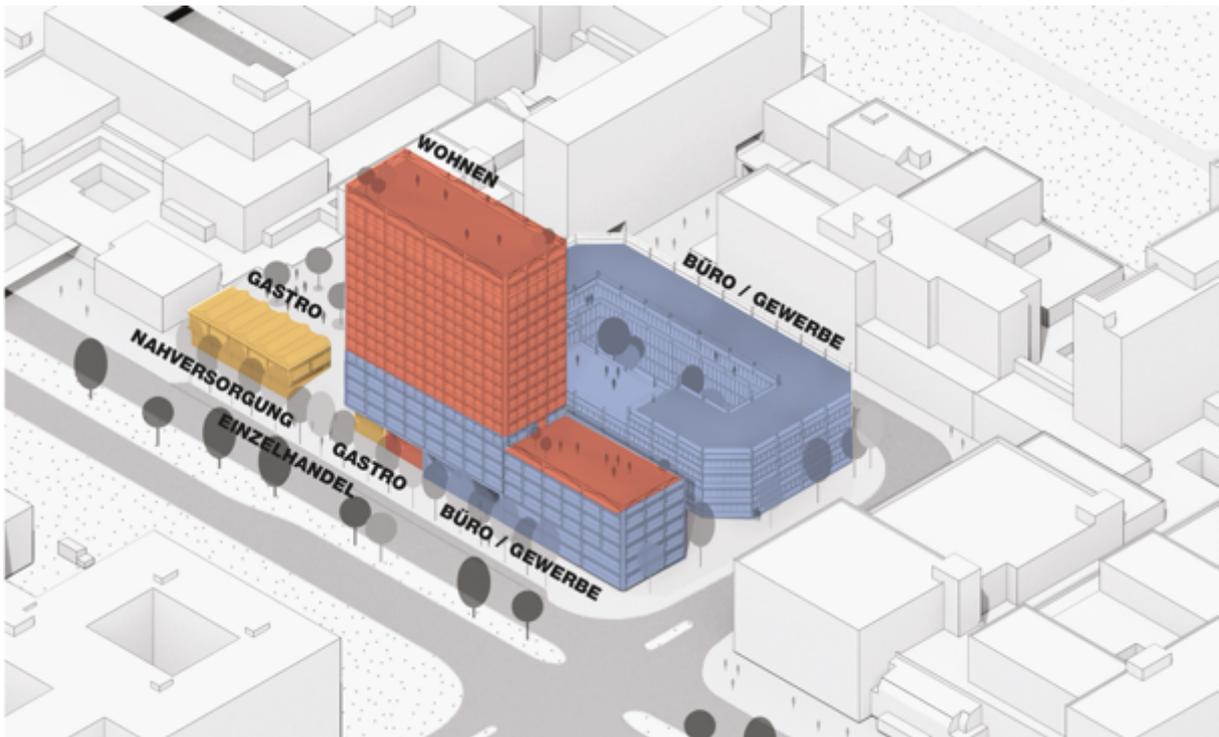


Abbildung 7: Übersicht Nutzungen (Quelle: blm Architekt\*innen GmbH)

Diese städtebauliche Konfiguration schafft die Möglichkeit, innerhalb des Blocks eine modulare Bürolandschaft zu entwickeln, die sich über die Fuge zwischen den Gebäuden auch mit den Bürogeschossen des Riegels entlang des Überseerings vernetzen lässt. Der Hochpunkt wird dabei bewusst von der Einmündung der untergeordneten Versorgungs- und Anlieferungsstraße Mexikoring in den Süden verschoben, um weithin wahrnehmbar den neuen großzügigen Ausgang zur +1-Ebene zwischen Hochpunkt und dem zum südlichen Nachbargrundstück neu geschaffenen Pavillon mit gastronomischer Nutzung zu markieren. Gerahmt durch Hochpunkt und Pavillon entsteht hier der Auftakt zu einem neuen Platz auf der +1-Ebene, der durch seine Süd-/Westausrichtung und Versorgung durch öffentliche Nutzungen eine gute Aufenthaltsqualität schafft und gleichzeitig als stadträumliches Foyer zur gemeinsamen Erschließungsfuge der beiden neuen Bürogebäude im Norden und der bestehenden nach Westen verlaufenden Ladenpassage dient. Die Umsetzung schließt demzufolge die Schaffung neuer hochwertig gestalteter Außenanlagen mit ein. Der öffentliche Platz auf der +1-Ebene ist fußläufig sowohl vom Überseering als auch vom Mexikoring über Treppenaufgänge und über eine barrierefrei errichtete Rampe (gemäß vorgesehener Novellierung der DIN 18040) erreichbar. Im Pavillon wird ein Aufzug während der Geschäftszeiten zusätzlich die barrierefreie Erreichbarkeit der +1-Ebene ermöglichen.

Es ist eine Realteilbarkeit gemäß § 19 BauGB vorgesehen, wodurch das Areal in zwei Wirtschaftseinheiten untergliedert wird. Wirtschaftseinheit 1 besteht aus dem Flachbau, dem Pavillon und der Tiefgarage. Wirtschaftseinheit 2 setzt sich aus dem Gebäuderiegel mit Hochpunkt am Überseering und der Fahrradhalle im Erdgeschoss (integriert in den EG-Sockel) zusammen.

Das Vorhaben leistet weiterhin einen Beitrag zur Umsetzung der Mobilitätswende. Über den zugehörigen Durchführungsvertrag wird unter anderem die Einrichtung von Sharing Angeboten, die von der Allgemeinheit genutzt werden können, abgesichert. Ebenso ermöglicht das Planungskonzept eine qualitative Neuordnung des angrenzenden öffentlichen Raums. Es können damit am Mexikoring erstmals anforderungsgerechte und barrierefreie Nebenflächen realisiert werden.

## **5.2 Art der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Kerngebiet**

Um die künftig angestrebte bauliche Nutzung im Plangebiet mit den zuvor genannten Nutzungsbausteinen planungsrechtlich zu ermöglichen, wird das Vorhabengrundstück als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 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), festgesetzt.

Die Auswahl und Konzentration der im Kerngebiet zulässigen und hier konkret geplanten Nutzungen in Verbindung mit der hohen Lagegunst des Plangebiets bieten beste Voraussetzungen, die Entwicklung der City Nord zu einem attraktiven und lebendigen Stadtteil zu unterstützen.

Konkret beinhaltet die Vorhabenplanung die Neustrukturierung bzw. Weiterentwicklung eines bestehenden Bürostandortes, der sich zunehmend zu einem gemischt genutzten Stadtteil entwickelt. Das Kerngebiet wird daher auch mit dem Ziel festgesetzt, ein zeitgemäßes Arbeitsumfeld mit modernen und offenen Bebauungsstrukturen zu schaffen, das flexibel auf die Anforderungen der Zukunft reagieren kann. Zusätzlich reagiert der Bebauungsplan aber auch auf den wachsenden Wohnraumbedarf in Hamburg und entspricht auch den Zielen des Masterplanes für die Weiterentwicklung der City Nord hin zu einem gemischt genutzten Quartier. Die Spielräume, die ein Kerngebiet hier bietet, werden diesbezüglich genutzt. Zudem sollen neben einer Wohnnutzung auch Nahversorgungsangebote und Gastronomie in der Zentralen Zone geschaffen werden.

Die Festsetzung eines Kerngebietes erfolgt für das Plangebiet auch aufgrund seiner Lage innerhalb der Zentralen Zone des Standortes City Nord. Die Umgebung des Plangebietes wird bereits von Büro- und Verwaltungsgebäuden, Wohnnutzungen, Gastronomie sowie Einzelhandel geprägt. Die Festsetzung als Kerngebiet entspricht daher auch dem bestehenden Gebietscharakter im Umfeld des Plangebiets.

Um planungsrechtlich abzusichern, dass anstelle oder neben dem konkreten Vorhaben keine anderen oder weiteren Nutzungen im Plangebiet umgesetzt werden, wird festgesetzt, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der zulässigen Nutzung nur Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet:

*„Im Kerngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.“ (vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung)*

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrages zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplanes widersprechen und im Rahmen der erfolgten Abwägung umsetzbar sind. Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines dort festgelegten Zeitraums umzusetzen ist.

Um die beabsichtigte Nutzungsmischung zu erreichen, wird in einem Teil des Kerngebietes festgesetzt, dass oberhalb des 6. Vollgeschosses ausschließlich Wohnen zulässig ist. Im Bebauungsplan wird folgende Festsetzung getroffen:

*„In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des Kerngebietes sind oberhalb des sechsten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung)*

Der mit „(A)“ bezeichnete Bereich im östlichen Plangebiet eignet sich besonders aufgrund seiner Lage für eine Wohnnutzung. Hier können gut belichtete Wohneinheiten in überwiegend Ost-/West-Richtung geschaffen werden. Zusätzlich wird in Kombination mit den südwestlich des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen eine harmonische Anordnung geschaffen. Auf diese Weise verteilen sich die Wohnnutzungen gleichmäßig in der Zentralen Zone und schaffen ein gut durchmischtes Quartier. Aus diesem Grund wird der beabsichtigte Wohnanteil in einem Baukörper im Osten des Vorhabengebietes konzentriert (Hochpunkt).

Die Vorhabenplanung sieht die Realisierung von 116 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes vor, die einen Anteil von ca. 34 % der realisierbaren oberirdischen Geschossfläche (BGF R) im gesamten Vorhabengebiet einnehmen. Die Zweckbestimmung eines Kerngebietes bleibt damit gewahrt. 35 % der 116 Wohneinheiten sind für die Schaffung von geförderten Wohneinheiten vorgesehen. Vom Anteil der geförderten Wohneinheiten sind wiederum 10 % vordringlich Wohnungssuchenden vorbehalten.

Innerstädtisch geprägte Gebiete, die ausschließlich der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Wirtschafts-, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen dienen, entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Leitbildern. Im Sinne einer Belebung solcher Bereiche, auch nach Geschäftsschluss, wird auch für Gebiete, in denen sich zentrale Dienstleistungseinrichtungen konzentrieren sollen, eine Mischung mit Wohnnutzungen angestrebt. Sofern das Wohnen dabei nicht auf betriebsgebundene Sonderformen nach § 7 Absatz 2 Nummer 6 BauNVO oder als Ausnahme nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO beschränkt bleiben soll, muss der Bebauungsplan die Regelzulässigkeit des sonstigen Wohnens jedoch ausdrücklich gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 7 BauNVO zulassen. Zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Kerngebietes muss die Zulässigkeit des Wohnens dabei auf Teile des Kerngebietes begrenzt bleiben und darf nur einen untergeordneten Anteil an realisierter Geschossfläche einnehmen.

Aus dem in einem Kerngebiet zulässigen Nutzungsspektrum werden, vor dem Hintergrund der oben dargelegten grundlegenden Regelungssystematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, lediglich wenige Nutzungen ausgeschlossen. Die betroffenen Nutzungen sollen auch langfristig im Plangebiet nicht zulässig sein, da von ihnen negative Auswirkungen nicht nur innerhalb des Plangebietes, sondern auch auf angrenzende Bereiche zu befürchten wären.

### **Ausschluss von Nutzungen**

Um für die geplante Nutzungsmischung in den Baugebieten ein angemessenes Umfeld zu schaffen und um insbesondere die Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen zu schützen, trifft der Bebauungsplan differenzierte Regelungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und erotikorientiertem Gewerbe und Einzelhandel:

*„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.“* (vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung)

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie deren Verkaufsräumen soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Die Gefahr entsprechender Fehlentwicklungen ist im Plangebiet aufgrund der zentralen, sehr gut erschlossenen sowie sichtbaren und damit für entsprechende Betriebe attraktiven Lage verstärkt gegeben. Vergnügungsstätten, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch diese Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Durch diese offensive Werbung würde zudem die Seriosität des Auftritts der übrigen Betriebe gefährdet.

Da Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben grundsätzlich ein negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen ergeben, die aufgrund des Kunden- und Besucher:innenverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Insbesondere für dienstleistungsorientierte Unternehmen ist ein solches Umfeld nur bedingt attraktiv. Dies wiederum kann Leerstände zur Folge haben und damit Neuanstellungen weiterer Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartiger Betriebe begünstigen. Ein Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können, kann somit nicht entstehen bzw. wieder zerstört werden.

Die geplanten und umliegend vorhandenen Wohnnutzungen sollen nicht durch Vergnügungsstätten, worunter ebenfalls Diskotheken und größere Tanzclubs fallen, bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe und den mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch den Betrieb und zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Lärmbelästigungen entstehen außerdem durch Autotürenschnellen, Musikabspielen, lautes Rufen und auch dadurch, dass sich die Besucher:innen der Einrichtungen auch in den Nachtstunden im öffentlichen Raum zum Beispiel über Wetteinsätze und Ergebnisse von Sportereignissen unterhalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der von Vergnügungsstätten bzw. ihren Nutzern ausgehende Schall erfahrungsgemäß einen höheren Informationsgehalt besitzt als gewerblicher Schall und daher als besonders störend empfunden wird. Zudem würden ortsfremde Nutzer in die Gebäude gezogen, sodass die Wohnruhe gefährdet werden könnte.

Außerdem werden Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern im Kerngebiet generell ausgeschlossen, da mit ihnen der gewünschte Gestaltungsanspruch nicht gewährleistet werden kann und sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die beabsichtigte Bebauung, integrieren lassen. Zudem wird durch den Ausschluss dieser Nutzung dem Schutz der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen und Grünanlagen vor zunehmenden Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Luftschadstoffimmissionen, hinsichtlich des häufig 24-stündigen Betriebs, Rechnung getragen.

Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebiets Tankstellen vorhanden sind (zum Beispiel am Überseering 1), weshalb diesbezüglich die ausreichende Versorgung gewährleistet ist. Ausdrücklich ausgenommen von dem Ausschluss sind hingegen Ladesäulen für die E-Mobilität und ähnliche Einrichtungen für alternative Antriebsarten zu Verbrennungsmotoren im Individualverkehr. Ladesäulen sind integraler Bestandteil von Stellplätzen bzw. Stellplatzanlagen und gelten planungsrechtlich nicht als Tankstelle.

Weitere Nutzungsbausteine eines Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO werden ausdrücklich nicht ausgeschlossen und können über eine Änderung des Durchführungsvertrags auch zukünftig zugelassen werden.

### **Einzelhandel**

Im Plangebiets ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vorgesehen, die die Versorgung der in der City Nord bereits befindlichen und der im Plangebiet zusätzlich vorgesehenen Wohnnutzungen übernehmen sollen. Der Standort liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs gemäß Hamburger Zentrenkonzept sowie der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel. Für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sind die Anforderungen der Leitlinie Nr. 4.1.2 zu berücksichtigen. Demnach können solche Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise realisiert werden, wenn sich die Versorgung eindeutig auf das unmittelbare Umfeld ausrichtet, eine max. Größe von i.d.R. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorliegt, die Versorgung städtebaulich integriert und in wohnortnaher Lage liegt und die Verträglichkeit mit umliegenden zentralen Versorgungsbereichen geprüft wurde.

Im bezirklichen Nahversorgungskonzept wird für den Standort der City Nord eine Versorgungslücke identifiziert. Innerhalb der zentralen Zone der City Nord soll daher eine leistungsfähige Nahversorgung mit ca. 1.500 – 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) mit einer Ergänzung um weitere nicht-zentrenrelevante Versorgungsstrukturen vorgesehen werden (siehe „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel 2019 und Nahversorgungskonzept Hamburg Nord“ im Kapitel 3.3.1).

Die konkret geplante Verkaufsfläche ist somit größer, als es die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel regelhaft vorsehen. Sie ist jedoch vor dem Hintergrund der hohen Nutzungsdichte der City Nord mit der Vielzahl an Arbeitsplätzen und der zunehmenden Wohnungsanzahl vertretbar und erwünscht. Die Angemessenheit der geplanten Betriebsgröße wurde bereits im Rahmen des bezirklichen Nahversorgungskonzepts ermittelt und in einer Einzelhandelsauswirkungsanalyse mit positivem Ergebnis geprüft (s.u.).

Der konkret geplante Betrieb ist auch auf die Versorgung des unmittelbaren Umfeldes ausgerichtet. Es handelt sich nämlich nicht um das übliche, auf den Pkw-gestützten Versorgungseinkauf ausgerichtete Betriebsformat mit großflächigem und gut einsehbar ebenerdigen Stellplatzangebot. Es handelt sich vielmehr um einen städtebaulich optimal integrierten Standort, der vor allem von seiner guten fußläufigen Erreichbarkeit durch zahlreiche Beschäftigte und Bewohner:innen im Nahbereich profitieren wird.

Aufbauend auf das bezirkliche Nahversorgungskonzept und im Einklang mit den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel (Hamburger Sortimentsliste) trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

*„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." (vgl. § 2 Nummer 4 der Verordnung)*

Die Aufzählungen der Sortimente gemäß Hamburger Sortimentsliste verdeutlichen, was unter den jeweiligen Sortimentsbereichen zu verstehen ist (vgl. „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der Fassung vom 12. September 2019).

Gemäß dem bezirklichen Nahversorgungskonzept soll die Ergänzung um weitere nicht-zentrenrelevante Versorgungsstrukturen ermöglicht werden, solange die Nahversorgungsstrukturen im angrenzenden Pergolenviertel dadurch nicht gefährdet werden. Dabei soll es sich insbesondere um nicht-zentrenrelevante Sortimente handeln, die am Standort bereits vorhandene Angebote ergänzen (z. B. Möbel).

Eine vorliegende Auswirkungsanalyse zum geplanten Nahversorger zeigt, dass das Vorhaben die wohnortnahe Versorgung im derzeit unterversorgten Teilbereich der City Nord im Stadtteil Winterhude verbessern und der wohnortnahen Grundversorgung sowie der in der City Nord arbeitenden Bevölkerung dienen wird. Die Verträglichkeit mit den umliegenden Zentren gemäß Hamburger Zentrenkonzept und dem Nahversorgungskonzept Hamburg-Nord ist sichergestellt. Eine Gefährdung besteht nicht. Die Neuansiedlung eines Lebensmittelanbieters im Plangebiet wird die bestehende Versorgungslücke im nordöstlichen Bereich von Winterhude schließen und zu einer höheren fußläufigen Versorgung im Stadtteil beitragen. Gleichzeitig wird gutachterlich dargestellt, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung führen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Festsetzung zur Steuerung des Einzelhandels auf einige Kernpunkte beschränken kann, denn gemäß § 2 Nr. 1 der Verordnung sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Städtebauliche Fehlentwicklungen (z. B. unverträgliche Betriebsgröße, gebietsunverträglicher Kundenverkehr) können daher sicher ausgeschlossen werden. Jede vom Vorhabenträger gewünschte Änderung des Einzelhandelsangebots im Plangebiet erfordert die Zustimmung des Bezirks.

Der Charakter des ausgewiesenen Kerngebiets bleibt trotz Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente durch die vorgesehenen Nutzungen im Bebauungsplan gesichert.

Im Zusammenspiel aller Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ermöglicht das festgesetzte Kerngebiet somit das konkret geplante Vorhaben, setzt aber auch einen Rahmen für zukünftig denkbare Entwicklungen und stellt deshalb eine robuste Grundlage für die Zukunft des Standorts dar.

Es ist außerdem über verschiedene Fachgutachten und Untersuchungen sichergestellt, dass sich die geplanten gewerblichen Strukturen nicht negativ auf ihr direktes Umfeld und die wei-

tere Umgebung auswirken. Beispielsweise wurde im Rahmen der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung dargestellt, dass die durch das Planvorhaben resultierenden Verkehrsströme (inkl. Gewerbe & Einzelhandel) lediglich geringe Einflüsse auf die Leistungsfähigkeit / die Verkehrsqualität im angrenzenden Straßennetz bzw. an den benachbarten Knotenpunkten aufweisen. Dadurch ist eine maßgebliche Beeinflussung der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes nicht zu erwarten (siehe Kapitel 5.5.1). Zusätzlich konnte im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung dargelegt werden, dass die zu erwartenden Verkehrszahlen nicht zu einer Überschreitung der bestehenden und künftigen Grenzwerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid führen (siehe Kapitel 5.8.5).

Im Rahmen der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung wurde außerdem dargestellt, dass durch die gewerblichen Nutzungen und die damit zusammenhängende Auswirkungen bspw. durch an- und abfahrende Verkehre, Anlieferung, technischen Anlagen sowie Kundenaufkommen keine unzumutbare Störung der Nachbarschaft erfolgen wird (siehe Kapitel 5.8.3). Dies ist unter anderem auf die Begrenzung des Betriebs der Gewerbebetriebe auf den Tagzeitraum (zwischen 06 und 22 Uhr) sowie der Vorgabe der Tag-Anlieferung an Werktagen (von 07 bis 20 Uhr) zurückzuführen. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag aufgenommen. Des Weiteren wird auch durch die geplante Architektur weiteren gewerblichen Lärmemissionen entgegengewirkt; beispielsweise durch die gänzlich eingehauste Anlieferungszone für die Gewerbebetriebe und die Müllentsorgung.

## **5.2.2 Unterirdisches Kerngebiet**

Mit den angestrebten Nutzungen und der geplanten städtebaulichen Dichte auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück geht ein entsprechender Bedarf an Nebenanlagen einher. Um die hochbaulichen Qualitäten auszuschöpfen, werden nahezu alle zur Verfügung stehenden Dachflächen multikodiert und entsprechenden Nutzungen zugeführt. Diesbezüglich zu nennen sind vor allem die geplanten Terrassen, Grünräume und Kinderspielflächen auf den obersten Dachflächen sowie die gesamte +1-Ebene, die im Einklang mit der historischen Konzeption der City Nord steht, die Wegeverbindungen nachhaltig stärkt und einen qualitativen Begegnungsort für die Öffentlichkeit im neuen Quartier bilden soll.

Für die Herstellung der erforderlichen Nebenflächen der Büro- und Wohnnutzungen ist es ferner notwendig, ein umfassendes Untergeschoss auszubilden. Dieses dient in erster Linie dazu, den Stellplatzbedarf des Vorhabens unterzubringen. In der Tiefgarage in Verbindung mit den oberirdischen Stellplätzen im Plangebiet werden die gemäß § 48 Hamburgische Bauordnung (HBauO) notwendigen Stellplätze für die Nutzungen im Kerngebiet nachgewiesen (s. Kapitel 5.3.5). Die im Untergeschoss geplanten Nebenflächen für die verschiedenen Nutzungen (Technik- und Abstellräume) können über die vorgesehene Zufahrt der Tiefgarage bzw. die Aufzugsanlagen und Treppenhäuser erreicht werden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde u. a. der nördlich und westlich an das Vorhabengrundstück angrenzende bisherige Gehweg am Mexikoring in seiner Breite als unzureichend bewertet, weshalb Teile der Grundstücksflächen des Vorhabengrundstücks zur regelkonformen Ausbildung eines Gehwegs abgegeben werden (siehe auch Kapitel 5.5.). Um

das Planungserfordernis im Bebauungsplan abzusichern, wird im Bereich des herzustellenden Gehwegs zukünftig eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Siegerentwurf aus dem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb und dessen Gebäudeplanung bleiben dabei jedoch unverändert, sodass der zukünftig herzustellende Gehweg partiell über dem geplanten Untergeschoss realisiert wird. Im nördlichen Mexikoring findet dementsprechend eine Unterbauung des Gehwegs in einer Breite von ca. 2,0 m statt. Um die Zulässigkeit der Flächen unterhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zudem Regelungen zu den für die Tiefgarage erforderlichen überbaubaren Grundstücksflächen zweifelsfrei zu ermöglichen, wird auf der Grundlage von § 9 Absatz 3 BauNVO ein Kerngebiet unterhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt (vertikale Gliederung durch Festsetzung einer Höhenlage). Im Bebauungsplan wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

*„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.“* (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung)

Durch die Eingrenzung „unterirdisch“ und insbesondere im Zusammenspiel mit der Festsetzung, dass unterirdische Bauten unterhalb der Erdgleiche zu errichten sind (siehe § 2 Nr. 7 der Verordnung, Kapitel 5.3.5), wird garantiert, dass der unterirdische Gebäudeteil nicht über das Gelände hinausragen und somit räumlich nicht in Erscheinung treten wird. Es ist daher sichergestellt, dass im Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen keine oberirdischen baulichen Anlagen entstehen, die dem Nutzungszweck der öffentlichen Verkehrsfläche widersprechen. Die ober- und die unterirdische Nutzung sind konfliktfrei miteinander kombinierbar.

In dem unterirdischen Kerngebiet sind nur Tiefgaragen und in Untergeschossen befindliche Abstell-, Technik- und Versorgungsräume sowie Anlagen für Regenwasserrückhaltung zulässig. Die räumliche Anordnung aller in Untergeschossen unterzubringenden Nutzungen sollte allein nach funktionalen Gesichtspunkten erfolgen können. Aufgrund technischer Erfordernisse wird die Zulässigkeit zudem auf Anlagen zur Regenwasserrückhaltung ausgedehnt.

Bei den genannten Nutzungen handelt es sich teilweise um Bestandteile der baulichen Hauptanlage, die nicht auf der Grundlage von § 23 Absatz 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden können und sich zugleich außerhalb der oberirdisch festgesetzten Baugrenzen befinden. Es wird daher für das Untergeschoss eine unterirdische Baugrenze festgesetzt (siehe Kapitel 5.3.5).

Ergänzende Regelungen zur Sicherung der öffentlichen und privaten Erschließung werden im zugehörigen Durchführungsvertrag getroffen.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstückfläche**

Der städtebauliche Entwurf, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegt, ist - wie bereits zuvor erwähnt - das Ergebnis der vorgeschalteten städtebaulichen Ideenwerkstatt (siehe Kapitel 3.3.2). Die Entscheidung für den Entwurf fiel u. a. wegen der Einbindung des architektonischen Konzepts in die Umgebung, unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung und Adressbildung im Kontext der Zentralen Zone der City Nord. Positiv hervorgehoben wurden zudem die Komposition und Proportionierung der Baukörper, die sich gut in die Zentrale Zone integrieren. Im Plangebiet soll dieses städtebauliche Konzept, das im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet ist, durch Baukörperfestsetzungen fixiert werden. Ferner wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Ausweisung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl als Höchstmaß in Verbindung mit der für jeden Baukörper bzw. für jeden Gebäudeteil jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Gebäudehöhen als Höchstmaß und lichten Höhen als Mindestmaß geregelt.

#### **5.3.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet unter anderem durch eine als Höchstmaß festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 definiert. Die Grundflächenzahl wird so festgesetzt, dass sie die Umsetzung des vorangegangenen Wettbewerbsentwurfs und damit die städtebaulich gewünschte Entwicklung ermöglicht.

Die im Kerngebiet festgesetzte Grundflächenzahl berücksichtigt jeweils sowohl die oberirdischen baulichen Anlagen als auch die gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigenden baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Zu den oberirdischen baulichen Anlagen zählen neben den Hauptbaukörpern, Nebenanlagen, Stellplätzen und Zuwegungen im Prinzip auch alle oberirdisch versiegelten Flächen, die mehr oder minder zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen führen können und die daher gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO oder § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummern 1 und 2 BauNVO auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Bei den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche handelt es sich um eine Tiefgarage, Technik- und Abstellräume, die sich nahezu über das gesamte Vorhabengrundstück erstrecken. Ausgenommen ist lediglich der nordwestliche Grundstücks-Eckbereich zum Schutz der dort im Mexikoring zu erhaltenden drei Straßenbäume.

Da die GRZ-Festsetzung 1,0 eine maximale Grundstücksausnutzung ermöglicht, ist eine differenzierte Regelung für ein künftig realgeteiltes Baugrundstück nicht erforderlich, um hierüber die Entstehung baurechtswidriger Zustände im Falle einer späteren Realteilung des Grundstücks zu vermeiden.

Gemäß § 17 BauNVO ist in Kerngebieten eine GRZ von 1,0 als Orientierungswert für die Obergrenze definiert. Dieser Wert wird im Plangebiet voll ausgeschöpft. Dies ist aus folgenden Gründen erforderlich und planerisch gerechtfertigt:

- Das Plangebiet befindet sich inmitten der Zentralen Zone, die mit ihren großvolumigen und großflächigen Gebäudekörpern einen eher hohen Ausnutzungsgrad der Grundstücke aufweist. Außerdem wird im Vorhaben das Konzept der +1-Ebene fortgeführt, um den denkmalschutzrechtlichen Anforderungen an das direkte Umfeld der Zentralen Zone der City Nord Rechnung zu tragen. Die hohe GRZ kann daher als ortsüblich eingestuft werden.
- Insbesondere die geringe Flächengröße, aber auch die zentrale Lage innerhalb der Zentralen Zone und die gute verkehrliche Anbindung rechtfertigen eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte, damit einerseits die Lagevorteile optimal ausgeschöpft werden können, andererseits eine wirtschaftliche bzw. den gewerblichen Bedarfen entsprechende Nutzung ermöglicht wird.
- Ferner entspricht die Zulässigkeit einer möglichst hohen baulichen Dichte auch dem in § 1a Absatz 2 BauGB verankertem Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dieser Planungsleitsatz impliziert eine möglichst intensive (Wieder-)Nutzung bereits bebauter Bereiche unter Schonung unbebauter Freiflächen im Innen- und Außenbereich (siehe Kapitel 5).
- Des Weiteren entspricht die Planung damit ebenfalls der Vorgabe des Senats nachhaltige Innenentwicklung und Verdichtung innerhalb des bebauten Stadtgebiets des Stadtstaates Hamburg entsprechend der Leitlinie zum „Hamburger Maß“ umzusetzen (siehe auch Kapitel 3.3.1),
- Städtebauliches Ziel ist es, den öffentlichen Raum bzw. den Freiraum vom ruhenden Verkehr und von Suchverkehren in der Nachbarschaft weitestgehend freizuhalten bzw. auf ein Minimum zu reduzieren und damit eine hohe Freiraumqualität zu ermöglichen. Aus diesem Grunde wird der ruhende Verkehr weitgehend unterirdisch untergebracht (siehe Kapitel 5.3.5 und Kapitel 5.6.1). Die festgesetzte Grundflächenzahl ist somit auch aus diesem Grund städtebaulich erforderlich.
- Das städtebauliche Konzept reagiert außerdem auf die bereits im Bestand umfänglich bestehende Versiegelung des Plangebiets (sowie die aufgrund der vorhandenen Bodenstruktur (bindige Böden) nicht mögliche Versickerung des Oberflächenwassers) und sieht eine umfassende Begrünung der herzustellenden Dach- und unterbauten Flächen vor, um die potenzielle Beeinträchtigungen hinsichtlich der Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser zu mindern und das Mikroklima zu verbessern (siehe auch Kapitel 5.11.3 u. 5.11.4).

Zusammenfassend stellt das als Höchstmaß festgesetzte Nutzungsmaß somit sicher, dass sich einerseits die Neubebauung hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche in die Nachbarschaft einfügt, ein städtebaulich ausreichend harmonischer Übergang entlang der Straße Überseering geschaffen wird und es zu keiner Überformung der vorhandenen Siedlungsstruktur kommen kann. Andererseits werden die für einen reibungslosen Betrieb von gewerblichen Einrichtungen notwendigen Nebenanlagen und baulichen Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht, welche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden können (siehe Kapitel 5.2.2).

### 5.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) zur Begrenzung des Volumens der Baukörper wird verzichtet. Sie ergibt sich in diesem Planvorhaben mittelbar aus dem Zusammenspiel der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und der baukörperbezogenen überbaubaren Grundstücksfläche. Sofern nicht eine geringere Ausnutzung sichergestellt werden soll, ist die Ausweisung einer Geschossflächenzahl nicht erforderlich. Die Planungsziele sind über die bestehenden Festsetzungen sowie die ergänzenden Regelungen im Durchführungsvertrag ausreichend abgesichert.

Es ist jedoch über den Bebauungsplan zu prüfen, ob sich aufgrund der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksfläche eine Überschreitung der einschlägigen Orientierungswerte des § 17 BauNVO ergibt. Für Kerngebiete gilt als Orientierungswert eine Geschossflächenzahl von 3,0. Die dadurch entstehende Dichte entspricht dem üblichen Maß in der City Nord. Im Zuge des vorangehenden städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs wurde die Geschossflächenzahl von 3,0 als Zielsetzung definiert. Der vorliegende architektonische Entwurf mit ca. 28.000 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF R) erfüllt diese Vorgabe und bildet ein prägnantes städtebauliches Konzept aus, das sich im Wettbewerbsverfahren gegen andere Entwürfe durchsetzen konnte.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde der westlich und nördlich an das Vorhabengrundstück angrenzende Gehweg am Mexikoring in seiner Breite von den zuständigen Dienststellen als unzureichend für eine sichere Erschließung des Vorhabens bewertet. Deswegen werden Teile der Grundstücksflächen des Vorhabengrundstücks zur regelkonformen Ausbildung eines Gehwegs abgegeben (siehe auch Kapitel 5.5.). Der Siegerentwurf aus dem Städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb und dessen Gebäudeplanung verbleiben dabei unverändert. Da sich durch die abzutretenden Flächen die Bezugsgrößen des Vorhabengrundstücks verringern, wird der Orientierungswert für die Geschossflächenzahl nunmehr rechnerisch überschritten und erreicht einen Wert von 3,1. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine theoretische Überschreitung, da das Konzept in seinem Ursprung unverändert erhalten bleibt. Die geringfügige Überschreitung der Geschossflächenzahl wird im Verfahren aus den vorgenannten Gründen als vertretbar bewertet. Dies ist in diesem urbanen Umfeld insgesamt städtebaulich vertretbar sowie aus städtebaulichen Gründen gewünscht und gerechtfertigt,

- um die Planungskonzepte des Senats zur nachhaltigen Innenentwicklung und Verdichtung innerhalb des bebauten Stadtgebiets des Stadtstaates Hamburg entsprechend der Leitlinie zum „Hamburger Maß“ umzusetzen (siehe Kapitel 3.3.1),
- um das im Wettbewerbsverfahren prämierte städtebauliche Konzept mit hohem architektonischem Niveau zu verwirklichen, das sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung auswirkt und das Stadtbild vervollständigt,
- um die städtebauliche Leitlinie des flächensparenden Bauens zu verwirklichen und um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche (flächensparendes Bauen) kann die bauliche Nutzung von Außenbereichen verhindert werden. Damit wird die Vorschrift des § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt,

- da durch die günstige Lage des Vorhabengebietes in der Nähe zu wichtigen zentrumsnahen Arbeitsstätten, Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten sowie die gute Anbindung an den ÖPNV sichergestellt wird, dass die Belange der wohnortnahen Versorgung und der Mobilität auch im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt werden und ein Beitrag zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs geleistet wird. Dem Senatsziel von "Mehr Stadt in der Stadt" und dem übergeordneten Leitbild „der Stadt der kurzen Wege“ wird in dieser Hinsicht in besonderer Weise Rechnung getragen,
- um den Stadtraum der City Nord qualitativ zu ergänzen und einen hochwertigen, städtisch gestalteten (öffentlichen) Raum (+1-Ebene) auszubilden, in Anlehnung an die vorhandene denkmalgeschützte Struktur der Zentralen Zone,
- um einen Beitrag zur Wohnraumversorgung in einem Gebiet mit sog. „angespanntem Wohnungsmarkt“ zu leisten. Aufgrund der hohen Lagegunst des Vorhabengrundstücks in integrierter Lage mit einer guten ÖPNV-Anbindung kann in besonderer Weise zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage der Bevölkerung beigetragen werden. Gleichzeitig entsteht ein hochgradig gemischt genutztes Quartier, so dass Monostrukturen vermieden und eine wohnortnahe Versorgung mit Arbeitsplätzen und Versorgungsmöglichkeiten gegeben ist,
- um an diesem Standort geförderte Wohneinheiten zu errichten und damit steig auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen entgegenzuwirken,

Trotz der hohen städtebaulichen Dichte werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch folgende mindernde und ausgleichende Maßnahmen gewahrt:

- die Schaffung hochwertiger, gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen auf den Dächern und im Außenraum,
- Förderung der Wohnruhe durch die weitestgehende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage, und einer baulich geschlossenen Anlieferung,
- die intensive Begrünung des Außenraums, des Innenhofs und der Dachflächen, die über Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert wird,
- das Plangebiet verfügt – trotz der urbanen Lage – über eine sehr gute Freiraumversorgung mit einer hohen Erholungsfunktion im unmittelbaren Umfeld (Lage an der City Nord Park, unmittelbare Nähe zum Stadtpark).

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch vermieden, dass

- eine umfangreiche Begrünung der Gebäudedachflächen erfolgt,
- das Vorhabengrundstück mit Baumpflanzungen und gestalteten Freianlagen versehen wird (+1-Ebene),
- Starkregenvorsorge über die Schaffung von ausreichenden Retentionsräumen betrieben wird.

Die festgesetzte städtebauliche Dichte wird für diese Lage im Stadtraum innerhalb der City Nord insgesamt als angemessen und verträglich angesehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gesichert (siehe auch Kapitel 5.3.6).

### 5.3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Gebäudehöhen als Höchstmaß, und lichte Höhe als Mindestmaß

Entsprechend dem im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildeten Bebauungskonzept und dem zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf wird für die Baukörper im Kerngebiet die Höhenentwicklung festgesetzt.

Durch die Kombination von Baukörperfestsetzungen und der jeweils als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der als Höchstmaß vorgegebenen Gebäudehöhen (GH) über Normalhöhennull (üNHN) werden die im Kerngebiet jeweils zulässigen dreidimensionalen Baukörper in Verbindung mit den Ausweisungen des Vorhaben- und Erschließungsplan klar definiert. Dies ist angesichts des sensiblen städtebaulichen Umfelds erforderlich (siehe auch Kapitel 3.3.10). Hiermit wird die Umsetzung des überarbeiteten Wettbewerbsergebnisses gesichert. Die festgesetzten Gebäudehöhen tragen somit dazu bei, trotz unterschiedlicher Geschosshöhen im Wohnungs- und im Bürobau eine insgesamt harmonische Höhenentwicklung sicherzustellen.

#### Vollgeschosse

Es ist die Realisierung von drei Gebäudeteilen zulässig, die über ein gemeinsames Sockelgeschoss auf Erdgeschoss-Niveau miteinander verbunden werden: ein **Gebäuderiegel** mit Hochpunkt angrenzend an den Überseering im Nordosten, ein **Flachbau** im Nordwesten sowie ein **Pavillon** im Südosten. Das Sockelgeschoss (**EG-Sockel**) verbindet die beschriebenen Gebäudeteile, beheimatet unter anderem den geplanten Nahversorger und bildet auf seiner Oberkante die „+1-Ebene“ aus. Die Geschossigkeiten werden für die einzelnen Gebäudeteile wie folgt festgesetzt:

- Der im Nordwesten befindliche **Flachbau** umschließt einen Innenhof und weist drei Vollgeschosse auf. Oberhalb wird ein viertes Geschoss ausgewiesen. Hier handelt es sich um ein Staffelgeschoss bzw. Nichtvollgeschoss. Der Innenhof des Flachbaus kann bei Bedarf über zwei offene Brücken-/Verbindungselemente überquert werden. Über zwei optionale Brückenelemente kann der Flachbau zudem mit dem nordöstlichen Gebäuderiegel im 2. Obergeschoss (OG) eingehaust verbunden werden (s. a. Unterkapitel „*Optionale Brücken*“ weiter unten). Über einen Steg auf dem Dach der gleichen Brücken kann zudem die Terrasse im 3. OG auf dem Büroflachbau erreicht werden.
- Der parallel zum Überseering vorgesehene **Gebäuderiegel** mit Hochpunkt setzt sich aus einem im nördlichen Teil fünf- und im südlichen Teil achtzehngeschossigen Baukörper zusammen.
- Für den eingeschossigen Sockelbau (**EG-Sockel**), der zwischen den geplanten Baukörpern im Vorhabengebiet vorgesehen ist, wird ein Vollgeschoss festgesetzt.
- Im südöstlichen Plangebiet befindet sich ein **Pavillon**, der in den **EG-Sockel** eingelassen ist, so dass für diesen Bereich ein zweigeschossiger Baukörper ausgewiesen wird, auch wenn es sich bei dem oberen Geschoss offiziell um ein Staffelgeschoss bzw. Nichtvollgeschoss handelt.
- Weiterhin wird für den Bereich der unterirdischen Baugrenze ein eingeschossiges Untergeschoss festgesetzt.

Aus den Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse ergeben sich keine Vorgaben zur Geschosshöhe, sodass diese variieren kann, insbesondere wenn im Erdgeschoss Einzelhandel, Gastronomie oder andere kerngebietskonforme Nutzungen vorgesehen sind. Hier sind in der Regel überhohe Geschosse erforderlich. Aus diesem Grund werden im vorliegenden Verfahren flankierend Gebäudehöhen festgesetzt (siehe Unterkapitel „Gebäudehöhe (GH)“ weiter unten).

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ist erforderlich, um den gewünschten und prämierten städtebaulichen Entwurf zu realisieren. Gleichzeitig wird über das vorliegende Bebauungsverfahren sichergestellt, dass es nicht zu unzumutbaren Verhältnissen durch eine zu hohe Geschossigkeit der geplanten Bebauung kommt (siehe auch Kapitel 5.13.). In der City Nord lassen sich bereits städtebauliche Vorbilder für die Ausbildung von Hochpunkten finden. Dazu gehören z. B. der bis zu sechzehngeschossige Bürobau (vorhabenbezogener Bebauungsplan Winterhude 74) mit einer Gebäudehöhe von 69,50 m auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Überseerings sowie ein neunzehngeschossiger Hotelbau am Kapstadtring.

Insgesamt ist die gewünschte Bebauung und die damit zusammenhängende Geschossigkeit der einzelnen Bauteile verträglich mit dem Standort in der Zentralen Zone und für die City Nord und den baulichen Anspruch dieser angemessen (siehe auch Abwägung im Kapitel 5.3.1).

### **Gebäudehöhe (GH)**

Um den städtebaulichen Zielsetzungen gerecht zu werden, wird flankierend zur Anzahl der Geschosse die Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Diese variiert im Kerngebiet zwischen rund 15,20 m (**EG-Sockel**) und 72,50 m üNHN (**Gebäuderiegel** mit Hochpunkt) und wird gemäß dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept als Höchstmaß differenziert festgeschrieben. Die festgesetzten Werte üNHN entsprechen einer Gebäudehöhe zwischen rund 5,70 und 63,00 m über dem Gelände und ermöglichen – wie im vorangestellten Unterkapitel beschrieben – eine bis zu achtzehngeschossige Bebauung.

Es ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet unterschiedliche Geländeneiveaus vorhanden sind. So fällt das Gelände von der Straße Überseering in Richtung des Mexikorings ab und weist eine Höhendifferenz von rund 1,70 m auf. Im Folgenden werden zur Orientierung maximale Höhen der Gebäude über der Geländeoberkante (GOK), bezogen auf das mittlere Geländeneiveau von rund 9,50 m üNHN, angegeben.

- Der im Nordwesten befindliche **Flachbau** weist durch das vorgesehene Nichtvollgeschoss unterschiedliche Gebäudehöhen auf. So wird für den viergeschossigen Gebäudeteil eine maximale GH von 25,20 m üNHN und für den dreigeschossigen Gebäudeteil eine maximale Gebäudehöhe von 21,50 m üNHN festgesetzt. Damit entspricht der viergeschossige Gebäudeteil einer Höhe von ca. 15,70 m über mittlerem Geländeneiveau und der dreigeschossige Gebäudeteil einer Höhe von ca. 12,00 m über mittlerem Geländeneiveau.
- Östlich vom Büroflachbau wird der **Gebäuderiegel** mit Hochpunkt entlang des Überseerings hinsichtlich der Höhenentwicklung ebenfalls differenziert geregelt: So wird für den fünfgeschossigen nördlichen Gebäudeteil im Wesentlichen eine maximale Gebäudehöhe von 29,50 m üNHN und für den achtzehngeschossigen südlichen Gebäudeteil eine Gebäudehöhe von 69,60 m üNHN ausgewiesen, was einer Höhe von ca. 20,00 m bzw. ca.

60,20 m über mittlerem Geländeniveau entspricht. Zusätzlich sind auf dem fünfgeschossigen nördlichen Gebäudeteil zwei Bereiche ausgewiesen, die eine Gebäudehöhe von 31 m üNHN aufweisen und damit einer Höhe von ca. 21,5 m über mittlerem Geländeniveau entsprechen. Hier ist einerseits eine Sommerküche für das Quartier sowie ein Geräteschuppen vorgesehen, der planungsrechtlich abgesichert wird. Auf dem achtzehngeschossigen Hochpunkt wird außerdem ein mittig liegender Bereich mit einer Gebäudehöhe von 72,5 m m üNHN festgesetzt, was einer Höhe von ca. 63,10 m über mittlerem Geländeniveau entspricht. In diesem Bereich sind u.a. die Dachaufbauten für die Erschließung der dort geplanten Freiflächen verortet, die damit im Bebauungsplan gesichert werden.

- Für den im Südwesten des Plangebietes angeordneten **Pavillon** wird eine maximale Gebäudehöhe von 21,30 m üNHN festgesetzt, was einer Höhe von ca. 11,80 m über dem mittleren Geländeniveau entspricht.
- Für den **EG-Sockel**, der zwischen den geplanten Baukörpern im Vorhabengebiet vorgesehen ist und auf dessen Oberkante die +1-Ebene ausgebildet wird, wird eine maximale Gebäudehöhe von 15,20 m festgesetzt, was einer Höhe von ca. 5,70 m über dem mittleren Geländeniveau entspricht.

Die ergänzend zu der Zahl der Vollgeschosse festgesetzten Gebäudehöhen stellen somit sicher, dass

- a) entsprechend der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse eine Bebauung mit funktional notwendigen Geschosshöhen ermöglicht wird,
- b) die im Kerngebiet vorgesehene und gewünschte gewerbliche sowie dienstleistungsbezogene Erdgeschossnutzung (wie z.B. Gastronomie, Einzelhandel, Nahversorger und Dienstleistungen) unter Berücksichtigung der heutigen Ansprüche an moderne Bau- und Nutzungsformen mit größeren Höhen baulich realisiert werden kann und
- c) die geplanten und gemäß BauNVO zulässigen Nichtvollgeschosse umsetzbar sind sowie
- d) der durch eine unabhängige Jury ausgewählte und dem prämierte sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Entwurf umgesetzt wird.

Die festgesetzte maximale Höhe der genannten baulichen Anlagen ist zudem aus folgenden Gründen städtebaulich erforderlich und gerechtfertigt:

- Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes wird über die Gebäudehöhe eine höhere, jedoch dem zentralen, innerstädtischen und gut erschlossenen Standort angemessene und gebietsverträgliche bauliche Dichte angestrebt. Dies entspricht dem Ziel des Senats sowie des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms, dringend benötigten innerstädtischen Wohnraum zu schaffen. Es ist ausdrückliches Ziel des Bebauungsplans, die Fläche im Sinne des bezirklichen Wohnungsbauprogramms und des gesamtstädtischen Leitbilds „Mehr Stadt in der Stadt“ weiterzuentwickeln und ihre hohe Lagegunst dem dringenden Wohnraumbedarf entsprechend auszunutzen. Die auch durch die Höhe der baulichen Anlagen zulässige bauliche Dichte ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits sehr gut erschlossenen und gut mit Infrastruktur versorgten Bereich.
- Gleichzeitig entspricht dies der Abwägungsdirektive des § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB, die einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gebietet, in dem durch Konzentration

von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die bauliche Inanspruchnahme von Freiflächen im Innen- und Außenbereich verhindert werden kann.

- Erst durch die Gebäudehöhe und die Geschossigkeiten kann die gewünschte städtebauliche Dichte erzielt werden.
- Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport sowie des Sonderlandeplatzes Finkenwerder. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt die hieraus resultierenden Vorgaben zur Gebäudehöhe (maximal 76,00 m üNNH).

### Lichte Höhe

Im Plangebiet werden an den abgeschrägten Gebäudeseiten des **Flachbaus** sowie auf der Westseite des **Hochpunktes** Balkone vorgesehen, für die lichte Höhen im Bebauungsplan festgesetzt werden, um eine Unterquerung auf den darunter liegenden Flächen zu ermöglichen:

- Für die Balkone im **Flachbau** ergeben sich lichte Höhen von 13,5 m üNNH im Norden sowie im Südwesten. Im Südosten ergibt sich aufgrund der dort unterliegenden +1-Ebene eine lichte Höhe von 17,0 m üNNH. Ausgehend von der jeweiligen Oberkante des Aufbaus darunter entspricht dies einer lichten Höhen von 3,5 m im Nordosten, 3,0 m im Südosten, 4,5 m im Südwesten sowie 3,8 m im Nordwesten über mittlerem Geländenniveau.
- Die Balkone am **Hochpunkt** weisen eine lichte Höhe von 31,7 m üNNH auf. Das entspricht einer Höhe von ca. 17,7 m über dem Aufbau der +1-Ebene.

### Optionale Brücken

Der **Innenhof des Flachbaus** kann bei Bedarf über zwei offene Brücken-/Verbindungselemente überquert werden. Über diese Brücken-/Verbindungselemente werden die Mietbereiche im Flachbau verbunden, wenn dies aus Vermietungsgründen angezeigt ist. Auch die Herstellung der Brückenelemente zwischen **Flachbau und Gebäuderiegel** hängt maßgeblich von der zukünftigen Vermietung ab, da bei Bedarf zusammenhängende Flächen angeboten werden sollen, die mithilfe der Brückenelemente verbunden werden können. Sollte kein Bedarf an zusammenhängenden Büroflächen bestehen, kann auf eine Umsetzung der Brückenelemente verzichtet werden. Aus diesem Grund sind diese Bauteile in Abstimmung mit den zuständigen Dienststellen im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan als optional dargestellt. Ein entsprechender Regelungshinweis wird dem Durchführungsvertrag aufgenommen. Da es sich um untergeordnete Bauteile im Plangebiet handelt, die keine relevante städtebauliche Wirkung besitzen, ist die optionale Herstellung der Brückenelemente vereinbar mit dem Planungsziel im Bebauungsplanverfahren. Die Brücken werden in der Planzeichnung mithilfe von Gebäudehöhen, lichten Höhen und Baugrenzen festgesetzt.

Für die beiden optionalen Brücken-/Verbindungselemente, die den Büroflachbau und den Gebäuderiegel miteinander verbinden, sowie die beiden optionalen Brücken-/Verbindungselemente innerhalb des Flachbaus wird die Gebäudehöhe als Höchstmaß sowie eine lichte Höhe als Mindestmaß festgesetzt, um diese in den jeweils geplanten Höhen planungsrechtlich zu fixieren. Durch die Festsetzung der lichten Höhen wird gesichert, dass sich die Brücken in ihrer

Höhenausdehnung nur über das jeweilige Vollgeschoss erstrecken, indem sie die beiden Gebäudeteile verbinden.

- Die lichten Höhen der optionalen Brücken im **Innenhof des Flachbaus** werden auf 13,00 m üNHN als Mindestmaß festgesetzt und liegen damit 3,00 m über Oberkante der Terrasse des Innenhofs. Die maximale Gebäudehöhe für die Brückenelemente wird bei rd. 14,00 m üNHN festgesetzt, wodurch gewährleistet wird, dass das Verbindungselement im zweiten Vollgeschoss errichtet werden kann.
- Die lichten Höhen der optionalen Brücken **zwischen Flachbau und Gebäuderiegel** werden auf 16,8 m üNHN und damit einer Höhe von 2,80 m über Gelände (üG) der +1-Ebene als Mindestmaß festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe für die optionalen Brückenelemente wird bei 21,40 m üNHN festgesetzt, wodurch gewährleistet wird, dass das Verbindungselement im zweiten Vollgeschoss überdacht errichtet werden kann.

#### 5.3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird durch eine baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Fläche die geplante städtebauliche Grundkonzeption des Wettbewerbsergebnisses gesichert. Die Lage und Abmessung der Gebäude wird durch Baugrenzen bestimmt, die als strenge Baukörperfestsetzungen mit sehr geringen Planungstoleranzen festgesetzt sind. Vor diesem Hintergrund wird die Festsetzung einer Bauweise als nicht erforderlich angesehen. Das städtebauliche Konzept ist zusätzlich über die Regelungen im Durchführungsvertrag abgesichert.

Durch die Baugrenzen werden für die Neubauten die relevanten städtebaulichen Fluchten bzw. Raumkanten zu den umgebenden Straßenräumen definiert. Städtebauliches Ziel ist es, einerseits die Bestandssituation mit ihren unübersichtlichen Wegeführungen auf der +1-Ebene aufzubrechen und die +1-Ebenen der Zentralen Zone besser miteinander zu vernetzen. Andererseits sollen ein zeitgemäßes Wohn- und Arbeitsumfeld mit attraktiven Aufenthaltsflächen sowie Wegebeziehungen im Sinne einer Stadt der kurzen Wege geschaffen werden. Der Entwurf berücksichtigt diese Grundgedanken und soll dementsprechend planungsrechtlich gesichert werden.

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht den Neubau von drei wesentlichen Gebäudeteilen vor, die über ein Sockelgeschoss auf Erdgeschossniveau (**EG-Sockel**) miteinander verbunden werden. Dafür werden drei Baufelder für die geplanten Baukörper **Flachbau**, **Gebäuderiegel** mit Hochpunkt und **Pavillon** ausgewiesen sowie Baugrenzen für den **EG-Sockel** festgesetzt. Hierdurch entstehen auf dem EG-Sockel die Bewegungs- und Platzflächen, welche an die südlich des Plangebiets angrenzende +1-Ebene im Bestand anknüpfen. Durch verschiedene Aufgangsmöglichkeiten, die im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind, wird die +1-Ebene in der Zentralen Zone an das Straßenniveau angebunden.

Im Nordwesten des Kerngebietes ist ein achteckiger Baukörper mit drei bis vier Geschossen als sog. **Flachbau** vorgesehen, der in der Mitte einen Innenhof bildet. Für den Flachbau werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Gesamtausdehnung (West-Ost) von ca. 42,0 m Breite sowie einer Gesamtlänge (Nord-Süd) von ca. 74,40 m ausgewiesen. Zur Sicherung eines Innenhofes bzw. einer hofartigen Kubatur werden die Gebäudetiefen östlich

und westlich auf 14,80 m sowie die nördlichen und südlichen Gebäudetiefen des Flachbaus auf 18,80 m begrenzt. Die festgesetzte Tiefe ist so ausgelegt, dass sie den Erfordernissen der geplanten Büronutzung entspricht und eine ausreichende natürliche Belichtung der Räume ermöglicht. Für das vierte Geschoss (Staffelgeschoss) ist eine Tiefe von 12,20 m vorgesehen.

Die optional geplanten Brücken im Plangebiet (siehe oben) werden in der Planzeichnung mithilfe von Baugrenzen festgesetzt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Brückenelemente – wie zuvor betont - als optional markiert. Ein entsprechender Regelungshinweis wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Gebäudeteile entlang der Straße Überseering sind in einer Flucht geplant. Der **Gebäuderiegel** mit Hochpunkt (nordöstlicher Gebäudeteil) unterteilt sich in zwei Baufenster, die sich insbesondere hinsichtlich ihrer Geschossigkeiten unterscheiden. Der nördliche Gebäudeteil des Riegels hat eine Tiefe (West-Ost) von 17,70 m sowie eine Länge (Nord-Süd) von 32,40 m. Oberhalb des fünften Vollgeschosses werden hier zwei kleinteilige Flächen mit Baugrenzen festgesetzt. Dies geschieht, um einerseits eine Sommerküche und einen Geräteschuppen für die dort vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen. Der südliche Gebäudeteil des Riegels (Hochpunkt) hat aufgrund der dort vorgesehenen Balkone eine Tiefe von 19,30 m (West-Ost) sowie eine Länge (Nord-Süd) von 44,70 m. Oberhalb des achtzehnten Geschosses wird ein mittig liegender Bereich mit Baugrenzen festgesetzt, der dazu dient die Dach- und Technikaufbauten unterzubringen, die für die Erschließung des Hochpunkts und der begehbaren Dachfläche in diesem Bereich erforderlich sind. Analog zum **Flachbau** (nordwestlicher Gebäudeteil) ist die festgesetzte Tiefe im **Gebäuderiegel** mit Hochpunkt so ausgelegt, dass sie den Erfordernissen der geplanten Büronutzung entspricht und zusätzliche Nutzungen wie Wohnen sowie im Erdgeschoss/1. OG Einzelhandel und Gastronomie ohne Weiteres aufnehmen kann.

Südlich des Gebäuderiegels bzw. der Freitreppe zum zentralen Platz befindet sich ein weiteres Baufeld, das die Errichtung des eines **Pavillons** vorsieht. Das Baufenster des Pavillons wird mit einer Länge von 28 m und einer Breite von 15,10 m festgesetzt.

Als verbindendes Element ist der **EG-Sockel** bzw. die +1-Ebene bei der Ausgestaltung der Zentralen Zone planungsrechtlich gesichert. Sie stellt das Bindeglied zwischen der Neubebauung und der Bestandsbebauung dar und bindet an die südlich weiterführende Zentrale Zone an. Für ihre fußläufige Erreichbarkeit werden entlang der Straße Überseering – zwischen **Gebäuderiegel** mit Hochpunkt und Pavillon sowie zwischen Pavillon und südöstlicher Plangebietsgrenze – zwei Aufgänge zur +1-Ebene geschaffen. Der Aufgang zwischen dem Gebäuderiegel und dem Pavillon wird dauerhaft barrierefrei im Sinne der angestrebten Novellierung der DIN 18040 hergerichtet. Ergänzend zu diesen Aufgängen wird im Norden des Vorhabengebietes ein Treppenaufgang hergestellt, der auch vom Mexikoring kommend eine fußläufige Erreichbarkeit der +1-Ebene ermöglicht und das Plangebiet enger mit seinem direkten Umfeld verbindet. Im Westen des Plangebiets führt eine weitere Treppenanlage von der zentralen +1-Ebene in die darunter liegende Anlieferungszone und bietet damit eine weitere, untergeordnete fußläufige Erschließungsmöglichkeit des Plangebiets. Zur genauen Ausgestaltung des barrierefreien Zugangs sind im Verfahren bereits Abstimmungen mit den relevanten Fachbehörden (unter anderem Denkmalschutz) erfolgt. Alle Aufgänge zur +1-Ebene sind im

zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend dargestellt. Zusätzliche Regelungen im Durchführungsvertrag sind vorgesehen.

Um die Bedeutung der +1-Ebene hervorzuheben, bilden alle drei Gebäudeteile hier einen öffentlichen Platz/ Boulevard aus. Gleichzeitig entwickeln alle drei Baukörper einen Bezug in Richtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die Adressbildung des Flachbaus orientiert sich in zwei Richtungen: Im Westen in Richtung Mexikoring sowie im Osten in Richtung der +1-Ebene. Es besteht die Möglichkeit, dass der Zugang zum **Flachbau** auch über das Foyer des Gebäuderiegels an der Straße Überseering mit Querung über die optionalen Brücken erfolgt. Die Zugänge entlang des Mexikorings dienen ebenfalls der Erschließung und als Rettungswege. Der **Gebäuderiegel** mit Hochpunkt sowie das Erdgeschoss des Pavillons bilden in Richtung Osten zum Überseering ihre Adresse aus. Die Neubauten öffnen sich allerdings sowohl ebenerdig zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wie auch erhöht zur +1-Ebene als Bindeglied zur Zentralen Zone. Damit wird eine nach innen gerichtete bzw. introvertierte Siedlungsstruktur vermieden. Das obere Geschoss des Pavillons (Gastronomie/ Gewerbe) ist von der Adressbildung her der +1-Ebene zugewandt und trägt damit zur Belebung der Freifläche bei.

Um eine qualitativ angemessene Ausgestaltung der Eingänge zum Flachbau am westlichen Mexikoring zu ermöglichen und die Adressbildung städtebaulich zu unterstützen, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan die folgende Festsetzung für die Ausbildung von zwei Vordächern:

*„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.“*  
(vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung)

Die festgesetzten Höchstmaße der Baugrenzenüberschreitung stellen sicher, dass die Vordächer als untergeordnete Bauteile wahrgenommen werden. Durch die festgelegte Größenbeschränkung wird gewährleistet, dass das Verhältnis zwischen dem Gebäude und dem Vordach in den Proportionen angemessen ist. Zusätzlich wird die genaue Position der benannten Vordächer abschließend über Regelungen im Durchführungsvertrag konkretisiert und eine entsprechende bauliche Umsetzung sichergestellt.

### **5.3.5 Unterirdische Baugrenze**

Das städtebaulich und denkmalschutzrechtlich sensible Umfeld der zentralen Zone innerhalb der City-Nord verlangt nicht nur eine genaue Abstimmung der hochbaulichen Entwicklung, sondern ebenfalls eine gezielte Regelung sämtlicher zur Verfügung stehender Freiflächen und unterirdischen Gebäudeteile. Hierdurch sollen die Gestaltungsqualitäten des Gebäudeensembles und der Freiflächen auf dem Vorhabengrundstück abgesichert werden. Dazu gehört auch die Regulierung des ruhenden Verkehrs, da mit den angestrebten Nutzungen und der geplanten städtebaulichen Dichte ein entsprechender Stellplatzbedarf einher geht und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs maßgeblich für die Verfügbarkeit und Qualität des hier auch öffentlich nutzbaren Freiraumes ist.

Daher weist das Vorhaben eine vollumfängliche Unterbauung durch ein Untergeschoss auf, worin einerseits eine Tiefgarage für die vorgesehenen Stellplätze und andererseits die erforderlichen Technik- und Abstellräume für die unterschiedlichen Nutzungen hergestellt werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt vom westlichen Mexikoring (siehe auch Kapitel 5.6.1), während die Technik- und Abstellräume über die vorgesehene Zufahrt bzw. die Aufzugsanlagen und Treppenhäuser zugänglich sein werden. Ergänzend zu den Stellplätzen in der Tiefgarage werden sieben oberirdische Stellplätze im Anlieferhof hergestellt (näheres zu den benötigten Stellplätzen und zum Mobilitätskonzept: siehe Kapitel 5.6.2).

Zur planungsrechtlichen Sicherung der beschriebenen Nutzungen, die sich teilweise nicht auf der Grundlage von § 23 Absatz 5 BauNVO außerhalb der Baugrenzen genehmigen lassen, wird für das Untergeschoss eine unterirdische Baugrenze ausgewiesen. Darüber hinaus wird geregelt, dass Stellplätze nur in unterirdischen Gebäudeteilen oder in den dafür vorgesehenen Flächen im Anlieferhof möglich sind. Zusätzlich wird sichergestellt, dass die unterirdischen Gebäudeteile nicht oberirdisch in Erscheinung treten. Der Bebauungsplan trifft dazu die folgende Festsetzung:

*„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.“* (vgl. § 2 Nummer 7 der Verordnung)

Durch die zeichnerische und textliche Festsetzung wird die Lage der Stellplätze und ihrer Zufahrten hinreichend definiert.

Es wird sichergestellt, dass die für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Stellplätze im Wesentlichen in der Tiefgarage und somit städtebaulich vorteilhaft untergebracht werden. Bei einer oberirdischen Unterbringung dieser Stellplätze im Freiraum würden der grundsätzliche städtebauliche Entwurf sowie die erforderliche hochwertige Gestaltung des Kerngebietes, aber auch der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen massiv in Frage gestellt werden. Denn eine Unterbringung der Stellplätze im Freiraum hätte eine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten und der Wohnruhe zur Folge, die durch die Festsetzung auf das notwendige Maß reduziert wird. Der Zu- und Abfahrtsverkehr zur Tiefgarage kann über die vorhandenen Straßenverkehrsflächen so abgewickelt werden, dass es zu keinen nennenswerten Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen im Quartier kommt (siehe Kapitel 5.5).

Die Festsetzung einer unterirdischen Baugrenze bietet die notwendige Flexibilität für das Vorhaben, da die Nutzung der Flächen nicht wie bei einer „Fläche für Stellplätze“ langfristig einer Nutzung vorgehalten werden. Dies gilt es zu beachten, da im Zuge der Mobilitätswende und der daraus resultierenden veränderten Mobilitätsbedarfe der derzeitige Stellplatzbedarf unter Umständen künftig nicht mehr im aktuell ermittelnden Umfang erforderlich sein wird. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans im Zusammenspiel mit den Regelungen im Durchfüh-

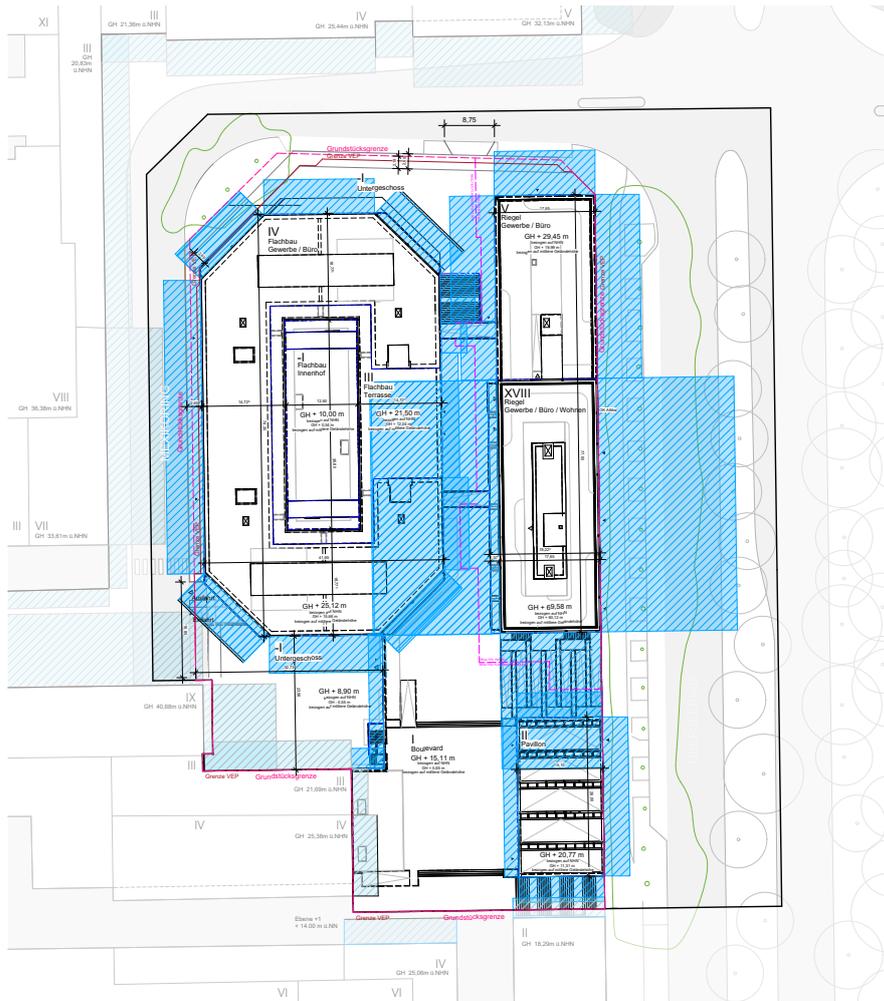
rungsvertrag ließen sich diese Flächen dann einer anderweitigen, verträglichen Nutzung zuführen. Es wird somit die für die weitere Planung und die perspektivische Entwicklung von Mobilitätsangeboten oder sonstigen Nutzungsverschiebungen die erforderliche Flexibilität erreicht. Insbesondere wird gewährleistet, dass die Anordnung der jeweiligen Nutzungen nach rein funktionalen und nicht formalen Kriterien erfolgen kann. Eine Sicherung der Nutzungen im Untergeschoss erfolgt über die Regelungen im zugehörigen Durchführungsvertrag.

Im Laufe des Verfahrens wurde zudem ersichtlich, dass Teile der privaten Grundstücksflächen des Vorhabengrundstücks zur regelkonformen Ausbildung eines Gehwegs und Gewährleistung einer sicheren öffentlichen Erschließung des Vorhabens benötigt werden. Die Gebäudeplanung - insbesondere hinsichtlich des erforderlichen Untergeschosses - sollte davon nicht tangiert werden (siehe auch Kapitel 5.2.2). Hieraus resultiert eine partielle Unterbauung des zukünftig herzustellenden Gehwegs im Mexikoring. Im nördlichen Mexikoring ragt das Untergeschoss auf einer Länge von ca. 45 m und einer Breite von 2,0 m unter den geplanten öffentlichen Gehweg. Mit der Eingrenzung „unterirdisch“ und insbesondere im Zusammenspiel mit der Festsetzung, dass unterirdische Bauten unterhalb der Erdgleiche zu errichten sind, wird jedoch garantiert, dass der geplante Gebäudeteil nicht über das Gelände hinausragen wird und somit räumlich nicht in Erscheinung tritt (siehe § 2 Nummer 7 der Verordnung). Es ist daher sichergestellt, dass im Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrs- sowie Vorplatzflächen des Vorhabens keine oberirdischen baulichen Anlagen entstehen, die insbesondere der Nutzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche widersprechen. Die Vorplatzflächen sind daher einer qualitätsvollen Freiraumgestaltung zugänglich. Dieses Vorgehen ist mit den zuständigen Dienststellen abgestimmt und wird über Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.

### **5.3.6 Abstandsflächen**

Die Dimensionen der im Plangebiet beabsichtigten Gebäudekörper sind zum einen durch Baukörperfestsetzungen und durch Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe sowie als Höchstmaß festgesetzte Vollgeschosse planungsrechtlich gesichert. Zum anderen ist der Städtebau durch die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich geregelt, da der Vorhaben- und Erschließungsplan die Wirkung einer Baupflicht entfaltet und die zeichnerische Konkretisierung der Durchführungsverpflichtung darstellt. Sowohl bei Baukörperfestsetzungen nach § 23 BauNVO i.V.m. § 16 Absatz 4 BauNVO als auch bei den Darstellungen zu den Gebäudekörpern im Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich um zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 HBauO, welche die in § 6 Absatz 5 Satz 1 HBauO festgelegten Abstandsflächen von 0,4 H außer Kraft setzen können und dies hier auch tun.

Im Ergebnis kommt es bei der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen im Plangebiet in einzelnen Fällen zur Überlappung der Abstandsflächen der geplanten Baukörper untereinander sowie in einem Fall zum angrenzenden Bestand. Vor diesem Hintergrund ist zu belegen, dass durch die Festsetzungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, indem eine detaillierte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hinsichtlich Belichtung, Besonnung, Belüftung, Brandschutz und Sozialabstand erfolgt.



## Abstandsflächenplan H=0,4

Abbildung 8: Abstandsflächenplan (Quelle: blm Architekt\*innen GmbH)

Nachfolgende Abbildung zeigt, vor welchen Gebäudeseiten das in Kerngebieten regelhaft geltende Abstandsflächenmaß von 0,4 H nicht eingehalten werden kann. Abstandsflächen, die im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen liegen und die Straßenmitte nicht überschreiten, sind gemäß § 6 Abs. 2 HBauO zulässig. Dies gilt ebenfalls für die Abstandsflächen-Überdeckungen von Außenwänden, die gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 HBauO in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinanderstehen (s. geringfügigen Überlappung der Abstandsfläche des EG-Sockels mit der südlichen Abstandsfläche des Büroflachbaus). Im Grundsatz wird deutlich, dass eine Überschreitung der Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes mehrheitlich durch die Ausbildung des achtzehngeschossigen Hochpunktes begründet ist.

Die Positionierung der Baukörper bzw. das vorliegende städtebauliche Konzept inklusive Hochpunkt sind das Ergebnis der zugrunde liegenden städtebaulichen Ideenwerkstatt sowie der vielfältigen Anforderungen, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens an das zukünftige Quartier gestellt wurden. Die Planung strebt die Kombination einer City Nord-typischen hohen Nutzungsdichte unter Wahrung und Ergänzung von qualitativen Freiräumen an. Eine städtebauliche Umsetzung dieser Ziele unter Einhaltung der in § 6 Absatz 5 Satz 1 HBauO

festgelegten Abstandsflächen von 0,4 H wäre nicht möglich. Eine zur Erzeugung größerer Abstände deutliche Verringerung der Gebäudehöhen oder veränderte Stellung der Gebäudekörper – insbesondere des Hochpunktes - würde die Grundkonzeption des Städtebaus in Frage stellen und entspricht nicht den Planungszielen des Bezirkes. Die Vertretbarkeit ergibt sich aus dem städtebaulichen Grundgedanken, einen baulichen Hochpunkt als Akzent zu schaffen sowie des Einfügens in den städtebaulichen Gesamtkanon der Zentralen Zone.

Nachfolgend werden die Unterschreitungen der Abstandsflächen, zunächst ausgehend vom Plangebiet auf dessen Umgebung und anschließend innerhalb des Plangebiets dargestellt:

### **Überlagerung von Abstandsflächen an angrenzender Bestandsbebauung:**

Die Abstandsfläche der angeschrägten südwestlichen Gebäudefassade des - an dieser Stelle viergeschossigen - Flachbaus überlagert sich geringfügig mit der Abstandsfläche des südwestlich davon bestehenden neugeschossigen Bestandsgebäudes (Mexikoring 23), das den Mexikoring an dieser Stelle überbaut. Die Abstandsfläche des Bestandsgebäudes auf dem Nachbargrundstück wird nicht auf eigenem Grund eingehalten und fällt auf das Vorhabengebiet und die angrenzenden Verkehrsflächen. Eine Baulast ist nicht vorhanden. Das Bestandsgebäude kombiniert eine Kita und Wohnen. Während die Kita-Nutzung sich auf die unteren drei Geschosse konzentriert, findet das Wohnen in den sechs Geschossen darüber statt. Die Wohnungen bilden ihre Aufenthaltsräume nach Süden aus. Von Norden (Richtung Vorhabengebiet) erfolgt die Erschließung der Wohnungen über Laubengänge. Hinsichtlich der gemäß HBauO definierten Schutzzwecke, die mit regelhaften Abstandsflächen eingehalten werden sollen, kann Folgendes für die Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den geplanten Flachbau im Plangebiet in die Abwägung eingestellt werden:

- Die Gebäudekante des Flachbaus hält mit rund 13 m zur Bestandsbebauung die **brandschutzrechtliche Anforderung** von einem Mindestabstand deutlich ein. Die Gefahr eines Brandüberschlags ist deshalb trotz der unterschrittenen Abstandsflächen ausgeschlossen.
- Hinsichtlich der **Belichtung** entsteht durch den Flachbau am Bestandsgebäude am Mexikoring 23 keine Mehrverschattung, die im Rahmen einer Verschattungsstudie (siehe Kapitel 5.8.2) festgestellt wurde. Für die vorhandenen Nutzungen sind daher keine Veränderungen in der Besonnungsdauer durch die Realisierung des Vorhabens zu verzeichnen.
- Hinsichtlich einer ausreichenden **Belüftung** ist aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen des geplanten und des vorhandenen Gebäudes nicht von einer Verschlechterung der Belüftungssituation auszugehen.
- Hinsichtlich des **Sozialabstandes** ist zu berücksichtigen, dass in dem südwestlich angrenzenden Bestandsgebäude eine Wohnnutzung erst ab dem vierten Vollgeschoss stattfindet und dass Aufenthaltsräume nach Süden ausgerichtet sind und dementsprechend nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Von Norden erfolgt lediglich die Erschließung der Wohnungen über den Laubengang. Zudem findet die Büronutzung des Flachbaus lediglich werktags in einem bestimmten Zeitraum statt (vorrangig zwischen 8 und 17 Uhr), so dass dauerhafte Beeinträchtigungen des Bestandsgebäudes - unabhängig von der unterschiedlichen Höhenlage der Wohnnutzungen zum geplanten Flachbau und der Ausrichtung der Aufenthaltsräume - auch zu den besonders sensiblen Zeiträumen früh und spät am Tag verhindert werden.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die gemäß HBauO definierten Schutzzwecke im vorliegenden Fall der geringfügigen Abstandsflächenunterschreitung eingehalten werden können und keine unzumutbaren Verhältnisse geschaffen werden. Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse im Bestandsgebäude am Mexikoring 23 können nicht festgestellt werden.

### **Überlagerung von Abstandsflächen innerhalb des Plangebiets**

Im Kerngebiet kommt es insbesondere im Bereich zwischen Flachbau und dem Gebäuderiegel mit Hochpunkt sowie letztgenanntem und dem Pavillon zu einer entwurfsbedingten deutlichen Überlappung der Abstandsflächen. Auslöser ist - wie bereits zuvor erwähnt - in erster Linie der an dieser Stelle ausgebildete achtzehngeschossige Hochpunkt.

Die Unterschreitung des regelhaften Abstandsflächenmaßes von 0,4 H ist im vorliegenden Fall städtebaulich als vertretbar zu bewerten. In die Abwägung ist zunächst einzustellen, dass das Konzept dem Grundgedanken der Zentralen Zone folgt, verschiedene Nutzungen mit hoher städtebaulicher Dichte zu kombinieren und gleichzeitig qualitative Aufenthaltsflächen zu schaffen. Durch die Unterbringung von anteiligem Wohnen im Hochpunkt wird ein wichtiger Beitrag zur Wohnraumversorgung in der FHH sowie zur dauerhaften Belebung des neuen Quartiers geleistet. Die Wohnnutzung setzt in den oberen Geschossen des Hochpunktes von den weiteren, teilweise unterliegenden Büroflächen vertikal ab, um z. B. den Sozialabstand mit unterschiedlichen Nutzungszeiträumen im Quartier zu gewährleisten. Der Einzelhandel findet im südlichen Teil des Kerngebiets statt und stellt durch das Erschließungskonzept (z. B. überdachte Anlieferung) sicher, dass eine störende Wirkung auf die Büro- oder Wohnflächen minimiert wird. Durch die +1-Ebene werden sämtliche Nutzungen qualitativ überzeugend miteinander verbunden, und es wird gleichzeitig eine Abgrenzung der Nutzungen untereinander erreicht. Im Verfahren wurden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse umfangreich im Rahmen unterschiedlicher Gutachten (siehe Kapitel 5.8) geprüft und beispielsweise durch die Aufnahme von Lärmschutzfestsetzungen gesichert (siehe Kapitel 5.8.3), sodass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit dem gewählten Städtebau keine unzumutbaren Zustände zu erwarten sind und eine qualitativ hochwertige Quartiersentwicklung am Standort möglich wird. Eine zur Erzeugung größerer Abstände alternativ denkbare deutliche Verringerung der Gebäudehöhen würde die Grundkonzeption des städtebaulichen Entwurfs in Frage stellen und entspricht nicht den Planungszielen des Bezirkes.

Hinsichtlich der gemäß HBauO definierten Schutzzwecke, die mit regelhaften Abstandsflächen eingehalten werden sollen, kann Folgendes für die Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen den geplanten Neubauten im Plangebiet in die Abwägung eingestellt werden:

- Den Belangen der **Gefahrenabwehr** wird aufgrund der Mindestabstände zwischen den Gebäuden von mindestens 5 m Rechnung getragen. Im vorliegenden Fall wird an der engsten Stelle ein Mindestabstand von mindestens 8 m zwischen Flachbau und Gebäuderiegel eingehalten. Der Hochpunkt verfügt über Sicherheitstreppehäuser. Feuerwehraufstellenflächen gewährleisten im Brandfall die Anfahrbarkeit des Flachbaus. Die Gefahr eines Brandüberschlags wird durch die Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Mindestabstandes ausgeschlossen. Der mit den Abstandsflächenregelungen der HBauO verfolgte Schutzzweck im Sinne der brandschutzrechtlichen Anforderung wird daher erreicht.

- Bezüglich der **Besonnung der Wohnnutzung** kann davon ausgegangen werden, dass durch die städtebauliche Figur des Hochpunktes unabhängig von der direkten Besonnung eine gute Belichtungssituation vorliegt. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse ist nicht zu befürchten – insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Wohnnutzungen in den obersten Geschossen des Hochpunktes untergebracht sind und dementsprechend von keiner Verschattung betroffen sind. Es wurden darüber hinaus Wohnungsgrundrisse entwickelt, die den Anforderungen an Belichtung, Durchlüftung, Sozialabstand und Gefahrenabwehr entsprechen. Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Verschattungsuntersuchung durchgeführt, die sich aber vor allem auf die Umgebungsverschattung konzentriert, da durch die städtebauliche Position der Wohnnutzungen im Vorhabengebiet eine uneingeschränkte Besonnung besteht. Für Nutzungen im Bürobau sind ferner, sofern erforderlich, technische Lösungen zur Belüftung und Belichtung denkbar. Bezüglich einer ausreichenden Belichtung der Arbeitsplätze gelten die Vorgaben der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) (siehe auch Kapitel 5.8.2). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gesamtheitlich sichergestellt.
- Die **Durchlüftung** des Plangebiets wird sich im Vergleich zur Bestandssituation nicht wesentlich verschlechtern, da der bisherige Bestand mit seiner hohen Baumasse und einer eher geschlossen angeordneten Bebauungsstruktur eine Frischluftzufuhr erschwert hat. Aufgrund der städtebaulichen Konfiguration mit der durchbrochenen Baustruktur und den unterschiedlichen Höhen der einzelnen Baukörper ist davon auszugehen, dass die geplanten Gebäudeteile besser belüftet werden als der ehemalige Gebäudekomplex.
- Eine Besonderheit des städtebaulichen Konzepts ist, dass die Wohnnutzung vertikal von der gewerblichen Nutzung getrennt und im geplanten Hochpunkt konzentriert wird. Im Kerngebiet sind daher erst oberhalb der Büronutzungen - also ab dem siebten Vollgeschoss - ausschließlich Wohnungen zulässig. So wird sichergestellt, dass die Wohnnutzung nicht von umliegenden Nutzungen beeinflusst wird. Sie sind demnach – wie bereits betont - nicht von den Abstandsflächenunterschreitungen der darunter liegenden Baukörper betroffen. Somit wird sichergestellt, dass im Bereich der hinsichtlich des **Sozialabstandes** vergleichsweise sensibleren Nutzung definitiv von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann. Es ist jedoch zu beachten, dass Abstandsflächen des Hochpunktes auf den Flachbau fallen. Durch die geringeren Abstandsflächen sind ausschließlich Büronutzungen betroffen. Belangen des Sozialabstandes kann angesichts dessen durch die vertikale Stapelung der verschiedenen Nutzungsarten im Kerngebiet Rechnung getragen werden. Im Rahmen der Abwägung kann auch berücksichtigt werden, dass die im Plangebiet bis zum sechsten Vollgeschoss angestrebten und zulässigen gewerblichen Nutzungen überwiegend auch in einem Gewerbegebiet planungsrechtlich zugelassen werden könnten, für das gemäß § 6 Absatz 5 HBauO eine Tiefe von 0,2 H genügt. Der Gesetzgeber geht demnach davon aus, dass bei einem Abstandsflächenmaß von 0,2 H die Anforderungen an Belichtung und Durchlüftung sowie Gefahrenabwehr regelhaft gewährleistet werden können. Zum anderen ist auch anhand der vorgesehenen Nutzungen absehbar, dass keine Lebensbereiche entstehen werden, die auf eine dem Wohnen vergleichbare Privatheit bzw. Uneinsehbarkeit angewiesen sind. Es ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die Gebäudehöhe des Hochpunktes, die erst zu einer Abstandsflächenüberschneidung führt, auch bei einer geringeren Höhe keine Auswirkung auf Belange des Sozialabstandes an dieser Stelle zwischen dem Flachbau und dem Riegel sowie deren Nutzungen hätte.

Besonnung, Durchlüftung, Brandschutz sowie auch der Sozialabstand werden gleichermaßen bei der vorgesehenen hochbaulichen Dimensionierung und Ausrichtung der geplanten Neubebauung in ausreichendem Umfang sichergestellt. Insgesamt sind damit im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Bereichen trotz der teilweise abweichenden Tiefe der Abstandsflächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Die Entstehung städtebaulicher Missstände ist nicht zu befürchten. Die Unterschreitung des regelhaften Abstandsflächenmaßes von 0,4 H ist im konkreten Fall zudem als städtebaulich vertretbar zu bewerten. Durch die Festsetzung wird die Nachverdichtung gefördert, und es kann eine dem Bestand und dem städtebaulichen Entwurf entsprechende Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück erreicht werden.

## **5.4 Gestalterische Festsetzungen**

### **5.4.1 Dachaufbauten**

Erfahrungsgemäß sind insbesondere bei gemischt genutzten Gebäuden bestimmte technische und sonstige Aufbauten zwingend erforderlich (zum Beispiel Absturzsicherungen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen der Be- und Entlüftung). Auf die in den Geltungsbereich einbezogenen Dachflächen wirkt gesamtheitlich ein enormer Nutzungsdruck: Hier sollen Spielflächen, Flächen für die Versorgung mit erneuerbaren Energien sowie Grün- und Retentionsräume entstehen.

Dachaufbauten könnten – sofern sie ohne weitere Regelungen realisiert werden – das Ortsbild beeinträchtigen sowie sich auf die Gestaltung des jeweiligen Gebäudes und die Verschattung der Umgebung negativ auswirken. Der Gestaltung des Vorhabens kommt aufgrund der Lage innerhalb eines Denkmalensembles und der angrenzenden Einzeldenkmäler eine besondere Bedeutung zu.

Insbesondere hohe oder massige Aufbauten auf den unteren Geschossen des Flachbaus oder des Pavillons können störend sowohl auf das Gestaltungsbild des Gebäudes selbst als auch auf dasjenige des sensiblen Gesamtensembles wirken, weshalb eine Regulierung im Bebauungsplan notwendig ist.

Daher sind Dachaufbauten auf den unteren Dachflächen (Flachbau sowie EG-Sockel bzw. +1-Ebene) im Plangebiet dem Grundsatz nach nur dann zulässig, wenn diese die festgesetzte Gebäudehöhe maximal um 2,00 m überschreiten. Auf den oberen Dachflächen des Gebäuderiegels mit Hochpunkt sind aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse und des Planungskonzeptes mit hochwertigen Außenflächen auf den Dächern auch höhere Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten von 3,0 bis 3,5 m zulässig. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dessen Festsetzungen zur Gebäudehöhe sich auf das für die Realisierung der Vorhabenplanung erforderliche Maß beschränken, ist durch die Festsetzung zugleich sichergestellt, dass auch die zulässige Gesamthöhe von Dachaufbauten (2,0 bis 3,5 m auf den jeweiligen Dachflächen) nicht überschritten wird. Die Regelung stellt sicher, dass die übrige Geschossfläche den Planungszielen des Bezirkes entsprechend mit den gewünschten und im Durchführungsvertrag gesicherten Nutzungen entwickelt

werden kann, wie es bei einer Errichtung aller Aufbauten innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe nicht der Fall wäre. Die festgesetzte Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit auf in der Regel 2,0 m ist dabei so ausgelegt, dass eine zweckmäßige Errichtung technisch zwingend erforderlicher Anlagen gewährleistet ist.

Die Dachaufbauten müssen zudem um ihre eigene Höhe von den Außenfassaden des Gebäudes abrücken, um keine städtebaulich negative Wirkung für Fußgänger:innen zu erzeugen und die Fernwirkung zu minimieren, sodass in erster Linie der Hauptbaukörper gestalterisch wirksam wird. Durch die Regelung wird darüber hinaus sichergestellt, dass die Auswirkungen von Dachaufbauten auf die Nachbarschaft, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche zusätzliche Verschattung, minimiert werden. Durch diese gestalterische Vorgabe werden die stadträumlichen Auswirkungen der Dachaufbauten gemindert.

Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung, die zur stringenten Nachvollziehbarkeit nach betroffenen Dachflächen gegliedert ist und die Dachflächen ausgehend vom Flachbau im Uhrzeigersinn benennt:

*„Oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe sind Absturzsicherungen (Brüstungen u. ä.), Dach- und Technikaufbauten (zum Beispiel Treppenträume, Aufzugsüberfahrten, 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.“ (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung)*

Eine abweichende Regelung bezüglich des Abrückens wird für den Flachbau und den Hochpunkt des Gebäuderiegels an den mit „(D)“ bezeichneten Bereichen für die Errichtung von Aufzügen getroffen. Diese Anlagen dürfen direkt an der Gebäudeaußenkante errichtet werden und müssen nicht um ihre eigene Höhe von dieser zurückweichen. Für Aufzüge bzw. ihre Überfahrten ist es aus konstruktiven Gründen oft nicht möglich, diese weiter entfernt von den

Gebäudeaußenkanten anzuordnen. Auch Aufzugsüberfahrten können in die Fassadengestaltung integriert werden und müssen somit nicht zwangsläufig aus gestalterischen Gründen zurückgesetzt werden. Zudem handelt es sich bei diesen Bereichen lediglich um die nach innen orientierten Fassadenabschlüsse eines Staffelgeschosses (Flachbau) bzw. ein Staffelgeschoss mit relativ kleiner Grundfläche (Hochpunkt), die keine raumbedeutsame Wirkung auf das gesamte Vorhaben bzw. dessen Umfeld entfalten.

Eine abweichende Regelung wird für Pergolen, Rankgerüste und Kinderspielgeräte in einzelnen Bereichen des Flachbaus, der +1-Ebene und des Gebäuderiegels mit Hochpunkt („B2“, „B3“, „B4“ u. „B6“) im Plangebiet vorgenommen. Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen um bis zu 3,5 m kann für Kinderspielgeräte, Geländer/Einfriedungen von Dachterrassen sowie für die auf den jeweiligen Dachterrassen als Gestaltungselement vorgesehenen Pergolen und Rankgerüste zugelassen werden, um die Herstellung der erforderlichen Kinderspielflächen sowie die auf dem Gebäuderiegel mit Hochpunkt erforderlichen Absturzsicherungen sicherzustellen. Außerdem müssen Pergolen, Rankgerüste und Kinderspielgeräte nicht von der Außenfassade abrücken, da auf den geplanten Dachflächen der hierfür notwendige Platz nicht vorhanden ist und die vorgesehenen Nutzungen zu sehr eingeschränkt würden. Die abweichende Regelung ist vertretbar, weil eine negative städtebauliche Nahwirkung aus der Fußgänger:innen-Perspektive sowie eine negative Fernwirkung durch die geplanten Anlagen auf den Dachflächen nicht zu erwarten sind. Es handelt sich insbesondere bei Pergolen, Rankgerüste und Spielgeräten im Allgemeinen um transparente bzw. durchbrochene Elemente, so dass auch im Zusammenspiel mit den weiteren Dachaufbauten keine massige Erscheinung anzunehmen ist.

In dem mit „B5“ bezeichneten Bereichen des Gebäuderiegels ist eine weitere Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe nur bis 1,8 m zulässig, da es sich um kleinteilige Aufenthaltsräume auf der Dachfläche des Büroriegels handelt, die planungsrechtlich mit Baugrenzen gesichert werden sollen, jedoch keine nur vereinzelt und kleinteilige Dach- oder Technikaufbauten aufweisen sollen. Da es sich um verhältnismäßig kleine Flächen handelt, ist eine Verringerung des Überschreitungsmaßes insgesamt vertretbar.

Eine zusätzliche Ausnahme wird für eine Aufzugsüberfahrt auf dem achtzehngeschossigen Gebäudeteil im mit „(B7)“ bezeichneten Bereich des Gebäuderiegels getroffen. Hier ist lediglich eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um maximal 1,7 m zulässig. Dieses Maß ist ausreichend, um eine Aufzugsüberfahrt in diesem Gebäudeteil herzustellen. Für Aufzüge und ihre Überfahrten bestehen in besonders hohen Gebäuden konstruktive Zwänge, die zum Betrieb und zur Wartung eine Überfahrt erforderlich machen. Um eine barrierefreie Erschließung der vorgesehenen Dachfläche oberhalb des achtzehngeschossigen Gebäudeteils zu ermöglichen, ist es notwendig, die festgesetzte Gebäudehöhe nur um das beschriebene Maß zu überschreiten. Die Ausführungen zur Fern- und Nahwirkung gelten entsprechend, da die Überfahrt mittig auf der höchsten Dachfläche vorgesehen ist (siehe oben).

Alle technischen Dachaufbauten müssen gruppiert angeordnet und gestalterisch zusammengefasst werden, um ihre gestalterische Integration in den Gesamtbaukörper zu gewährleisten. Diese für technische Anlagen definierten Anforderungen sind für Kinderspielgeräte, Geländer/Einfriedungen und Pergolen nicht erforderlich, weil sie sich gestalterisch ohnehin in das

architektonische Konzept einfügen und eine räumliche Zusammenfassung in Teilen ihrer Funktion widersprechen würde.

Eine abweichende Regelung bezüglich des Abrückens von der Gebäudeaußenkante wird für die Errichtung von Absturzsicherungen getroffen. Diese Anlagen dürfen direkt an der Gebäudeaußenkante errichtet werden und müssen nicht um ihre eigene Höhe von dieser zurückweichen. Müsste ein Abstand zur Dachkante eingehalten werden, würde damit eine Einschränkung der Nutzbarkeit einhergehen. Dies entspricht nicht den planerischen Zielsetzungen, die eine intensive Nutzung der Dachflächen vorsehen und daraus eine besondere Qualität des zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfs entwickeln. Anders als technische Dachaufbauten stellen Geländer/Einfriedungen üblicherweise einen Teil des architektonisch gestalteten Gebäudes dar und wirken optisch nicht störend. Da es sich im Allgemeinen um transparente bzw. durchbrochene Elemente handelt, sind zudem keine Auswirkungen auf die Besonnung angrenzender Nutzungen zu befürchten.

Die getroffenen Regelungen gelten gesamtheitlich nicht für auf den Dachflächen angeordnete Solaranlagen. Somit werden die Erfordernisse zur Gewinnung erneuerbarer Energie in der Abwägung höher gewichtet als die stadtgestalterischen Ansprüche und etwaige nachbarliche Belange. Die Privilegierung von Anlagen für regenerative Energiegewinnung erfolgt, da sie dem Klimaschutz dienen und ihre Nutzung gefördert werden soll.

Ergänzt wird die textliche Festsetzung durch die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie der Regelungen und Anlagen im zugehörigen Durchführungsvertrag.

#### **5.4.2 Werbeanlagen**

An den Gebäudekomplex werden aufgrund der prominenten Lage in der Zentralen Zone einige grundlegende gestalterische Anforderungen gestellt. Die verträgliche Integration von Werbeanlagen in die städtebaulich-architektonische Konfiguration und auch die Fassadengestaltung des im Wettbewerbsverfahren prämierten Bebauungskonzeptes werden durch Regelungen im Durchführungsvertrag abgesichert.

### **5.5 Straßenverkehrsflächen und Erschließung**

Das Plangebiet liegt an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Überseering (östlich) sowie Mexikoring (nördlich und westlich) an. Das Vorhabengrundstück wird über zwei bestehende Anbindungen (jeweils für die Tiefgarage und den Anlieferhof) am westlichen Mexikoring an das öffentliche Straßennetz erschlossen (s. auch Kapitel 3.3.5).

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Hauptanbindung an den Mexikoring im westlichen Bereich des Grundstückes. Westlich ist auch der an den Mexikoring angebundene Anlieferungsbereich für die gewerblichen Nutzungen und die Müllentsorgung angeordnet, der im Außenbereich 7 Stellplätze aufweist (siehe nachfolgende Abbildung). Über den Anlieferhof ist die überbaute Anlieferungszone (im EG-Sockel) für die gewerblichen Nutzungen und die Abfallentsorgung zu erreichen. Konkretisierungen dessen lassen sich im Vorhaben- und Erschließungsplan wiederfinden.

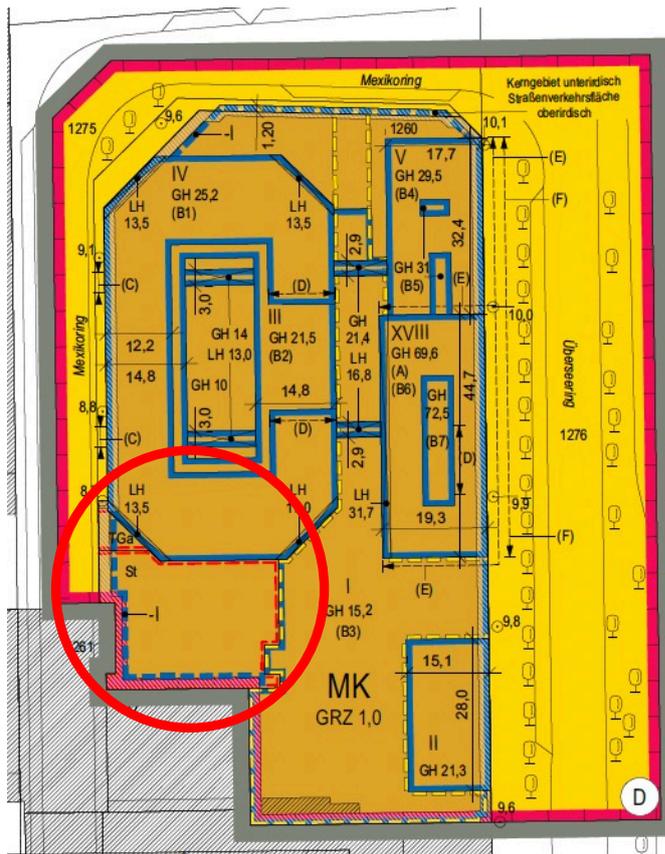


Abbildung 9: Bebauungsplanzeichnung mit Markierung des Anlieferhofes

Die in den Bebauungsplan inbegriffenen Straßenverkehrsflächen werden bis auf eine Ausnahme am Mexikoring bestandsgemäß festgesetzt. Der Gehweg am Mexikoring entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze ist derzeit untermaßig und wird den Anforderungen an eine sichere Erschließung des Vorhabens nicht gerecht. Er wird in regelkonformer Breite überwiegend zu Lasten des Vorhabengrundstücks mit der Flurstücksnummer 1260 barrierefrei und unter Berücksichtigung der drei zu erhaltenden Straßenbäume im Eckbereich hergestellt. Hierfür wird an der westlichen Grundstücksgrenze ein ca. 1,70 m und an der nördlichen Grundstücksgrenze ein ca. 2,20 m breiter Streifen des Vorhabengrundstücks fortan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und an die öffentliche Hand übertragen. Zusätzlich werden der am nördlichen Mexikoring vorhandene Parkstreifen geringfügig umgebaut, um die Erschließung der Feuerwehraufstellfläche nordöstlich des Flachbaus zu ermöglichen. Regelungen dazu werden im zugehörigen Durchführungsvertrag getroffen. Zudem erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Verschickung der Erschließungsplanung.

### 5.5.1 Verkehrliche Erschließung

Zur Einschätzung der verkehrlichen Erschließung wurde das durch die geplante Neubebauung erwartete Verkehrsaufkommen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens rechnerisch ermittelt.

Anhand der Bruttogeschossfläche wurde die voraussichtliche Anzahl an Beschäftigten berechnet. Zusätzlich wurden zur Berechnung des Verkehrsaufkommens der Büronutzungen die

Fahrten am Tag von Kund:innen und die Lieferverkehre berücksichtigt. Für die Ermittlung des Neuverkehrs wurde angenommen:

- eine Anwesenheitsrate der Beschäftigten von mindestens 90 %,
- Wege pro Person: 3 (Beschäftigte), 0,5 (Kund:innen) und 0,25 (Anlieferung, Güterverkehr, Ver- und Entsorgung),
- MIV-Anteil für Beschäftigte von 20 % und für Kund:innen von 40 % und
- Besetzungsgrad pro Person und Kfz von 1,1 (Beschäftigte) und 1,3-1,4 (Kund:innen).

Die Berechnung der Neuverkehre der Nahversorgungsflächen berücksichtigt:

- 15-25 % Kund:innen aus dem Bauvorhaben (die damit keine zusätzlichen Verkehre erzeugen),
- MIV-Anteil für Beschäftigte von 30 - 40 % und für Kund:innen von 40 – 65 %
- Pkw-Besetzungsgrad von 1,1 (Beschäftigte) und 1,3 - 1,4 (Kund:innen)

Die Berechnung der Neuverkehre der Gastronomieflächen berücksichtigt:

- 40-50% der Besucher:innen aus dem Plangebiet
- MIV-Anteil für Beschäftigte von 20 % und für Besucher:innen von 35 - 45 %
- Pkw-Besetzungsgrad von 1,1 (Beschäftigte) und 1,3-1,4 (Besucher:innen)

Für die geplante Wohnnutzung wurde anhand der vorgesehenen Wohneinheiten und ihren jeweiligen Größen (klein, mittel, groß) die zu erwartende Verkehrserzeugung prognostiziert:

- Einwohner:in je Wohneinheit: 1,3 (klein), 2,25 (mittel) und 3,25 (groß)
- Wege pro Einwohner:in: 3,5,
- MIV-Anteil Einwohner:in: 20 % (klein) und 30 % (mittel und groß),
- Besetzungsgrad Einwohner:in: 1,2 (klein und mittel) und 1,3 (groß),
- Besucher:in und WE am Tag: 0,5,
- MIV-Anteil Besucher:in: 30 % und
- Besetzungsgrad pro Besucher:in: 1,3 sowie
- Anlieferung/Entsorgung/sonstige Verkehre: ca. 5 % der Gesamtverkehrserzeugung

Mit Hilfe dieser Annahmen wurde gutachterlich ein gesamtes Verkehrsaufkommen von rd. 610 Fahrten am Tag ermittelt, das als Grundlage für die Verkehrsprognose über den Nachweis der Leistungsfähigkeit angrenzender Knoten verwendet wurde. Die Fahrten setzen sich aus rd. 125 Kfz-Fahrten/Tag für die Büronutzung, rd. 210 Fahrten/Tag durch Kund:innen und Besucher:innen der Einzelhandels- und Gastronomienutzung sowie rd. 220 Fahrten durch die Wohnnutzung zusammen. Hierin sind bereits die im Maximum 12 Lieferverkehr-Fahrten der verschiedenen Nutzungen berücksichtigt. In der morgendlichen Spitzenstunde (7:00 bis 8:00 Uhr) wurden insgesamt rund 48 Fahrten und in der Nachmittagsspitze (17:00 bis 18:00) rund 75 Fahrten ermittelt, die sich in das Straßennetz verteilen. Die Fahrten verteilen sich dabei in etwa gleichmäßig auf die Zu- und Abflüsse.

Die Gesamtheit aller Neuverkehre liegt deutlich unterhalb der täglichen Schwankungen des bestehenden Verkehrsaufkommens (rd. 33.000 bis 38.000 Fahrten/Tag auf dem Überseering), so dass eine maßgebliche Beeinflussung der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes nicht zu erwarten ist. Einflüsse auf die Leistungsfähigkeit bzw. die Verkehrsqualität im

angrenzenden Straßennetz bzw. an den benachbarten Knotenpunkten sind ebenfalls nicht zu erwarten, so dass weitergehende rechnerische Nachweise nicht erforderlich sind.

Auch im weiteren Umfeld des Bauvorhabens sind keine Einflüsse nachweisbar. Die geplante Neubebauung am Überseering 17 kann somit ohne Um-/Ausbaumaßnahmen des angrenzenden Straßenraumes realisiert werden.

### **5.5.2 Versorgungflächen**

Innerhalb des Plangebiets werden zwei getrennte Räumlichkeiten für Netzstationen für die Versorgung der im Vorhabengebiet geplanten Gebäude mit Strom vorgesehen, die in der Gebäudeplanung berücksichtigt wurden. Ein Raum befindet sich im nördlichen Teil vom Büroriegel, der weitere im westlichen Bereich vom Flachbau. Beide Räume befinden sich an der Außenwand im Untergeschoss. Durch eine Konkretisierung der Planung könnte im weiteren Verfahren ggf. auf einen dieser Netzstationsräume verzichtet werden. Abstimmungen mit dem entsprechenden Versorger haben stattgefunden. Die Erfordernisse werden über den Durchführungsvertrag abgesichert.

## **5.6 Mobilität**

### **5.6.1 Stellplätze**

Mit den angestrebten Nutzungen und der städtebaulichen Dichte geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs maßgeblich für die Qualität, der im vorliegenden Fall auch öffentlich nutzbaren Freiflächen auf dem Vorhabengrundstück ist, wird deren weitgehende Unterbringung in einer Tiefgarage geplant. Ausgenommen hiervon sind sieben oberirdische Stellplätze im Anlieferhof (siehe auch Kapitel 5.3.5). Mit einer vormals ausschließlich oberirdischen Unterbringung der erforderlichen Stellplätze (Nutzung Postamt) kann das Planungsziel einer hochwertigen freiraumplanerischen Gestaltung nicht erreicht werden. Damit wäre auch die Minderung der Aufenthaltsqualität im Quartier verbunden.

Die künftige Zufahrt der Tiefgarage befindet sich - wie bereits zuvor beschrieben - im westlichen Bereich des Vorhabengebietes am Mexikoring. Im Bebauungsplan ist diese Fläche dementsprechend als „Fläche für Tiefgaragen und ihre Zufahrten“ festgesetzt (siehe auch Kapitel 5.3.5).

Mit Inkrafttreten der Änderung der Hamburger Bauordnung (HBauO) zum 1. Februar 2014 wurde die Verpflichtung zur Errichtung von Pkw-Stellplätzen für Wohngebäude ausgesetzt. Aufgrund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV, die mit dem Bau der U5 in den nächsten Jahren noch weiter verbessert wird, sowie der Nähe zu den Velorouten 4 und 5a werden für die Wohnungen im Gesamtvorhaben daher nur Pkw-Stellplätze vorgesehen, die dem örtlichen Bedarf entsprechen.

Der Pkw-Stellplatzbedarf wird anhand der Vorgaben des Bauprüfdensts (BPD) 2022-2 „Mobilitätsnachweis (Notwendige Stellplätze und Fahrradplätze)“ errechnet. Unter Berücksichtigung der Lagegunst in der inneren Stadt kann eine Reduktion des Stellplatzbedarfs um bis zu 40 % erfolgen. Für die Büro-, Handels-, Gastronomie- und Gewerbenutzungen im Vorhabengebiet

sind gemäß Bauprüfdienst daher 120 Pkw-Stellplätze erforderlich (Wohnen: 0, Büro: 94, Handel: 14, Gastro: 12).

Im Vorhabengebiet sind insgesamt 174 Pkw-Stellplätze geplant, von denen 12 barrierefrei hergestellt werden. Zudem werden Elektro-Ladeeinrichtungen für alle Stellplätze optional vorgerüstet. Ergänzend zu den gemäß BPD erforderlichen Stellplätzen können die verbleibenden 54 Stellplätze bedarfsorientiert für andere Nutzungen (z.B. Wohnen) bereitgestellt werden. 167 der 174 vorgesehenen Stellplätze werden unterirdisch in der Tiefgarage angeordnet. Die verbleibenden sieben Stellplätze werden im Anlieferhof als oberirdische Stellplätze ausgebildet.

Um die Mobilitätswende zu fördern sowie die Minderungsmöglichkeiten des BPD auszulösen wird das Vorhaben von einem Mobilitätskonzept flankiert (siehe Kapitel 5.6.2).

Für den Radverkehr sind gemäß BPD 509 Fahrradplätze herzustellen, die sich in Wohnen: 220, Büro: 248, Handel: 21 und Gastro: 20 untergliedern. Die Fahrradplätze werden in einer Fahrradhalle im EG-Sockel bereitgestellt und sind über eine von der Pkw-Zufahrt getrennte Zuwegung vom nördlichen Mexikoring aus ebenerdig erreichbar. Von der Gesamtzahl der Fahrradplätze werden zudem rund 100 Fahrradplätze im Außenbereich geschaffen (davon 3 für Lastenfahräder). Von der Gesamtzahl der Fahrradplätze werden insgesamt 13 als Lastenradstellplätze ausgeführt (Wohnen: 11, Handel: 2). Ca. 15 %, d. h. insgesamt ca. 60 der Fahrradstellplätze, werden mit Elektro-Ladeeinrichtungen für Bewohner:innen und auch für Beschäftigte ausgestattet.

Besucherparkstände sind in ausreichendem Umfang in den vorhandenen Parkstreifen am Mexiko- und Überseering vorhanden. Zusätzlich kann ebenfalls der öffentlich zugängliche Bereich der geplanten Tiefgarage im Vorhaben genutzt werden.

### **5.6.2 Mobilitätskonzept**

Um die verkehrlichen Auswirkungen auf das Umfeld gering zu halten, aber auch vor dem Hintergrund aktueller Trendentwicklungen im Mobilitätsverhalten wurden Maßnahmen entwickelt, die ein multimodales Mobilitätsverhalten der künftigen Nutzer:innen fördern sollen. Begünstigt werden die Maßnahmen durch die bereits am Standort vorhandene Infrastruktur. Dazu zählen die nahegelegenen Haltepunkte des ÖPNV und die Einbindung in das übergeordnete Radwegenetz. Vor dem Hintergrund des von der Freien und Hansestadt Hamburg angestrebten Modal Splits („Prozentualer Anteil der einzelnen Verkehrsmittel an der gesamten Verkehrsleistung“) sollte für das Vorhaben außerhalb der Hamburger Kernstadt perspektivisch ein MIV-Anteil (MIV = motorisierter Individualverkehr) von maximal 20 bis 30 % angestrebt werden. Aus dem Mobilitätskonzept geht hervor, dass die Voraussetzungen für ein multimodales Mobilitätsverhalten für das Plangebiet als gut zu bewerten sind. Es gilt jedoch darauf hinzuweisen, dass die bisherige Erschließungssituation aufgrund der städtischen Lage außerhalb der Hamburger Kernstadt und bedingt durch die angrenzenden Straßengroßräume des Überseerings und des Rings 2 bisher vor allem durch den MIV geprägt ist.

Im Mobilitätskonzept werden verschiedene vorhabenspezifische Maßnahmen vorgeschlagen, um eine Vermeidung/Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zu fördern. Hierfür

sieht das Mobilitätskonzept mehrere Bausteine vor, deren gemeinsames Ziel es ist, das Mobilitätsverhalten der Bewohner:innen, Beschäftigten, Kund:innen und Besuchenden im Sinne einer Kfz-reduzierten, umwelt- und sozialverträglichen Mobilität zu beeinflussen und in der Standortentwicklung entsprechende Angebote zu entwickeln:

#### Baustein ÖPNV-Erschließung

Wie bereits in Kapitel 3.3.9. beschrieben, ist die Erschließung durch den ÖPNV bereits jetzt durch diverse Busanbindungen und u.a. die nördlich gelegene Haltestelle der U1 als gut zu bewerten. Zukünftig wird die Anbindungsqualität der City Nord mit der geplanten U5 und einer neuen Haltestelle innerhalb der City Nord weiter verbessern (siehe auch Kapitel 3.3.5).

Neben einer sicheren, attraktiven und barrierefreien Fußweganbindung an die Haltestellen sind daher weitere Verbesserungsmaßnahmen im Rahmen des Bauvorhabens nicht vorgesehen.

#### Baustein Radverkehr

Der Baustein Radverkehr beinhaltet neben den eigentlichen Radwegebeziehungen auch Themen wie besonders benutzerfreundliches Fahrradparken, Ladestationen für E-Bikes, Bikesharing und Servicepoints. Das Bauvorhaben ist im Bestand aus allen Richtungen gut mit dem Rad zu erreichen. Optimierungsmöglichkeiten des Radwegenetzes generiert das Bauvorhaben nicht.

Für das Fahrradparken sind ausreichend Abstellmöglichkeiten für die künftigen Nutzer vorgesehen. Diese erfüllen in Quantität und Qualität alle rechtlichen Anforderungen. Die Stellplätze sind gut erreichbar und größtenteils in überdachten Räumen angeordnet (Fahrradhalle im EG-Sockel). Zudem werden insgesamt 13 Lastenfahrrad-Stellplätze (davon 10 überdacht) hergestellt.

E-Ladestationen für Fahrräder werden sowohl für Bewohner:innen als auch für Beschäftigte geplant. Im Ergebnis werden 15 %, d. h. insgesamt ca. 60 der Fahrradstellplätze mit Elektro-Ladeeinrichtungen ausgestattet. Für die überdachten Fahrradstellplätze sind Serviceangebote angedacht, die über die reinen Lademöglichkeiten für E-Bikes hinausgehen (Sanitäreinrichtungen, Reparaturstation, evtl. abschließbare Helmsafes u. ä.).

Besucher:innen- und Kundenstellplätze werden von den Bewohner-/ Beschäftigtenstellplätzen getrennt im Außenraum in Eingangsnähe rund um das Bauvorhaben vorgesehen.

#### Baustein Pkw-Verkehr

Neben der attraktiven Gestaltung für Nutzer:innen von nicht motorisierten Verkehrsmitteln bzw. Verkehrsmitteln des Umweltverbundes ist die Erschließung des Bauvorhabens für den Kfz-Verkehr ebenfalls in guter Qualität zu gewährleisten.

Für Bewohner:innen, Beschäftigte und Besucher:innen sind im Bauvorhaben gemäß Stellplatznachweis ausreichend Pkw-Abstellplätze vorgesehen, die in einer ersten Ausbaustufe zu rd. 25 % mit e-Ladestationen ausgestattet werden. Alle weiteren Stellplätze werden für eine

künftige Versorgung mit einer Ladeinfrastruktur vorgerüstet. Die über Stellplatznachweis hinausgehende Stellplatzanzahl solle der Wohnnutzung zugeordnet werden, für die keine Stellplätze nachzuweisen sind.

Zusätzlich werden im Anlieferhof im westlichen Vorhabengebiet bis zu vier der sieben oberirdischen Stellplätze für die Bereitstellung von Carsharing-Fahrzeugen eines stationsgebundenen Anbieters vorgehalten. Von einem Anbieter wurde bereits die mögliche Umsetzung von 2 Carsharingplätzen avisiert. Es soll eine einjährige Testphase geben, an deren Ende der bedarfsgerechte Umfang neu bewertet wird. Ein Carsharing-Dienst kann eine gute Ergänzung des Mobilitätsangebotes darstellen, um Bewohner:innen und Beschäftigte zu einem Verzicht auf den eigenen Pkw zu animieren und evtl. ein über das eigentliche Bauvorhaben hinausgehendes Mobilitätsangebot zu schaffen.

### Kommunikation

Zudem sollen die einzelnen Bausteine des Mobilitätskonzepts (inkl. ÖPNV-Angebot und Wegebeziehungen sowie öffentlich zugängliche Mobilitätsangebote in der Umgebung) mittels Informationstafeln im Objekt und über eine Quartiers-App kommuniziert werden.

Die entsprechend vorgenannten Maßnahmen werden über Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert und das Mobilitätskonzept entsprechend als Anlage beigefügt.

## **5.7 Gehrecht**

Die Zugänglichkeit der Zentralen Zone sowie des auf der +1-Ebene vorgesehenen Quartiersplatzes wird durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit gesichert. Im Sinne des städtebaulichen Konzepts soll die Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger:innen gewährleistet werden, und mit attraktiven Wegeverbindungen wird ein Beitrag für eine Stadt der kurzen Wege geleistet. Im Vordergrund steht somit weniger der Aspekt der öffentlichen Erschließung als vielmehr der Aspekt der allgemeinen Zugänglichkeit. Die Flächen verbleiben im Privatbesitz. Um alle genannten Funktionen zu sichern, setzt der Bebauungsplan im genannten Bereich ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit fest. Dieses soll neben der Begehbarkeit auch das Mitführen von Fahrrädern ermöglichen. Das Recht und die Verpflichtung zur Errichtung und Unterhaltung der Wege wird im Durchführungsvertrag auf die Vorhabenträgerin übertragen und dinglich gesichert.

Konkretisierend zu dem in der Planzeichnung festgesetzten Gehrecht wird im Bebauungsplan dementsprechend folgende Festsetzung getroffen:

*„Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.“* (vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung)

## 5.8 Technischer Umweltschutz

### 5.8.1 Erschütterungen und sekundärer Schallschutz

Aufgrund des bestehenden Abstandes zwischen den Bahnstrecken und dem Plangebiet von rund 550 m ist eine erhebliche Belästigung durch Erschütterungen (vertikale Deckenschwingungen / DIN 4150-2) und Sekundärluftschall nicht zu erwarten. Entsprechende Untersuchungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von den zuständigen Trägern öffentlicher Belange nicht gefordert.

### 5.8.2 Besonnung / Verschattung

Angesichts der durch das Vorhaben veränderten Bebauungsstruktur ergeben sich Veränderungen in der Besonnungssituation des Plangebietes sowie der umliegenden Gebäude. Zur Bewertung der Auswirkungen auf die Besonnungssituation wurde mithilfe einer Verschattungsuntersuchung ein Vergleich zwischen dem aktuell geltenden Planrecht und der geplanten Neubauesituation durchgeführt. Mit der Untersuchung wurde ermittelt, ob und in welchem Umfang private Belange hinsichtlich Besonnung von dem Bauvorhaben betroffen sein können. Hierbei lag der Schwerpunkt der Untersuchung auf sensiblen Nutzungen wie der umliegenden Kita (Mexikoring 25) und wohnbaulich genutzten Gebäuden (Mexikoring 23) im Südwesten des Vorhabengrundstücks. Ergänzend wurde die Betroffenheit der nördlich des Geltungsbereichs auf dem Gebäudedach befindlichen PV-Anlage hinsichtlich einer möglichen Verschattung überprüft.

Als Orientierungsdaten wurden die Empfehlungen der DIN EN 17037 für die Tag-und-Nacht-Gleiche (z.B. 21. März) herangezogen und in den Kontext der Bewertungen gestellt. Die DIN EN 17037 ordnet die zu ermittelnde Besonnungsdauer folgenden Empfehlungsniveaus zu:

<b>Empfehlungsniveau</b>	<b>Minstdauer der möglichen Besonnung</b>
Gering	<b>1,5 Stunden (90 Minuten)</b>
Mittel	<b>3,0 Stunden (180 Minuten)</b>
Hoch	<b>4,0 Stunden (240 Minuten)</b>

Als Mindestvoraussetzung für eine ausreichende Tageslichtversorgung im Innenraum und somit als ermittelbare Nachweisgröße für eine noch ausreichende Besonnung verwendet die DIN EN 17037 die Dauer der möglichen Besonnung von 90 Minuten an einem Tag zwischen dem 1. Februar und dem 21. März.

Darüber hinaus erfolgte eine Winterhalbjahresbetrachtung, bei der untersucht wurde, ob durch das Bauvorhaben die Besonnung von Bestandsgebäuden in den Wintermonaten erheblich reduziert wird.

Die Verschattungsuntersuchung zeigt im Vergleich zur bisher bestehenden Bebauung teils geringfügige Zu- und Abnahmen der Besonnungsdauer. Bei den Wohngebäuden und der Kita am Mexikoring 23 und 25 bleiben die Besonnungszeiten unverändert. Das Bürogebäude am Mexikoring 29 westlich des Vorhabengrundstücks verzeichnet je nach Fassadenabschnitt leichte Besonnungszu- oder -abnahmen, während das Gebäude Mexikoring 35 im Norden des

Vorhabengrundstücks insgesamt besser besonnt wird als bei derzeitigem Planungsrecht. Die nördlichen Gewerbegebäude bleiben ausreichend gut besonnt.

Im Winterhalbjahr treten durch die vorgesehene Bebauung nur geringe Veränderungen auf. Lediglich das Bürogebäude Mexikoring 29 westlich des Vorhabengrundstücks und einzelne nördliche Gebäude verzeichnen an bestimmten Messpunkten eine Abnahme der Besonnungsdauer um bis zu 27 %, aber auch Besonnungszunahmen an der Ost- und Südfassade.

Die PV-Anlagen auf dem Gebäude am Mexikoring 35 im Norden des Vorhabengrundstücks zeigen im Vergleich zur bisherigen Bestandssituation keine nennenswerten Besonnungsverluste, mit leichten Abnahmen von 0,06– - 0,65 % und Zunahmen von 0,34– - 0,81 % bei einzelnen Modulen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es durch die geplante Bebauung nicht zu einer abwägungsrelevanten Betroffenheit durch Verschattung in der Umgebung des Plangebiets kommt. Hinsichtlich einer Eigenverschattung bestehen im Gebiet keinerlei Bedenken, da die entsprechenden Arbeitsstätten-Richtlinien für Büros eingehalten werden. Für die geplanten Wohnnutzungen kann eine ausreichende Besonnung angenommen werden, da sie erst oberhalb der gewerblichen Nutzungen angeordnet werden und somit keiner Eigenverschattung unterliegen. Mithin können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

### **5.8.3 Geräuschimmissionen**

Auf das Plangebiet wirken Lärmbelastungen ausgehend von dem Straßen-, Schienen- und Luftverkehr sowie gewerblichen Nutzungen ein.

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nicht festgelegt. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der durch die Gebietsart und durch die tatsächlichen Verhältnisse bestimmte Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit. Die Schutzwürdigkeit wird dabei vor allem durch den Gebietscharakter und durch dessen Vorbelastung bestimmt. Im Rahmen des Abwägungsgebots wurde daher geprüft, in welcher Weise für die geplanten Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, um Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms sind gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ orientierend die Immissionsgrenzwerte der jeweiligen Gebietskategorie der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334), zu verwenden. Die Verordnung gilt für den Bau oder die wesentlichen Änderungen von Straßen- und Schienenwegen und ist damit nicht direkt in der Bauleitplanung anwendbar, wird allerdings als Orientierungshilfe für die Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastung herangezogen. Die in der 16. BImSchV genannten Immissionsgrenzwerte für Kerngebiete (MK) betragen 64 dB(A) tags (06 – 22 Uhr) und 54 dB(A) nachts (22 - 06 Uhr).

In Hamburg ist darüber hinaus – wie oben benannt - der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“, herausgegeben von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt

für Landesplanung, heranzuziehen. Dieser formuliert unter anderem für den Verkehrslärm den Grenzwert von 65 dB(A) tags, der unabhängig von der ausgewiesenen Gebietskategorie für Außenbereiche angestrebt wird. Des Weiteren sieht der Leitfaden die Anwendung der sogenannten „HafenCity“-Klausel vor, um einen Innenraumpegel von  $\leq 30$  dB(A) zu gewährleisten, sofern der Pegel von 49 dB(A) in der Nacht überschritten wird.

Gemäß den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5), die bei der Bewertung von Gewerbelärm heranzuziehen ist, betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel an Immissionsorten außerhalb von Gebäuden im Kerngebiet (MK) 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Gemäß TA Lärm ist für die Nacht die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel (LNS: lauteste Nachtstunde) maßgebend.

Grundsätzlich sind bei städtebaulichen Planungen die Hinweise der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ zu beachten. Diese wurde in Hamburg jedoch bislang nicht eingeführt und ist damit keine verbindliche Grundlage zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen in Hamburger Planvorhaben (es gelten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV). Als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung werden im Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 die schalltechnischen Orientierungswerte für Beurteilungspegel angegeben: für Kerngebiete gelten Orientierungswerte von 65 dB(A) tags und 55 bzw. 50 dB(A) nachts. (Bei den zwei angegebenen Nachtwerten soll entsprechend dem Abschnitt 1.1 des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten). Die Einhaltung oder Unterschreitung dieser Orientierungswerte für Beurteilungspegel ist anzustreben, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen.

Gemäß aktueller Rechtsprechung wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung für Wohnnutzungen bei 70 dB(A) tags und bei 60 dB(A) nachts gesehen.

## **Verkehrslärm**

### **Innerhalb des Plangebietes**

Auf das Plangebiet wirken Lärmbelastungen ausgehend von den umliegenden Straßen, der Bahntrasse im Osten (S-Bahn) und Norden (Güterumgehungsbahn) sowie des Verkehrsflughafens Hamburg Airport ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Einwirkungen des Straßen-, Schienen- und Flugverkehrs auf das Plangebiet und die Auswirkungen des durch das Bauvorhaben induzierten Zusatzverkehrs untersucht. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Straßen-, Bahn- und Fluglärm der schutzbedürftigen Nutzungen in den betroffenen Bereichen müssen im Bebauungsplan getroffen werden.

### **Straßenverkehrslärmemissionen**

Die Lärmbelastung im Plangebiet wird maßgeblich durch die Verkehre auf den Straßen Überseering, Mexikoring und Kapstadtring bestimmt.

In dem im Osten gelegenen **Hochpunkt des Gebäuderiegels** ist ab dem 6. Obergeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen. Die Berechnungen für den Straßenverkehr ergeben Tagpegel



zweigleisigen Ausbau der nGUB und ihrer möglichen Nutzung für den SPNV anders ausfallen als derzeit angenommen. Da bislang aber keine konkreten Ausbaupläne vorliegen, dient die derzeitige Bestandssituation als Beurteilungsgrundlage.

#### Flugverkehrslärmemissionen

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Einflugschneise des Verkehrsflughafens Hamburg Airport und ist durch Schallpegel belastet. Zwar befindet es sich im Einflussbereich des Flughafens, jedoch außerhalb der Fluglärmschutzzonen (Tag/Nacht). Gemäß den detaillierten Karten (Blatt 12) des Verkehrsflughafens Hamburg sind für das Plangebiet zur Tageszeit Beurteilungspegel von (abgeschätzt) bis zu 56 dB(A) sowie zur Nachtzeit von bis zu 50 dB(A) zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts sowie die Grenzwerte nach der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden somit eingehalten. Es ist demnach keine durch den Flugverkehr begründete Festsetzung zum Lärmschutz erforderlich.

#### Überlagerung der Verkehrslärmemissionen

Die Überlagerung von Straßen- und Schienenverkehrsemissionen ergeben für die prognostizierten Beurteilungspegel keine wesentlichen Abweichungen von den oben beschriebenen Werten.

Die Beurteilungspegel für Kerngebiete (MK) werden im **Gebäuderiegel mit Hochpunkt** nach wie vor an den zur Straße Überseering zugewandten Fassaden überschritten (nord-, ost- und südorientierte Fassaden). An der westorientierten (straßenabgewandten) Fassade des Gebäuderiegels sowie an allen Fassaden des Büroflachbaus werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für MK-Gebiete eingehalten.

Das geplante Vorhaben liegt unterhalb der Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) zur Tageszeit und bis zu 60 dB(A) zur Nachtzeit und damit nicht in einem gesundheitsgefährdenden Bereich im Sinne des Hamburger Leitfadens und der Rechtsprechung.

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung zu einem Bebauungsplan § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Der in § 50 BImSchG zum Ausdruck kommende sog. Trennungsgrundsatz verlangt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, weitmöglich vermieden werden. Dem Trennungsgrundsatz stehen allerdings andere städtebauliche Belange gegenüber. Gemäß der Rechtsprechung kommt dem Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG kein genereller Vorrang zu; es handelt sich nicht um ein zwingendes Gebot, sondern vielmehr um eine Abwägungsdirektive, die durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden kann.

Eine dem Trennungsgrundsatz folgende Erhöhung des Abstandes des hier geplanten Vorhabens zu den lärmemittierenden Verkehrsflächen kommt in Anbetracht der zentralen Lage innerhalb der City Nord und des für diesen Standort in einer städtebauliche Ideenwerkstatt identifizierten Städtebaus sowie der Maßgabe, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, nicht in Betracht.

§ 50 BImSchG fordert somit nicht im Sinne eines rigorosen Trennungskonzepts die räumliche Trennung, sondern im Sinne eines Optimierungsgebots die Zuordnung der Flächen derart, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Planerische Zielsetzung muss es daher sein, die bestehende Konfliktlage zwischen der geplanten Bebauung insbesondere am Überseering und den vorhandenen Lärmimmissionen zu entschärfen.

Im Hinblick auf die auftretenden Orientierungs- und Grenzwertüberschreitungen scheiden dazu grundsätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen wie die Errichtung einer Schallschutzwand zur Bewältigung der Problematik aus Platzgründen, vor allem aber aus städtebaulichen Gründen aus. So würde beispielsweise eine Lärmschutzwand entlang der Straße Überseering das Orts- und Landschaftsbild, das Denkmalensemble City Nord sowie Sichtbeziehungen massiv beeinträchtigen.

Die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann daher angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen nur über die Schaffung eines ausreichenden passiven Schallschutzes an dem geplanten Wohngebäude oder durch Grundrissorganisation innerhalb des Wohngebäudes erfolgen, indem je nach Höhe des Immissionspegels alle Wohn- und Schlafräume oder zumindest alle Schlafräume ausschließlich lärmabgewandt angeordnet werden. Dabei ist berücksichtigt worden, dass gegen Straßenverkehrslärm ein effektiver Schallschutz durch die beiden genannten Maßnahmen möglich und wirtschaftlich vertretbar ist.

Im Rahmen der Abwägung sind jedoch vielfältige Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Dazu gehören die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB) ebenso wie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohner:innenstrukturen und die Anforderungen kostensparenden Bauens (§ 1 Absatz 6 Nummer 2 BauGB). Der Hamburger Lärmleitfaden sieht für den Regelfall einen Vorrang lärmverträglicher Grundrisse gegenüber Innenraumpegellösungen vor. Der Leitfaden entfaltet als Arbeits- und Abwägungshilfe für den Plangeber jedoch keine strikte Bindungswirkung. Es besteht für die plangebenden Bezirke weiterhin ein Abwägungsspielraum. Eine Grenze dessen ist im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erst dann erreicht, wenn eine Gesundheitsgefährdung der Bewohner:innen nicht mehr ausgeschlossen werden kann.

Da es hier möglich ist, durch besondere Fensterkonstruktionen die nächtlichen Immissionspegel auf 30 dB(A) am Ohr des Schläfers bei teilgeöffnetem Fenster zu reduzieren, kann auf ein ausnahmsloses Durchstecken der Wohneinheiten und die alleinige Ausrichtung der Aufenthalts- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite verzichtet werden. In der Abwägung gilt es zu berücksichtigen, dass durch den Verzicht auf die alleinige Ausrichtung der Aufenthalts- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite das städtebauliche Konzept

der Wohnnutzung in den oberen Geschossen des Hochpunkts und damit die vertikale Nutzungsgliederung von Büro bzw. Gewerbe zu Wohnen überhaupt erst möglich gemacht wird. Der hohe Baukörper erfordert besondere Ansprüche an die Erschließung, die spezielle Anforderungen für den Notfall erfüllen muss. Im Vorhaben ist eine innenliegende Erschließung vorgesehen, die aufgrund Ihrer Lage durchgesteckte Wohnungen verhindert. Da aufgrund der Kubatur des Hochturms davon ausgegangen werden kann, dass durchgesteckte Wohneinheiten vor allem größere Wohnungen (im Sinne der zur Verfügung stehenden Zimmer je Einheit) darstellen würden, können durch die hier vorgesehene Lösung auch einseitig ausgerichtete kleinere Wohneinheiten entstehen, die dennoch einen ausreichenden Lärmschutz gewährleisten. Damit kann an diesem Standort nicht zuletzt ein höheres Wohnungsangebot mit verschiedenen Wohnungsgrößen angeboten werden, das für verschiedene Bevölkerungsgruppen attraktiv ist und die Durchmischung des Quartiers sichert.

Der Immissionsschutz soll daher für die Wohnungen mit zu hohen Nachtwerten unter der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung durch die folgende Festsetzung erreicht werden:

*„An 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.“ (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung)*

Zusammenfassend ist die Festsetzung der sogenannten HafenCity-Klausel insbesondere für Planvorhaben zielführend, wo der allgemeine Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG durch die angestrebte Nachverdichtung nicht gewahrt werden kann sowie die allgemeine Lärmschutzklausel mit Vorgaben zur Grundrissgestaltung eine sinnvolle und wirtschaftliche Gebäudeorganisation konterkarieren würde. So ist eine konsequente Orientierung der Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite aufgrund der erforderlichen Gebäudekonfiguration (Erschließungskerne des Hochhauses sind hier maßgeblich für die Grundrissgestaltung der Wohnungen) und der geplanten Wohnungsgrößen nicht möglich. Demnach würden solche Grundrisslösungen die Flächeneffizienz eines Baukörpers erheblich beeinträchtigen. Ferner ist im Plangebiet angesichts der aktuellen wohnungspolitischen Lage dem Aspekt des kostengünstigen Bauens ein besonderes Gewicht beizumessen.

Aus diesem Grunde ist es ausreichend, wenn nachgewiesen wird, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen gewährleistet wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Der in der Festsetzung § 2 Nummer 10 fixierte Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von

≤ 30 dB(A) nachts am Ohr des Schlafers ein gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislauf-Erkrankung möglich.

Der Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten bzw. teilgeöffneten Fenster (auch bei Planung von verglasten Loggien oder Vorhangfassaden etc., so dass dann von zwei hintereinander liegenden gekippten Fenstern auszugehen ist) nachzuweisen. Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung aus der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken. Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenweltwahrnehmung – wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt – sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Vor diesem Hintergrund sind Interpretationen des Begriffes, die darauf hinauslaufen, das Wohnen lediglich bei geschlossenen Fenstern bzw. mit minimalen Spaltbreiten zu ermöglichen, abzulehnen. Aus diesem Grund kommt der Diskussion über die Breite der sog. Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern auch aus physikalischer Sicht eine andere Bedeutung zu. Sie muss ausreichend groß sein, damit der vorgenannte Effekt gegeben ist. Vergleichbare Maßnahmen sind dann akzeptabel, wenn sie die Wahrnehmbarkeit akustischer Hintergrundgeräusche der Außenwelt ebenso gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden. Bei gewöhnlichen Fensterkonstruktionen erfolgt auch bei gekipptem Fenster bereits eine Minderung der Lärmimmissionen um ca. 15 dB(A). Durch eine lärmoptimierte Fensterkonstruktion (wie sie z.B. für die stark immissionsbelastete Wohnnutzung in der HafenCity entwickelt wurde) kann sogar eine Lärmreduzierung von 25 dB(A) erreicht werden. Im konkreten Falle kann erwartet werden, dass eine lärmoptimierte Fensterkonstruktion ausreichend ist.

Darüber hinaus sind bei Werten ab 65 dB(A) tagsüber zusätzliche Regelungen für die Außenwohnbereiche entlang der Ostfassade des **Gebäuderiegels** erforderlich, d. h. für Balkone, Loggien oder Terrassen. Ein Kriterium für eine akustisch akzeptable Aufenthaltsqualität für einen Außenwohnbereich ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen, mithin ein übliches Gespräch zwischen zwei Personen mit normaler Sprechlautstärke. Als Schwellenwert, bis zu dem eine akzeptable Kommunikation im vorgenannten Sinn möglich ist, wird ein Tagpegel in Höhe von 65 dB(A) herangezogen. Bei Dauergeräuschen oberhalb von 65 dB(A) treten Beeinträchtigungen auf, die nicht mehr akzeptabel sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB, die sicherstellt, dass vor den Gebäudefassaden die Lärmimmissionen so weit reduziert werden, dass ein geschützter und somit bewohnbarer Außenwohnbereich entsteht.

*„An den mit „(F)“ bezeichneten Bereichen des Kerngebietes ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insge-*

*samt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von  $\leq 65$  dB(A) erreicht wird.“ (vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung)*

Im Mehrgeschosswohnungsbau bietet es sich in geeigneten Fällen an, geschützte Außenwohnbereiche zum Beispiel auch durch verglaste Loggien zu schaffen. Der für den Außenwohnbereich festgesetzte Tagpegel ist aus Studien zur Gesundheitsvorsorge hergeleitet. Diese Lärmbelastung ist den Bewohnern im Hinblick auf die Verkehrslärmbelastung zuzumuten. Die Nutzung des Außenwohnbereichs ist üblicherweise lediglich tagsüber relevant. Folglich werden auch nur für diesen Zeitraum einzuhaltende Zielwerte festgelegt.

Neben der Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen sind in Kerngebieten und gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen auch an gesunde Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gewerblich genutzte Aufenthaltsräume besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein geringeres Schutzbedürfnis. Entsprechend lässt das Arbeitsschutzrecht (Lärm- und Vibrations-Arbeitsschutzverordnung und Arbeitsstättenverordnung) abhängig von der täglichen Nutzungsdauer der Räume und den zu verrichtenden Tätigkeiten mit Innenraumpegeln von bis zu 85 dB(A) ungleich höhere Pegel zu, als sie für Wohnungen als angemessen angesehen werden. Die 85 dB(A) gelten jedoch für industrielle Arbeitsplätze. Büros hingegen genießen einen höheren Schutz. Daneben beinhaltet das Arbeitsschutzrecht aber auch die Verpflichtung, Schutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik zu treffen, um generell den Schalldruckpegel in Arbeitsräumen so weit wie möglich zu verringern. Gemäß dem Hamburger Leitfaden Lärm ist bei Arbeitsplätzen mit überwiegend geistiger Tätigkeit bzw. für routinemäßige Büroarbeit von einem Innenpegel von  $\leq 55$  dB(A) auszugehen. Damit stellt der Schutz von Arbeitsstätten einen Abwägungsbelang dar, der zu berücksichtigen ist. Für die im Kerngebiet neben der Wohnnutzung zulässigen gewerblichen Nutzungen, die im **Gebäuderiegel** an der Straße Überseering bis zum 5. Obergeschoss zulässig sind, findet die „Klausel zum Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume“ Anwendung. Hintergrund ist, dass entlang der Ostfassade des Gebäuderiegels die Orientierungs- und Grenzwerte deutlich überschritten werden. Zusätzlich wird im Verfahren ein Kerngebiet festgesetzt, wobei Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die in Kerngebieten gemäß § 6 BauNVO allgemein zulässig sind, im Bebauungsplanverfahren nicht ausgeschlossen werden. Über den Vorhabenbezug des Bebauungsplans nach § 12 BauGB und die Festsetzung § 2 Nr. 1 werden im Plangebiet nur die Nutzungen realisiert, zu der sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ein Hotel oder sonstige Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind derzeit nicht Teil der Planung, könnten künftig allerdings unter einvernehmlicher Änderung des Durchführungsvertrags zugelassen werden und sind aus diesem Grund Bestandteil der Abwägung.

Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

*„An den mit „(F)“ bezeichneten Bereichen 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.“ (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung)*

Diese Festsetzung ist erforderlich, um bei gewerblicher Nutzung gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb der Orientierungs- und Grenzwerte zu ermöglichen. Hierzu sind die gewerblichen Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren oder falls aufgrund der Gebäudekonfiguration nicht möglich ist, durch entsprechende bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen der Baukörper vor den Verkehrslärmimmissionen zu schützen.

### **Außerhalb des Plangebietes**

Für die Bebauung außerhalb des Plangebiets werden die Immissionen des Prognose-Nullfalls mit der bislang vorhandenen Bebauung und des Prognose-Planfalls mit der geplanten Bebauung ermittelt und anschließend verglichen. Hierdurch ist eine konkrete Aussage möglich, wie hoch die zu erwartende Erhöhung der Schallimmissionen aus dem zusätzlichen entstehenden Verkehr an den Nachbargebäuden infolge der Neubebauung ist. Geplant sind eine Tiefgaragenzufahrt sowie eine Zufahrt zur Anlieferung des Einzelhandels und zu den oberirdischen Stellplätzen im südwestlichen Vorhabengebiet. Die in der Tiefgarage vorgesehenen Stellplätze werden hauptsächlich den Gewerbe- und Büroeinheiten zugeordnet. Die für den Stellplatznachweis nicht erforderlichen Stellplätze dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs für die Wohneinheiten. Die im südwestlichen Bereich vorgesehenen oberirdischen Stellplätze sollen vornehmlich von Mitarbeitenden der vorgesehenen Gewerbeeinheiten genutzt werden. Da die durch die Wohnnutzung ausgelösten Verkehrsimmissionen im Vergleich zu den durch die gewerbliche Nutzung ausgelösten Verkehrsimmissionen nur einen untergeordneten Anteil an der Immissionsbelastung für die umliegende Bebauung haben, werden die durch das Planvorhaben ausgelösten Verkehrsimmissionen auf die umliegende Bebauung im folgenden Kapitel „Gewerbelärm“ subsumiert betrachtet.

## **Gewerbelärm**

Das Planvorhaben sieht die Fortführung der Büronutzung ergänzt um Wohnnutzung, Einzelhandel und Gastronomie vor und führt in diesem Sinne das vorhandene Nebeneinander zwischen Wohnen und Arbeitsstätten in der näheren Umgebung weiter fort.

Auf Grundlage der vorliegenden Planung wurde die grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes untersucht und geprüft, ob immissionsschutzrechtliche Konflikte in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Grundsätzlich sind alle gewerblichen Anlagen innerhalb des Plangebietes gemäß der TA Lärm auszulegen. Als Schallemissionsquellen innerhalb des Plangebietes sind die Tiefgaragenzufahrt, die oberirdischen Stellplätze, der Anlieferungsbereich sowie die haustechnischen Anlagen auf den Dächern zu berücksichtigen.

### **Innerhalb des Plangebietes**

Für das Plangebiet wird die Nutzungsart Kerngebiet festgesetzt, weshalb die Richtwerte für Kerngebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für die Beurteilung der gewerblichen Lärmemissionen innerhalb des Plangebietes anzunehmen sind. Die Immissionsrichtwerte für Kerngebiete (MK) der TA Lärm innerhalb des Plangebietes werden ohne Weiteres eingehalten. Ebenso werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Geräuschspitzen an allen berücksichtigten maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten, d. h. eingehalten. Konkret liegen an den Gebäudefassaden des Vorhabens (innerhalb des Plangebietes) Tagespegel von insgesamt bis zu 56 dB(A) und Nachtpegel von insgesamt bis zu 41 dB(A) an.

Es sind keine Beeinträchtigungen der im Plangebiet entstehenden Nutzungen durch von außen einwirkenden Gewerbelärm anzunehmen. Im Vergleich zur vormals vorhandenen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. zum Baubestand in dessen näherer Umgebung ändert sich die Schutzbedürftigkeit der geplanten Bebauung nicht. Auch hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit verändert sich die Nutzungsart nicht. Es sind wie im Bebauungsplan Winterhude 7 zuvor auch Büro- in Kombination mit Wohnnutzungen in einem Kerngebiet zulässig. Wohnnutzungen bzw. andere störepfindliche und schützenswerte Nutzungen innerhalb eines ausgewiesenen Kerngebietes haben die dort vorgesehenen und damit gebietstypischen Nutzungen mitsamt ihren spezifischen Störungen grundsätzlich hinzunehmen. Ebenfalls kann angenommen werden, dass in der Umgebung vorhandene gewerbliche Betriebe im Zuge des Bauantrags entsprechende Einzelnachweise hinsichtlich ihrer Lärmemissionen erbringen mussten und gegebenenfalls Auflagen zum Lärmschutz erhalten haben. Dementsprechend ist keine detaillierte Untersuchung des Gewerbelärms notwendig, der ggf. von außerhalb auf das Plangebiet einwirkt.

### **Außerhalb des Plangebietes**

Südwestlich grenzen Wohnbebauungen an das Plangebiet an, die einem Kerngebiet zuzuordnen sind. Gleiches gilt für die südlich, westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Büro- und Geschäftsgebäude, die sich wie die Wohnnutzungen in einem festgesetzten Kerngebiet befinden. Zur Betrachtung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen auf die nähere Umgebung (außerhalb des Plangebietes) sind

somit die Richtwerte der TA Lärm für Kerngebiete (MK) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts herangezogen worden.

Die durch den Gewerbelärm entstehenden Beurteilungspegel an den Gebäudefassaden der Nachbargebäude (außerhalb des Plangebietes) ergeben Tagespegel von insgesamt bis zu 57 dB(A) und Nachtpegel von insgesamt bis zu 39 dB(A). Konkret liegen an der Straße Mexikoring 23 im Südwesten des Vorhabengebietes die Beurteilungspegel zwischen 56 und 57 dB(A) tags und zwischen 38 und 39 dB(A) nachts. Am nördlich des Plangebiets verorteten Gebäude Überseering 19 a werden mit Beurteilungspegeln zwischen 32 und 38 dB(A) tags und mit 32 und 38 dB(A) nachts ähnliche Werte erreicht.

Diese Werte können mit Hilfe von den im Gutachten zum Schallschutz nach TA Lärm beschriebenen Schutzmaßnahmen erreicht werden, die in die Berechnung der oben beschriebenen Beurteilungspegel für Gewerbelärm schon berücksichtigt worden sind.

Die Immissionsrichtwerte für Kerngebiete (MK) werden mit Hilfe dieser Schutzmaßnahmen im Tag- und Nachtzeitraum in Abhängigkeit der einzelnen Gebietsart (MK) außerhalb des Plangebietes eingehalten. Ebenso werden die zulässigen Spitzenpegel an den repräsentativ untersuchten Immissionsorten mit diesen Schutzmaßnahmen überall eingehalten. Es sind keine weiteren Festsetzungen zum Lärmschutz notwendig, da erforderliche Lärmschutzmaßnahmen vertraglich gesichert werden. Entsprechende Regelungen werden in den zugehörigen Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### 5.8.4 Windkomfort

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht die Errichtung eines achtzehngeschossigen Hochpunktes im Vorhabengebiet vor (siehe Kapitel 0) Die Errichtung von Hochhäusern hat häufig Einschränkungen des Windkomforts in den die Gebäude umgebenden Freiflächen zur Folge. Im Rahmen eines Windgutachtens wurden daher die bodennahen Außenbereiche, die Dachterrassen und die Balkone untersucht. Anhand von meteorologischen Klimadaten und Windkanaluntersuchungen und unter Berücksichtigung der angrenzenden Umgebungsbebauung wurden die untersuchten Bereiche in Komfortstufen gemäß VDI 3787 Blatt 4 eingeordnet. Grundsätzlich werden in der Richtlinie vier Windkomfortbereiche von „A“ (sehr hoher Windkomfort) bis „D“ (sehr geringer Windkomfort) unterschieden. Diesen sind außerdem bestimmte Nutzungsanforderungen zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle). Zudem wurde das Plangebiet auf mögliche Grenzbereiche und Gefährdungsstellen untersucht.

<b>Windkomfortbereich</b>	<b>Längeres Sitzen oder Stehen</b>	<b>Kurzzeitiges Sitzen oder Stehen</b>	<b>Langsames Flanieren, Bummeln</b>	<b>Zügiges Durchqueren</b>
<b>A</b>	geeignet	geeignet	geeignet	geeignet
<b>B</b>	mäßig geeignet	geeignet	geeignet	geeignet
<b>C</b>	ungeeignet	mäßig geeignet	geeignet	geeignet
<b>D</b>	ungeeignet	ungeeignet	mäßig geeignet	noch geeignet

*Kriterien zur Beurteilung des lokalen Windklimas auf Belästigungen durch Wind (vgl. VDI 3787 Blatt 4 – 2020)*

Das Gutachten kommt zum folgenden Ergebnis für die folgenden Bereiche des Vorhabens:

### **Windsicherheit und -komfort Ist-Zustand**

Im Sommerhalbjahr wird allein aufgrund des Windklimas am Standort ohne Einfluss von Gebäuden die Windkomfortklasse B erreicht. Der Standort wäre während des Sommerhalbjahres also für unter anderem für kurzzeitiges Sitzen oder Stehen geeignet (siehe Tabelle).

Im Winterhalbjahr wird allein aufgrund des Windklimas am Standort ohne Einfluss von Gebäuden die Windkomfortklasse C erreicht. Der Standort ist im Winterhalbjahr tendenziell schlechter zu bewerten als während des Sommerhalbjahres. Für langsames Flanieren oder Bummeln ist der Standort jedoch noch geeignet (siehe Tabelle).

Über das ganze Jahr gesehen, wird allein aufgrund des Windklimas am Standort ohne Einfluss von Gebäuden ebenfalls die Windkomfortklasse C erreicht.

### **Windsicherheit und -komfort aller Bereiche im Planfall**

Das in der VDI 3787 Blatt 4 definierte Sicherheitskriterium wird für das Vorhabengebiet überall eingehalten. Eine inakzeptable potenzielle Gefährdung von Fußgänger:innen oder Radfahrer:innen im Sinne des Sicherheitskriteriums ist nicht gegeben.

### **Windsicherheit und -komfort bodennaher Außenbereich im Planfall**

Über das Jahr gesehen, wird für die +1-Ebene die Komfort-Klassen B oder C ausgewiesen. Das gleiche gilt für die weiteren Freiflächen im Vorhabengebiet wie z.B. auf dem nördlichen Platz zwischen Flachbau und Gebäuderiegel sowie in den umgrenzenden Straßenbereichen. Diese Komfortklassen eignen sich für einen kurzzeitigen Aufenthalt oder zum langsamen Flanieren/Bummeln (siehe Tabelle, Seite 83). Vereinzelt wird in den Freiflächen ebenfalls die Komfortklasse A erreicht, die sich zum längeren Sitzen oder Stehen eignet (Randbereiche der +1-Ebene sowie Anlieferhof).

Der Bereich zwischen dem Hochpunkt und dem Pavillon auf der Treppe bzw. Rampe sowie westlich des Pavillons wird im Wesentlichen in die Komfort-Klasse C eingeordnet, was sich für ein langsames Gehen oder Bummeln gut eignet. Etwas ungünstiger ist der Windkomfort teilweise auf der Treppe zwischen Hochpunkt und Pavillon. Hier wird die Komfort-Klasse D prognostiziert, was für ein kurzes Durchqueren des Bereichs jedoch noch geeignet ist. In die Betrachtung miteingeflossen sind bereits Verbesserungsmaßnahmen (Bäume auf der westlichen Seite der Treppe und Pflanztröge entlang der Rampe).

Unmittelbar westlich des Pavillons, wo auch der Terrassenbereich der Gastronomie geplant ist, wird die Komfortstufe C erwartet, die für einen längeren Aufenthalt nicht so gut geeignet ist. Hier könnte durch weitere Verbesserungsmaßnahmen wie (beispielsweise Glasstellwände oder weitere Begrünungen) eine höhere Komfortklasse erreicht werden.

Der sich weiter westlich vom Pavillon anschließende Bereich der +1-Ebene wird teilweise etwas besser eingestuft (Klasse B – Klasse C). Hier könnte durch weitere Verbesserungsmaßnahmen beispielsweise durch zusätzliche Bepflanzung wie Sträucher oder Pflanztröge sowie

eine dichtere Bepflanzung im Bereich des bereits geplanten grünen Saums eine höhere Komfortklasse erreicht werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Grundsatz nicht beeinträchtigt. Verbesserungsmaßnahmen für den Windkomfort - insbesondere auf der +1-Ebene - können optional im Einzelfall ergriffen werden. Es bedarf dazu keiner Regelungen im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens.

### **Windsicherheit und -komfort Dachterrassen Flachbau und Gebäuderiegel im Sommerhalbjahr**

Im Vorhabengebiet können viele der Dachflächen aktiv genutzt werden. Neben der bereits beschriebenen +1-Ebene, gilt das auch für vereinzelt Dachflächen des Flachbaus sowie für alle Dachflächen des Gebäuderiegels (inkl. Hochpunkt).

Auf der Terrasse des Flachbaus wird in den Randbereichen die Komfortklasse A prognostiziert, im mittleren Bereich die Klasse B. Für einen längerfristigen Aufenthalt sind die Bereiche mit Klasse B nur mäßig geeignet. Jedoch sind nach vorliegender Planung dort Pflanztröge geplant, die den Komfort lokal verbessern können, die bei der Berechnung nicht berücksichtigt wurden.

Auf den Verbindungsbrücken zwischen Gebäuderiegel und Flachbau ist ebenfalls ein guter Windkomfort der Klasse A bzw. B zu erwarten.

Auf der Terrasse des Gebäuderiegels im 5. OG wird größtenteils die Komfortklasse B ausgewiesen. Lediglich im südöstlichen Bereich sind etwas häufiger höhere Windgeschwindigkeiten zu erwarten, weswegen dort die Komfortklasse C festgestellt wird. Der südwestliche Bereich dieser Dachterrasse liegt etwas windgeschützt. Dort ist die Komfortstufe A zu erwarten. Für die Untersuchung wurde eine umlaufende Brüstung mit einer Höhe von ca. 2,50 m berücksichtigt. Die Komfortklasse B ist für die dort geplanten Spielflächen gut geeignet. Auch für kurzzeitige Aufenthalte im Sitzen eignet sich die Komfortklasse B noch. Die Freiraumplanung sieht auch Aufenthaltsflächen vor. Hier könnte durch weitere Verbesserungsmaßnahmen wie beispielsweise durch einen zusätzlichen Windschutz im Rahmen einer Überdachung (z. B. Lamellen oder dicht bewachsene Pergolen) oder einer dichteren Bepflanzung eine höhere Komfortklasse erreicht werden.

Auf der Dachterrasse des Hochpunktes im 18. OG wird die westliche Seite in die Komfortklasse A und die östliche Seite in die Komfortklasse B eingestuft. Hier wurden eine umlaufende Brüstung von ca. 3 m sowie der zentral auf dem Dach liegende Technikbereich berücksichtigt. Der Technikbereich zeigt eine positive Wirkung auf den Windkomfort der umliegenden Flächen. Auf den Flächen des Daches sind Spielflächen vorgesehen. Dafür sind sowohl Klasse A als auch B geeignet.

### **Windsicherheit und -komfort Dachterrassen Flachbau und Gebäuderiegel im Winterhalbjahr**

Die Hauptnutzung von Dachterrassen liegt in der Regel im Sommerhalbjahr. Der Vollständigkeit halber werden auch die erwartenden Komfortklassen für das Winterhalbjahr dargestellt.

Im Winterhalbjahr ist tendenziell mit höheren Windgeschwindigkeiten zu rechnen. Große Teile der Terrasse auf dem Gebäuderiegel im 5. OG sind dann als Komfortklasse C einzuordnen. Damit wäre ein längeres Sitzen oder Stehen im Winter als ungeeignet anzusehen, ansonsten bleiben die Terrassen im 5. OG nutzbar. Auf der Terrasse des Hochpunktes im 18. OG wird vereinzelt die Klasse C erreicht, jedoch überwiegen hier die Komfortklassen A und B. Auch auf den Verbindungsbrücken, die ggf. auch im Winter genutzt werden, ist unter Berücksichtigung der geplanten Brüstungen ein guter Komfort (Klasse A bis B) zu erwarten.

### **Windsicherheit und -komfort Balkone/ Loggien Gebäuderiegel im Sommerhalbjahr**

Für die Wohnungen im Hochpunkt des Gebäuderiegels werden teils Balkone (westliche Fassade) und teils Loggien (östliche und südliche Fassade) vorgesehen.

Während des Sommerhalbjahres ist auf den Balkonen (mit weitgehend geschlossenen Brüstungen) vorrangig die Komfortklasse A zu erwarten. Lediglich die Eckbereiche im Norden und Süden werden mit etwas schlechteren Komfortklassen angegeben. Am nördlichen Randbereich des Hochpunktes wird im unteren Drittel der Balkone die Komfortklasse B und in den oberen zwei Dritteln der Balkonfassade die Komfortklasse C prognostiziert. Am südlichen Randbereich des Hochpunktes wird dagegen über nahezu die gesamte Fassadenhöhe die Komfortklasse B erwartet. Lediglich in den zwei obersten Geschossen wird Komfortklasse C prognostiziert. Für den nördlichen Eckbereich und den südlichen oberen Eckbereich wird die Installation einer Glasscheibe zu einer höheren Komfortklasse führen. Dies ist bereits in die Vorhabenplanung eingeflossen.

Die Loggien auf der Ostseite des Hochturms liegen windgeschützt und nicht in Hauptwindrichtung. Auch hier kann im Sommer mit einem guten Windkomfort der Klasse A gerechnet werden.

Im Ergebnis sind im Sommerhalbjahr sämtliche Balkone der westlichen Fassade gut bis sehr gut nutzbar. In den vereinzelt höheren Eckbereichen der westlichen Fassade kann im Sommerhalbjahr mit einem etwas niedrigeren Komfort gerechnet werden als an der restlichen Fassade. Die Loggien an der Ost- und Südfassade sind im Sommerhalbjahr sehr gut nutzbar.

### **Windsicherheit und -komfort Balkone/ Loggien Gebäuderiegel im Winterhalbjahr**

Auch für die Balkone liegt die Hauptnutzungszeit in der Regel im Sommerhalbjahr. In den Eckbereichen ist überall mit der Komfortstufe C zu rechnen. Im Mittelbereich wird die Klasse B bzw. in den weiter unten liegenden Stockwerken Klasse A prognostiziert.

Die Loggien liegen ausreichend windgeschützt, sodass dort auch im Winter mit der Windkomfortklasse A zu rechnen ist.

Im Ergebnis sind auch im Winterhalbjahr sämtliche Balkone der westlichen Fassade gut und teilweise sehr gut nutzbar. In den Eckbereichen der westlichen Fassade kann im Winterhalbjahr mit einem etwas niedrigeren Komfort gerechnet werden als im Sommerhalbjahr. Die Loggien an der Ost- und Südfassade sind auch im Winterhalbjahr sehr gut nutzbar.

### 5.8.5 Luftschadstoffe

Das Plangebiet liegt im Bereich der City Nord westlich der Hauptverkehrsachse Überseering. In diesem Zusammenhang wurde eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt, in der die prognostizierten Luftschadstoffbelastungen durch Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>/PM<sub>2,5</sub>) durch den Straßenverkehr im Bebauungsplangebiet ermittelt wurden. Die Schadstoffbelastung wird in Mikrogramm pro Kubikmeter (µg/m<sup>3</sup>) angegeben. Aktuell gelten die folgenden Grenzwerte bezogen auf die einzelnen Schadstoffe:

Schadstoff	Beurteilungsmaßstab	Grenzwert
NO <sub>2</sub>	Jahresmittel	40 µg/m <sup>3</sup>
	Kurzzeit (Stundenmittel) höchstens 18 Überschreitungen im Jahr	200 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	Jahresmittel	40 µg/m <sup>3</sup>
	Kurzzeit (Tagesmittel) höchstens 35 Überschreitungen im Jahr	50 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>2,5</sub>	Jahresmittel	25 µg/m <sup>3</sup>

Ende 2020 wurde von der Kommission die Überarbeitung der Europäischen Luftqualitätsrichtlinie (Ambient Air Quality Directives, 2008/50/EC) angestoßen. In dem vorgelegten Entwurf zur Überarbeitung der Europäischen Luftqualitätsrichtlinie der EU-Kommission ist eine Verschärfung der Grenzwerte für Feinstaub und NO<sub>2</sub> ab dem Jahr 2030 vorgesehen. Die hier vorliegende Untersuchung berücksichtigt bereits die künftig vorgesehenen Grenzwerte für Feinstaub und NO<sub>2</sub>. Derzeit schlägt die Kommission die folgenden Grenzwerte je Schadstoff vor:

Schadstoff	Beurteilungsmaßstab	Grenzwert
NO <sub>2</sub>	Jahresmittel	20 µg/m <sup>3</sup>
	Kurzzeit (Tagesmittel) höchstens 18 Überschreitungen im Jahr	50 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	Jahresmittel	20 µg/m <sup>3</sup>
	Kurzzeit (Tagesmittel) höchstens 18 Überschreitungen im Jahr	45 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>2,5</sub>	Jahresmittel	10 µg/m <sup>3</sup>
	Kurzzeit (Tagesmittel) höchstens 18 Überschreitungen im Jahr	25 µg/m <sup>3</sup>

Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Untersuchung dargestellt:

## **Feinstaub (PM<sub>10</sub>)**

### Bestandsituation

Die PM<sub>10</sub>-Konzentration ist über den Fahrbahnen der Straße Überseering am höchsten. An den der Straße Überseering nächstgelegenen Gebäuden werden mittlere PM<sub>10</sub>-Konzentrationen von bis zu 17 µg/m<sup>3</sup> erreicht. In weiten Teilen des Untersuchungsgebietes liegen die PM<sub>10</sub>-Jahresmittelwerte in der Größenordnung der Vorbelastung.

Der Grenzwert der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) von 40 µg/m<sup>3</sup> für die mittlere PM<sub>10</sub>-Konzentration wird im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich unterschritten. Auch der ab 2030 avisierte Grenzwert von 20 µg/m<sup>3</sup> wird eingehalten.

Die Überschreitungshäufigkeiten der Kurzzeitwerte lassen sich nicht unmittelbar aus den Modellberechnungen ableiten. Aufgrund der Unterschreitung des Jahresmittelwertes von 20 µg/m<sup>3</sup> ist davon auszugehen, dass auch bei einem ungünstigen Witterungsverlauf die maximal zulässige Anzahl an Überschreitungen der bestehenden wie auch der für 2030 avisierten Tagesgrenzwerte gemäß der 39. BImSchV nicht überschritten werden.

### Plansituation

Auch mit der Realisierung der Planbebauung ist keine sichtbare Veränderung der PM<sub>10</sub>-Belastung gegenüber dem Bestand zu erkennen. An den der Straße Überseering nächstgelegenen Bestands- und Plangebäuden werden mittlere PM<sub>10</sub>-Konzentrationen von maximal 17 µg/m<sup>3</sup> im Plangebiet und in der Nachbarschaft straßennah erreicht. In weiten Teilen des Untersuchungsgebietes liegen die PM<sub>10</sub>-Jahresmittelwerte in der Größenordnung der Vorbelastung.

Sowohl die derzeit geltenden als auch die avisierten Grenzwerte ab 2030 werden wie in der Bestandssituation eingehalten.

### Veränderung der Konzentration durch die Planung

Mit der baulichen Umsetzung des Bebauungsplans Winterhude 75 wird die bisherige fast geschlossene Straßenflucht entlang der Straße Mexikoring in Teilen weiter aufgestockt, in anderen jedoch aufgelockert, und es kommt zu einer geringfügigen verkehrlichen Mehrbelastung im Gegensatz zur bisherigen planungsrechtlich zulässigen Nutzung (siehe auch Kapitel 5.5.1). Aus lufthygienischer Perspektive ist jedoch mit keiner relevanten Zunahme der PM<sub>10</sub>-Konzentrationen zu rechnen (Differenzen von weniger als 0,3 µg/m<sup>3</sup>). Lediglich im östlichen Bereich des Überseerings ist von einer Zunahme der PM<sub>10</sub>-Konzentrationen von ca. 1 µg/m<sup>3</sup> auszugehen. Westlich des Überseerings ist jedoch mit einer Minderung zu rechnen.

Zudem ist die Gesamtbelastung der PM<sub>10</sub>-Konzentrationen von maximal 17 µg/m<sup>3</sup> als gering einzustufen, sodass die Zunahmen nach gutachterlicher Auffassung dennoch als nicht wesentlich eingestuft werden können.

## Feinstaub (PM<sub>2,5</sub>)

### Bestandsituation

An den vormalig dem Überseering zugewandten Fassaden der ehemaligen Bestandsgebäude westlich des Überseerings werden PM<sub>2,5</sub>-Jahresmittelwertkonzentrationen zwischen 10 und 11 µg/m<sup>3</sup> ermittelt. An den übrigen Fassaden wie auch an den benachbarten Bestandsgebäuden östlich des Überseerings liegen die PM<sub>2,5</sub>- Jahresmittelwerte unter 10 µg/m<sup>3</sup> in der Größenordnung der Vorbelastung.

Der geltende Grenzwert der 39. BImSchV von 25 µg/m<sup>3</sup> für PM<sub>2,5</sub> wird somit deutlich unterschritten.

Bei einer möglichen Grenzwertverschärfung ab 2030 auf einen Grenzwert im Jahresmittel von 10 µg/m<sup>3</sup> für Feinstaub (PM<sub>2,5</sub>) sind geringfügige Überschreitungen an den dem Überseering zugewandten Fassaden der vormaligen Bestandsgebäude westlich des Überseerings von bis zu 0,4 µg/m<sup>3</sup> bezogen auf das Betrachtungsjahr 2027 möglich. Jedoch ist ein weiterer, wenn auch geringer Rückgang der Emissionen ab dem Jahr 2030 gegenüber dem Prognosejahr 2027 für die Hintergrund- wie auch die Zusatzbelastung zu erwarten. Allein für die Hintergrundbelastung kann von einem Rückgang um 0,5 µg/m<sup>3</sup> laut den *Richtlinien zur Ermittlung der Luftqualität an Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung* (RLuS 23) ausgegangen werden. Somit wäre der Grenzwert knapp eingehalten.

Die Überschreitungshäufigkeiten des Kurzzeitwertes lassen sich nicht unmittelbar aus den Modellberechnungen ableiten. Aufgrund der zu erwartenden Einhaltung des Jahresmittelwertes von 10 µg/m<sup>3</sup> ist davon auszugehen, dass auch bei einem ungünstigen Witterungsverlauf die maximal zulässige Anzahl an Überschreitungen der bestehenden wie auch der für 2030 avisierten Tagesgrenzwerte gemäß der 39. BImSchV nicht überschritten werden.

### Plansituation

Auch mit der Realisierung der Planbebauung ist keine sichtbare Veränderung der PM<sub>2,5</sub>-Belastung gegenüber dem Bestand zu erkennen.

Der geltende Grenzwert der 39. BImSchV von 25 µg/m<sup>3</sup> für Der geltende Grenzwert der 39. BImSchV von 25 µg/m<sup>3</sup> für PM<sub>2,5</sub> wird somit deutlich unterschritten.

Bei einer möglichen Grenzwertverschärfung ab 2030 auf einen Grenzwert im Jahresmittel von 10 µg/m<sup>3</sup> für Feinstaub (PM<sub>2,5</sub>) sind geringfügige Überschreitung an den dem Überseering zugewandten Fassaden der Plangebäude westlich des Überseerings von bis zu 0,2 µg/m<sup>3</sup> bezogen auf das Betrachtungsjahr 2027 möglich. Jedoch ist ein weiterer, wenn auch geringer Rückgang der Emissionen ab dem Jahr 2030 gegenüber dem Prognosejahr 2027 für die Hintergrund- wie auch die Zusatzbelastung zu erwarten. Allein für die Hintergrundbelastung kann von einem Rückgang um 0,5 µg/m<sup>3</sup> laut RLU S 23 ausgegangen werden. Somit wäre der Grenzwert knapp eingehalten.

Auch Überschreitungen des ab 2030 avisierten Kurzzeitwertes sind ab 2030 nicht zu erwarten.

### Veränderung der Konzentration durch die Planung

Mit der baulichen Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 75 wird die bestehende fast geschlossene Straßenflucht entlang der Straße Mexikoring in Teilen weiter aufgestockt, in anderen jedoch aufgelockert, und es kommt zu einer geringen verkehrlichen Mehrbelastung. Aus lufthygienischer Perspektive ist jedoch mit keiner relevanten Zunahme der PM<sub>2,5</sub>-Konzentrationen zu rechnen (Differenzen von weniger als 0,3 µg/m<sup>3</sup>). Westlich des Überseerings ist in den Bereichen mit Jahresmittelkonzentrationen über 10 µg/m<sup>3</sup> zudem mit einer Minderung zu rechnen. Somit sind die plangegebenen Veränderungen als nicht relevant einzustufen.

## **Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>)**

### Bestandsituation

Die NO<sub>2</sub>-Konzentration ist über den Fahrbahnen der Straße Überseering am höchsten. An den dem Überseering zugewandten Fassaden der vormaligen Bestandsgebäude westlich des Überseerings werden NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwertkonzentrationen von bis zu 18 µg/m<sup>3</sup> erreicht. An den übrigen Fassaden wie auch an den benachbarten Bestandsgebäuden östlich des Überseerings liegen die NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte unter 14 µg/m<sup>3</sup> in der Größenordnung der Vorbelastung.

Der Grenzwert der 39. BImSchV von 40 µg/m<sup>3</sup> für die mittlere NO<sub>2</sub>-Konzentration wird im gesamten Untersuchungsgebiet deutlich unterschritten.

Auch für 2030 avisierte Grenzwert von 20 µg/m<sup>3</sup> wird unterschritten.

Die Überschreitungshäufigkeiten des Kurzzeitwertes lassen sich nicht unmittelbar aus den Modellberechnungen ableiten. Aufgrund der zu erwartenden Unterschreitung des Jahresmittelwertes von 20 µg/m<sup>3</sup> ist davon auszugehen, dass auch bei einem ungünstigen Witterungsverlauf die maximal zulässige Anzahl an Überschreitungen der bestehenden, wie auch der für 2030 avisierten Tagesgrenzwerte gemäß der 39. BImSchV nicht überschritten werden.

### Plansituation

Mit der Realisierung der Planbebauung ist eine geringe Veränderung der NO<sub>2</sub>-Belastung gegenüber dem Bestand zu erwarten.

An den dem Überseering zugewandten Fassaden der Bestands- und Plangebäude westlich des Überseerings werden NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwertkonzentrationen von bis zu 17 µg/m<sup>3</sup> erreicht. An den übrigen Fassaden wie auch an den benachbarten Bestandsgebäuden östlich des Überseerings liegen die NO<sub>2</sub>-Jahresmittelwerte unter 16 µg/m<sup>3</sup> in der Größenordnung der Vorbelastung.

Sowohl die derzeit geltenden als auch die avisierten Grenzwerte ab 2030 werden wie in der Bestandssituation eingehalten.

### Veränderung der Konzentration durch die Planung

Mit der baulichen Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 75 wird die bestehende fast geschlossene Straßenflucht entlang der Straße Mexikoring in Teilen weiter aufgestockt, in anderen jedoch aufgelockert, und es kommt zu einer geringen verkehrlichen Mehrbelastung. Aus lufthygienischer Perspektive ist jedoch mit keiner relevanten Zunahme

der NO<sub>2</sub>-Konzentrationen zu rechnen (Differenzen von weniger als 0,3 µg/m<sup>3</sup>). Lediglich über den Fahrbahnen des Mexikorings und im östlichen Bereich des Überseerings ist von einer Zunahme der PM<sub>10</sub>-Konzentrationen von ca. 1 µg/m<sup>3</sup> auszugehen. Westlich des Überseerings ist jedoch mit einer Minderung zu rechnen.

Zudem ist die Gesamtbelastung der NO<sub>2</sub>-Konzentrationen von bis zu 17-18 µg/m<sup>3</sup> als gering einzustufen, sodass die Zunahmen nach gutachterlicher Auffassung dennoch als nicht wesentlich eingestuft werden.

### **Fazit**

Aus lufthygienischer Perspektive ist insgesamt mit keiner relevanten planbedingten Mehrbelastung für die Nachbarschaft zu rechnen. Sowohl die derzeit geltenden Grenzwerte werden im Bestand – wie im Planfall als auch die avisierten Grenzwerte ab 2030 für Stickstoffdioxid und Feinstaub ab 2030 eingehalten. Die gilt auch für Kurzzeitwerte.

Entsprechend der Ergebnisse sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 75 keine Schutzmaßnahmen gemäß „Hamburger Leitfaden – Luftschadstoffe in der Bauleitplanung“ festzusetzen.

## **5.9 Klimaschutz**

Die Planung sowie Entwicklung des Vorhabens erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235 S. 1) und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443) sowie der zweiten Fortschreibung des Hamburger Klimaplanes (Drs. 22/12774).

Die Berücksichtigung etwaiger Treibhausgasemissionen (THG) erfolgt mittelbar durch die Berichterstattung der Bundesregierung gemäß § 10 KSG. Dabei tragen klimarelevante Auswirkungen der in der Bauphase beschriebenen Prozesse zu den Emissionen des Sektors „2. Industrie“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei. Der Prozess der Verbrennung von Brennstoffen in Handel und Behörden sowie Haushalten verursacht Emissionen im Sektor „3. Gebäude“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Die Emissionen durch Nutzung elektrischer Energie fallen in den Sektor „1. Energiewirtschaft“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Die durch das Vorhaben anfallenden Emissionen im Straßen- bzw. Schienenverkehr betreffenden Sektor „4. Verkehr“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Emissionen durch Landnutzung bzw. Landnutzungsänderungen fallen in den Sektor „7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Emissionen durch die Deponierung und Behandlung oder Verbrennung von Abfällen in Folge von Abrissarbeiten tragen zu den Emissionen im Sektor „6. Abfall und Sonstiges“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei.

Entsprechend den bundesweiten Ausbauzielen für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443) sowie den Zielen zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für

die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem trägt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die gesellschaftliche und technische Entwicklung auch durch den Ausbau des ÖPNV und der Elektromobilität dazu bei, die durch den Verkehr bedingten THG-Emissionen weiter zu reduzieren und entsprechend der bundesweiten Sektorenziele bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Dementsprechend liegen keine Hinweise vor, dass das durch die Planung ermöglichte Vorhaben den Zielsetzungen des KSG zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Neuordnung und Optimierung der Funktionsmischung einer innerörtlichen, bereits vollständig erschlossenen Fläche ermöglicht und somit den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung im Grundsatz Rechnung getragen. Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes und zum Entgegenwirken gegen den Klimawandel tragen bei:

- die Nutzungsintensivierung bislang untergenutzter Flächen in innerstädtischer, sehr gut erschlossener Lage, unter Vermeidung von zusätzlichen klimaschädlichen Lock-In-Effekten wie Pkw-Pendelverkehr oder Ressourcenverbrauch für einen erhöhten Erschließungsaufwand
- der Neubau von gebäudeenergetisch effizienten Wohn- und Bürogebäuden, die unter besonderer Beachtung der hohen Anforderungen an die Gebäudedämmung in der Betriebsphase deutlich weniger klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen nach sich ziehen werden als der bisherige Gebäudekomplex,
- die Erhaltung von lokalklimatisch wirksamen Straßenbaumbeständen und der Ersatz von abbruchbedingt bereits entfallenen (wenigen) Bäume und Hecken auf dem Grundstück,
- die gegenüber dem bisherigen Bestand deutliche Erhöhung des Anteils CO<sub>2</sub>-bindender Biomasse in Form von Gehölzanzpflanzungen, Dachbegrünung und Begrünung unterbauter Flächen, die auch zur Abminderung sommerlicher Aufheizung wirksam beiträgt,
- die im Durchführungsvertrag getroffenen Regelungen zum Effizienzstandard der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG),
- der Anschluss an das bereits vorhandene energiesparende Fernwärme- und Fernkälteversorgungsnetz sowie
- die Verpflichtung, 24 % der Dachfläche mit Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie zu bestücken.

Auf der Grundlage des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) besteht die Verpflichtung, für Gebäude mit einem Baubeginn nach dem 1. Januar 2024 geeignete Dachflächen möglichst in Kombination mit Gründächern zur Stromerzeugung durch solare Strahlungsenergie zu nutzen, die einen Mindestanteil 30 v. H. der Bruttodachfläche betragen muss.

Die Umsetzung dieser Vorgabe wurde in der Vorhabenplanung soweit möglich berücksichtigt und angestrebt. Die Dachflächen im Vorhaben stehen jedoch unter einer enormen Flächenkonkurrenz. Durch die relativ geringe Grundfläche des Baugrundstücks von ca. 8.270 m<sup>2</sup> und

dem daraus resultierenden Planungszielen des Bezirks, grundsätzlich Dachflächen im Vorhaben multikodiert herzustellen, sind sämtliche Potenziale zur Herstellung von PV-Flächen ausgeschöpft. Auf dem Flachbau im westlichen Plangebiet wird die gesamte zur Verfügung stehende Dachfläche für die Herstellung von PV-Flächen genutzt. Zusätzlich werden in das Sheddach des Pavillons PV-Module integriert. Sämtliche weitere vorhandene Dachflächen werden dagegen aktiv als Bewegungsflächen (insbesondere die +1-Ebene), Naherholungsflächen, Spielflächen etc. oder bereits durch andere technische Anlagen (bspw. Zu- und Abluft auf dem Staffelgeschoss des Hochpunktes) genutzt. Sie stehen daher nicht für die Umsetzung von PV-Anlagen zur Verfügung. Zur Sicherung des möglichen Anteils an Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie im Verfahren setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan daher fest:

*„Im Kerngebiet sind Anlagen zur Gewinnung solarer Energie auf 24 v. H. der vorhandenen Bruttodachfläche zu errichten.“ (vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung)*

Gemäß § 16 Absatz 5 HmbKliSchG entfällt die Pflicht, soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften, technische Unmöglichkeit oder wirtschaftliche Nicht-Vertretbarkeit der Erfüllung der Pflicht entgegenstehen. Als wirtschaftlich vertretbar wird eine Amortisation der Photovoltaikanlage innerhalb von 20 Jahren angesehen. Unter Berücksichtigung aller öffentlichen und privaten Belange wird im Verfahren der höchstmögliche PV-Flächenwert festgesetzt und eine höchstmögliche Ausnutzung der Dachflächen u.a. durch PV-Module sichergestellt.

Die Festsetzung trägt dazu bei, dass im Zuge der Vorhabenrealisierung und Nutzung nicht nur Energie eingespart, sondern auch neu gewonnen werden kann. Durch die Nutzung erneuerbarer Energiequellen kann der Ausstoß von CO<sub>2</sub>, der zu einer Anreicherung der Atmosphäre mit Treibhausgasen und in dessen Folge zu dem Treibhauseffekt führt, reduziert und somit die durch den Menschen verursachte globale Erderwärmung verringert werden. Um dem Klimawandel entgegenzuwirken, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 23 b) BauGB zusätzlich eine Festsetzung getroffen, die Anlagen zur Sonnenenergienutzung privilegiert (siehe Kapitel 5.4.1 und § 2 Nummer 8 der Verordnung).

## **5.10 Entwässerung**

### **5.10.1 Schmutzwasser**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann schadlos und sicher über vorhandene Schmutzwassersiele in den Straßen Mexikoring und Überseering abgeführt werden. Einleitbegrenzungen liegen nicht vor.

### **5.10.2 Niederschlagswasser**

Im Vorhabengebiet wird das Versickerungspotenzial überwiegend als sehr eingeschränkt bewertet. Der geotechnische Bericht zur Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung hat ergeben, dass der Boden aufgrund des überwiegend vorhandenen Lehm- und Mergelhorizonts sowie des Schluffvorkommens als geringdurchlässig ( $\sim 1 \cdot 10^{-7}$  m/s bis  $\sim 1 \cdot 10^{-9}$  m/s) zu bewerten ist, weshalb im Plangebiet eine Versickerung nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich ist. Aus diesem Grund sind im Vorhabengebiet keine Versickerungsanlagen vorgesehen. Das

Regenwasser ist somit in die öffentlichen Siele abzuleiten. Als Ergebnis einer sielhydraulischen Überprüfung ist von der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) festgelegt worden, dass max. 112 l/s (Liter pro Sekunde) Niederschlagswasser aus dem Vorhabengebiet jeweils hälftig in die vorhandenen Regenwasserkanäle im Überseering und Mexikoring eingeleitet werden dürfen. Die im Folgenden beschriebene Konzeption der Entwässerung zur Sicherstellung der genannten Einleitmenge wird über den Durchführungsvertrag abgesichert.

Darüber hinaus gehende Regenwassermengen sind soweit wie möglich im Plangebiet zu belassen und zeitverzögert einzuleiten bzw. zu bewirtschaften. Da eine wirksame Versickerung aufgrund der vorhandenen Bodenstrukturen und der vorgesehenen weitgehenden Unterbauung nicht möglich ist, sieht das Regenwassermanagementkonzept mehrere Maßnahmen vor:

- Retentionsflächen in den Außenanlagen und auf den Dachflächen (Retentionsdach)
- Regenwasserrückhaltung
- Regenwassernutzung

#### Retentionsflächen in den Außenanlagen und auf den Dachflächen

Durch die auf den Dachflächen der Neubauten, auf der +1-Ebene sowie ggf. auch auf den unterbauten Freiflächen auf Geländeebene vorgesehenen Begrünungen (siehe auch Kapitel 5.11.3) wird sich der Regenwasserabfluss verzögern und reduzieren. Die Begrünungen können überschläglich ein 5-jähriges Regenwasserereignis aufnehmen. Danach ist das Substrat jedoch gesättigt und steht für eine weitere Regenwasseraufnahme vorläufig nicht mehr zur Verfügung. Folglich kann auf diese Weise die Einleitmengenbegrenzung noch nicht eingehalten werden. Somit ist es erforderlich, das anfallende Regenwasser zunächst zwischenzuspeichern und gedrosselt in die vorhandenen Siele abzuleiten.

Hierzu werden wesentliche Teile der Dachflächen (ausgenommen das Pavillondach) mit einer Retentionsschicht als Retentionsdächer ausgebildet. Auch die unterbaute Innenhoffläche des Flachbaus erhält eine Retentionsschicht. Die Aufbaustärke bzw. Anstauhöhe der aus flachen Retentionsboxen hergestellten Retentionsschicht ist mit ca. 5 bis 6,5 cm so dimensioniert, ein 100-jähriges Regenwasserereignis aufzunehmen und zunächst zwischenzuspeichern. Das in den Außenanlagen, Dachbegrünungen und Einstaudächern zurückgehaltene Regenwasser wird dann mit einer Drosselung von 5 l/s bis 17 l/s dem öffentlichen Sielnetz zugeführt (siehe auch Kapitel 5.11.3). Zur Sicherung der Retentionsflächen trifft der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung (siehe Kapitel 5.11.4). Eine ergänzende Sicherung des Der Belange zur Entwässerung erfolgt über den Durchführungsvertrag.

#### Regenwasserrückhaltung

Die geplante Entwässerung der Flächen kann über das Entwässerungsgutachten im Detail nachvollzogen werden. Die maximale Einleitmenge im Plangebiet beträgt 112 l/s. Der ermittelte Wert des Drosselabflusses für das gesamte Grundstück beträgt 62 l/s, was eine Differenz von 50 l/s zur erteilten maximalen Einleitung von 112 l/s beträgt. Das Entwässerungskonzept sieht sechs definierte Einzugsbereiche vor, die in Summe die Einleitbegrenzung von 62 l/s in das öffentliche Sielnetz einhalten.

Die Dachflächen bieten genügend Speicherraum, um das anfallende Regenwasser eines 100-jährigen Regenereignisses so lange zurückzuhalten, sodass dieses anschließend entsprechend der Einleitbeschränkung gedrosselt den öffentlichen Sielen zugeführt werden kann. Insgesamt sind sechs Sielanschlüsse geplant, zwei am Mexikoring und vier am Überseering.

Flankiert werden die Einstaudächer von sogenannten Rückstauerebenen, die sich an den öffentlichen Sielschächten im Bereich der Anschlussstellen orientieren. Mit Hilfe einer Druckschleife und einer Doppel-Hebeanlage werden die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante gegen einen Rückstau aus dem öffentlichen Regenwasserkanal gesichert.

#### Regenwassernutzung

Da sich der oberste Grundwasserleiter aufgrund der nicht versickerungsfähigen Bodenstrukturen innerhalb des Vorhabengebietes nicht wieder anreichern kann, wird im Plangebiet als ein weiterer Baustein des Regenwassermanagementkonzeptes ein Wasserkreislauf etabliert. Es ist vorgesehen, das Wasser aus den Regenwasserrückhaltetanks im Untergeschoss zur Außenanlagen- und Dachbewässerung zu nutzen. Um die Versorgungssicherheit über längere Trockenperioden zu gewährleisten, erhalten die Regenwassermanagementsysteme, welche das Brauchwassernetz speisen, eine Nachspeisung aus dem Trinkwassernetz über einen freien Auslauf. Das Entwässerungskonzept wird Anlage des zugehörigen Durchführungsvertrags und die Regenwassernutzung dementsprechend sichergestellt.

#### Überflutungsnachweis

Für Grundstücke mit mehr als 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche sollte ein Überflutungsnachweis geführt werden, und zwar mindestens für das 30-jährige Regenereignis. Hierbei sollten Regendauern von 5, 10 und 15 Minuten berücksichtigt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird jeweils für jede Einzugsfläche zurückgehalten. Die notwendigen Rückhaltevolumina für die 5- und 30-jährigen Bemessungsfälle können im Kerngebiet schadfrei überstaut werden, bspw. durch Retentionsmodule der Retentionsdach-Systeme (Dachflächen und unterbaute Hofflächen), kontrollierte Überflutung der Flächen (z. B. Stellplatzanlage), Rückhaltetanks bzw. Zisterne (beim Pavillon) und Pumpengrube (Rampe zur Tiefgarage).

Insgesamt ist durch die vorgesehene Planung keine Verschlechterung der Entwässerung des Plangebiets zu erwarten. Im Gegenteil: Durch die zu errichtenden Gründächer und die benötigten Retentionsmöglichkeiten wird eine Modernisierung der Entwässerungseinrichtungen samt Anpassung an die aktuellen Entwässerungsanforderungen erzielt.

#### Überflutungsgefährdung

Die Starkregenhinweiskarte stellt Überflutungsgefährdungen in Folge von Starkregenereignissen auf einer nordwestlichen Teilfläche des Plangebietes am Mexikoring dar. In diesem Bereich kann zum Schutz gegen durch Starkregenereignisse ausgelöste Überflutung eine Höhendifferenz zwischen Straßenoberkante und Gehwegoberkante sowie eine Erhöhung der Bordstein-Aufkantung zwischen der Straße Mexikoring und dem Gehweg vorgesehen werden.

## **5.11 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum und am Gebäude sowie zur Erhaltung von Bäumen. Damit wird für eine angemessene Durchgrünung des Vorhabengebietes gesorgt und es wird insbesondere mit den Dachbegrünungen sowie Baum- und Strauchpflanzungen der Zielsetzung des Landschaftsprogramms zur Verbesserung der Naturhaushaltsfunktionen entsprochen. Die entsprechenden Festsetzungen werden im Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem darin integrierten Freiraumkonzept dargestellt und im Zuge des Bauantragsverfahrens in einem qualifizierten Freiflächen-gestaltungsplan (FGP) weiter konkretisiert.

### **5.11.1 Baumbestand, voraussichtlicher Fällumfang und Baumersatz**

Der Baumbestand im Plangebiet umfasst eine geschlossene Straßenbaumreihe aus 17 Platanen parallel zum Gehweg Überseering sowie im nordwestlichen Eckbereich des Vorhaben-grundstücks bis zum Zeitpunkt des Gebäudeabbruchs eine dichtstehende gemischte Baum-gruppe aus neun Bäumen (jeweils zwei Platanen, Eschen und Fichten auf dem Vorhabeng-rundstück und drei Platanen nordwestlich direkt daran angrenzend im öffentlichen Straßen-raum Mexikoring) mit Strauchunterwuchs (Schneebeere, drei Haselsträucher, ein Amselbrot-strauch). Die Bäume sind nach der BaumschutzVO geschützt (siehe Kapitel 3.2.6).

Die Platanenreihe am Überseering geht unmittelbar auf den „Grünflächenplan Geschäftsstadt Nord“ von 1973 zurück. Sie ist Teil der die City Nord wesentlich ortsbildprägenden und über-wiegend dem Ensembleschutz unterliegenden Großbaumstrukturen in den Siedlungs-, Stra-ßen- und Grünräumen. Darüber hinaus erfüllen sie eine wichtige Funktion, indem sie die Ver-kehrslärmimmissionen, hier entlang des Überseeringes, als weniger störend erscheinen las-sen, Lichtimmissionen der Straßenbeleuchtung und Kraftfahrzeuge mindern, lokalklimatisch und lufthygienisch negative Auswirkungen abmindern, in den Sommermonaten zur Beschat-tung beitragen sowie auch Funktionen für den Artenschutz erfüllen. Die Straßenbaumreihe Überseering bleibt weiterhin erhalten. Die für die Abbruch- und Rückbaumaßnahmen sowie für die spätere Gerüststellung in der Bauphase erforderlichen westseitigen Kronenrückschnitte sind in Abstimmung mit der zuständigen Fachdienststelle bereits im November 2021 fachge-recht ausgeführt worden.

Im Rahmen eines Baumsachverständigengutachtens wurde 2021 der nach den inzwischen für den Abbruch erfolgten Fällungen verbliebene Baumbestand erfasst und beurteilt. Es wurden 21 Bäume aufgenommen, davon die 17 Platanen im Überseering, die drei Platanen auf öffent-lichem Grund am Mexikoring sowie eine zu dem Zeitpunkt noch nicht gefällte Platane auf dem privaten Vorhabengrundstück. Die untersuchten Bäume weisen trotz beengter Standortver-hältnisse oder eingeschränkter Wuchsbedingungen gute Vitalstrukturen auf und sind aufgrund ihrer gestalterischen Funktion als erhaltungswürdig bewertet.

Im Zuge des Abbruchartrags wurde ein Fällantrag für die sechs Bäume auf Privatgrund im nordwestlichen Eckbereich des Vorhabengrundstücks gestellt, da diese dem Abriss des Ge-bäudekomplexes und auch der späteren Baustelleneinrichtung entgegenstanden. Der Fällan-trag wurde im Oktober 2018 genehmigt, und die Bäume wurden zwischenzeitlich gefällt. Auch

die aus gleichem Grund zur Rodung genehmigte Strauchhecke in einem Hochbeet entlang der westlichen Grenze des Vorhabengrundstücks wurde bereits im Zuge des Abbruchs gerodet.

Zur Kompensation der Gehölzverluste sind vier Ersatzbäume beauftragt, die nach Fertigstellung des Bauvorhabens fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Gefordert sind vier heimische Laubbäume, Pflanzqualität viermal verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan werden die beauftragten vier Ersatzbäume auf dem Vorhabengrundstück gepflanzt.

### **5.11.2 Baumschutz, Erhaltungsgebote**

#### **Baumschutz**

Gehölzrodungen, Baumkronenschnitte und Eingriffe in den Wurzelraum sind antragspflichtig – mit Ausnahme des sogenannten Fassadenfreischnitts – und unterliegen den Regelungen der BaumschutzVO. Im Grundsatz gilt, dass unvermeidbare Maßnahmen an Bäumen mit minimalem Eingriff und baumverträglich durchzuführen sind. Dies trifft insbesondere bei Verlegung unterirdischer Leitungen im Wurzelraum sowie bei Versiegelungen bislang unversiegelter Baumwurzelbereiche zu. Auch bei Abbruch- oder Abgrabungsarbeiten unter Erdgleiche können Baumwurzeln betroffen sein. Hierbei sind wurzelschonende Bauweisen zu wählen. Sofern Kronenrückschnitte oder Kronenausgleichsschnitte unvermeidbar sind, so sind diese baumverträglich und so durchzuführen, dass der baumarttypische Wuchshabitus hierdurch so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Die unvermeidbaren Rodungsarbeiten sind im Zuge des Abbruchs und der Grundstücksräumung ab Ende 2018 bereits durchgeführt worden, ebenso im November 2021 die Kronenschnittmaßnahmen an den 17 Platanen am Überseering (siehe Kapitel 5.11.1).

Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des im Plangebiet verbliebenen Baumbestandes jeweils auf öffentlichem Grund entlang der Straße Überseering (17 Platanen) und südlich der Kurve Mexikoring (3 Platanen) werden von der Fachbauleitung Baumschutz ermittelt, mit der zuständigen bezirklichen Fachdienststelle abgestimmt und während der gesamten Bauphase überwacht. Maßgeblich sind die DIN 18920:2014-07 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen. Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (Einsichtnahmestelle: Staatsarchiv, Kattunbleiche 19, 22041 Hamburg). Die Maßnahmen umfassen insbesondere die Aufstellung von Baumschutzzäunen oder Stammschutzummantelungen gegen mechanische Schäden, die Einhaltung baumverträglicher Vorgehensweisen bei unvermeidbaren Abgrabungen oder sonstigen Eingriffen in den Wurzelraum sowie bedarfsgerechte Bewässerungen bei Grundwasserabsenkung oder Abführung von Schichtenwasser in der Bauphase. Die Regelungen zur Sicherung der Baumschutzmaßnahmen sind – sofern nicht über andere Rechtsbereiche abgesichert - Bestandteil des Durchführungsvertrages.

#### **Erhaltungsgebote**

Die Platanenreihe am Überseering steht dem Abbruch- und Neubauvorhaben nicht entgegen. Sie ist unmittelbarer Bestandteil des Freiraumkonzeptes der City Nord und unterliegt dem

denkmalschutzrechtlichen Ensembleschutz. Damit ist bereits ein über die BaumschutzVO hinausgehender besonderer Baumschutzstatus gegeben.

Die drei Platanen im Mexikoring gehen zwar nicht direkt auf den „Grünflächenplan Geschäftstadt Nord 1973“ zurück, sind allerdings in diesem Bereich die einzigen öffentlichen Bäume innerhalb des Straßenraums und der umstehenden hohen Gebäude. Dieser Baumgruppe kommt daher an diesem Standort eine wichtige stadtgestalterische bzw. stadtraumprägende Funktion zu. Nach eingehender fachgutachterlicher Untersuchung einschließlich Erkundungen mittels Wurzelsuchgrabung können diese drei Bäume erhalten werden und gemäß Zukunftsprognose noch mehrere Jahrzehnte bestehen. Die baumpflegerischen Maßnahmen zur Erhaltung (Abbruch-/Neubaumaßnahmen im Wurzelraum, fachgerechter Kronen-Entlastungsschnitt bzw. Kroneneinkürzung u.ä.) werden von der Fachbauleitung Baumschutz in Abstimmung mit der zuständigen bezirklichen Fachdienststelle festgelegt und überwacht.

Die 17 Platanen am Überseering und die drei Platanen am Mexikoring unterliegen dem Schutz der BaumschutzVO, und es handelt sich um öffentliche Straßenbäume, die von der zuständigen bezirklichen Fachdienststelle überwacht und kontrolliert werden. Aus diesem Grund ist die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes im Bebauungsplan verzichtbar.

### **5.11.3 Naturschutzfachliche Begrünungsmaßnahmen**

#### **Anpflanzgebote**

Die geplanten Gehölzanpflanzungen mit Bäumen, Einzelsträuchern und Strauchgruppen auf den unterbauten begrünter Flächen und den Dachflächen des **Gebäuderiegels mit Hochpunkt** Überseering (siehe Kapitel 5.11.3) sind im Funktionsplan Freianlagen als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes dargestellt. Auf dem Terrassendach im 3. OG des **Flachbaus** sowie auf dem **EG-Sockel** bzw. auf der **+1-Ebene** sind weitere Strauchpflanzungen unterschiedlicher Wuchsgröße in Pflanztrögen und kleineren Pflanzinseln vorgesehen.

Insgesamt ist auf dem Vorhabengrundstück von mindestens 15 Baumpflanzungen und mindestens 30 Großstrauchpflanzungen sowie weiteren rund 80 sonstigen Strauchpflanzungen unterschiedlicher Wuchsgrößen auszugehen. Während die genauen Standorte und Anzahlen der sonstigen Strauchpflanzungen im qualifizierten Freiflächengestaltungsplan (FGP) zum Bauantrag festgelegt werden, wird für die Baum- und Großstrauch-Pflanzungen auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Satz 25 a) BauGB die folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Kerngebiet sind insgesamt mindestens 15 Bäume und mindestens 30 Großsträucher zu pflanzen, davon auf den unterbauten Flächen (Tiefgaragen und andere unterirdische Bauteile) sowie im Innenhof des mit „(B1)“ bezeichneten Bereichs 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.“ (vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung)*

Mit dieser Festsetzung werden diese besonders wertgebenden Gehölzpflanzungen planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzten Mindest-Anzahlen entsprechen den im Rahmen der Freiflächenplanung geprüften Pflanzmöglichkeiten auf dem Grundstück unter Berücksichtigung

des Straßenbaumbestandes, der geplanten Gebäude und unterirdischen Bauteile, der Tiefgarage mit Zufahrt, der Erschließung einschließlich Lieferzone, der Belange der Feuerwehr (Fahr- und Aufstellflächen), der ebenerdig nachzuweisenden Kfz- und Fahrrad-Stellplätze, der beauftragten vier Ersatzpflanzungen sowie auf den Wohndachflächen den dortigen Anforderungen und Nutzungszielen (siehe Kapitel 5.11.3). Hinzu kommen am Südrand des nördlichen Mexikorings (östlich in Fortsetzung der drei erhaltenen Platanen) drei Straßenbaumpflanzungen, die im Rahmen der äußeren Erschließung realisiert werden. Mit den festgesetzten und den weiteren Anpflanzungen gemäß der Freianlagenpläne, die über eine Anlage zum Durchführungsvertrag gesichert werden, wird die Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt, welche die Freiraum- und damit Aufenthaltsqualität für die künftigen Beschäftigten und Bewohner:innen sowie lokalklimatisch und ökologisch sinnvolle Strukturen gewährleistet. Die Gehölzpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung des Gebäudekomplexes in sein Umfeld. Sie wirken bei dem geplanten hohen Versiegelungsgrad durch Verschattung ausgleichend auf die kleinklimatisch kritische Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Damit leisten Gehölze einen Beitrag zur Stabilisierung der örtlichen Klimaverhältnisse und schaffen eine Mindestausstattung des Plangebiets mit ökologisch wirksamen Strukturen. So können mit den Anpflanzungen Sekundär-Lebensräume für die heimische Tierwelt entstehen, wie insbesondere Nistmöglichkeiten für baum- und gebüschbrütende Vögel sowie Nahrungsangebote für Vögel, Kleinsäuger und Insekten, und sie tragen zur Verbesserung des städtischen Naturhaushalts bei.

Ergänzend wird in Bezug auf die Gehölzauswahl und die Mindest-Pflanzqualitäten auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Satz 25 a) BauGB die folgende Festsetzung getroffen:

*„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 Solitär-bäume 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.“ (vgl. § 2 Nummer 15 der Verordnung)*

Die Verwendung von standortgerechten Laubgehölzarten fördert eine dauerhafte Entwicklung der Gehölze. Es können sowohl heimische wie auch nichtheimische Gehölzarten verwendet werden, sofern sie für den Standort verdichteter Stadtraum geeignet sind. Hierbei soll eine Mischung entstehen, die einerseits mit Blüten- und Fruchtständen als Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dient. Andererseits soll den Auswirkungen des Klimawandels Rechnung getragen werden, indem auch nichtheimische Laubgehölze mit höherer Klimaresilienz und besserer Eignung für die Pflanzung auf unterbauten Flächen bzw. auf Dachbegrünungsflächen verwendet werden können.

Die vorgegebenen Mindest-Pflanzqualitäten für Bäume und Großsträucher dienen dem Ziel, dass die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit erreicht werden. Schmalkronig-hochwachsende Baumarten, wie z. B. Säulen-Eichen oder Pyramiden-Hainbuchen, sind besonders maßstabbildend. Sie sind in Bezug auf den

Kronendurchmesser zwar mit kleinkronigen, in Bezug auf die Wuchshöhe jedoch mit mittel- bis großkronigen Bäumen vergleichbar. Für die festgesetzten Großsträucher wird eine Wuchshöhe ab mindestens 1,75 m definiert.

Um den Charakter der Anpflanzung langfristig zu sichern, wird geregelt, dass die festgesetzten Bäume und Großsträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. So kann das neue Gehölz die verloren gegangenen Funktionen am gleichen Standort wieder übernehmen.

### **Begrünung unterbauter Flächen**

Auf Grund der planerischen Zielsetzung, die Freiflächen im Plangebiet nahezu vollständig von ruhendem Verkehr freizuhalten, ist ein zusammenhängendes Untergeschoss sowohl für die Unterbringung von Pkw- und Fahrrad-Stellplätzen, als auch für Nebenflächen, Technik- und Funktionsräume festgesetzt. Da auch die **+1-Ebene** und der Innenhof des **Flachbaus** auf EG-Ebene keinen freien Bodenanschluss aufweisen, sind nahezu die gesamten Freiflächen im Kerngebiet unterbaut oder im Grundstücksrandbereich befestigten Wegeflächen oder der Tiefgaragenzufahrt vorbehalten.

Um den Eingriff durch Versiegelung abzumindern und den künftigen Nutzern ein auch durch Vegetationselemente geprägtes Wohn- und Arbeitsumfeld bereitzustellen, sollen gemäß dem Funktionsplan Freianlagen als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans insgesamt rund 770 m<sup>2</sup> der unterbauten Flächen eine Begrünung erhalten. Für eine dauerhafte Entwicklung von Bäumen, Sträuchern, Hecken, Stauden, Gräsern und Rasen- / Wiesenflächen sind ausreichend durchwurzelbare Substratschichten bereit zu stellen. Um auf den unterbauten Flächen die Begrünung zu gewährleisten, wird auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 25 a) BauGB festgesetzt:

*„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.“* (vgl. § 2 Nummer 16 der Verordnung)

Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von regulär 50 cm bzw. von 80 cm für Bäume und Großsträucher ist erforderlich, um Rasen-/Wiesenflächen, Stauden, Gräsern, Sträuchern und Bäumen auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung). Die bewachsene Substratschicht ermöglicht eine wirksame Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Mit der Rückhaltung von pflanzenverfügbarem Wasser wird das Risiko von Vegetationsschäden bei ausbleibenden Niederschlägen reduziert. Allerdings kann bei langanhaltenden Trockenperioden eine zusätzliche Bewässerung erforderlich werden.

Um ein Mindestmaß an durchwurzelbarem Boden für die Standsicherheit und Wasserverfügbarkeit und damit ein gutes und langfristiges Gedeihen sicherzustellen, ist für Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen vorgeschrieben: ein Substrataufbau von mindestens 80 cm Stärke, mindestens 9 m<sup>2</sup> offene begrünte Vegetationsfläche und mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Substratraum im Wurzelbereich. Sofern bei dieser für Bäume und Großsträucher geforderten Mindestsubstratstärke von 80 cm aus Platzgründen ein flächenbeanspruchendes Anböscheln oder Aufhügeln nicht realisierbar ist, besteht die Möglichkeit, Pflanztröge einzusetzen oder Sonderlösungen wie Aufkantungen oder Aufmauerungen herzustellen, um den entsprechenden Substrataufbau und ausreichend Wurzelraum sicherzustellen. Die für Baumpflanzungen üblicherweise festgesetzte Stärke des Substrataufbaus von 100 cm kann aufgrund der technischen Sachzwänge für die Errichtung der Tiefgarage und der +1-Ebene nicht gewährleistet werden, jedoch gilt die hier festgesetzte Aufbaustärke von mindestens 80 cm fachlich als noch tolerable Untergrenze. Im überwiegend begrünten Innenhof des Flachbaus ist unterhalb der 50 bis 80 cm durchwurzelbaren Substratschicht eine pauschal mit 10 cm angesetzte Filter- und Drainage- bzw. Retentionsschicht eingeplant (siehe Kapitel 5.11.4). Die Gesamt-Aufbauhöhe zuzüglich durchwurzelbarer Substratschicht beträgt dementsprechend 60 cm bzw. im Bereich von Gehölzanzpflanzungen durch Aufhügelungen bis zu 90 cm.

Die Begrünung wird zusätzlich über Regelungen im Durchführungsvertrag abgesichert.

### **Dachbegrünung**

Ein wichtiger Baustein für die Minderung negativer Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung, für die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und zur Schaffung von Ersatzhabitaten ist die Dachbegrünung. Diese Maßnahme entspricht den Zielsetzungen der Dachbegrünungsstrategie der Freien und Hansestadt Hamburg. Gemäß dem Funktionsplan Freianlagen als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sollen insgesamt rund 1.600 m<sup>2</sup> der Dachflächen eine Begrünung erhalten, davon rund 1.330 m<sup>2</sup> Extensivbegrünung und rund 270 m<sup>2</sup> Intensivbegrünung. Hierzu wird die folgende Festsetzung auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 25 a) BauGB getroffen:

*„Im Kerngebiet sind insgesamt mindestens 1.600 m<sup>2</sup> Dachflächen dauerhaft zu begrünen, davon im mit „(B1)“ bezeichneten Bereich mindestens 1.220 m<sup>2</sup>, im mit „(B4)“ bezeichneten Bereichs mindestens 30 m<sup>2</sup> und in den mit „(B6)“ und „(B7)“ Bereichen mindestens 80 m<sup>2</sup> jeweils mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen sowie im mit „(B4)“ bezeichneten Bereichs 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. Die Flächen, die mit „(F)“ gekennzeichnet sind, sind als Retentionsdächer herzustellen. Für Baum- und Großstrauchpflanzungen muss der 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.“ (vgl. § 2 Nummer 17 der Verordnung)*

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Durch diese Eigenschaften übernehmen begrünte Dächer bioklimatisch und lufthygienisch positive Funktionen auch für das nähere Umfeld. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung und damit das Sielnetz. Extensive Dachbegrünungen, wie insbesondere großflächig auf dem Flachbau geplant, bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Pflanzen, Tiere vor allem Insekten und Vögel. Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der Baukörper von benachbarten und weiter entfernt liegenden höheren Gebäuden aus.

Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der Dachbegrünung sind unterschiedliche Mindest-Substratstärken vorgeschrieben. Der durchwurzelbare Substrataufbau von mindestens 12 cm gewährleistet eine dauerhafte und artenreiche Extensivbegrünung mit Gräsern, Kräutern und oder Polsterstauden. Bei einem durchwurzelbaren Substrataufbau ab 25 cm bis in der Regel maximal 100 cm handelt es sich um eine Intensiv-Begrünung. Diese ermöglicht eine gärtnerische Gestaltung und Gehölzanzpflanzungen. Gemäß den Angaben im Funktionsplan Freianlagen sind unterschiedliche Substratstärken ab 12 cm bis hin zu 90 cm vorgesehen. Damit wird z.B. für die auf dem Dach im 5. OG des **Gebäuderiegels** geplanten Baum- und Großstrauchpflanzungen geforderte Mindestsubstratstärke von 80 cm erreicht. Unterhalb der durchwurzelbaren Substratschicht ist eine mit pauschal mit 10 cm angesetzte Filter- und Drainage- bzw. auf wesentlichen Teilen der jeweiligen Dachfläche eine Retentionschicht eingeplant (siehe Kapitel 5.11.4). Die Gesamt-Aufbauhöhe auf den Dachflächen beträgt dementsprechend 22 cm (Extensivbegrünung) bis zu 100 cm (Intensivbegrünung).

Die Festsetzung einer absoluten Mindest-Dachbegrünungsfläche in m<sup>2</sup> ergibt sich aus den konkreten Darstellungen und Flächenangaben gemäß dem Funktionsplan Freianlagen. Sie ergibt sich - neben den genehmigungsrechtlich regulär erforderlichen Windsog-, Windlast- und Brandschutzstreifen (Kies-, Platten- oder Rasengittersteinbelag) - unter Berücksichtigung zwingend erforderlicher Belichtungsöffnungen, Zu-/Abluftanlagen, Aufzugsüberfahrten und sonstiger technischer Aufbauten sowie der geplanten Gemeinschaftsflächen für die Bewohner:innen auf den als Wohndächer ausgebildeten Dachflächen des fünf- und 18-geschossigen **Gebäuderiegels** mit Hochpunkt (Dachterrassen, Spiel-/Sportflächen, Hochbeete, Sitzbereiche u. a.). Auf dem als Sheddach geplanten Dach des **Pavillons** ist keine Begrünung möglich. Nicht von der Begrünung abgesehen wird dagegen auf dem Dach des **Flachbaus** mit den dortigen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, denn diese können aufgeständert und in Kombination mit der Dachbegrünung errichtet werden. Kühlungseffekte durch Dachbegrünung erhöhen sogar die Wirkungsgrade von Photovoltaikanlagen.

Die Belange der Dachbegrünung werden zusätzlich über den Durchführungsvertrag gesichert.

### Vertikal-Begrünung

Einen weiteren Baustein für die Verbesserung der stadtklimatischen und ökologischen Situation bilden Vertikal-Begrünungen. Als Flächen für Gestaltungselemente eignen sich sowohl die beiden Wohndächer des **Gebäuderiegels**, das Terrassendach des **Flachbaus** als auch der

Bereich des zentralen Platzes auf der **+1-Ebene** sowie der Anlieferhof. Hier können Rankgerüste mit Kletterpflanzen vorgesehen werden. Mit der folgenden Festsetzung auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 25 a) BauGB werden diese vorgesehenen bodengebundenen Vertikal-Begrünungen planungsrechtlich gesichert:

*„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.“ (vgl. § 2 Nummer 18 der Verordnung)*

Vertikalbegrünungen wirken sich nicht nur positiv auf das Erscheinungsbild des Freiraums aus, sondern können mit Hilfe ihrer Beschattung und Verdunstungsleistung auch die Aufenthaltsqualität im Freiraum an heißen Sommertagen erhöhen. Hinzu kommt, dass sie Windströmungen mindern und damit zur Verbesserung des Windkomforts insbesondere auf der +1-Ebene beitragen können (siehe Kapitel 5.8.4). Im qualifizierten Freiflächengestaltungsplan ist eine Präzisierung der Fassaden- bzw. Balkonbegrünungen im Vorhaben vorgesehen.

Im Verfahren wurde weiterhin eine Begrünung der westlichen Fassadenseite des Hochpunktes im Bereich der Balkone geprüft. Eine generelle Begrünung, die bspw. vor den Balkonen angeordnet ist und sich über mehrere Geschosse erstreckt, ist aus brandschutzrechtlichen Gründen kaum möglich. Die Planung des Hochpunktes sieht die Herstellung von Pflanzmöglichkeiten (Pflanztröge) vor, damit künftige Mieter:innen ihre Balkone begrünen können. Die finale Umsetzung ist von der individuellen Nutzung dieser Pflanzmöglichkeiten durch die künftigen Mieter:innen abhängig. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen und aus Gründen der Umsetzbarkeit wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan diesbezüglich keine Festsetzung getroffen.

Die Belange vertikalen Begrünung werden zusätzlich über den Durchführungsvertrag gesichert.

#### **5.11.4 Gewässer- und Bodenschutz**

##### **Minderung der Bodenversiegelung**

In dem verdichteten Kerngebiet tragen die begrünten Freiflächen auf der +1-Ebene und im Innenhof des Büroflachbaus sowie die Dachbegrünungsflächen zur Minderung der Effekte der Bodenversiegelung auf insgesamt rund 2.370 m<sup>2</sup> bei. Dies entspricht einem Begrünungsanteil von rund 30 % des im Bebauungsplan mit rund 8.250 m<sup>2</sup> festgesetzten Kerngebietes.

Auf Grund der generell kaum sickerfähigen Untergrundverhältnisse und der nahezu vollständigen Unterbauung wird in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Vorschriften zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten verzichtet, da diese nicht umsetzbar sind bzw. ihre Wirkung verfehlen. Bei durchlässig befestigten Flächen auf unterbauten Flächen könnte lediglich dann ein positiver Effekt in Bezug auf den Wasserhaushalt und die Begrünung erreicht werden, wenn das in die darunterliegende Dränageschicht einsickernde Niederschlagswasser mit entsprechendem konstruktivem Gefälle seitlich so abgeführt werden kann, dass damit angrenzende Vegetationssubstratschichten mit Wasser versorgt werden.

## Gewässerschutz

Zum Schutz des Bodenwasserhaushalts und damit gleichzeitig zum Schutz der an diese Standortbedingungen angepassten Vegetation, insbesondere des Großbaumbestandes mit Bodenanschluss im direkten Umfeld (Platanen Überseering, Baumgruppe Mexikoring), wird darauf hingewiesen, dass im Sinne von § 11 Absatz 1 Nummer 8. Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S 258, 280), zuletzt geändert am 06. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93, 127), eine dauerhafte Absenkung des obersten Grundwasserleiters bzw. hier vorrangig des im Plangebiet und Umfeld oberflächennah anstehenden und damit unmittelbar pflanzenverfügbaren überlagernden Stauwasserhorizonts unzulässig ist.

Sockel- oder Tiefgeschosse sind zudem mittels baulicher Maßnahmen sowohl gegen von unten als auch gegen seitlich drückendes Wasser zu dichten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig ist, sofern sie in den Grund- oder Stauwasserspiegel eingreifen. Zur weiteren Sicherung des Bodenwasserhaushalts wird dies im Durchführungsvertrag festgehalten.

Die Vorhabenplanung sieht die Herstellung der Untergeschosse im Sinne einer weißen Wanne vor. Offene Ringdrainagen würden demgegenüber zu einer Absenkung des pflanzenverfügbaren Grund- bzw. Stauwassers führen. Sie bieten auch keine ausreichende Sicherheit gegen drückendes Wasser. Aus dem gleichen Grund ist die Ableitung von Niederschlagswasser am Tiefpunkt von Kasematten mittels Schlitzrohren, die die Möglichkeit einer unterirdischen Versickerung bieten, unzulässig, da sie wie Ringdrainagen zur Absenkung des Bodenwassers führen.

## Oberflächenentwässerung

Die einzelnen Bausteine des Oberflächenentwässerungskonzepts sind in Kapitel 5.10 näher erläutert. Mit der in § 2 Nummern 15 und 16 festgesetzten Begrünung unterbauter Flächen und den Dachbegrünungen in Kombination mit den gemäß Entwässerungskonzept geplanten Retentionsanlagen wird durch Aufnahme, Rückhaltung, Verdunstung und verzögerte bzw. gedrosselte Ableitung der anfallenden Niederschläge ein wirksamer Beitrag zur Entlastung der umliegenden Regenwassersiele geleistet. Auf wesentlichen Teilen der Dachflächen des **Gebäuderiegels** und des Innenhofs des **Flachbaus** sind Drainagekörper in Form von Retentionsboxen geplant, in die das anfallende Niederschlagswasser zwischen ca. 5 cm bis 6,5 cm eingestaut und dann verzögert und gedrosselt in die umliegenden Siele abgeleitet wird. Da Retentionsboxen auch mit sogenannten Kapillarsäulen verfügbar sind, können diese zur Wasserversorgung der Substratschicht oberhalb der Retentionsschicht und damit der Vegetation positiv beitragen. Hierzu wird die folgende Festsetzung aufgenommen:

„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.“ (vgl. § 2 Nummer 19 der Verordnung)

Als weitergehende Maßnahme trägt die gemäß Entwässerungskonzept geplante Sammlung von Oberflächenabflüssen in unterirdischen Zisternen und deren Einsatz für die Bewässerung der Vegetationsflächen auf der +1-Ebene und auf den Dachflächen mit Intensivbegrünung zur Minderung des Frischwasserverbrauchs und damit der Grundwasserentnahme wirksam bei. Die Festsetzung dient zur Sicherung der wesentlichen Maßnahmen aus dem Entwässerungskonzept sowie zur Sicherstellung, dass das künftige Quartier auch im Regenernstfall für alle vorgesehenen Personengruppen gefahrlos nutzbar bleibt. Das genaue Retentionsvolumen sowie weitere Belange der Entwässerung werden über Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert. Das Entwässerungskonzept wird als Anlage beigefügt und im Zuge dessen eine Umsetzung abgesichert.

#### **5.11.5 Maßnahmen zum Schutz besonders und streng geschützter Arten**

##### **Rechtliche Grundlagen**

Im Zuge der Rückbaumaßnahme wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung der voraussichtlichen Planfolgen erarbeitet. Zu betrachten waren hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG das mögliche Vorkommen und die mögliche Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL – Flora-Fauna-Habitat Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Abl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (Abl. EG Nr. L 363 S. 368), und von nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) geschützten europäischen Vogelarten.

Für Arten, die lediglich nach nationalem Recht wie z. B. nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert am 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95, 99), besonders geschützt sind, gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Absatz 5 BNatSchG dagegen nicht und der Schutz des § 44 Absatz 1 BNatSchG gilt nur für Handlungen außerhalb von nach § 15 BNatSchG zugelassenen Eingriffen.

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB unberührt.

##### **Artenschutzfachliche Bestandsaufnahme und Bewertung**

Zur Prüfung auf ggf. zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Belange wurde bereits im Zusammenhang mit dem Antragsverfahren auf Abriss des Postgebäudes und Räumung des Vorhabengrundstücks ein Artenschutzgutachten beauftragt. Auf Grundlage einer Relevanzprüfung und Potenzialabschätzung sowie in 2021 durchgeführter Begehungen zur Erfassung von Gebäudebrütern und gebäudebezogenen Fledermäusen wurde das potenzielle und reale Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt.

## Fledermäuse

Innerhalb und im Umfeld des Plangebietes wurden im Rahmen der Detektorenbegehungen nur äußerst geringe Fledermausaktivitäten festgestellt. Diese beschränken sich im Plangebiet auf die in Hamburg verbreitete Zwergfledermaus und im Umfeld zusätzlich auf reine Über- und Durchflüge einzelner Zwerg- und Rauhaufledermäuse sowie Großer Abendsegler. Im Plangebiet und Umfeld wurden keine bedeutenden Flugstraßen oder Jagdhabitats festgestellt. Im Gebäudeinneren bestanden keinerlei Hinweise auf Sommer- oder Winterquartiere oder sonstige Aktivitäten von Fledermäusen. Auch das zunächst vermutete Potenzial für Fledermaus-Sommerquartiere im Bereich der Gebäudefassaden bzw. hinter Dachkanten wurde im Ergebnis der Gebäudebegehungen und ergänzenden Detektorenuntersuchungen nicht bestätigt.

## Vögel

Im Vorhabengebiet wurden insgesamt lediglich sechs Brutvogelarten nachgewiesen (Amsel, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Rabenkrähe, Silbermöwe und Stadttaube), die alle als Gastvögel (Nahrungsgäste bzw. Durchzügler) auftraten. Auf Grund der sehr geringen Biotopausstattung ist das Vorhabengrundstück als Nahrungsfläche von unterdurchschnittlichem Wert einzuordnen. Die vorgefundenen Arten haben in den aktuellen Roten Listen von Hamburg und Deutschland den Status ungefährdet, es handelt sich um häufige bzw. verbreitete, anpassungsfähige, relativ anspruchslose und vergleichsweise wenig störungsempfindliche Arten des Siedlungsbereichs. Es ergab sich kein Brutnachweis oder Brutverdacht für Gebäudebrüter (wie z. B. Haussperling, Mehlschwalbe, Mauersegler) und keine Brutvorkommen von Gehölzbrütern in den im Plangebiet bestehenden Bäumen.

## Weitere besonders oder streng geschützte Arten

Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Tierarten sind wegen der fehlenden Habitatausstattung auszuschließen. Auch seltene oder besonders geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet auf Grund der Biotopausstattung nicht gegeben.

## **Räumungsphase: Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Fällung der sechs Bäume und Rodung der Hecke auf dem Vorhabengrundstück sowie der Kronenrückschnitt der Platanen Überseering wurde jeweils im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar und somit außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG). Fledermausquartiere im Baumbestand waren nicht gegeben und somit nicht betroffen. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von gebäudebezogenen Fledermäusen und von Gebäudebrütern wurden nicht nachgewiesen und waren im Zuge des Gebäudeabbruchs somit ebenfalls nicht betroffen. Es ist auch zu keinem Verlust von bedeutenden Jagdhabitats oder bedeutenden Flugstraßen gekommen. Da im Plangebiet keine besonders oder streng geschützten Pflanzarten vorkommen, war ebenfalls eine Betroffenheit nicht gegeben.

Im Ergebnis wurden mit den vorbereitenden Gehölzarbeiten und mit dem eigentlichen Gebäudeabbruch und der Grundstücksräumung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG entweder vermieden (Einhaltung der Brutvogelschutzzeit) oder es be-

stand mangels Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten keine Betroffenheit (Gebäude). Das Artenschutzgutachten zum Antrag auf Abbruch wurde von der zuständigen Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Abteilung Arten- und Biotopschutz (BUKEA, N33) geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass der Artenschutz nachweislich ausreichend betrachtet wurde und dass mit dem Abriss keine artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst werden bzw. wurden. Es besteht kein Erfordernis für Ausgleichsmaßnahmen.

### **Neubauphase: Artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Auf Grundlage der artenschutzfachlichen Untersuchungen für die Abbruch- und Räumungsphase wurde eine Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt.

Nach dem inzwischen erfolgten vollständigen Abbruch des ehemaligen Postgebäudekomplexes und Räumung des gesamten Vorhabengrundstücks besteht keinerlei Potenzial mehr für Gebäudebrüter, für gebäudebezogene Fledermausarten oder für besonders oder streng geschützte Pflanzenarten.

Nach der inzwischen erfolgten Fällung der Bäume und der Hecke besteht auf dem gesamten Vorhabengrundstück auch keinerlei Potenzial mehr für Gehölzbrüter oder für gehölzbezogene Fledermäuse. Für den nach Maßgabe der Fachbauleitung Baumschutz für die Realisierung der Bebauung ggf. noch erforderlichen Kronenrückschnitt der drei Platanen Mexikoring werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG vermieden, wenn die allgemein gültige Regelung der Schutzzeit für Brutvögel nach § 39 BNatSchG beachtet wird (Ausführung zwischen 1. Oktober und Ende Februar). Dies ist konkret von Belang, da Mitte April 2023 ein (unbesetztes) Nest in der östlichen Platane festgestellt wurde.

Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da es sich um störungstolerante Arten des Siedlungsbereichs handelt. Die nachgewiesenen Brutvogelarten sind den relativ wenig störungsempfindlichen Arten zugeordnet. Diese Arten sind nicht über größere Entfernungen durch Lärm oder Bewegungen zu stören. Die lokalen Brutvogel-Populationen haben im Übrigen einen so guten Erhaltungszustand, dass selbst ein zeitweiliger Verlust eines Brutpaares nicht zu einer Verschlechterung und damit zu einer erheblichen Störung im Sinne des § 44 BNatSchG führen würde. Auch für Fledermäuse tritt der Störungstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG nicht ein.

Mit Realisierung des Neubaus werden somit in der Bauphase keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst und es besteht kein Erfordernis für Ausgleichsmaßnahmen. Allerdings besteht in Bezug auf Gebäudeverglasungen und Lichtemissionen im Freiraum das Erfordernis für Maßnahmen zur Minderung, die im Folgenden erläutert werden.

### **Vogelschlag**

Nach Fertigstellung der Neubebauung kann im Zusammenhang mit Gebäudeverglasungen und der nicht unerheblichen Gebäudehöhen ein Konflikt mit Vögeln entstehen. Hierzu trifft der Bebauungsplan im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 7 a) BauGB in Verbindung mit § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG die folgende artenschutzrechtlich begründete Festsetzung:

*„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.“ (vgl. § 2 Nummer 20 der Verordnung)*

Mit dieser Festsetzung soll die Gefahr einer Tötung oder Verletzung von Vögeln durch Kollision mit transparentem Material an den Fassaden auf das geringstmögliche Restrisiko gemindert werden. An den Glasflächen sind Maßnahmen notwendig, um diese für das Vogelauge erkennbar zu machen, insbesondere wenn damit in diesen Glasflächen Spiegelungen von Vegetation, vor allem Gehölzen, oder vom Himmel vermieden bzw. durch Markierungen entschärft werden, um für Vögel nicht erkennbare Hindernisse auszuräumen. Es soll sichergestellt werden, dass für Vögel anziehende oder interessante Habitate, Durchsichten oder Flugzielen geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind. Die Festsetzung beinhaltet auch, dass sonstige freistehende transparente Flächen von Brüstungen und Schutzwänden erkennbar für das Vogelauge mit Vogelschutzmarkierungen o.ä. zu gestalten sind, um auch dort das Risiko für Vögel weitestmöglich zu minimieren. Schaufenster im Erdgeschoss sind von der Festsetzung ausgenommen, um die Erdgeschosszone für die dort geplanten öffentlichkeitsbezogenen Nutzungen nicht gravierend einzuschränken.

Fachinformationen zum Thema Vogelkollisionsschutz und eine Beispielsammlung unterschiedlichster Lösungsansätze mit Vergleich der Wirksamkeit können dem im Internet frei verfügbaren Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schweizerische Vogelwarte Sempach, 3. überarbeitete Auflage 2022) entnommen werden.

### Lichtemissionen

Da von der Planung kein besonders bedeutsames Gebiet für Vögel oder Fledermäuse betroffen ist, gelten hier die allgemeinen Hinweise zur Vermeidung von „Gefährdungen für wildlebende Tierarten durch Außenleuchten“. Spezielle Maßnahmen leiten sich aus dem geringen Brutvogel- und Fledermausbestand nicht ab, allerdings gilt es, auch die Insektenwelt zu schützen. Zu den Beleuchtungsanlagen im Freiraum wird die folgende Festsetzung auf Grundlage von § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 5 Absatz 1 Bauleitplanfeststellungsgesetz i. V. m. § 4 Absatz 3 HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 Absatz 3 Nummer 4 BNatSchG getroffen:

*„Im Kerngebiet sind Außenleuchten zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3.000 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.“ (vgl. § 2 Nummer 21 der Verordnung)*

Mit dieser Festsetzung sollen die Störwirkungen durch Lichtimmissionen auf empfindliche Arten gemindert werden. Eine zu starke Lichtverschmutzung in den Abend- und Nachtstunden

kann einen abdrängenden Effekt auf im Plangebiet und Umfeld vorkommende Arten haben und ihr Jagdverhalten einschränken bzw. ihre Flugrouten beeinflussen. Die Festsetzung dient somit dem Schutz nachtaktiver Tiere, insbesondere Insekten, für die Lichtquellen direkt (Verbrennen, Aufprall) oder indirekt (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) Todesfallen sind. Eine große Zahl von Individuenverlusten bei den Insekten könnte somit nicht nur zu einer Dezimierung der Populationen von nachtaktiven Insekten in der Umgebung der Lichtquelle führen, sondern hätte zugleich weitgehende Auswirkungen auf das gesamte lokale ökologische Gleichgewicht (z. B. Nahrungsketten, Blütenbestäubung). Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Beleuchtung ein Farbspektrum aufweist, welches auf nachtaktive Insekten nicht stark anlockend wirkt. Auch durch die Begrenzung direkter Lichteinwirkungen wird der Effekt vermindert, dass Insekten durch weithin sichtbares Licht angelockt werden. Zudem werden damit und insbesondere durch den Ausschluss von nach oben abstrahlenden Lichtquellen die Lichtemission insgesamt begrenzt und somit Störungen anderer Arten durch übermäßige nächtliche Beleuchtung vermieden. Durch die festgesetzte geschlossene Ausführung des Leuchtgehäuses, die Begrenzung der Farbtemperatur und die Begrenzung der Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses in der Betriebsphase wird zudem bei Kontakt von Insekten mit Leuchten das Risiko einer Verletzung oder Tötung reduziert. Eine Verarmung der Fauna durch Insekten, die an den Leuchten zu Grunde gehen, soll damit weitmöglich vermieden werden.

Die Festsetzung zum Licht entspricht dem heutigen Stand der Technik und führt zu deutlich geringeren Verlusten von durch Licht angezogenen Insekten, die somit als Nahrungsgrundlage für Vögel und Fledermäuse und mit ihren Funktionen im Ökosystem erhalten werden.

### **Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Im Ergebnis der artenschutzgutachterlichen Beurteilung der Planfolgen besteht weder in Folge der Abbruch- und Räumungsphase noch in Folge der Realisierung des Neubauvorhabens und der Betriebsphase ein Erfordernis für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

Allerdings besteht das Ziel, die lokalen Populationen bestimmter Arten zu fördern, die an den Bestandsgebäuden der City Nord bislang keinerlei oder nur wenig geeignete Quartiers- oder Nistmöglichkeiten vorfanden. Bei Um- und Neubauten besteht nun die Möglichkeit, diese so zu gestalten, dass Niststätten für Gebäudebrüter (insbesondere Mauersegler) und Quartiere für gebäudebezogene Fledermausarten geschaffen werden, um die Lebensraumfunktionen dieser Arten im Plangebiet, welches in räumlicher Nähe zum Stadtpark, zum City Nord Park und auch zu den Kleingartenanlagen im Pergolenviertel liegt, zu fördern.

Um einen Beitrag zur Förderung lokaler Populationen zu leisten, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Untersuchung „Zielartenauswahl und Maßnahmenvorschläge zur Schaffung von Lebensräumen für Tiere an neuen Gebäuden im Überseering 17 in Hamburg“ erstellt. Im Rahmen der Untersuchung wurde der mögliche Artenschutz an den geplanten Gebäuden berücksichtigt und Maßnahmen zur Ansiedlung von Tieren im Sinne des Konzepts vom Animal Aided Design (AAD) inkl. Vorschlag zur Anzahl und Verortung formuliert. Im Ergebnis werden u. a. die folgenden Maßnahmen (oder gleichwertig) vorgeschlagen, die als förderfähige Maßnahmen durch die Vorhabenträgerin umgesetzt werden:

- Mind. 6x vorgefertigte Aufputz- oder Unterputzquartiermodule für die Zweifarbfledermaus
- Mind. 6x vorgefertigte Unterputznistmodule für den Mauersegler
- Mind. 4 künstliche Mauernischen oder Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz
- Mind. 6x künstliche Nisthilfen für die Kohlmeise
- Mind. 6x 1 m<sup>2</sup> Bepflanzung mit Wollziest und die Bereitstellung von Nistmöglichkeiten durch Totholz auf der Fläche oder Insektenhotels für die Garten-Wollbiene
- Auswahl von geeigneten Pflanzenarten für den Admiral-Schmetterling bei der extensiven Begrünung

## 5.12 Naturschutz- und artenschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten nach § 13 a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild darzustellen und in die Abwägung einzustellen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Vorhabengrundstück auf Grundlage des bislang geltenden Bebauungsplans Winterhude 7 im Bereich des festgesetzten Kerngebietes im Bestand nahezu vollständig bebaut und versiegelt war und der Grünanteil lediglich rund 3 % betrug. Dementsprechend ergeben sich in Bezug auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt keine weitergehenden negativen Auswirkungen. Der hohe Versiegelungs- und Bebauungsgrad wird durch Substratdeckungen mit Bepflanzungen auf unterbauten Flächen und auf Dachflächen gemindert. Gemäß dem Entwässerungskonzept, welches Retentionsboxen unter dem Substrat von Tiefgeschoss- und Dachbegrünungen vorsieht, ist von einer wirksamen Entlastung der Vorflut (Regensiele) auszugehen.

Kleinklimatisch sind als negative Auswirkung zunächst die bereits erfolgten Baumfällungen und die Heckenrodung anzuführen. Mit Heranwachsen der Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf unterbauten Flächen und auf den Dächern des Gebäuderiegels Überseering werden diese sukzessive ausgeglichen. Hinzu kommen Berankungen von Rankgerüsten. Die festgesetzten Begrünungen auf unterbauten Flächen und auf Dachflächen führen gegenüber dem bisherigen Bestand zu einer deutlichen Zunahme lokalklimatisch und lufthygienisch positiv wirksamer vegetationsbestandener Oberflächen, die statt bislang rund 3 % der Grundstücksfläche künftig rund 30 % der festgesetzten Kerngebietsfläche einnehmen werden.

Unter Berücksichtigung bzw. Einhaltung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen wurden während des Rückbaus des ehemaligen Postgebäudes die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt. Während der Bauphase sind potenzielle Störungstatbestände nicht zu erwarten, da ausschließlich lärmunempfindliche störungstolerante Vogelarten ermittelt wurden, und es besteht kein Erfordernis für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen. Davon unabhängig kann eine Vereinbarung mit der Vorhabenträgerin in den Durchführungsvertrag für die Umsetzung von Maßnahmen an den Neubauten zur Förderung der lokalen Popu-

lationen bestimmter gebäudebezogener Brutvogel- und Fledermausarten aufgenommen werden. Außerdem trifft der Bebauungsplan artenschutzrechtliche Festsetzungen zur Minderung von Vogelkollisionen an Glasflächen und zur Minderung negativer Auswirkungen auf Insekten durch Außenleuchten im Kerngebiet.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Ortsbildes kam es im Zuge der Fäll-, Rodungs- und Abbrucharbeiten zu einer erheblichen Veränderung. Mit Fertigstellung der Neubebauung, der Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie der qualitätvollen Gestaltung und Begrünung der Außenanlagen wird ein dem besonderen Erscheinungsbild der City Nord adäquates Wohn- und Arbeitsquartier entstehen. Die besonderen Funktionen im Freiraum- und Wegeverbund werden mit Sicherheit und attraktiver Neugestaltung der öffentlich zugänglichen +1-Ebene innerhalb des Kerngebietes gewahrt und hinsichtlich der Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut auch der äußeren Wegeanschlüsse weiterentwickelt. Damit sind gleichzeitig Belange der bislang kaum gegebenen Erholungsfunktionen in den öffentlichen und privaten Freiflächen gesichert.

Insgesamt wird mit der Planung den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Verbesserung der Naturhaushaltsfunktionen entsprochen, und gegenüber dem bisherigen Zustand sind für die Schutzgüter des Naturhaushalts einschließlich Landschafts-/Ortsbild, Freiraumverbund und Erholungsvorsorge mehr oder weniger deutliche Funktionsaufwertungen zu erwarten.

### **5.13 Berücksichtigung nachbarschaftsrechtlicher Belange**

Im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB auch die privaten Belange einzustellen.

Ehemals befand sich im Vorhabengebiet ein Bürogebäude (Postamt) mit bis zu sieben Geschossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Winterhude 75 soll in diesem Bereich nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines gemischt genutzten Quartiers schaffen. Zu diesem Zweck wird weiterhin ein Kerngebiet festgesetzt. Nachbarliche Belange im Hinblick auf angrenzende Gebäude werden hierdurch aus den folgenden Gründen nicht beeinträchtigt:

- Im Kerngebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Damit wird dem in § 17 BauNVO bestimmten Orientierungswert Rechnung getragen. Die bauliche Dichte und damit inbegriffen auch der Versiegelungsgrad des Grundstücks sind Ergebnis einer einphasigen, kooperativen, städtebaulichen Ideenwerkstatt, in der die Planungsziele des Bezirkes vertieft wurden. Die Ausnutzung des Grundstücks ist seiner Lage in der Zentralen Zone der City Nord entsprechend angemessen und verträglich. Freiraumqualitäten - insbesondere der +1-Ebene - werden neben Festsetzungen (vgl. § 2 Nummer 14-18 der Verordnung) flankierend über den Durchführungsvertrag gesichert.
- Die Gebäudekörper orientieren sich in ihrer Dichte und Höhenentwicklung an der städtebaulichen Umgebung innerhalb der Zentralen Zone. Für die Ausbildung eines Hochpunktes lassen sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet städtebauliche Vorbilder finden. Dem Denkmalensemble wird Rechnung getragen und die Qualitäten des Stadtraumes werden z.B. durch die Weiterentwicklung der +1-Ebene gewürdigt.
- Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden auf eigenem Grund eingehalten. Lediglich am Flachbau kommt es im Südwesten

zu einer sehr geringfügigen Überschneidung von Abstandsflächen, da von Seiten des Nachbargrundstücks die Abstandsflächen nicht auf eigenem Grund abgebildet werden. Jedoch stellen die Baukörperfestsetzungen sowie die Darstellung der Gebäudekörper zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 HBauO dar. Auf die Ausführungen unter Ziffer 5.3.6 dieser Begründung zum Bebauungsplan wird Bezug genommen. Eine entsprechende Baulast liegt nicht vor. Dieser Belang wurde bezüglich Sozialabstand, Belüftung, Belichtung und brandschutzrechtlichen Anforderungen jedoch umfangreich in die Abwägung eingestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt sowie die Abstandsflächen der Nachbarbebauung - zu Lasten des Nachverdichtungspotenzials und der Wohnraumversorgung - im Vorhabengebiet abgebildet, so dass das private Umfeld bestehender Nutzungen in jedem Fall gewahrt bleibt.

- Durch die weitreichende bauliche Umgestaltung des vormals erheblich versiegelten Grundstücks und die Umsetzung von umfangreichen Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen auf der +1-Ebene sowie den Dachflächen und im Innenhof des Flachbaus wird eine deutliche bilanzielle Verbesserung der vormaligen Situation und des Mikroklimas am Standort erreicht sowie neue Freiflächenqualitäten geschaffen. Durch die Festsetzung eines Gehrechts - insbesondere im Bereich der +1-Ebene - wird eine Nutzung für die Öffentlichkeit sichergestellt.
- Durch die Bereitstellung von vielfältigen Nutzungen wird die Zentrale Zone belebt. Das Planvorhaben sieht darüber hinaus gemäß den Empfehlungen des Nahversorgungskonzepts des Bezirks Hamburg-Nord die Schaffung eines aktuell in der Zentralen Zone fehlenden Lebensmittelanbieters vor. Hiermit wird sowohl eine leistungsfähige Nahversorgung für die Wohnbevölkerung als auch für die Beschäftigten in der City Nord ermöglicht und damit nicht nur die Attraktivität als Wohnstandort, sondern auch als Arbeitsstandort erhöht.

#### **5.14 Abwägungsergebnis**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 5 und 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Insbesondere wird dem Planungsziel in § 1 Absatz 5 BauGB entsprochen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach den Aspekten des Klimaschutzes durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Winterhude 75 sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Realisierung eines gemischt genutzten Quartiers mit den Nutzungsbausteinen Büro, Gewerbe, Nahversorgung, Gastronomie sowie Wohnungen in einem Teil eines der geplanten Gebäude. Durch diese Nutzungsmischung wird der besonderen Lagequalität des Plangebiets in der City Nord entsprochen, indem es einerseits die Art der baulichen Nutzung des bestehenden Gebietscharakters sichert und ein verträgliches Nutzungsspektrum auch bei langfristiger Betrachtung ermöglicht. Andererseits greifen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die vorhandene bauliche Dichte auf. Hierbei wird den Orientierungswerten des § 17 BauNVO für Kerngebiete Rechnung getragen. Das Ziel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden durch Maßnahmen der Innenentwicklung sparsam umzugehen, wird durch die Planung erreicht. Im Rahmen der Umsetzung des

Vorhabens kann nicht zuletzt ein Beitrag zur Wohnraumversorgung in einem Gebiet mit sog. „angespanntem Wohnungsmarkt“ geleistet werden. Aufgrund der hohen Lagegunst des Vorhabengrundstücks in integrierter, zentrumsnaher Lage mit einer sehr guten ÖPNV-Anbindung kann in besonderer Weise einen Beitrag zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage der Bevölkerung geleistet werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat für die benachbarten baulichen Nutzungen keine wesentlichen nachteiligen Planungsfolgen. Es ist eine im Vergleich zum bisherigen Bestand höhere Bebauungsdichte vorgesehen, wodurch sich die Besonnung der umliegenden Bestandsgebäude teilweise geringfügig verändert, aber im Mittel nicht verschlechtert (siehe Kapitel 5.8.2). Ebenfalls haben die marginalen Abstandsflächenunterschreitungen innerhalb des Plangebiets keine nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB (siehe Kapitel 5.3.6). Die durch das Bauvorhaben ausgelösten Lärmemissionen wurde gutachterlich untersucht und entsprechende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan, im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie vertraglich gesichert, so dass keine negativen Auswirkungen auf die umliegende Bebauung zu erwarten sind (siehe Kapitel 5.8.3). Durch das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Flächen wird auf die Bestandssituation in der Umgebung des Plangebiets reagiert. Zudem wird sichergestellt, dass keine Nutzungsstruktur erfolgt, die für das Umfeld unverträglich wäre. Zudem wurden auch weitere potenzielle Emissionen untersucht, insbesondere die zu erwartenden Luftschadstoffe. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die geltenden Grenzwerte im Bestand wie im Planfall sowie die avisierten Grenzwerte ab 2030 für Stickstoffdioxid und Feinstaub ab 2030 eingehalten werden (siehe Kapitel 5.8.5). Im Rahmen einer Winduntersuchung konnte zudem sichergestellt werden, dass die vorgesehene Bebauung auch sicher und komfortabel genutzt werden kann (siehe Kapitel 5.8.4).

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gesamtheitlich sichergestellt. Eine Verletzung nachbarschaftlicher Belange durch die vorgesehene Planung ist nicht zu erwarten (siehe Kapitel 5.13).

Die Verbesserung der Nahversorgung wirkt sich positiv auf die Ziele des bezirklichen Nahversorgungskonzepts aus. So wird ein bedarfsgerechter Einzelhandelsbetrieb ermöglicht und in den Städtebau integriert. Es wird ergänzend dargestellt, dass die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungseffekte nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder der verbrauchernahen Versorgung führen werden (siehe Unterkapitel „Einzelhandel“ im Kapitel 5.2.1).

Der Bebauungsplan verbessert die Durchlässigkeit des Plangebiets, indem verschiedene neue fußläufige Wegeverbindungen geschaffen werden. Zusätzlich wird mit der +1-Ebene ein qualitativer Aufenthaltsraum geschaffen, der sich in die bestehende City Nord einfügt und einen Anlaufort für die künftigen Bewohner:innen und Besucher:innen darstellt. Zusätzlich wird auf der westlichen Seite des Plangebiets ein neues Gehweg entlang des Mexikorings angeordnet, um die Nutzbarkeit für Fußgänger:innen zu verbessern und eine sichere Erschließung zu gewährleisten. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung des Plangebiets ist in der Summe zudem nicht mit einer maßgeblichen Beeinflussung der Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes zu rechnen (siehe Kapitel 5.5.1).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder die Erholungsvorsorge erheblich beeinträchtigen. Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Auch wenn aufgrund des nach § 13a BauGB geführten Bebauungsplanverfahrens von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird und somit keine Ausgleichspflicht besteht, verbleibt die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB in der Abwägung zu beachten. Diesen Belangen wird mit dem Bebauungskonzept, das der Bebauungsplan planungsrechtlich sichert, in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen Rechnung getragen. Zudem wurde aufgrund des geplanten großflächigen Einzelhandels eine allgemeine Vorprüfung nach UVPG durchgeführt. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes weisen im Vorhabengebiet eine untergeordnete Bedeutung ohne herausragende Funktionen auf. Mit Umsetzung der Planung sind aufgrund der Vornutzung im Plangebiet (als versiegelt anzusehende Fläche) keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Der wertgebende Baumbestand auf den angrenzenden öffentlichen Flächen wird erhalten. Für die unvermeidbaren baubedingten Baumverluste auf dem Privatgrundstück wird ein Ausgleich durch Neupflanzungen zwischen den geplanten Gebäuden und in den Innenhöfen bzw. im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Quartiers geschaffen. Insgesamt werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die Planung sowie Entwicklung des Vorhabens erfolgt auch unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG). Die Berücksichtigung etwaiger Treibhausgasemissionen (THG) erfolgt mittelbar durch die Berichterstattung der Bundesregierung gemäß § 10 KSG. Entsprechend den bundesweiten Ausbauzielen für erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) und zur Dekarbonisierung der Wärmeversorgung gemäß Wärmeplanungsgesetz (WPG) kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem trägt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die gesellschaftliche und technische Entwicklung auch durch den Ausbau des ÖPNV und der Elektromobilität dazu bei, die durch den Verkehr bedingten THG-Emissionen weiter zu reduzieren und entsprechend der bundesweiten Sektorenziele bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Dementsprechend liegen keine Hinweise vor, dass das durch die Planung ermöglichte Vorhaben den Zielsetzungen des KSG beziehungsweise HmbKliSchG zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.

Ergänzt werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag und im Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **5.15 Nachrichtliche Übernahme**

Das Plangebiet befindet sich im historisch bedeutsamen städtebaulichen Kontext der City Nord, einem Büro-Standort aus den 1960er-Jahren, welcher seit dem 1. Mai 2013 aufgrund

seiner herausragenden Bedeutung als Gesamtensemble unter Denkmalschutz steht. Folglich ist das gesamte Plangebiet als Teil des denkmalgeschützten Gesamtensembles City Nord mit einer entsprechenden nachrichtlichen Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

## **5.16 Kennzeichnungen**

Die Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans wird als Kennzeichnung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Die vorhandenen Gebäude (ungeachtet des zwischenzeitlich erfolgten Abbruchs und Räumung des Vorhabengrundstücks) werden gemäß Darstellung der ALKIS mit Stand vom Oktober 2024 als Kennzeichnungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin geschlossen. In diesem verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, das im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildete Vorhaben und die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 75 vorgesehenen Maßnahmen innerhalb der vereinbarten Frist umzusetzen.

## **7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Winterhude 7, festgestellt am 22. Mai 1986, aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist rd. 14.310 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf das Kerngebiet rd. 8.250 m<sup>2</sup> und auf die Straßenverkehrsflächen rd. 6.060 m<sup>2</sup>, davon rd. 1.700 m<sup>2</sup> auf die Straßenverkehrsfläche des Mexikorings (davon neu 343 m<sup>2</sup>) und rund 4.360 m<sup>2</sup> auf die Straßenverkehrsfläche des Überseerings.

### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Die Übernahme von Kosten durch die Vorhabenträgerin wird im Rahmen des Durchführungsvertrages und des Erschließungsvertrages geregelt. Ein städtebaulicher Vorvertrag bezüglich der Kostentragung wurde bereits geschlossen.