

## **Anlage: Auszug aus dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Süd 35 (Stand 23.01.2017)**

Aufgrund der umfänglichen Regelungsinhalte wird ein Auszug aus dem Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Süd 35 zur Kenntnis gegeben:

### **§ 4 Durchführungsverpflichtung**

- (1) Der Vorhabenträger dieses Vertrags verpflichtet sich zur Durchführung des in § 2 genannten und in den Anlagen 2 und 3 dargestellten Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrags und den entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Barmbek-Süd 35. Er verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach Inkraft-Treten der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen nach bestem Wissen vollständigen, prüffähigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für die Errichtung des in Satz 1 und 2 genannten Vorhabens einzureichen. Er verpflichtet sich weiterhin, spätestens innerhalb von zwölf Monaten nach Vorliegen der vollständigen Baugenehmigungen mit dem in Satz 1 genannten Vorhaben nachhaltig zu beginnen und es innerhalb von drei Jahren nach Baubeginn fertig zu stellen.
- (2) Die Herrichtung der zu dem Vorhaben gehörenden Außenanlagen und die Begrünnungsmaßnahmen sind spätestens zum Beginn der auf die Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen folgenden Vegetationsperiode (Beginn i.d.R. April/Mai) abzuschließen.
- (3) Die im Vorhaben- und Erschließungsplan (**Anlage 2**) dargestellte Kinderspielfläche muss spätestens sechs Monate nach Bezug der ersten Wohnung des Vorhabens vollständig einschließlich Spielgeräten hergestellt sein.
- (4) Nicht vom Vorhabenträger zu vertretende Umstände, die zu Zeitverzögerungen führen, hemmen die in Absatz 1, 2, und 3 genannten Fristen. Dies gilt u.a. auch, falls die baulichen Maßnahmen nicht begonnen oder nach Baubeginn unterbrochen werden, weil Dritte die Baugenehmigung und/oder den Bebauungsplan mit Rechtsmitteln angegriffen haben und die Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs oder die Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung verwaltungsseitig oder gerichtlich verfügt wird. In den vorgenannten Fällen verlängern sich die Fristen um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Durchführungsverpflichtung gehemmt war, zzgl. eines angemessenen Zeitraums für die Wiederaufnahme der Baumaßnahmen.

### **§ 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen/ inhaltliche Regelungen**

- (1) Nutzung  
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Vertragsgebiet in den in den Anlagen 3 dargestellten Gebäuden ausschließlich eine Wohnnutzung zu realisieren. Die Wohnnutzung darf jedoch erst aufgenommen werden, nachdem die Werkstatt- und Lagerflächen der Hamburger Hochbahn AG in den Bahnviadukten unterhalb der Bahnsteige der U-Bahnhaltestelle Dehnhaiide unmittelbar westlich des Vorhabengebiets aufgegeben oder verlagert worden sind oder eine Nutzungseinschränkung erfolgt ist und/oder durch bauliche Maßnahmen eine Reduzierung der Immissionsbelastung (z.B. Verlegung des Zugangs zu den Werkstatt- und Lagerflächen auf die Westseite des Bahndamms) erfolgt ist, so dass an den maßgeblichen Immissionspunkten des Vorhabens die Immissions-

richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete tags und nachts eingehalten werden können und es auch nicht zu einer Überschreitung des nächtlichen Spitzenpegels kommen kann.

(2) Herstellung der Außenanlagen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Außenanlagen und die Begrünungsmaßnahmen im Bereich des Vorhabengrundstücks gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans (Anlage 1) sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 2) zu realisieren.

(3) Gestaltung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Herstellung des Vorhabens entsprechend der hochbaulichen Planung und der Baubeschreibung (Anlage 3) vorzunehmen, wobei geringfügige Änderungen aus technischen Gründen möglich sind unter Einhaltung der Vorgaben der Anlagen 1 und 2. Das Fabrikat des Verblendmaterials ist mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Nord unter Vorlage eines Musters abzustimmen. Abweichungen bei der Gestaltung der Grundrisse und der Fassaden sind im Einvernehmen mit Hamburg möglich. Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn der Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Nord der Abweichung schriftlich zugestimmt oder seine Zustimmung zu Protokoll gegeben hat.

(4) Soziale Wohnraumförderung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mindestens 44 der Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen zu realisieren und für den Zeitraum der öffentlichen Bindung zu vermieten.

Die Herstellung des öffentlich geförderten Wohnraums erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) hierfür Fördermittel zur Verfügung stellt, die der derzeitigen Mittelausstattung und den Förderbedingungen des derzeitigen 1. Förderweges und 2. Förderweges (mit Datum des Abschlusses dieses Vertrages) entsprechen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den Antrag auf Förderung spätestens 18 Monate nach Abschluss dieses Vertrags bei der IFB zu stellen und das Finanzierungskonzept spätestens mit dem Einreichen des Bauantrags im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung vorzulegen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung spätestens einen Monat vor Baubeginn den Bewilligungsbescheid der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) vorzulegen und spätestens nach 24 Monaten ab Baubeginn die erste Mittelabforderung bei der IFB nachzuweisen.

(5) Ausgleichszahlung für erforderliche Baumfällungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Ausgleich für die in Folge der Vorhabenrealisierung erfolgende Fällung von denjenigen Bäumen im Vertragsgebiet, die im Baumkataster der Freien und Hansestadt Hamburg geführt sind (öffentliche Bäume), eine gutachterliche Sachwertermittlung erstellen zu lassen, diese mit Hamburg abzustimmen und den ermittelten Betrag vor Baubeginn der geplanten Wohngebäude auf ein von Hamburg genanntes Konto zu überweisen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich außerdem, im Ausgleich für die in Folge der Vorhabenrealisierung erfolgende Fällung von denjenigen Bäumen im Vertragsgebiet, die nicht im Baumkataster der Freien und Hansestadt Hamburg geführt sind (private Bäume), eine Wertermittlung nach dem sog. BSU-Modell (Arbeitshinweise zum Vollzug der Baumschutzverordnung vom 15.01.2015, siehe Anlage 6) mit Anrechnung der Baum-

und Hecken-Ersatzpflanzungen im Vertragsgebiet erstellen zu lassen, diese mit Hamburg abzustimmen und den ermittelten Betrag vor Baubeginn der geplanten Wohngebäude auf ein von Hamburg genanntes Konto zu überweisen.

(6) Baumneupflanzungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzend zu den Baumneupflanzungen im Plangebiet drei Baumneupflanzungen auf dem neu erworbenen Grundstücksstreifen des Flurstücks 6885 (südliche Teilfläche) anzupflanzen. Die Baumneupflanzungen werden als Ersatzbaumpflanzungen angerechnet.

(7) Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

Zur Sicherung des Anwuchserfolges und der dauerhaften Erhaltung sind für die Begrünnungsmaßnahmen die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege bis einschließlich dem 3. Standjahr durchzuführen.

(8) Sicherung des Baumbestands

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, den auf privatem Grund sowie entlang der Grundstücksgrenzen auf öffentlichem Grund befindlichen Baumbestand dauerhaft in seinem gesamten Umfang der Baumkronen nach RAS-LP 4 für die gesamte Dauer der Bauzeit vor Beschädigungen von Stamm, Krone und Wurzel zu schützen und entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Der Baumbestand auf privatem Grund ist darüber hinaus nach DIN 18920 zu schützen. Hiervon ausgenommen sind die Bäume, die im Zusammenhang mit der Vorhabenrealisierung gefällt werden sollen. Schutzvorkehrungen sind durch einen qualifizierten und vereidigten Baumgutachter im Rahmen der Baugrubenplanung vorzusehen. Ebenso sind die für die Vorhabenrealisierung erforderlichen Kronenrückschnitte von dem Baumgutachter festzulegen und die Arbeiten zu überwachen. Die Baumschutzanforderungen gemäß Anlage 5, Baumgutachterliche Stellungnahme, sind einzuhalten.

(9) Artenschutzmaßnahmen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich für den Fall, dass die in der Baumgutachterlichen Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Süd 35 (Anlage 5) mit der Nummer 9 bezeichnete Linde mit Efeubewuchs wider Erwarten für die Vorhabenrealisierung gefällt werden muss, diese vor der Fällung durch einen Artenschutz-Fachgutachter auf eventuelle Fledermausquartiere überprüfen zu lassen sowie – bei positivem Befund - die in dem Artenschutzgutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Süd 35 in Ziff. 4.6 benannten Ausgleichsmaßnahmen in Form von künstlichen Fledermausquartieren nach näheren Angaben des Artenschutz-Fachgutachters zu installieren.

(10) Mischwassersiel

Der Vorhabenträger stellt sicher, dass die Entwässerungsfunktion des in der privaten Straßenverkehrsfläche befindlichen Mischwassersiels für die gegebenenfalls daran angeschlossenen Grundstücke außerhalb des Vorhabengebiets durch Erhalt oder Verlegung des Siels erhalten bleibt.

(11) Besucherparkplätze

Der Vorhabenträger richtet im Bereich der privaten Straßenverkehrsfläche zwölf Besucherparkplätze ein. Auf das Vorhandensein der Besucherparkplätze weist der Vorhabenträger im Bereich der Einmündung der Privatstraße in die öffentliche Straßenverkehrsfläche gut sichtbar mit einem Hinweisschild hin.

(12) Eintragung von Dienstbarkeiten, Verpflichtungen und Duldungen gegenüber Hamburger Hochbahn AG und der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH)

Der Vorhabenträger erklärt sich zur Eintragung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu Gunsten der Hamburger Hochbahn AG mit Sitz in Hamburg und der Freien und Hansestadt Hamburg als Gesamtberechtigte im Sinne des § 428 BGB mit folgenden Inhalten bereit. Als dienende Grundstücke sind dabei die jeweils betroffenen Grundstücke (Flurstücke 4982, 5461, 6884, 6885) bezeichnet:

- Die Hamburger Hochbahn AG mit Sitz in Hamburg (HOCHBAHN) und die Freie und Hansestadt Hamburg sind als Gesamtgläubiger berechtigt, die im Bereich der Flächen, die auf der Anlage 4a farblich blau markiert sind, vorhandenen U-Bahn-Anlagen für den Betrieb der U-Bahn zu nutzen und für den Betrieb der U-Bahn zu betreiben, dauerhaft zu belassen, instand zu setzen, instand zu halten und zu erneuern. Zu Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten sind die HOCHBAHN und/oder die Freie und Hansestadt Hamburg berechtigt, die unterhalb des U-Bahn-Brückenbauwerks befindliche Straßen- bzw. Wegefläche kostenfrei zu nutzen, sofern es für die Arbeiten, etwa die Erneuerung der U-Bahn-Überführung erforderlich ist.

- Der Vorhabenträger duldet Überbauungen der HOCHBAHN-Anlagen von bis zu 50 cm auf den dienenden Grundstücken (Flurstücke 4982 sowie 5461), in den Bereichen, die auf der Anlage 4a farblich gelb gekennzeichnet sind. Die HOCHBAHN und die Freie und Hansestadt Hamburg sind als Gesamtgläubiger berechtigt, diese Überbauungen weiterhin zu haben, zu nutzen, instand zu setzen und zu erneuern. Die Nutzung dieser Überbauungen ist kostenfrei.

- Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist verpflichtet, alle Grundstücksnutzungen zu unterlassen, die geeignet sind, die U-Bahn-Anlagen, deren Bestand oder den bestimmungsmäßigen Betrieb dieser U-Bahn-Anlagen zu gefährden.

- Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks ist insbesondere verpflichtet, es zu unterlassen, bauliche Anlagen auf dem dienenden Grundstück zu errichten oder zu unterhalten, die nicht gegen Schall und Erschütterungen einschließlich sekundärem Luftschall durch den Betrieb der U-Bahn-Anlagen geschützt sind, soweit sich dieser Betrieb in dem in dieser Dienstbarkeit beschriebenen Rahmen hält.

- Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks duldet Einwirkungen und Beeinträchtigungen in Form von Emissionen/Immissionen sowie Erschütterungen und Körperschall aus der Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung von U-Bahn-Anlagen in dem in der Anlage 4b rotflächig gekennzeichneten Bereich und aus dem Betrieb der U-Bahn, soweit sich dieser auf dem bei Vertragsschluss vorhandenen Schienenweg innerhalb der folgenden Parameter hält:

Taktfolge der U-Bahn-Fahrten je Richtung  $\geq 90$  Sekunden, in der Zeit von 00:30 Uhr bis 04:30 Uhr  $\geq 150$  Sekunden.

- Die Freie und Hansestadt Hamburg und die Hamburger Hochbahn AG mit Sitz in Hamburg sind als Gesamtberechtigte im Sinne von § 428 BGB berechtigt, die in der Anlage 4c gelb und blau markierten oberirdischen Flächen 24 Stunden täglich wie folgt zu nutzen:

- Die farblich gelb markierten Flächen können jederzeit als Gehwege sowie zum Befahren mit Fahrzeugen mit einer Traglast von max. 26 t Gesamtlast bzw. 12 t Einzellast genutzt werden. Die Breite der Fahrgasse beträgt 4 Meter, die lichte Höhe im Bereich der Durchfahrten der Neubebauung 4,5 Meter (gemessen senkrecht zur Fahrbahn). Die farblich blau markierte oberirdische Fläche gemäß Anlage 4c, kann jederzeit als Zuwegung zu den im Bahnviadukt befindlichen Nutzungen der HOCHBAHN zum Begehen und Befahren unter Berücksichtigung der dort geplanten Parkplätze genutzt werden. Dabei sind zwei bestehende ebenerdige Notausgänge der durch die Hoch-

bahn genutzten Räume im Hochbahnviadukt zu berücksichtigen, die auf der Westfassade des Bahnviaduktes auf die blau markierte Fläche des Flurstückes 4982 münden. Diese Notausgänge sind von der blau markierten Fläche des Flurstückes 4982 jederzeit zugänglich zu erhalten.

- Der jeweilige Grundstückseigentümer ist verpflichtet, die vorgenannten blau und gelb auf der Anlage 4c markierten Zufahrts- bzw. Wegeflächen für die vorgenannten Nutzungen herzustellen bzw. zu erhalten sowie für die erforderliche Verkehrssicherung zu sorgen.

- Die Freie und Hansestadt Hamburg und Hamburger Hochbahn AG sind berechtigt, die in Anlage 4d grün und gelb markierten Flächen temporär für Instandsetzungsarbeiten an den U-Bahn-Anlagen mit dem Viadukt zu nutzen einschließlich dem Aufstellen von Gerüsten, Lagern von Gegenständen und Betreten dieser Flächen unter Berücksichtigung der auf diesen Flächen bestehenden bzw. geplanten Kleinbepflanzungen der Außenanlagen und bestehenden bzw. geplanten Fahrradbügel.

- Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die Ausübung der Dienstbarkeiten auf Dritte, insbesondere die Hamburger Hochbahn AG, zu übertragen

- Es ist vorgesehen, dem Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer des Flurstücks 6884 ein Wegerecht bezüglich der östlichen Teilfläche des Flurstücks 5719 gemäß grüner Markierung in Anlage 4e einzuräumen.

(13) Übergabe öffentlicher Straßenverkehrsflächen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur kosten-, lasten- und nutzungsfreien Übergabe von einer etwa 76 m<sup>2</sup> im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Süd 35 (Anlage 1) neu ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche an der nördlichen Grenze des Flurstückes 4763 an die Freie und Hansestadt Hamburg.

Die Flächenübergabe erfolgt spätestens zur Gesamtfertigstellung des Vorhabens. Die Fertigstellung des Weges erfolgt durch den Vorhabenträger, jedoch vorerst nur entsprechend der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans unter Aussparung der Eiche im Südwesten des Vorhabengebiets. Eine vollständige Herstellung des öffentlichen Weges erfolgt erst nach Abgang der Eiche durch Hamburg. Bis dahin obliegt die gärtnerische Pflege der noch nicht ausgebauten Teilfläche der im Süden des Plangebiets neu ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Umfeld der Eiche dem Vorhabenträger.

(14) Erschütterungsschutz

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, bei der Bemessung der erforderlichen bautechnischen Maßnahmen im Hinblick auf die Einhaltung der Vorgaben der textlichen Festsetzung in § 2 Nr. 8 der Verordnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Süd 35 (siehe Anlage 1) die folgende Auslastung der U-Bahntrasse zu Grunde zu legen:

- Zeitraum von 04:30 Uhr bis 00:30 Uhr:     ≥ 90-Sekunden-Taktung
- Zeitraum von 00:30 Uhr bis 04:30 Uhr:     ≥150 Sekunden-Taktung