



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Nord

EINGEGANGEN

04. MAI 2018

Erl. 8BL... *R. J.*

Bezirksamt Hamburg-Nord, Kümmellstraße 6, D - 20249 Hamburg

**HAMBURG TEAM**

Gesellschaft für Projektentwicklung mbH  
z.Hd. Frau Wiedl  
Millerntorplatz 1  
20359 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
N/SL

Kümmellstraße 6  
D - 20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 2804 - 6026  
E-Fax 040 - 4 28046 - 700

Ansprechpartnerin: Jutta Wehrmann  
Zimmer:

E-Mail: [Jutta.Wehrmann@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:Jutta.Wehrmann@hamburg-nord.hamburg.de)

Hamburg, den 27.04.2018

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Winterhude 71 (Überseering 30)  
Eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Absatz 3 BauGB**

Mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs und der Durchführung des Planverfahrens sind befasst:

Jutta Wehrmann  
Bezirksamt Hamburg-Nord  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg  
Tel.: 040 42804-6026  
[jutta.wehrmann@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:jutta.wehrmann@hamburg-nord.hamburg.de)

Andreas Fischer  
claussen-seggelke stadtplaner  
Holzdamm 39  
20099 Hamburg

Tel.: 040 284034 -13  
[fischer@claussen-seggelke.de](mailto:fischer@claussen-seggelke.de)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs Winterhude 71 (Überseering 30) hat vom 26. Februar bis 29. März 2018 stattgefunden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07. Dezember 2017 über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Im Nachgang der öffentlichen Auslegung hat sich ergeben, dass geringfügiger Überarbeitungsbedarf hinsichtlich der für das Grundstück Überseering Nr. 30 (Flurstücksbezeichnung alt: 1430; Flurstücksbezeichnung neu: 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894) zu treffenden Festsetzungen besteht.

Zu den geänderten Teilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs wird daher gemäß § 4a Absatz 3 BauGB eine eingeschränkte erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (hier: Grundstückseigentümer) sowie der von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf wurde wie folgt überarbeitet:

## Redaktionelle Korrektur der textlichen Festsetzungen in der Verordnung zum Bebauungsplan-Entwurf

- Es wurde festgestellt, dass nicht alle der nach der Kenntnisnahmeverschickung im Dezember 2017 abgestimmten Festsetzungen wortgleich in die Planfassung zur öffentlichen Auslegung aufgenommen wurden (Hinweis: In der Begründung zur öffentlichen Auslegung waren alle Festsetzungen der Verordnung in der Planfassung zur öffentlichen Auslegung bereits korrekt zitiert).
- Im Zuge der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen zur Außenanlagenplanung hat sich für das festzusetzende Kerngebiet (MK) die Notwendigkeit der Erhöhung der zulässigen Grundfläche II um 100 m<sup>2</sup> ergeben.

## Redaktionelle Korrektur der textlichen Festsetzungen in der Verordnung zum Bebauungsplan-Entwurf sowie Aktualisierung der Gesetzeszitate

Das Änderungserfordernis bezieht sich auf die Festsetzungen in den §§ 2 Nr. 3, 10 und 13

- § 2 Nummer 3 der Verordnung zum Bebauungsplan Winterhude 71 in der Fassung der öffentlichen Auslegung lautete:

*„In dem Bereich des allgemeinen Wohngebiets, für den eine maximale Gebäudehöhe von 19 m über Normalhöhennull festgesetzt ist, sind Wohnnutzungen unzulässig.“*

Die Festsetzung soll nunmehr wie folgt geändert werden:

*„In dem Bereich des allgemeinen Wohngebiets, für den eine maximale Gebäudehöhe von 20,5 m über Normalhöhennull festgesetzt ist, sind Wohnnutzungen unzulässig.“*

- § 2 Nummer 13 der Verordnung zum Bebauungsplan Winterhude 71 in der Fassung der öffentlichen Auslegung lautete:

*„Im allgemeinen Wohngebiet ist zum Schutz vor Fluglärm für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen zu schaffen.“*

Die Festsetzung soll nunmehr wie folgt geändert werden:

*„Zum Schutz vor Fluglärm ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen zu schaffen.“*

- Im Zuge der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen zur Außenanlagenplanung hat sich für das festzusetzende Kerngebiet (MK) die Notwendigkeit der Erhöhung der zulässigen Grundfläche II um 100 qm ergeben:

§ 2 Nummer 10 der Verordnung zum Bebauungsplan Winterhude 71 in der Fassung der öffentlichen Auslegung lautete:

*„Im Kerngebiet darf die festgesetzte Grundfläche von 3.100 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 5.800 m<sup>2</sup> überschritten werden.“*

Die Festsetzung soll nunmehr wie folgt geändert werden:

*„Im Kerngebiet darf die festgesetzte Grundfläche von 3.100 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 5.900 m<sup>2</sup> überschritten werden.“*

Die entsprechenden textlichen Festsetzungen sollen korrigiert werden. In der Verordnung sind die Änderungen in roter Farbe hervorgehoben (vgl. Anlage).

#### Geringfügige Anpassung der Baugrenzen im festzusetzenden allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet

Im Zuge der Erarbeitung der Bauantragsunterlagen haben sich Überarbeitungsbedarfe bezüglich der festzusetzenden Baugrenzen in der Planzeichnung zum Bebauungsplan ergeben.

In den betroffenen Bereichen sollen die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen entsprechend der überarbeiteten Vorhabenplanung in der Planzeichnung und im Vorhaben- und Erschließungsplan geändert werden:

##### Allgemeines Wohngebiet

- Geringfügig veränderte Abstufung im westlichen Wohnbaukörper zwischen dem sieben- und achtgeschossigen Gebäudeteil
- Geringfügig veränderte Abstufung im südlichen Wohnbaukörper zwischen dem acht- und zehngeschossigen Gebäudeteil
- Geringfügige Erweiterung der Baugrenze des Sockelbaukörpers nach Osten zum Anschluss an die Kalkutta-Brücke
- Änderung der Form des eingeschossigen Tiefgaragen-Ausstiegsbauwerks im Innenhof
- Geringfügige Änderung der Abgrenzung der Tiefgaragenfläche im südwestlichen, südlichen und nördlichen Bereich des Vorhabengebiets
- Geringfügige Änderung der Baugrenze für unterirdische Anlagen

##### Kerngebiet

- Geringfügig veränderte Abstufung im Büroturm zwischen dem elf- und zwölfgeschossigen Gebäudeteil sowie dem zehn- und elfgeschossigen Gebäudeteil
- Geringfügig veränderte Abstufung der Baugrenzen zwischen dem zehn- und elfgeschossigen Gebäudeteilen an der Südwestseite des Büroturms
- Geringfügig veränderter Verlauf der Baugrenze im Lichthof

Die genannten Änderungen haben keine Relevanz für die Abstandsflächen gegenüber Nachbargrundstücken. Die Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung. In der Planzeichnung sind die Änderungen mit roter Markierung gekennzeichnet.

Die Änderungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Winterhude 71 und dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnehmen Sie bitte den beigefügten Planunterlagen.

Sie haben bis einschließlich **11. Mai 2018** die Möglichkeit, **ausschließlich zu den geänderten und ergänzten Teilen** des vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurfs Winterhude 71 Stellung zu nehmen.

Wenn Sie keine Stellungnahme abgeben, gehen wir von Ihrem Einverständnis aus.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Andreas Fischer

claussen-seggelke stadtplaner




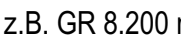
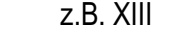
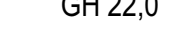







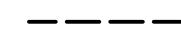
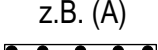



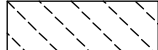


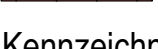

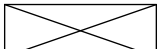

Anlagen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Winterhude 71 mit Verordnungstext, Begründung, Planzeichnung (Stand: April 2018)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: April 2018)



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf Winterhude 71

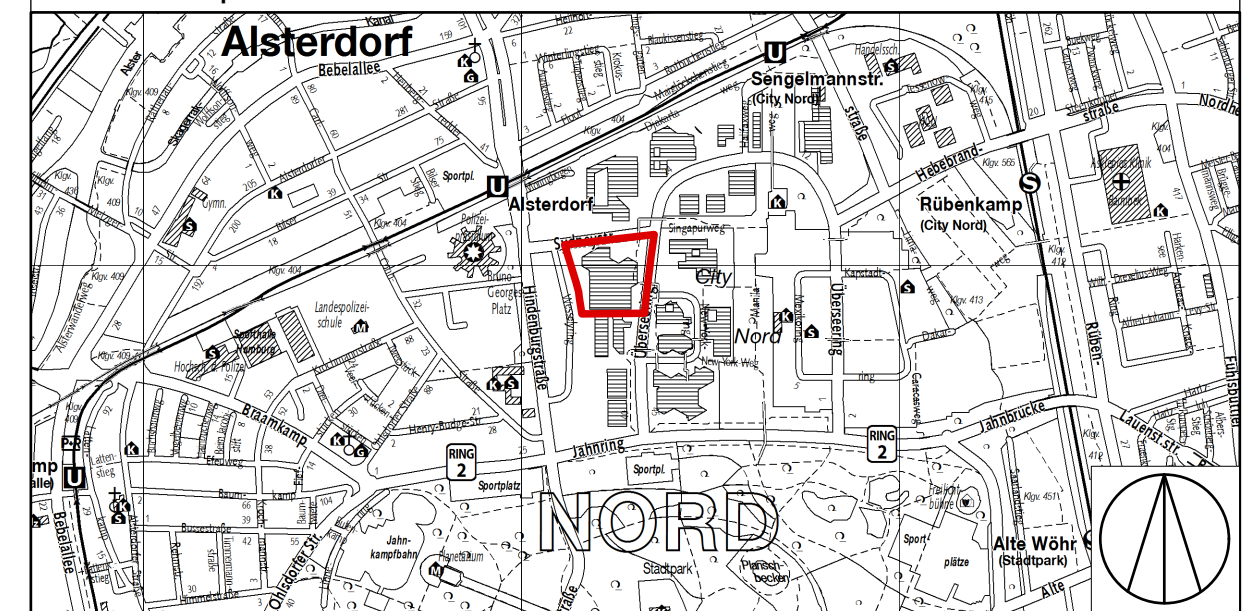
## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MK** Kerngebiet
-  z.B. GR 8.200 m<sup>2</sup> Grundfläche, als Höchstmaß
-  z.B. XIII Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  GH 22,0 Gebäudehöhe über NHN, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen
-  **TGa** Fläche für Tiefgaragen und ihre Zufahrten
-  sonstige Abgrenzung
-  z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Nachrichtliche Übernahme**
-  **(D)** Denkmalschutz, Ensemble
- Kennzeichnungen**
-  Geländeoberfläche bezogen auf NHN
-  Brücken
-  Straßenhöhen bezogen auf NHN
-  Vorhandene Gebäude
-  Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhangebiet)
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung

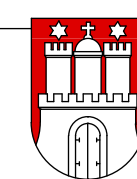
## Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).  
 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport.  
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern.  
 Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2018.  
**Zu dem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan.**

## Übersichtsplan M 1 : 20 000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



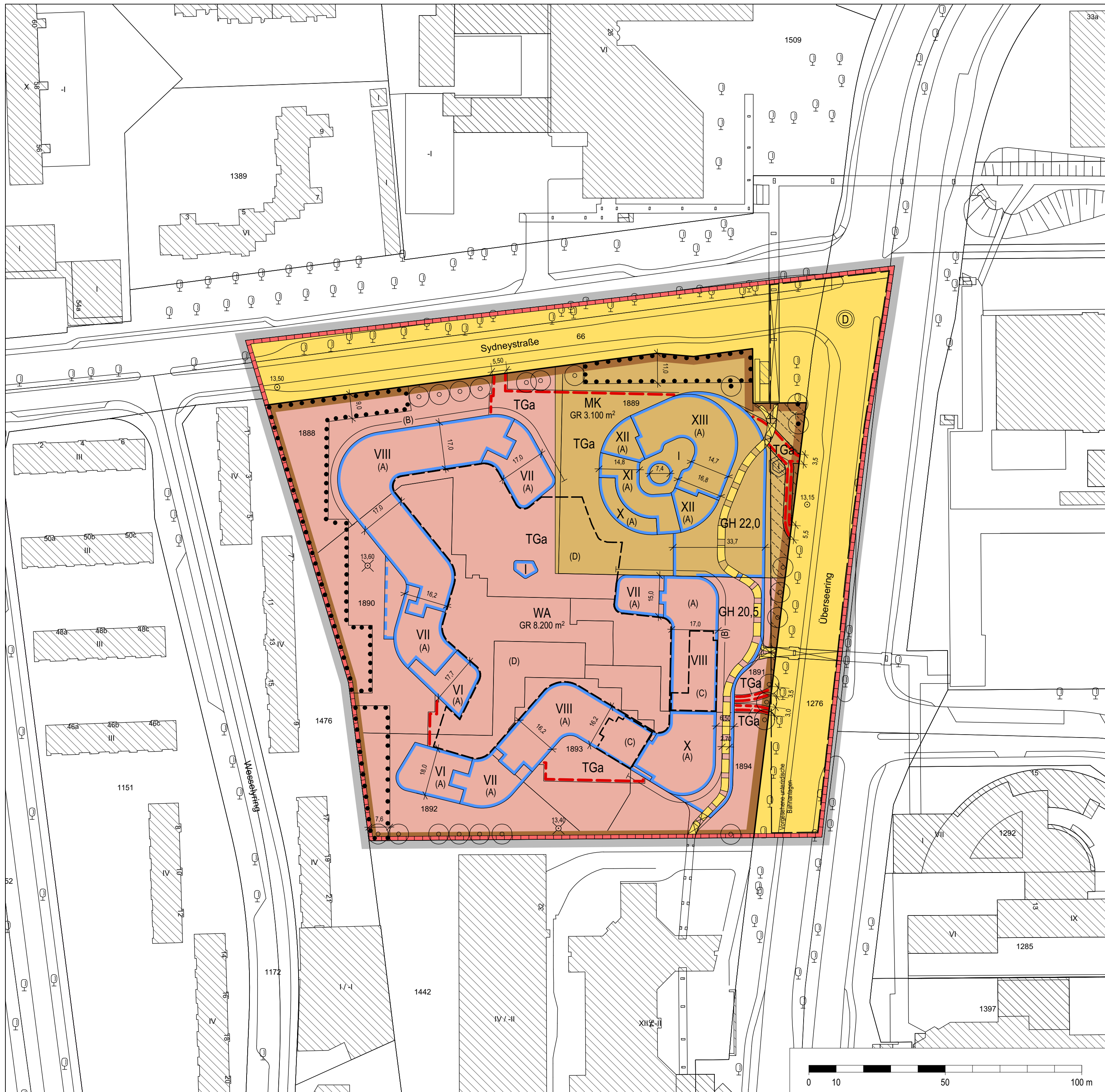
## Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf Winterhude 71

Stand: 09.05.2018

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 408



## **V e r o r d n u n g**

### **über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 71**

ENTWURF

Vom .....

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) wird verordnet:

#### **§ 1**

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Winterhude 71 für das Gebiet zwischen Wesselyring, Sydneystraße und Überseering (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 408) wird festgestellt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Sydneystraße – Überseering – Südgrenzen der Flurstücke 1894 und 1893, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1892, Westgrenzen der Flurstücke 1890 und 1888 (alt: 1430) der Gemarkung Alsterdorf.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

## § 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.
3. In dem Bereich des allgemeinen Wohngebiets, für den eine maximale Gebäudehöhe von 20,5 m über Normalhöhennull festgesetzt ist, sind Wohnnutzungen unzulässig.
4. Im Kerngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einkaufszentren und großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 BauNVO, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Die Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
5. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundfläche von 8.200 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 17.400 m<sup>2</sup> überschritten werden.
6. Auf der Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen sind Tiefgaragenzufahrten, weitere Zufahrten und Zugänge, Fahrradabstellplätze sowie der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Kälte, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO zulässig. Weitere untergeordnete Nebenanlagen sind erst zulässig, wenn die vorgesehene unterirdische Bahnanlage einschließlich der Überdeckung vollständig hergestellt ist. Abgrabungen und bauliche Anlagen aller Art unterhalb einer Höhe von 10,0 m über Normalhöhennull sind unzulässig.
7. Für die mit „(D)“ bezeichnete Fläche des Plangebiets wird die Geländeoberfläche im Mittel mit 15,15 m über Normalhöhennull festgesetzt.
8. Für die mit „(A)“ bezeichneten Gebäude ist als Gebäudeabschluss umlaufend eine Attika auszubilden. Belichtungsöffnungen sind zulässig. Die Attika ist mit wechselnden Höhen in einem an- oder absteigenden Verlauf ohne sichtbare Abstufungen auszubilden.



9. Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse sind Ausstiegsbauwerke, Treppenhäuser, Abstellräume in Verbindung mit Ausstiegsbauwerken oder Treppenhäusern, Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Anlagen und technische Aufbauten allgemein zulässig, sofern sie in der Höhe unterhalb der Höhe der Attika zurückbleiben, andernfalls sind sie um mindestens 1,8 m, gemessen von der Innenkante der Attika, zurückgesetzt zu errichten. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse Abstellräume allgemein zulässig.
10. Im Kerngebiet darf die festgesetzte Grundfläche von 3.100 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 5.900 m<sup>2</sup> überschritten werden.
11. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m allgemein zulässig, hiervon ausgenommen sind die Bereiche im Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender Bäume. Bei Vordächern dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassade des jeweiligen Baukörpers betragen.
12. Im allgemeinen Wohngebiet ist an den mit „(B)“ bezeichneten Fassaden von Wohngebäuden durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien), 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 oder vergleichbaren Maßnahmen wie zum Beispiel teilgeöffnete Lüftungselemente oder teilgeöffnete Lüftungsflügel von 30 dB(A) während der Nachtzeit aufgrund von Verkehrsgeräuschen (Straße und Schiene) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
13. Zum Schutz vor Fluglärm ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen zu schaffen.
14. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche als Gehweg hergestellt und dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt sowie unterhalten wird. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
15. In den nicht unterbauten Bereichen der privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, oberirdische Stellplätze sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

16. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
17. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
18. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und Tiefgeschossen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen, sofern sie nicht als Wegflächen benötigt werden. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen und Tiefgeschossen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
19. Dachflächen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad herzustellen.
20. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen, bezogen auf die Innenkante Attika, zu mindestens 60 vom Hundert und im Kerngebiet zu mindestens 20 vom Hundert mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.
21. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

## **Begründung zum**

### **vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf**

#### **Winterhude 71 (Sydneystraße/ Überseering)**

Verfahrensstand: Zustimmung zur Feststellung

Entwurf, Stand: 09. Mai 2018

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	5
3.1.1 Flächennutzungsplan .....	5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	5
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	6
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne .....	6
3.2.2 Denkmalschutz .....	6
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen .....	7
3.2.4 Kampfmittelverdacht .....	7
3.2.5 Schutzgebiete .....	7
3.2.6 Baumschutz .....	7
3.2.7 Artenschutz .....	7
3.2.8 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan .....	7
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	8
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	8
3.3.1.1 Bezirkliches Wohnungsbauprogramm .....	8
3.3.1.2 Masterplan City Nord – Gutachten zur künftigen Entwicklung .....	8
3.3.1.3 Untersuchungen zur U-Bahnlinie U5 .....	9
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	9
3.3.2.1 Schalltechnische Untersuchung .....	9
3.3.2.2 Baugrunduntersuchung .....	9
3.3.2.3 Boden- und Altlastenuntersuchung .....	10
3.3.2.4 Entwässerungskonzept .....	10
3.3.2.5 Baumgutachten .....	10
3.3.2.6 Artenschutzfachliche Untersuchung .....	10
3.3.2.7 Verkehrsuntersuchung zur äußeren Erschließung .....	10
3.3.2.8 Verschattungsstudie .....	10
3.3.3 Städtebaulicher Wettbewerb .....	10
3.4 Angaben zum Bestand .....	11
3.4.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur .....	11
3.4.2 Freiflächen, Pflanzen- und Tierwelt .....	11
3.4.3 Topografie, Bodenverhältnisse, Grundwasser, Oberflächengewässer .....	12
3.4.4 Lokalklima und Lufthygiene .....	13
3.4.5 Landschaftsbild .....	13

3.4.6	Ver- und Entsorgung .....	13
<b>4.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>13</b>
4.1	Bemerkungen .....	13
<b>5.</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>15</b>
5.1	Beschreibung des Vorhabens, Vorhaben- und Erschließungsplan.....	15
5.2.	Allgemeines Wohngebiet .....	17
5.2.1.	Art der baulichen Nutzung .....	17
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	19
5.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	25
5.3.	Kerngebiet.....	27
5.3.1.	Art der baulichen Nutzung .....	27
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	28
5.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	31
5.4	Festgelegte Geländeoberfläche.....	31
5.5	Verkehrsflächen.....	32
5.6	Ruhender Verkehr/ Anlieferung .....	32
5.7	Mit Gehrechten zu belastende Flächen .....	35
5.8	Technischer Umweltschutz .....	35
5.8.1	Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm.....	35
5.8.2	Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen durch Tiefgaragen .....	38
5.8.3	Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen durch die Anlieferung.....	39
5.8.4	Maßnahmen zum Schutz vor Fluglärm .....	39
5.8.5	Maßnahmen des vorbeugenden Bodenschutzes .....	40
5.9	Wasser .....	40
5.9.1	Niederschlagswasser .....	40
5.9.2	Schmutzwasser.....	41
5.10	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz .....	41
5.10.1	Baumschutz.....	41
5.10.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	43
5.10.3	Besonderer Artenschutz.....	45
5.10.4	Grundwasserschutz.....	48
5.10.5	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung .....	49
5.11	Abwägungsergebnis .....	51
5.12	Nachrichtliche Übernahmen.....	52
5.12.1	Bauschutzbereich.....	52
5.12.2	Denkmalschutz.....	53
5.13	Kennzeichnungen .....	53
5.13.1	Bahnanlagen .....	53
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>53</b>
<b>7.</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>53</b>
<b>8.</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>54</b>

**Anlage 1 zur Begründung – Vorprüfung des Einzelfalls..... 55**



## **1. Anlass der Planung**

Das Gebäude der ehemaligen Hamburger Oberpostdirektion am Überseering aus dem Jahr 1977 war mit seiner signifikanten, pyramidenartigen Gebäudeform, seinen 5 Tiefgeschossen und 12 Obergeschossen und seiner Sichtbetonkonstruktion ein besonders auffälliges Gebäude der City Nord. Es wies eklatante Mängel im Bereich des Brandschutzes auf und stand daher bereits seit mehreren Jahren leer. Eine brandschutzgerechte Sanierung wäre sehr kostenaufwändig geworden. Hinzu kommt, dass die innere Struktur des Bürogebäudes heutigen Ansprüchen an eine zeitgemäße Büronutzung auch nach einer Sanierung nicht mehr genügt hätte. Aus diesem Grund wurde das Gebäude im Zuge der Bauvorbereitung bereits vollständig abgerissen.

Hiermit ergibt sich die Chance, das Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen. Das Bezirksamt verfolgt dabei, dem Masterplan für die City Nord folgend, das Ziel, statt einer bislang rein monofunktionalen Büronutzung für die Zukunft gemischte Nutzungsstrukturen zu etablieren. Für das Plangebiet wird angestrebt, neben einer neuen Büronutzung auch einen signifikanten Anteil an Wohnungen neu zu entwickeln. Unmittelbar westlich des Plangebiets schließt sich das Wohngebiet am Wesselyring an.

Zur Prüfung dieses Programms in alternativen Entwurfsansätzen wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der aus diesem Verfahren hervorgegangene städtebaulich-freiraumplanerische Entwurf bildet die planerische Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Bebauungsplan.

Im Bebauungsplan Winterhude 7 vom 22. Mai 1986 ist das Plangebiet als Kerngebietsfläche mit baukörperbezogenen Baugrenzen festgesetzt. Da die Vorhabenplanung auf Grundlage des bestehenden Bauplanungsrechts nicht genehmigungsfähig ist, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 71 (Sydneystraße/ Überseering) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Geschosswohnungsbau sowie Büro-, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen auf dem Flurstück der ehemaligen Oberpostdirektion geschaffen werden.

Das Vorhaben ist zum einen geeignet, durch die Schaffung von zeitgemäßen Büroflächen den Standort City Nord zu sichern und zu stärken, zum anderen werden die Bemühungen unterstützt, die City Nord auch außerhalb der Büroarbeitszeiten zu einem gemischt genutzten, lebendigen urbanen Quartier zu entwickeln.

## **2. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 7/17 vom 20. November 2017 (Amtl. Anz. S. 2040) eingeleitet.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 09. Dezember 2015 (Amtl. Anz. S. 2101) am 07. Januar 2016 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 06. Februar 2018 (Amtl. Anz. S. 268) in der Zeit vom 26. Februar 2018 bis einschließlich 29. März 2018 stattgefunden.

Das Planverfahren ist vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB (13. Mai 2017) förmlich eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB ist vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB anzuwenden sind.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt im Bereich des Plangebiets „Gemischte Baufläche, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ sowie „Wohnbauflächen“ dar. Im Bereich des Überseerings ist eine geplante Schnellbahntrasse dargestellt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

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

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) einschließlich der Karte Arten- und Biotopschutz vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Bereich des Plangebiets das Milieu „Verdichteter Stadtraum“, westlich das Milieu „Etagenwohnen“ sowie die milieübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

In der Arten- und Biotopschutzkarte ist im Plangebiet der Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ und im westlichen Bereich der Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dargestellt.

Es sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Landschaftsprogramms erforderlich.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der am 22. Mai 1986 festgestellte Bebauungsplan Winterhude 7, der Kerngebiet, drei- bis vierzehngeschossig, GRZ 0,6/ GFZ 1,7 mit baukörperbezogener Baugrenze festsetzt. Der Bebauungsplan enthält Bereiche mit Ausschluss von Nebenanlagen und Festsetzungen zur anteiligen Begrünung - hier 25 % - der Grundstücke. Es sind derzeit ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig.

Im westlichen Bereich, entlang der Grundstücksgrenze, ist eine mit Gehrecht zu belastende Fläche mit einer Breite von 5,0 m festgesetzt, die eine fußläufige Erschließung von der nördlichen Sydneystraße zur Straße Jahnring im Süden ermöglichen sollte, die aber bislang in keinem Abschnitt hergestellt worden ist.

Im Bereich der Sydneystraße ist eine vorgesehene unterirdische Bahnanlage gekennzeichnet. Sie schneidet die Kerngebietsfläche des Plangebiets an der nordöstlichen Ecke.

Des Weiteren sind Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt sowie die Vorgabe, dass nur Fernheizung zulässig sein soll.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Die City Nord ist als Geschäftsquartier zur Zeit des Wiederaufbaus und der dynamischen wirtschaftlichen Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland konzipiert worden. Vergleichbare Quartiere wurden zur gleichen Zeit in anderen deutschen Großstädten wie Frankfurt oder Düsseldorf entwickelt, keines dieser Quartiere besitzt aber die gleiche Stringenz und Konsequenz in der städtebaulichen und freiraumplanerischen Umsetzung. Insbesondere die hohe Qualität und der gute Pflegezustand der gemeinschaftlichen Freianlagen, die großzügige Straßenraumgestaltung und die in Architekturbewerben ausgewählte hohe Gestaltungsqualität charakterisieren den kulturellen Wert des Ensembles. Das Denkmalschutzamt hat sich intensiv mit der City Nord auseinandergesetzt und vor einigen Jahren eine ausführliche erläuternde Broschüre publiziert, die Eigenheiten und den Denkmalwert einzelner Gebäude in der City Nord erläutert.

Die City Nord steht als Ensemble unter Denkmalschutz.

Zu den konstituierenden Bestandteilen zählen die Straßen, die Fußgängerbrücken „Plus-Eins-Ebene“ und die zentrale Grünzone der City Nord sowie die Gebäude Kapstadtring Nr. 1, 3 (Claudius Peters AG), Kapstadtring Nr. 2 (ESSO AG), New-York-Ring Nr. 6 (Edeka), Überseering Nr. 2 (Deutsche BP), Überseering Nr. 3 (BP, Parkhaus), Überseering Nr. 12 (HEW), Überseering Nr. 24 (IBM), Überseering Nr. 35 (Shell).

Zu den nicht konstituierenden Bestandteilen zählen die Gebäude Jahning Nr. 31, 35, Kapstadtring Nr. 5, 4 - 10, Mexikoring Nr. 1 - 37, New-York-Ring Nr. 1 - 15, 2 - 4, 6a, Überseering Nr. 1, 5 - 33, 37 - 45, 4 - 10, 14 - 22, 26 - 40.

Das Bestandsgebäude der Oberpostdirektion selbst ist kein konstituierender Ensemblebestandteil, das Einfügen des Neubaus und seiner Außenanlagen in das Denkmalensemble aber ein wichtiges übergeordnetes Thema.

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Es sind keine Einträge im Fachinformationssystem Bodenschutz/ Altlasten vorhanden.

### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

Es bestehen keine Hinweise auf Bombenblindgänger oder vergrabene Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg, derzeit kann jedoch das Vorhandensein auf den Flächen des Vorhabengebiets nicht ausgeschlossen werden.

### **3.2.5 Schutzgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb festgestellter oder geplanter Schutzgebiete.

### **3.2.6 Baumschutz**

Im Plangebiet befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, der in verschiedenen Gutachten untersucht und bewertet wurde (s. Kap. 3.3.2.4)

Für vorhandene Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

### **3.2.7 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) zu beachten.

### **3.2.8 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Vorhabengebiet beschränkt sich auf das Grundstück Überseering Nr. 30 (Flurstücksbezeichnung alt: 1430; Flurstücksbezeichnung neu: 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894), der Gemarkung Alsterdorf.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 71 wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, darüber hinaus regelt er die Erschließung des

Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung verbundenen Kosten sowie die Übernahme aller Planungskosten durch den Vorhabenträger.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 71 existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

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

##### **3.3.1.1 Bezirkliches Wohnungsbauprogramm**

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

Das Wohnungsbauprogramm 2017 für den Bezirk Nord stellt das Plangebiet als Potenzialfläche für Wohnungsbau mit etwa 500 Wohneinheiten dar.

##### **3.3.1.2 Masterplan City Nord – Gutachten zur künftigen Entwicklung**

Seit dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses der Bürgerschaft im Jahr 1999 wurden verstärkt Untersuchungen und Überlegungen zur zukünftigen Entwicklung der City Nord angestellt. Diese Überlegungen reichten von der grundsätzlichen Abkehr vom Leitbild der Bürostadt bis hin zu ergänzenden Bebauungen in den zentralen Grünflächen. Auch städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerbe haben sich mit der City Nord befasst. Trotz dieser umfangreichen konzeptionell-planerischen Beschäftigung mit der City Nord konnte keine relevante (Fort-)Entwicklung hinsichtlich der Mischung mit Wohnen oder kulturellen-freizeitlichen Einrichtungen und auch keine stärkere Belebung der Mitte (Zentrale Zone) oder der Parkanlage initiiert werden. Auf Grundlage der Arbeitsergebnisse der behördlichen Arbeitsgruppe aus 2008 wurde der Masterplan City Nord (2011) erarbeitet, der den städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmen zur perspektivischen Entwicklung der City Nord definiert. Die Leitziele des Masterplans sind:

- Sicherung des Leitbilds „Bürostadt im Grünen“
- Sicherung der Parkanlage in ihrer originären Gestaltqualität
- Öffnung des Planungsrechts zur Sicherung der Nachnutzung von Bürobauten
- Verträgliche Nutzungsergänzung sowie strukturelle Nachverdichtung mit ergänzenden Nutzungen
- Stärkung der „Mitte“ (zentrale Zone)
- Stärkere Vernetzung der City Nord mit ihrem Umfeld
- Sicherung von Einzelbäumen auf öffentlichen Flächen als Bestandteil des öf-



fentlichen Grünflächennetzes (Masterplan City Nord Plan 1.5 Freiraum)

- Erhalt des im bestehenden Planrecht festgesetzten Grünflächenanteils (hier: 25% der Grundstücksfläche) zur Sicherung leitbildprägender Großstrukturen
- Erhalt der Baumreihungen in den privaten Grünflächen (Masterplan City Nord Plan 1.1 Städtebauliches Konzept).

Für den Bereich des Plangebiets empfiehlt der Masterplan, Sondergebiete „Verwaltung und Wohnen“ zu definieren, wobei empfohlen wird, die Geschossflächenzahlen im Vergleich zum bestehenden Planrecht leicht zu erhöhen.

### **3.3.1.3 Untersuchungen zur U-Bahnlinie U5**

In den Verkehrsflächen des Überseerings ist eine neue unterirdische Bahnanlage vorgesehen. Die U-Bahn-Linie U5 soll Bramfeld über den Hauptbahnhof mit dem Siemersplatz verbinden und ein zusätzliches Angebot für die Erschließung in die Innenstadt bieten. Die City Nord soll zwei Haltestellen erhalten, eine am New-York-Ring und eine weitere in Anbindung an die U1-Haltestelle Sengelmannstraße.

In einer Machbarkeitsstudie aus 2014 wurden bislang der Verlauf eines möglichen ersten Teilabschnitts sowie mögliche Haltestellenpunkte zwischen Bramfeld und der City Nord untersucht.

Im Bereich des Plangebiets könnten eine unterirdische Weichenanlage und eine unterirdische Betriebsanlage (Werkstatt und Abstellanlage) errichtet werden. Unter Umständen würden hierfür Teile des Vorhabengebiets beansprucht. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben zeitlich vor Beginn der Baumaßnahmen für den U-Bahn-Neubau abgeschlossen werden kann. Da im Bereich des Plangebiets nach dem derzeitigen Stand der Planung lediglich unterirdische Anlagen vorgesehen sind, aber eine offene Bauweise wahrscheinlich ist, könnten am Überseering gelegene Teile der Außenanlagen des Vorhabens von einem temporären Umbau betroffen sein.

### **3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

#### **3.3.2.1 Schalltechnische Untersuchung**

Im Dezember 2016 wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt und im September 2017 fortgeschrieben. Gegenstand der Untersuchung waren die durch den Schienenverkehr der nördlichen U-Bahntrasse, den Straßenverkehr der Sydneystraße und des Überseerings, den Betrieb der Tiefgaragen, durch den Flugverkehr sowie durch die Anlieferung der Einzelhandelsflächen am Überseering verursachten möglichen Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet.

#### **3.3.2.2 Baugrunduntersuchung**

Zur Beurteilung des vorhandenen Baugrunds im Plangebiet wurde im Dezember 2016 eine „Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung“ erstellt.

### **3.3.2.3 Boden- und Altlastenuntersuchung**

Zur Untersuchung der vorhandenen Böden im Plangebiet wurde im Dezember 2016 eine „Kontaminationsuntersuchung des Bodens“ erstellt. Die Altlastenabfrage vom April 2012 hat keine Einträge im Fachinformationssystem Bodenschutz/ Altlasten ergeben.

### **3.3.2.4 Entwässerungskonzept**

Im August 2016 und September 2017 wurde ein Entwässerungskonzept für das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser erstellt.

### **3.3.2.5 Baumgutachten**

Für das Plangebiet wurden im Oktober 2014 eine Baumliste und Baumbestandskartierung (Büro Becker + Partner) der Bäume innerhalb des Geltungsbereichs sowie eine Baumzustandsbeurteilung im November 2014 erstellt. Diese Untersuchung wurde im Dezember 2016 ergänzt (Untersuchung von 137 Bäumen, Stand: 7.11.2014; Baumbiologische Untersuchung von 85 Bäumen, Stand: 21.12.2016, Institut für Baumpflege Hamburg).

### **3.3.2.6 Artenschutzfachliche Untersuchung**

Es liegt eine Bestandserfassung für Fledermäuse und Gebäudebrüter sowie eine artenschutzrechtliche Stellungnahme bezüglich des geplanten Abrisses des Bestandsgebäudes aus dem Oktober 2016 (Bestandserfassung (Fledermäuse und Gebäudebrüter) sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme) und eine Potenzialanalyse für Fledermäuse und Vögel vom Juni 2016 (Potenzialanalyse (Fledermäuse und Vögel) sowie artenschutzrechtliche Hinweise ) vor.

### **3.3.2.7 Verkehrsuntersuchung zur äußeren Erschließung**

Es liegt eine Verkehrsuntersuchung zur äußeren Erschließung an die Hauptverkehrsstraßen Sydneystraße und Überseering aus dem Januar 2017 vor.

### **3.3.2.8 Verschattungsstudie**

Im Juni 2017 wurde eine Verschattungsstudie angefertigt, die die Besonnung der Neubauten beurteilt.

### **3.3.3 Städtebaulicher Wettbewerb**

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2015 ein eingeladener konkurrierender zweiphasiger städtebaulicher Wettbewerb mit hochbaulicher Vertiefung durchgeführt.

Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf bildet die Grundlage für die Ausarbeitung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Funktionsplans, den Vorhaben- und Erschließungsplan. Aus diesem werden die Festsetzungen des Bebauungsplans abgeleitet.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Der pyramidenartig anmutende Gebäudekomplex der ehemaligen Oberpostdirektion Hamburg auf dem Grundstück Überseering Nr. 30 (Flurstücksbezeichnung alt: 1430; Flurstücksbezeichnung neu: 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894), prägte lange Zeit den Bereich an der Ecke Sydneystraße/ Überseering durch eine solitäre und massive Bauweise mit drei bis vierzehn oberirdischen Geschossen und zusätzlichen Tiefgeschossen.

Der Haupteingang zum Gebäude lag, für die City Nord charakteristisch, auf einer erhöhten Fußgängerebene im 1. Obergeschoss („Plus-Eins-Ebene“), die das Bestandsgebäude umgab. An diese Erschließungsebene schließen nach Norden, Süden und Osten Fußgängerbrücken an, die direkte fußläufige Anbindungen zum EDEKA-Gebäude östlich des Überseerings, zum Gebäude der Postbank nördlich der Sydneystraße und zu dem südlich anschließenden Bürogebäude darstellen.

Die mehrgeschossige Tiefgarage sowie die Anlieferung des Gebäudes wurde vom Überseering aus erschlossen.

Das Gebäude wurde mittlerweile abgerissen.

Am Überseering ist kurz hinter der Einmündung Sydneystraße eine Bushaltestelle für zwei Metrobuslinien vorhanden. Die U-Bahn-Haltestelle Alsterdorf liegt in ca. 350 m Laufentfernung zum Plangebiet.

#### **3.4.2 Freiflächen, Pflanzen- und Tierwelt**

Das ehemaligen Gebäude der Oberpostdirektion ist von einem relativ homogenen Baumbestand, bestehend aus insgesamt 124 Bäumen auf dem Baugrundstück, umgeben. Der Baumbestand einschließlich der angrenzenden Straßenbäume am Überseering wurde in den Jahren 2014 und 2016 fachgutachterlich untersucht.

Das die City Nord übergreifend prägende Gestaltungselement - in Parks, Straßen und teilweise in den privaten Freiräumen wie auf dem Baugrundstück - sind die in Raster gepflanzten homogenen Platanenreihen und -quartiere. Sie sind ein Bestandteil des ursprünglichen Freiraumkonzepts der City Nord und wurden entsprechend in der Anfangszeit in den 1960er Jahren gepflanzt. In Randlage der Gebäude ist der Feld-Ahorn die bestimmende Baumart. Das Grundstück ist an seinen westlichen und nördlichen Rändern durch einen dichten, waldartigen Baumbestand aus der Leitbaumart Platane eingefasst. An der Straße Überseering ist eine ortsbildprägende, straßenbegleitende Baumreihe aus jungen Spitz-Ahornen sowie im Nordosten des Plangebiets eine vom öffentlichen Grund auf privaten Grund grenzüberschreitende Reihung von Platanen vorhanden. Die zum Straßenraum angrenzenden Baumreihen bilden mit dem öffentlichen Baumbestand ein zusammenhängend gestalterisches Ensemble.

Der Baumbestand auf dem Baugrundstück ist mit etwa 50 Jahren insgesamt noch relativ jung. Der Zustand der Bäume ist für den Standort und für ihr Alter normal. Deutliche Verreisungen oder altersbedingte Schäden gibt es an den Bäumen nicht. Die meisten Bäume zeigen jedoch deutliche Pflegerückstände. Die meisten Feld-Ahornbäume weisen einen ungünstigen Kronenaufbau auf und stehen zum Teil unterdrückt bzw. mit einer nur halbseitig entwickelten Krone dicht an den Gebäuden. Die Platanen sind relativ großkronig und haben vor allem Totholz in der inneren und unteren Krone. Die Platanen wurden bei der damaligen Planung der Außenanlagen eng zueinander gepflanzt in einem Raster von 7 mal 7 Metern. Die Kronen berühren sich in vielen Bereichen. Diese gegenseitige Bedrängung führt zu einer Schwachwüchsigkeit im Bereich der unteren Kronen. Diese schwachwüchsigen Kronenteile sind erfahrungsgemäß anfällig für die Massaria-Krankheit der Platane. Diese Pilzerkrankung gibt es schätzungsweise seit zehn Jahren in Norddeutschland. Mit zunehmendem Alter der Bäume bzw. mit dem größer werden der Krone wird die Totholzbildung an den Platanen aufgrund der Massaria-Krankheit weiter zunehmen. Augenscheinlich sind nahezu alle Platanen in mehr oder weniger starkem Maße durch die Pilzerkrankung betroffen.

Die einseitig artenarmen Vegetationsstrukturen bieten der heimischen Tierwelt nur wenig Lebensraumpotentiale. So bieten die strauchfreien Baumhaine und Rasenflächen nur für Kleinsäuger und einige Vogelarten geeignete Lebensräume.

Das ca. 28.529 m<sup>2</sup> große Grundstück ist heute zu ca. 21.200 m<sup>2</sup> und damit zu ca. 74 % durch Hochbauten oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie durch Wege und Zufahrten voll- oder teilversiegelt. Die unversiegelten Flächen sind nahezu vollständig mit Bäumen überstellt.

### **3.4.3 Topografie, Bodenverhältnisse, Grundwasser, Oberflächengewässer**

Das im Bereich der Freiflächen relativ eben ausgebildete Plangebiet bewegt sich auf einem Höhengniveau von 13,50 m ü. NHN.

Der Boden ist anthropogen überformt und in seiner Struktur verändert. Die obere Bodenschicht besteht aus sandigen Oberbodenauffüllungen mit diversen Beimengungen (Bauschutt, Ziegelreste, u.a.). Unterwärts stehen aufgefüllte Geschiebelehme, gewachsene Sande und gewachsener Geschiebelehm/-mergel an.

Im Zuge erfolgter Baugrundaufschlüsse (Rammkernsondierungen) wurde der Wasserstand des unteren Wasserleiters in einer Tiefe von ca. 5,1 – 5,7 m ü. NHN gemessen. Dies bestätigt Angaben der Freien und Hansestadt Hamburg in hydrogeologischen Karten aus dem Jahr 2008, die den Grundwasserstand bei ca. 6,0 m ü. NHN dokumentieren. Hierbei handelt es sich um den echten Grundwasserstand. Der örtliche und temporäre Einstau von Sicker-/ Stauwasser kann sich niederschlagsabhängig auf den bindigen, schwach durchlässigen Böden unter Umständen bis auf Geländehöhe einstellen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen. Die Oberflächenentwässerung des Grundstücks erfolgt in die Regensiele in der Sydneystraße und am Überseering. Es sind Einleitungsrestriktionen hinsichtlich der Höchstmengen zu beachten.

### **3.4.4 Lokalklima und Lufthygiene**

Der Hamburger Raum wird dem warmgemäßigten atlantischen Klimabereich zugeordnet, der durch ganzjährig milde Temperaturen geprägt ist. Das Klima ist ganzjährig humid. Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist somit günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf. In der Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg, Karte 1.12 „Planungshinweise Stadtklima“ (12.2011) erfolgt für das Plangebiet eine Einstufung in den „Siedlungsraum mit mäßiger bis hoher bioklimatischer Belastung. Hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsinintensivierung. Verbesserung der Durchlüftung und Erhöhung des Vegetationsanteils, Erhalt von Freiflächen, Entsiegelung und ggfs. Begrünung von Blockinnenhöfen. Möglichst Verbesserung im Bestand z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung“.

### **3.4.5 Landschaftsbild**

Die Begrünung der privaten Grundstücke greift die Charakteristik der Parkanlage City Nord auf. Sie ist, mit der linearen Pflanzstruktur der Platanenreihen, die rechtwinklig zur südlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet sind, eine Anlage im architektonisch-formalen Stil und enthält keine beabsichtigten landschaftlichen Elemente. Die dichte, lineare Anordnung der Bäume fasst das Gebäude der ehem. Oberpostdirektion repräsentativ ein.

### **3.4.6 Ver- und Entsorgung**

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und der an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücke befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers der Stromnetz Hamburg GmbH zur öffentlichen Versorgung.

In der Straße Überseering sind Schmutzwassersiele vorhanden.

In der Sydneystraße befindet sich das Regenwassersiel DN 300/ DN 400, in der Straße Überseering die Regenwassersiele DN 1300 und DN 500.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Flächen sind Fernwärme- und Fernkälteleitungen vorhanden.

## **4. Umweltbericht**

### **4.1 Bemerkungen**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nummer 2 BauGB aufgestellt.



Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient.

Die Grundfläche des Vorhabens beträgt ca. 23.300 m<sup>2</sup>, hiervon entfallen ca. 19.400 m<sup>2</sup> auf durch bauliche Anlagen überbaute oder unterbaute Bereiche und ca. 4.000 m<sup>2</sup> auf Wegeflächen und Zufahrten. Da die Grundfläche des Vorhabens unter Berücksichtigung von Wegeflächen und Zufahrten über 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, wurde eine Prüfung nach der Anlage 2 des Baugesetzbuchs durchgeführt (Vorprüfung des Einzelfalls). Im Ergebnis dieser Vorprüfung sind die Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben zu erwarten sind, insgesamt nicht erheblich nachteilig (vgl. Anlage 1 zu dieser Begründung).

Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Insgesamt besteht daher keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376) oder 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).

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 S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773) zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich; für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 71 kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

Die vom Neubauvorhaben betroffenen Belange von Natur und Landschaft wurden ermittelt, der Baumbestand wurde erfasst und eine baumbiologische Untersuchung erstellt. Der gesetzliche Artenschutz wurde in einem entsprechenden Fachgutachten geprüft. Ein Bodengutachten und ein Altlastengutachten wurden erstellt und sind insbesondere im Entwässerungskonzept berücksichtigt worden (vgl. auch Kap.5.6.). Die Auswirkungen des Neubauvorhabens auf Natur und Landschaft sind in die Abwägung eingeflossen und wurden bei der Planung berücksichtigt.

## **5. Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Beschreibung des Vorhabens, Vorhaben- und Erschließungsplan**

Der städtebauliche Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, der dem Bebauungsplan als Funktionsplan zugrunde liegt, wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs mit hochbaulicher Vertiefung entwickelt.

Planungsziel ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers.

Im Nordosten des Plangebiets soll ein zehn- bis dreizehngeschossiges Bürogebäude mit einer Geschossfläche von ca. 21.500 m<sup>2</sup> neu entstehen. Das Gebäude ist geeignet, als markanter Hochpunkt die Ecksituation Überseering/ Sydneystraße städtebaulich zu betonen.

Südwestlich des Büroturms sind zwei größere Wohngebäude geplant. Die Gebäude weisen eine geschwungene Form auf und variieren in der Höhe zwischen sechs und zehn Geschossen. Insgesamt sind rund 523 Wohneinheiten geplant. Es ist ein vielfältiges Angebot verschiedener Wohnungstypen und -größen vorgesehen. 30 % der Wohneinheiten sollen als öffentlich geförderter Wohnungsbau (2. Förderweg) errichtet werden.

Die Gebäudeanordnung bildet einen ruhigen, vom Straßenraum getrennten Innenhof mit gemeinschaftlich genutzten Freianlagen aus. Da die Stellplätze ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, wird der Innenhof von Verkehren freigehalten. Eine Befahrbarkeit wird ausschließlich für Rettungsfahrzeuge sowie die Stadtreinigung erforderlich, da im Innenhof Unterflurmüllbehälter angeordnet sind.

Die Gestaltung der Freianlagen findet ihre Inspiration in den gartenarchitektonischen Werken von Roberto Burle Marx. Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern in Verbindung mit geschwungenen Wegeführungen und Spielflächen prägen den Freiraum des Innenhofes für die Bewohner. Die Randeinfassung des Grundstücks mit Platanenreihen wird überwiegend erhalten und im Süden sowie im Norden mit der gleichen Baumart wieder ergänzt.

Der durch das Wohnbauvorhaben ausgelöste Bedarf für private Kinderspielflächen beträgt gemäß § 10 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19) 10 m<sup>2</sup> je Wohneinheit. Bei 523 Wohneinheiten errechnet sich ein Bedarf von ca. 5.230 m<sup>2</sup> Spiel- und Bewegungsflächen. Die erforderlichen Flächen für das Kinderspiel sind dezentral im Plangebiet verteilt. So sollen mehrere Spielschwerpunkte entlang des äußeren privaten Gehwegs angeordnet werden, der die Wohnbebauung nördlich, westlich und südlich umfasst. Im Innenhofbereich sollen vorwiegend bei den größeren Pflanzinseln Spielschwerpunkte ausgebildet werden. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan als „Spielschwerpunkte“ gekennzeichneten Bereiche umfassen in Summe eine Fläche von rund 2.000 m<sup>2</sup>. Gemäß Bauprüfdienst 1/2012 Kinderspielflächen der

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt – Amt für Bauordnung und Hochbau sind mindestens 1.750 m<sup>2</sup> Kinderspielflächen herzustellen. Darüber hinaus können auch die sonstigen Flächen des Innenhofs (insbesondere auch die befestigten Flächen) und der Bereich entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs als Bewegungsflächen und offene Flächen zum freien Spiel genutzt werden. Hierfür stehen im allgemeinen Wohngebiet weitere rund 5.300 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Anforderungen des § 10 HBauO und des Bauprüfdienstes 1/2012 werden somit erfüllt.

Die durch das Bauvorhaben ausgelösten Bedarfe für einen öffentlichen Spielplatz (1.500 m<sup>2</sup>) können innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs nicht nachgewiesen werden. Für die Herstellung eines neuen, öffentlichen Spielplatzes eignet sich eine Fläche außerhalb des Denkmalensembles der City Nord am Manilaweg nordöstlich des Vorhabengebiets. Im Durchführungsvertrag wird eine Regelung aufgenommen, die den Vorhabenträger verpflichtet, sich an den Kosten für die Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes zu beteiligen.

Das Gelände wird im Zuge des Vorhabens neu modelliert. Der Innenhofbereich wird im Mittel ein Geländeniveau von + 15,15 m üNHN aufweisen. Damit liegt der Innenhof etwas höher als die umgebenden Straßen und Geländehöhen (Bestandshöhen Sydneystraße: ca. +13,50 m üNHN, Überseering: ca. + 13 m üNHN). Der Innenhofbereich ist auf verschiedene Weise mit dem umgebenden Freiraum bzw. Straßenraum verknüpft: Durch die Stellung der Gebäude ergeben sich drei Öffnungen zwischen den zwei Wohngebäuden und dem Büroturm, zudem sollen die beiden Wohngebäude jeweils einen Durchgang zum Innenhof erhalten. Die Übergänge zwischen den unterschiedlichen Geländehöhen sollen fließend gestaltet werden, im Südwesten und im Übergang zum Überseering sind Treppenanlagen vorgesehen, dabei erzeugt die breit angelegte Freitreppe am Überseering eine städtebaulich prägende Wirkung. Demgegenüber steht die architektonische Gestaltung der äußeren Grundstücksbereiche mit linearen Baumreihen. Die Geländehöhen und Anschlüsse an die Umgebung bleiben im Bereich der am Nord-, West- und Südrand des Grundstücks vorhandenen und geplanten Bäume bestehen.

Aufgrund der Topographie des Geländes und der geplanten Errichtung eines erhöhten Innenhofs ist es möglich, jeweils für einen Abschnitt der beiden geplanten Wohngebäude nach Westen/ Südwesten ein zusätzliches Souterrain als Untergeschoss zu entwickeln.

In der Planung können die besonderen Eigenheiten der City Nord und die denkmalenschutzfachlichen Belange baulich berücksichtigt werden, indem das charakteristische Element der Fußgängererschließung auf der „Plus-Eins-Ebene“ (+ 19 m ü. NHN) erhalten wird. Die Sockelgeschosse des Bürogebäudes und des den Überseering begleitenden Wohngebäudes werden in Richtung Überseering verlängert, sodass ein höhengleicher Anschluss zu den Fußgängerbrücken nördlich, südlich und östlich des Plangebiets

hergestellt werden kann. Die entstehenden ca. 1.800 m<sup>2</sup> Geschossfläche auf Straßenniveau Überseering sollen als Einzelhandelsflächen, Dienstleistungs- oder Gastronomieflächen genutzt werden.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets ist eine Kindertagesstätte mit ca. 800 m<sup>2</sup> Geschossfläche und ca. 550 m<sup>2</sup> zugeordnetem Außenbereich vorgesehen.

Die privaten Stellplätze des Wohnungsbauvorhabens und die des Bürohauses werden in zwei baulich voneinander getrennten Tiefgaragen nachgewiesen, die über eine Zu- und Ausfahrt von der Sydneystraße und zwei Zu- und Ausfahrten vom Überseering erschlossen werden.

Die städtebaulichen Grundzüge des Entwurfs werden im Bebauungsplan festgesetzt, weitergehende Details, wie z.B. die Erschließung, werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt bzw. als Anlagen zum Durchführungsvertrag (Fasadengestaltung, Freiraumgestaltung) gesichert.

Die für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die Flächen für Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen werden als Kerngebiet festgesetzt.

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind im Vorhabengebiet unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen. Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung für das Plangebiet zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt.

*Vgl. § 2 Nummer 1: „Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“*

## **5.2. Allgemeines Wohngebiet**

### **5.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Für die Region Hamburg wird in den nächsten Jahren mit einer weiterhin zunehmenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ sieht den Bau von etwa 6.000 Wohneinheiten pro Jahr vor, um dem Bevölkerungszuwachs zu begegnen. Im sogenannten Bündnis für das Wohnen wurde die Zahl im Jahr 2016 auf 10.000 Wohneinheiten erhöht, wobei auf den Bezirk Hamburg-Nord etwa 1.100 Wohneinheiten entfallen, die per anno geschaffen werden sollen. Das Bauvorhaben kann bezogen auf den Bezirk Hamburg-Nord einen großen Beitrag leisten. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen, auch im öffentlich geförderten Segment, kann ein

ausgeglichener Wohnungsmarkt und die Bereitstellung von auch für weite Kreise der Bevölkerung bezahlbare Wohnungen unterstützt werden.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau. Der überwiegende Teil der Bauflächen im Plangebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) festgesetzt. Die Baugebietsausweisung knüpft damit an den Gebietscharakter der westlich des Plangebiets bestehenden Wohnbebauung am Wesselyring an.

Im Rahmen des Vorhabens sind rund 523 Wohneinheiten geplant. Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg verpflichtet, im Plangebiet einen Anteil von zusammen 30 % öffentlich geförderten Mietwohnungen ausschließlich im 2. Förderweg nach den geltenden Förderbestimmungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) zu errichten. Damit wird in der Umsetzung des Bebauungsplans ein bedeutender Beitrag zur Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum im Bezirk Hamburg-Nord und im Stadtteil Winterhude geleistet werden.

In allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden regelhaft auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (z.B. auch Kindertagesstätten) allgemein zulässig, sodass auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben und im Gebiet wohnungsnah Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote geschaffen werden können.

Konkret ist im Rahmen des Vorhabens am Überseering eine Kindertagesstätte geplant.

In dem zum Überseering orientierten, eingeschossigen Sockelgeschoss sollen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen ermöglicht werden. Bei der geplanten hohen Anzahl an Wohneinheiten ist bereits mit einer entsprechenden Nachfrage aus dem Plangebiet selbst zu rechnen.

Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, d.h. „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

*Vgl. § 2 Nummer 2: „Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.“*

Der Ausschluss dieser Nutzungen wird festgesetzt, um Konflikte mit der geplanten und der westlich angrenzenden bestehenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können.

### 5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Der als allgemeines Wohngebiet festzusetzende Teil des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 21.700 m<sup>2</sup>. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die zulässige Grundfläche, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und für den eingeschossigen, vorgezogenen Sockelbau am Überseering die Gebäudehöhe festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung von baukörperbezogenen Baugrenzen – zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen – werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans geschaffen. Durch ein kompaktes städtebauliches Konzept wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen.

#### Grundfläche

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von 8.200 m<sup>2</sup> fest. Durch die über der festgesetzten Geländeoberfläche aufgehenden beiden Wohngebäude, die Terrassen sowie den Baukörper des Vorbaus zum Überseering, wird rechnerisch eine GRZ von 0,38 erreicht. Damit wird die gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete definierte Obergrenze von 0,4 eingehalten.

Mit dem Ziel, den am nördlichen (zur Sydneystraße) und westlichen (zur Wohnbebauung Wesselyring) Plangebietsrand vorhandenen Baumbestand zu erhalten, sowie am südlichen Plangebietsrand neue Baumpflanzungen anzulegen, werden diese Bereiche von Gebäuden, Unterbauungen und Versiegelungen freigehalten. Der Innenhofbereich soll flächig unterbaut werden, diese Unterbauung krägt in Teilbereichen nach Westen (Keller) und nach Süden (Tiefgarage) auch über die aufgehenden Hochbauten hinaus aus.

Am Überseering soll die Vorzone zwischen den Gebäuden und der Straße nahezu vollständig versiegelt werden, da hier ein Fußgängerbereich, eine Vorfahrt zur Kindertagesstätte, eine Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage sowie eine Anlieferung für die Laden- und Dienstleistungseinheiten im Sockelgeschoss vorgesehen sind. Der angrenzende Grünstreifen auf öffentlichem Grund bleibt erhalten.

Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt an der Sydneystraße sowie vorgesehene, den Souterrain-Wohnungen (Untergeschoss-Wohnungen) zugeordnete Terrassen im Westen und Südwesten der Wohngebäude führen zu einer weiteren Versiegelung. Als Teilversiegelungen sind die vorgesehenen Fußwege in den Randbereichen anzurechnen.

Insgesamt soll durch das Vorhaben eine Versiegelung von ca. 17.400 m<sup>2</sup> ermöglicht werden (Über- und Unterbauung des Baugrundstücks, Zufahrten, Wege). Das Maß der Gesamtversiegelung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO liegt rechnerisch mit 0,80 oberhalb der über die Regelung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO für allgemeine Wohngebiete allgemein möglichen Überschreitung bis maximal 0,6. Die höhere Versiegelung ist erforderlich, um die städtebaulich gewünschte, in einem Wettbewerbsverfahren entwickelte Vorhaben- und Erschließungsplanung umsetzen zu können. Es wird

daher gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche von 8.200 m<sup>2</sup> für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO, d.h. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 17.400 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.

*Vgl. § 2 Nummer 5: „Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundfläche von 8.200 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 17.400 m<sup>2</sup> überschritten werden.“*

### Geschossigkeiten

Der städtebauliche Funktionsplan sieht für die Wohnbebauung zwei großmaßstäbliche, geschwungene Baukörper mit wechselnden Höhen vor.

Die Anzahl der Geschosse variiert zwischen sechs bis acht Vollgeschossen für das nordwestliche Wohngebäude und zwischen sechs bis zehn Vollgeschossen für das südöstliche Wohngebäude. Die festgesetzten Geschossigkeiten beziehen sich dabei auf die festgesetzte Geländeoberfläche im Innenhof (im Mittel + 15,15 m ü. NHN).

*Vgl. § 2 Nummer 7: „Für die mit „(D)“ bezeichnete Fläche des Plangebiets wird die Geländeoberfläche im Mittel mit 15,15 m über Normalhöhennull festgesetzt.“*

Zum Überseering ergibt sich aufgrund des Höhenunterschieds zwischen der „Plus-Eins“-Erschließungsebene, die an die vorhandenen Fußgängerbrücken anknüpft (+ 19,0 m ü. NHN) und dem geplanten Geländeniveau der Vorzone (ca. +13,00 bis 13,50 m ü. NHN) ein überhohes Sockelgeschoss mit einer lichten Höhe von ca. 4,60 m, das natürlich belichtet ist und sich insbesondere für gewerbliche Nutzungen (Handel, Dienstleistung) eignet, aber in Teilbereichen u.U. auch den Einbau einer Zwischendecke gestattet (z.B. KiTa-Nutzung). Bezogen auf die Verkehrsfläche Überseering wäre in Teilbereichen also eine Zweigeschossigkeit umsetzbar. Für das Sockelgeschoss wird im Bereich des allgemeinen Wohngebiets eine zulässige Gebäudehöhe von 20,5 m ü. NHN festgesetzt. Diese ist einschließlich der Attika und der Brüstung in massiver Bauweise zu berechnen.

Aufgrund des Höhenunterschieds zwischen der neu zu modellierenden Geländeoberfläche im Innenhof (im Mittel + 15,15 m ü. NHN) und dem westlich und südlich umgebenden Bestandsgelände (ca. +13,20 bis 13,50 m ü. NHN) ergibt sich in zwei Teilbereichen über die genannten Vollgeschosse hinaus ein nach Westen bzw. Südwesten ausgerichtetes, natürlich belichtetes Souterrain/ Untergeschoss mit Aufenthaltsräumen i.S.d. § 44 der Hamburgischen Bauordnung (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan), die mit einer Oberkante Fertigfußboden (OKFF) von ca. 13,10 ü. NHN unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche liegen werden und daher nicht als Vollgeschoss gelten, wenngleich sie eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m aufweisen. Hier sind

Wohnungen vorgesehen, die zum Teil auch als Maisonettewohnungen im Zusammenhang mit den darüber liegenden Wohnungen errichtet werden.

Bei den Hauptbaukörpern soll der Verlauf der Attika so gestaltet werden, dass in der Fassadenansicht eine fließende Höhenentwicklung ohne sichtbare Abstufungen zwischen den Bereichen unterschiedlicher Geschossigkeit erzielt wird. Es wird daher folgende gestalterische Festsetzung getroffen:

*Vgl. § 2 Nummer 8: „Für die mit „(A)“ bezeichneten Gebäude ist als Gebäudeabschluss umlaufend eine Attika auszubilden. Belichtungsöffnungen sind zulässig. Die Attika ist mit wechselnden Höhen in einem an- oder absteigenden Verlauf ohne sichtbare Abstufungen auszubilden.“*

Es ist Teil des Vorhabenkonzepts bzw. des städtebaulichen Entwurfs, den Bewohnern einen Zugang zu den Dachflächen zu ermöglichen und diese damit als private oder gemeinschaftliche Außenwohnbereiche/ Dachterrassen nutzbar zu machen. Aus diesem Grund soll es ermöglicht werden, dass die Dächer über die Treppenhauskerne oder direkt aus den darunterliegenden Wohnungen über Ausstiegsbauwerke, so genannte „Rooftops“, erschlossen werden. Es wird daher festgesetzt, dass oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse Ausstiegsbauwerke und Treppenhäuser allgemein zulässig sind. Um die Einsehbarkeit dieser baulichen Anlagen vom Straßenniveau zu minimieren, wird festgesetzt, dass sie um mindestens 1,8 m von der Innenkante der Attika zurückgesetzt sein müssen. Gleiches gilt für Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Anlagen und technische Aufbauten. Derartige Anlagen sollen allgemein zulässig sein, um die Nutzung regenerativen Energien bzw. die Umsetzung hoher Energiestandards bei den Gebäuden im Sinne des Klimaschutzes zu fördern.

*Vgl. § 2 Nummer 9: „Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse sind Ausstiegsbauwerke, Treppenhäuser, Abstellräume in Verbindung mit Ausstiegsbauwerken oder Treppenhäusern, Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Anlagen und technische Aufbauten allgemein zulässig, sofern sie in der Höhe unterhalb der Höhe der Attika zurückbleiben, andernfalls sind sie um mindestens 1,8 m, gemessen von der Innenkante der Attika, zurückgesetzt zu errichten. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse Abstellräume allgemein zulässig.“*

Um ausreichend Abstellräume für die Wohnungen anbieten zu können, sollen Abstellräume nicht nur im Tiefgeschoss, sondern in Teilen auch auf den Dächern angeordnet werden. Dies ist für das südöstliche Wohngebäude in den Bereichen vorgesehen, die den Übergang vom achtgeschossigen zum zehngeschossigen Gebäudeteil bilden. Hier werden oberhalb des achten Vollgeschosses Abstellräume angeordnet. Da die Abstellräume Nicht-Aufenthaltsräume darstellen, bleiben sie bei der Berechnung der Geschossfläche



außer Betracht. Die Bereiche, in denen Abstellräume oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse allgemein zulässig sind, sind in der Planzeichnung mit „(C)“ abgegrenzt. In diesen Bereichen kann ein Heranrücken der Abstellräume bis an die Attika zugelassen werden, da diese hier ohnehin eine geschosshohe (neugeschossige) Höhe aufweisen muss, um den Höhengsprung zwischen dem achtgeschossigen und dem zehngeschossigen Bauteil zu überwinden.

Eine genauere Festlegung der Dachlandschaft kann des Weiteren der Ausführungsplanung vorbehalten werden, da die städtebaulich wirksamen Ansichten bereits durch die festgesetzten Geschossigkeiten im Bebauungsplan und die als Anlage zum Durchführungsvertrag aufzunehmenden Gebäudeansichten hinreichend definiert werden.

### Geschossfläche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe der baulichen Anlagen sowie der baukörperbezogenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Damit wird die Umsetzung des Vorhabens, entsprechend des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts des Vorhaben- und Erschließungsplans, das aus dem städtebaulichen hochbaulichen Wettbewerb weiterentwickelt wurde, mit einer Geschossfläche (ohne Berechnung der Flächen von Loggien, Terrassen und Balkonen) von rund 48.700 m<sup>2</sup> ermöglicht.

Gemäß § 2 Absatz 6 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) sind Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Geländeoberfläche ist die Höhe, die im Bebauungsplan festgesetzt ist oder die von der Bauaufsichtsbehörde bestimmt wird. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,4 m haben. Das oberste Geschoss und Geschosse im Dachraum sind Vollgeschosse, wenn sie diese Höhe über mindestens zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses haben.

Geschossflächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der o.g. Geschossfläche bereits mitgerechnet, da sich aufgrund der Topographie in Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets Souterrain-Bereiche (Untergeschoss-Bereiche) ergeben können, die möglicherweise nicht den Anforderungen der HBauO an die Vollgeschossdefinition entsprechen, aber dennoch für Aufenthaltsräume (d.h. Räume mit einer lichten Höhe von mindestens 2,4 m) genutzt werden sollen.

Bezogen auf die im Bauland liegende Fläche des Baugrundstücks wird damit rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 2,24 erreicht.

Die Obergrenze des § 17 BauNVO von 1,2 wird damit deutlich überschritten. Die Überschreitung des Dichtewerts ist städtebaulich vertretbar: Die Geschossflächen, die mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden, sind planerische Zielsetzung, für die Lage des Plangebiets angemessen und aus städtebaulichen Gründen erforderlich,

- um das zugrunde liegende städtebauliche Konzept umzusetzen, welches in einem konkurrierenden Wettbewerbsverfahren entwickelt und ausgewählt worden ist,
- um ein städtebauliches Konzept mit hohem architektonischem Niveau zu verwirklichen, das sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung der City Nord auswirken wird,
- um die hohe Lagegunst des Standorts in unmittelbarer Nähe zum U-Bahn-Haltepunkt Sengelmannstraße für eine verdichtete Bebauung zu nutzen,
- um die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen möglichst wirtschaftlich zu nutzen,
- 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.

Auch sind durch die hohe bauliche Dichte keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Besonnung zu befürchten. Im Rahmen einer Verschattungsuntersuchung wurden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnungssituation simuliert. Da aufgrund der großen Abstände der geplanten Bebauung zu benachbarten Bestandsbauten keine negativen Auswirkungen auf die Gebäude außerhalb des Plangebiets zu befürchten sind, wurde im Rahmen der Untersuchung ausschließlich die Verschattung der geplanten Gebäude untereinander untersucht.

In Ermangelung verbindlicher, gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien wurde für die Verschattungsstudie die DIN 5034-1 (2011) als Orientierungswert herangezogen. Nach der DIN 5034-1 gilt ein Gebäude als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche, d.h. am 21. März bzw. 21. September, mindestens vier Stunden beträgt. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt werden, soll die Besonnungsdauer am 17. Januar eines Jahres mindestens eine Stunde betragen. Maßgeblich ist die Mitte des Fensters, wobei es ausreicht, wenn je Wohnung ein Raum besonnt ist. Für den Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche liegt zudem ein Beschluss des OVG Berlin zu einer innerstädtischen Bebauungssituation vor (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04, S. 14 f.). Danach gilt die allgemeine Anforderung an die Besonnung für Wohnungen als gewahrt, wenn eine Wohnung am 21. März eines Jahres für zwei Stunden besonnt ist.

Für den 21. März kommt die Verschattungsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass 427 Wohneinheiten länger als 240 Minuten besonnt und damit den Zielvorgaben der DIN 5034-1 entsprechen. Für 39 Wohneinheiten wird eine Besonnung zwischen zwei und knapp unter vier Stunden erreicht, für 58 Wohnungen beträgt die Besonnungsdauer weniger als zwei Stunden.

Für den 17. Januar kommt die Verschattungsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass 115 Wohneinheiten die Vorgaben einer einstündigen Besonnung unterschreiten.

Eine geringe Besonnung ist insbesondere für solche Wohnungen unvermeidbar, die ganz oder überwiegend in Richtung Norden orientiert sind oder die durch Eigenverschattung des Baukörpers betroffen sind.

In der Überarbeitung des Entwurfs wurden bereits Grundrissoptimierungen vorgenommen, um die Anzahl der betroffenen Wohnungen zu reduzieren. Beispielsweise wurden Grundrisszuschnitte geändert und Wohnungen vergrößert. Eine Zusammenlegung weiterer Wohnungen zur Minderung der Besonnungsdefizite wäre grundsätzlich denkbar, ist aufgrund des zu realisierenden Wohnungsschlüssels jedoch problematisch. Ziel der Planung ist es, zu einem wesentlichen Anteil auch kleinere Wohnungen zu realisieren.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass

- eine intensive Auseinandersetzung mit dem Plangebiet stattgefunden hat,
- verschiedene Bauungsalternativen geprüft worden sind,
- Optimierungen des Entwurfs erfolgt sind,
- eine verringerte Verschattung nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand bzw. einem größeren Verlust der städtebaulichen Intention zu erreichen wäre,
- eine Verringerung der Wohnungsanzahl unverhältnismäßig zum wirtschaftlichen Aufwand (z.B. Abbruchkosten) steht,
- die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden und
- die wohnungspolitischen Ziele der Freien und Hansestadt Hamburg zu berücksichtigen sind,

kann die Nichteinhaltung der DIN 5034-1 für die betreffenden Wohnungen als hinnehmbar angesehen werden.

Im Plangebiet erfolgt ein Ausgleich durch

- die Schaffung hochwertiger privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen,
- die günstige Zuordnung von Wohngebäuden zu Arbeitsstätten, die eine Vermeidung zusätzlichen Verkehrs bewirken kann,

- die Gestaltung von hochwertigen, geschützten Außenwohnbereichen für die Bewohner, da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich in Tiefgaragen vorgesehen ist,
- die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen und die extensive Begrünung der Gebäude-Dachflächen,
- die Schaffung nutzbarer Außenwohnbereiche auf den Dächern der Wohngebäude.

Des Weiteren wurden auch mögliche Verschattungsauswirkungen der geplanten Neubebauung auf die bestehenden Wohngebäude am Wesselyring untersucht. Der Untersuchungsrahmen umfasste die Ostfassaden der Bestandsgebäude Nr. 1 bis 5 und Nr. 7 bis 15 am Wesselyring. Das Bestandsgebäude Nr. 17 bis 21 ist aufgrund seiner Lage südwestlich der Neubebauung nicht von einer Mehrverschattung betroffen und wurde daher nicht vertiefend untersucht. Die Untersuchung hat ergeben, dass die bestehenden Gebäude am Wesselyring sowohl am 17. Januar/ 24. November als auch am 21. März/ 21. September den Zielwert einer einstündigen Besonnung gemäß DIN 5034-1 für den 17. Januar und die Vorgabe einer zweistündigen Besonnung gemäß OVG Berlin für den 21. März im Wesentlichen einhalten. Lediglich beim Gebäude Nr. 1 bis 5 werden die Vorgaben geringfügig unterschritten; Ursache der Unterschreitung ist hier jedoch nicht die geplante Neubebauung Überseering Nr. 30, sondern die Ausrichtung, Lage und insbesondere Nähe der heutigen Bestandsgebäude zueinander, die bereits im Bestand eine Eigenverschattung auslöst.

### **5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

Städtebauliches Ziel ist die Umsetzung der im städtebaulichen Wettbewerb entwickelten Bebauungsstruktur. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen festgesetzt, um die Qualitäten der im städtebaulichen Wettbewerb entwickelten Entwurfslösung zu sichern.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird aufgrund der bereits baukörperbezogenen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen festgesetzt.

Gegenüber den Nachbargrundstücken und gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich keine Unterschreitungen der Abstandsflächen nach HBauO. Innerhalb des Plangebiets können sich Unterschreitungen der Abstandsflächen ergeben. Diese sind im Einzelfall städtebaulich gewünscht und erforderlich, um den in einem städtebaulichen Wettbewerb ausgewählten Entwurf umsetzen zu können.

Die Planung sieht vor, dass alle Wohnungen Loggien oder Terrassen erhalten. Die für Loggien vorgesehenen Flächen sind bereits in die überbaubaren Grundstücksflächen einbezogen worden. Darüber hinausgehend sollen keine Balkone errichtet werden.

Zur wettergeschützten Erschließung der Eingangsbereiche der Gebäude können Vordächer erforderlich werden, deren genaue Lage derzeit noch nicht feststeht. Daher wird festgesetzt, dass die Baugrenzen für Vordächer ausnahmsweise um bis zu 1,5 m Tiefe überschritten werden dürfen.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen einzelner Wohnungen bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig ist. Zur Erhaltung festgesetzte Bäume dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

*Vgl. § 2 Nummer 11: „Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m allgemein zulässig, hiervon ausgenommen sind die Bereiche im Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender Bäume. Bei Vordächern dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassade des jeweiligen Baukörpers betragen.“*

Um ausreichend Abstellräume für die Wohnungen nachweisen zu können, ist es erforderlich, neben den Kellern unter den Gebäuden auch eine Unterbauung des Geländes vorzunehmen, die über die Baugrenzen der aufgehenden Hochbauten in Richtung Westen herausragt. Die Möglichkeit einer Unterbauung in diesem Bereich wird mit der Festsetzung einer unterirdischen Baugrenze gesichert.

Für den Bereich der unverbindlichen Vormerkung für die vorgesehenen unterirdischen Bahnanlagen wird eine Freihaltung der Flächen durch Nebengebäude sichergestellt. Dieser Bereich dient der Erschließung der Gebäude und muss daher die Ver- und Entsorgungsfunktionen des Vorhabengebiets gewährleisten. Flächen für Tiefgaragenzufahrten, weitere Zufahrten und Zugänge, Fahrradabstellplätze, sowie der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Kälte, Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (gemäß §14 Abs. 2 BauNVO) sind zulässig. Die Festsetzung ist bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Baumaßnahmen der Bahnanlagen zeitlich befristet, danach sind Nebenanlagen uneingeschränkt zulässig.

*Vgl. § 2 Nummer 6: „Auf der Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen sind Tiefgaragenzufahrten, weitere Zufahrten und Zugänge, Fahrradabstellplätze sowie der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Kälte, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO zulässig. Weitere untergeordnete Nebenanlagen sind erst zulässig, wenn die vorgesehene unterirdische Bahnanlage einschließlich der Überdeckung vollständig hergestellt ist. Abgrabungen und bauliche Anlagen*

*aller Art unterhalb einer Höhe von 10,0 m über Normalhöhennull sind unzulässig.“*

### **5.3. Kernegebiet**

#### **5.3.1. Art der baulichen Nutzung**

Der nordöstliche Teil des Plangebiets an der Ecke Sydneystraße/ Überseering wird als Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO festgesetzt. Die Umgebung des Plangebiets ist heute durch Büro- und Verwaltungsgebäude geprägt. Die Festsetzung als Kerngebiet entspricht daher dem heutigen Gebietscharakter und auch dem städtebaulichen Ziel, dass das Plangebiet - trotz der planerisch gewünschten Mischung mit Wohnnutzungen (vgl. 5.1.2.1) - auch weiterhin zu einem großen Teil der Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung sowie von Handelsbetrieben dienen soll.

Die Lage des Plangebiets in der City Nord mit sehr guter Anbindung an die Innenstadt und die Nähe zum öffentlichen Nahverkehr kann den Wunsch nach Ansiedlungen von Vergnügungsstätten sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben mit sich bringen. Neben nachteiligen gestalterischen Auswirkungen geht mit den genannten Nutzungstypen häufig ein Verdrängungseffekt für andere gewerbliche Betriebe und Einrichtungen einher, da sie erfahrungsgemäß vergleichsweise höhere Flächenumsätze erwirtschaften können. Bei einer allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Nutzungen besteht für das Kerngebiet die Gefahr, dass Nutzungen verdrängt werden bzw. die Ansiedlung neuer Nutzungen gehemmt wird. Das Planungsziel, mit den Festsetzungen zu einer Stärkung des Büro- und Verwaltungsstandorts beizutragen, könnte hierdurch gefährdet werden.

Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit sollen im Plangebiet nicht beschränkt werden, da bei der geplanten hohen Anzahl an Wohneinheiten und der Büronutzung mit einer entsprechenden Nachfrage zu rechnen ist. Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden hingegen ausgeschlossen, da sich derartige Angebote nach der Empfehlung des Masterplans City Nord zukünftig auf die zentrale Zone der City Nord konzentrieren sollen.

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen werden ausgeschlossen, da in Parkhäusern und Großgaragen integrierte Tankstellen insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung Konflikte mit der geplanten benachbarten Wohnnutzung hervorrufen könnten.

*Vgl. § 2 Nummer 4: „Im Kerngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einkaufszentren und großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 BauNVO, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Die Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen.“*

### 5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der als Kerngebiet festzusetzende Teil des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 6.800 m<sup>2</sup>. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die zulässige Grundfläche, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und für den eingeschossigen, vorgezogenen Sockelbau am Überseering die Gebäudehöhe festgesetzt.

Zusammen mit der Festsetzung von baukörperähnlichen Baugrenzen – zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen – werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans geschaffen. Durch ein kompaktes städtebauliches Konzept wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen.

#### Grundfläche

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche von 3.100 m<sup>2</sup> fest. Durch die aufgehenden Bauten wird rechnerisch eine GRZ von 0,46 erreicht. Damit wird die gemäß § 17 BauNVO für Kerngebiete definierte Obergrenze von 1,0 eingehalten.

Am Überseering soll die Vorzone zwischen den Gebäuden und der Straße nahezu vollständig versiegelt werden. Da es in diesem Bereich keinen Gehweg gibt – dieser verläuft auf der Plus-Eins-Ebene – ist zur Erschließung der erdgeschossigen Nutzungen ein großzügiger Fußgängerbereich vorgesehen. Für die Andienung des Bürogebäudes sind eine Vorfahrt, eine Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage sowie eine Anlieferung für die Laden- und Dienstleistungseinheiten im Sockelgeschoss über die Vorzone erforderlich.

Das Maß der Gesamtversiegelung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO liegt mit 0,87 unterhalb der für Kerngebiete in § 17 BauNVO definierten Obergrenze von 1,0. Um die Vorhaben- und Erschließungsplanung umsetzen zu können, wird festgesetzt, dass für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte Grundfläche von 3.100 m<sup>2</sup> bis zu einer Grundfläche von 5.900 m<sup>2</sup> überschritten werden darf.

*Vgl. § 2 Nummer 10: „Im Kerngebiet darf die festgesetzte Grundfläche von 3.100 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 5.900 m<sup>2</sup> überschritten werden.“*

#### Geschossigkeiten und Gebäudehöhen

Der in einem städtebaulichen Wettbewerb entwickelte Entwurf sieht im Nordosten des Plangebiets einen städtebaulichen Hochpunkt vor, der in der Höhe in Richtung Kreuzung Überseering/ Sydneystraße von zehn auf dreizehn Geschosse ansteigt. Die festgesetzten Geschossigkeiten beziehen sich dabei auf die festgesetzte Geländeoberfläche im Innenhof (im Mittel + 15,15 m üNN).

Zum Überseering ergibt sich aufgrund des Höhenunterschieds zwischen der „Plus-Eins“-Erschließungsebene, die an die vorhandenen Fußgängerbrücken anknüpft (+ 19,0 m üNN) und dem geplanten Geländeniveau der Vorzone (ca. +13,00 bis

13,50 m üNHN) ein überhohes Sockelgeschoss, das natürlich belichtet ist und sich insbesondere für gewerbliche Nutzungen (Handel, Dienstleistung) eignet, aber in Teilbereichen u.U. auch den Einbau einer Zwischendecke gestattet. Bezogen auf die Verkehrsfläche Überseering wäre in Teilbereichen also eine Zweigeschossigkeit umsetzbar.

Für das Sockelgeschoss wird im Bereich des Kerngebiets eine zulässige Gebäudehöhe von 22,0 m ü. NHN festgesetzt. Diese ist einschließlich der Attika und der Brüstung in massiver Bauweise zu berechnen.

Bei dem Hauptbaukörper soll der Verlauf der Attika so gestaltet werden, dass in der Fassadenansicht eine fließende Höhenentwicklung ohne sichtbare Abstufungen zwischen den Bereichen unterschiedlicher Geschossigkeit erzielt wird, vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung.

Für Anlagen der Haus- und Klimatechnik sowie andere technische Anlagen und technische Aufbauten ist es erforderlich, dass diese auch oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse zulässig sind, vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung. Es ist vorgesehen, die Attika in Teilbereichen so zu überhöhen bzw. zu gestalten, dass technische Aufbauten so wenig wie möglich von der Fußgängerperspektive sichtbar werden.

#### Geschossfläche

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung der zulässigen Grundfläche und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe der baulichen Anlagen sowie der baukörperähnlichen Festsetzung von Baugrenzen.

Damit wird die Umsetzung des Vorhabens, entsprechend des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzepts des Vorhaben- und Erschließungsplans, mit einer Geschossfläche von rund 21.500 m<sup>2</sup> ermöglicht. Geschossflächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen sind bei der Ermittlung dieser Geschossfläche bereits mitgerechnet.

Bezogen auf die im Bauland liegende Fläche des Baugrundstücks wird damit rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 3,17 erreicht.

Die Obergrenze des § 17 BauNVO von 3,0 für Kerngebiete wird damit geringfügig überschritten. Die Überschreitung des Dichtewerts ist städtebaulich vertretbar: Die Grund- und Geschossflächen, die mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden, sind planerische Zielsetzung, für die Lage des Plangebiets angemessen und aus städtebaulichen Gründen erforderlich,

- um das zugrunde liegende städtebauliche Konzept umzusetzen, welches in einem konkurrierenden Wettbewerbsverfahren entwickelt und ausgewählt worden ist,



- um ein städtebauliches Konzept mit hohem architektonischem Niveau zu verwirklichen, das sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung der City Nord auswirken wird,
- um die hohe Lagegunst des Standorts in unmittelbarer Nähe zum U-Bahn-Haltepunkt Sengelmannstraße für eine verdichtete Bebauung zu nutzen,
- um die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen möglichst wirtschaftlich zu nutzen,
- 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.

Im Plangebiet erfolgt ein Ausgleich durch

- die Schaffung hochwertiger gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen,
- die günstige Zuordnung von Wohngebäuden zu Arbeitsstätten, die eine Vermeidung zusätzlichen Verkehrs bewirken kann,
- die Gestaltung von hochwertigen, geschützten Außenbereichen für die Betriebsangehörigen und Besucher, da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich in Tiefgaragen vorgesehen ist,
- die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen und die extensive Begrünung der Gebäude-Dachflächen.

Diese mindernden und ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Geschossfläche bezieht sich auf die Außenkante „warme Hülle“, d.h. die Außenkante Rohbau einschließlich der aufgetragenen Dämmung und der hinterlüfteten Fassadenkonstruktion, jedoch noch ohne Berücksichtigung von auskragenden/ vorgesetzten Fassadenelementen. Die besondere Form des Bürogebäudes mit einem hohen gestalterischen Anspruch erfordert vorgesetzte Fassadenkonstruktionen mit einer größeren Tiefe als allgemein üblich, derartige Fassadenkonstruktionen sind der Geschossfläche von rund 21.500 m<sup>2</sup> hinzuzurechnen.

### **5.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

#### Bauweise

Städtebauliches Ziel ist die Umsetzung der im städtebaulichen Wettbewerb entwickelten Bebauungsstruktur. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperähnlich festgesetzt, um die Qualitäten der im städtebaulichen Wettbewerb entwickelten Entwurfslösung zu sichern.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird aufgrund der bereits baukörperähnlichen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass die Geschossebenen des Bürogebäudes von Geschoss zu Geschoss in Richtung Nordosten unter der darunterliegenden Geschossebene leicht auskragen, sodass insgesamt die Anmutung einer schrägen Fassade entsteht.

Dies heißt, dass die Grundflächen der einzelnen Geschosse von den unteren Geschossen zu den oberen Geschossen hin zunehmen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird aus diesem Grund nicht baukörperbezogen, sondern baukörperähnlich festgesetzt. Zeichnerisch festgesetzt wird die maximale Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche des Gebäudes, wie sie sich in der Überlagerung der Ausdehnung des obersten Geschosses und des untersten Geschosses darstellen wird.

Die festgesetzte Baugrenze bezieht sich auf die Außenkante der auskragenden/ vorgesetzten Fassadenelemente.

Für den Bereich der unverbindlichen Vormerkung für die vorgesehenen unterirdischen Bahnanlagen wird eine Freihaltung der Flächen durch Nebengebäude sichergestellt. Dieser Bereich dient der Erschließung der Gebäude und muss daher die Ver- und Entsorgungsfunktionen des Vorhabengebiets gewährleisten. Flächen für Tiefgaragenzufahrten, weitere Zufahrten und Zugänge, Fahrradabstellplätze, Standplätze für Abfallbehälter sowie der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO) sind zulässig. Die Festsetzung ist bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Baumaßnahmen der Bahnanlagen zeitlich befristet, danach sind Nebenanlagen uneingeschränkt zulässig (Vgl. § 2 Nummer 6).

### **5.4 Festgelegte Geländeoberfläche**

Für das Plangebiet wird gemäß § 9 Absatz 3 BauGB das vorgesehene Höhenniveau des Innenhofs (im Mittel + 15,15 m über NHN einschließlich Erdüberdeckung) als neue festgelegte Geländeoberfläche festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 7).

Das Geländeniveau des Innenhofs wird die maßgebliche Bezugshöhe für die Gebäude im Plangebiet darstellen, da deren Treppenhäuser vom Innenhof aus erschlossen werden und auch die Feuerwehrezufahrt für die Wohngebäude im Innenhof vorgesehen ist.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist über die Sydneystraße im Norden und über den Überseering im Osten verkehrlich erschlossen.

Die Sydneystraße ist im Bereich des Plangebiets vierspurig, der Überseering sechsspurig ausgebaut. Sie verfügen damit über je zwei bzw. drei Richtungsfahrbahnen, die baulich voneinander getrennt sind.

In beiden Straßen ist das Parken am Fahrbahnrand erlaubt.

Der Bebauungsplan setzt die Straßenverkehrsflächen entsprechend dem derzeit geltenden Bebauungsplan Winterhude 7 fest. Erweiterungsflächen sind nicht erforderlich, da die Querschnitte für die Abwicklung der prognostizierten Verkehre sowie für den ruhenden Verkehr ausreichend dimensioniert sind.

## **5.6 Ruhender Verkehr/ Anlieferung**

Das Plangebiet wird von den angrenzenden Straßen über drei Zu- und Ausfahrten angebunden, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Die nördliche Anbindung am Überseering entspricht der bestehenden Überfahrt.

Für die südliche Anbindung an den Überseering und die Anbindung an die Sydneystraße werden neue Überfahrten erforderlich. Die Bestandszufahrt vom Überseering an der südöstlichen Grundstücksecke wird zukünftig aufgegeben.

### Tiefgaragen

Zur Sicherung eines ruhigen und kinderfreundlichen Wohnumfelds mit hoher Aufenthaltsqualität werden die privaten Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen angeordnet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vor, im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet zwei Tiefgaragen mit zusammen ca. 410 Stellplätzen zu errichten.

Die Tiefgarage 1 dient hauptsächlich der Büronutzung, soll ca. 190 Stellplätze umfassen und wird dabei vom Überseering erschlossen. Teile dieser Tiefgarage werden auch Bereiche des festzusetzenden allgemeinen Wohngebiets unterbauen.

Die Tiefgarage 2 ist vorwiegend für die Wohnnutzungen vorgesehen, wird aber auch Stellplätze für die Büronutzung und für die gewerblichen Nutzungen im Sockelgeschoss entlang des Überseerings unterbringen. Die Tiefgarage 2 wird ca. 220 Stellplätze umfassen und durch jeweils eine Zu- und Ausfahrt an der Sydneystraße und am Überseering erschlossen.

In den Tiefgaragen können die gemäß Fachanweisung 1/2013 – ABH geforderten 250 Stellplätze für die Büronutzung sowie die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen 27 Stellplätze und für die Kitanutzung erforderlichen 5 Stellplätze nachgewiesen werden. Die verbleibenden 128 Stellplätze sind der Wohnnutzung zugeordnet. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung von 0,24 Stellplätzen je Wohneinheit.

Die konkrete bauliche Ausgestaltung der Tiefgaragen und ihrer Zufahrten wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

An den drei Anbindungen sind grundsätzlich die Fahrbeziehungen „rechts-rein/ rechts raus“ möglich. Da die „Wohn-Tiefgarage“ von der Sydneystraße zum Überseering durchgängig befahren werden kann, ist davon auszugehen, dass die Ausfahrt Sydneystraße oder Überseering entsprechend des Fahrtziels individuell gewählt wird. Gleiches ist für die Zufahrt anzunehmen.

Eine verkehrstechnische Untersuchung hat ergeben, dass aufgrund der neuen Büro- und Wohnnutzungen mit einem planinduzierten zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rund 1.760 Fahrten pro Tag zu rechnen ist. Aus dem prognostizierten Verkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen ergeben sich unter Berücksichtigung der entsprechenden Tagesganglinien insgesamt rund 170 Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde und rund 165 Fahrten in der Nachmittagsspitze.

Es ist anzunehmen, dass die Verkehre aufgrund des vorhandenen leistungsfähigen Straßensystems leistungsfähig abgewickelt werden können. Es kann aufgrund der Leistungsfähigkeit und dem verhältnismäßig geringen Zusatzaufkommen davon ausgegangen werden, dass auch die angrenzenden Knotenpunkte die Neuverkehre leistungsgerecht abwickeln können. Zu berücksichtigen ist auch, dass im Plangebiet bereits langjährig eine intensive Büronutzung (ehem. Oberpostdirektion) stattgefunden hat, mit entsprechenden Mitarbeiter- und Lieferverkehren.

#### Besucherparkstände für das Wohnen

Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen und aus Gründen des Baumschutzes sollen die Vorzonen vor den Gebäuden - mit Ausnahme von Kurzzeitparkständen für die KiTa sowie erforderliche Parkstände für Behinderte - von oberirdischen Parkständen freigehalten werden.

Für die umliegenden öffentlichen Straßen ist Längsparken bzw. Fahrbahnrandparken charakteristisch. Im Bereich des Plangebiets bestehen am Überseering ca. 22 Parkmöglichkeiten am Fahrbahnrand und in der Sydneystraße ca. 28 Parkmöglichkeiten am Fahrbahnrand. Bisher stehen also ca. 50 öffentliche Parkstände zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der neuen Zufahrten mit den einzuhaltenden Sperrflächen an den Ein- und Ausfahrten verringert sich die Anzahl der zur Verfügung stehenden öffentlichen Parkmöglichkeiten auf 43. Berechnet auf die geplante Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich eine Quote von 0,08. In Anbetracht der guten ÖPNV-Anbindung des

Plangebiets (U-Bahn, Bus), die sich nach dem Bau der U-Bahn U5 durch eine zusätzliche Haltestelle noch weiter verbessern wird und unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Ensembles der City Nord, welches auch das Straßenbild umfasst, wird das vorhandene Angebot an Besucherparkständen für ausreichend gehalten.

#### Besucherparkstände für gewerbliche Nutzungen

Im Durchführungsvertrag wird vereinbart, dass in der Tiefgarage 1 etwa 50 Besucherparkstände mittels Zugangsbeschränkung für die Büronutzung vorgehalten werden.

Für die vorgesehene KiTa werden Kurzzeitparkstände gemäß der Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradstellplätze“ nachgewiesen. Derzeit ist die Gruppenanzahl nicht abschließend geklärt, da ein Träger bislang nicht feststeht. Erste Planungen haben gezeigt, dass ausreichend Kurzzeitparkstände in der privaten Vorzone am Überseering realisiert werden können.

#### Fahrradabstellplätze

Für das Vorhaben werden ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen. Die erforderliche Anzahl an Fahrradabstellplätzen ergibt sich baurechtlich aus der Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“ (FA 1/2013 – ABH). Etwa 105 Abstellplätze sind auf den öffentlichen bzw. gemeinschaftlich genutzten Freiflächen für Besucher vorgesehen. Weitere 52 Fahrradabstellplätze für Besucher werden für die Büronutzung, 34 für die gewerblichen Nutzungen des Sockelgeschosses am Überseering und 8 Fahrradabstellplätze für die Kitanutzung bereitgestellt. Die Abstellanlagen befinden sich vor den Hauseingängen und im Bereich der Vorzone am Überseering. Zuzüglich der oberirdischen Fahrradabstellplätze für Besucher werden die nach Fachanweisung 1/2013 – ABH notwendigen Fahrradabstellplätze zugunsten der Wohnnutzung und für die Gewerbenutzungen in den Erdgeschosszonen und in den Tiefgaragen nachgewiesen.

#### Anlieferung

Die Anlieferung der gewerblichen- und Handelsnutzungen im Sockelgeschoss am Überseering erfolgt über die beiden Anbindungen zum Überseering. Es ist eine gepflasterte Vorzone mit einer Mindestbreite von 5 m geplant, die in erster Linie dem Aufenthalt und dem Fußgängerverkehr, aber temporär auch der Anlieferung dient. Die Fahrzeuge (fahrgeometrisch max. kleiner Lkw möglich) fahren über die nördliche, bestehende Überfahrt auf das Gelände und verlassen das Grundstück über die südliche Anbindung.

Im südöstlichen Bereich der Neubebauung soll eine Kindertagesstätte realisiert werden. Die Bring- und Holverkehre sollen über die südliche Anbindung an den Überseering abgewickelt werden. Eltern können über die Überfahrt, die auch die Tiefgarage 2 bedient, auf das Grundstück fahren, dort halten/ kurzzeitig parken (mehrere Kurzzeitstellplätze auf Privatgrund vorgesehen), ihre Kinder absetzen und das Gelände dann wieder über die Anbindung verlassen.

## **5.7 Mit Gehrechten zu belastende Flächen**

Entlang der Straße Überseering wird auf der Fläche des auskragenden eingeschossigen Gebäudeteils ein öffentliches Gehrecht mit mindestens 2,7 m Breite festgesetzt, welches die Anbindung an die bestehenden Fußgängerbrücken nach Norden über die Sydneystraße, nach Osten über den Überseering und südlich zum Nachbargebäude dauerhaft sichert. Die festzusetzende Breite von 2,7 m entspricht der Breite der denkmalgeschützten Brücken und der Regelbreite für das Gehrecht von 2,65 m gemäß H BVA 2011 wird mit 2,7 m Breite. Die Gehwegführung auf der +1 Ebene ist aus städtebaulichen und denkmalschutzpflegerischen Gründen erforderlich. Diese sichert sowohl die Anschlüsse an die vorhandenen Brückenköpfe, als auch die qualitative Erreichbarkeit der +1 Ebene vom Überseering.

Eine barrierefreie Anbindung vom Überseering wird mit der Planung zur Linie U5 untersucht. Mit dem Vorhaben besteht die Möglichkeit, über die Sydneystraße die Fußgängerbrücken und das Gehrecht auf dem Sockelgeschoss am Überseering barrierefrei zu erschließen. Die barrierefreie Führung eines Gehwegs entlang der Straße Überseering zwischen der Baumreihe und der Grundstücksgrenze ist aus Gründen des Baum- und Denkmalschutzes nicht möglich. Eine Neuordnung der Verkehrsfläche und die Erschließung der Brücken ist zugunsten der Barrierefreiheit innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

*Vgl. § 2 Nummer 14: „Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche als Gehweg hergestellt und dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt sowie unterhalten wird. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.*

## **5.8 Technischer Umweltschutz**

Das Plangebiet liegt in einem durch Straßen-, Schienen- und Fluglärm beeinflussten Siedlungsbereich. Um zu prüfen, ob und erforderlichenfalls mit welchen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Plangebiet sichergestellt werden können, wurde eine umfassende schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

### **5.8.1 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm**

In rund 250 m Entfernung nördlich des Plangebiets verläuft eine Bahnstrecke mit U-Bahnbetrieb (U1 Alsterdorf-Sengelmannstraße-Ohlsdorf) und Güterzugbetrieb (Güterumgehungsbahn), die Schienenverkehrslärmimmissionen verursacht, die auf das Plangebiet einwirken.

Nördlich grenzen die Sydneystraße und östlich der Überseering unmittelbar an das Plangebiet an. Von den genannten Straßen wirken Straßenverkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die angrenzenden Straßen sind nach der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) bzw. nach dem Teilstückverfahren der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990“ - RLS-90 unter Zugrundelegung der jeweiligen zulässigen Höchstgeschwindigkeiten und Straßenoberflächen erfolgt.

Die schalltechnischen Auswirkungen der Schienenverkehrswege wurden gemäß der 16. BImSchV bestimmt. Dabei wurden Prognosen zu den Zugzahlen für das Jahr 2030 (U-Bahn) bzw. 2025 (Güterbahn) zugrunde gelegt.

Grundsätzlich trägt der gewählte Städtebau bereits dazu bei, die Lärmbelastung im Plangebiet zu minimieren, indem zu den umgebenden Straßen eine in weiten Teilen geschlossene Bebauung ausgebildet wird. Dies schafft einen Innenbereich im Hof, der vom Verkehrslärm der umgebenden Straßen abgeschirmt ist.

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau ist in Hamburg nicht eingeführt. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgt daher gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ in Anlehnung an die 16. BImSchV.

Die berechneten Pegel aus Straßen- und Schienenverkehrslärm können an den hofseitigen Fassaden sowie den straßenabgewandten West- und Südfassaden der geplanten Wohngebäude am Tage zwischen 40 und 54 dB(A) betragen. Für die überwiegende Zahl der Immissionsorte wurden Beurteilungspegel von weniger als 49 dB(A) berechnet, der einschlägige Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) wird damit um mindestens 10 dB(A) unterschritten.

Für den Nachtzeitraum wurden an den hofseitigen, rückwärtigen Fassaden sowie den straßenabgewandten West- und Südfassaden der Wohngebäude Pegel von 37 dB(A) und bis zu 52 dB(A) berechnet. Für die überwiegende Anzahl der Immissionsorte wurden Beurteilungspegel von weniger als 44 dB(A) berechnet, der einschlägige Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird damit um mindestens 5 dB(A) unterschritten. An fünf Immissionsorten in höher gelegenen Geschossen wurden Überschreitungen von 2 - 3 dB(A) berechnet.

Die straßenzugewandten Fassaden der Wohngebäude sind in stärkerem Maße von Verkehrslärmimmissionen betroffen. Für den Tagzeitraum wurden hier Pegel zwischen 55 und 63 dB(A) berechnet. An der überwiegenden Anzahl der Immissionsorte wird der einschlägige Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) um 1 – 4 dB(A) überschritten.

In der Nachtzeit können Pegel auftreten, die zwischen 49 und 57 dB(A) liegen. An der überwiegenden Anzahl der Immissionsorte wird der einschlägige Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) um 2 – 8 dB(A) überschritten.

Es werden für die geplante Wohnbebauung somit Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm notwendig, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie Schutzwände oder -wälle, scheiden innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen aus.

Auf Maßnahmen an den bestehenden Schienenwegen kann der Bebauungsplan keinen Einfluss nehmen. Durch die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen zur Stellung der Gebäude wird bereits auf die Lärmbelastung reagiert und es wird ein lärmärmer, ruhiger Innenhofbereich geschaffen. Der städtebauliche Entwurf wurde in einem Wettbewerbsverfahren unter Prüfung weiterer Bebauungsvarianten ausgewählt und stellt aus Sicht des Bezirksamts eine städtebaulich überzeugende Lösung für das Plangebiet dar. Dabei ist dem Plangeber bewusst, dass es aufgrund der Stellung und Ausrichtung der Wohngebäude und der Lage der Lärmquellen nicht möglich sein wird, eine Anordnung der Wohn- und Schlafräume für alle Wohnungen lärmabgewandt zu diesem Innenhof vorzunehmen. Mehrere Wohnungen werden voraussichtlich einseitig lärmzugewandt orientiert sein.

Der Schutz dieser lärmexponierten Wohn- und Schlafräume muss für die betroffenen Wohnungen daher durch Maßnahmen des baulichen Schallschutzes (passiver Schallschutz) gewährleistet werden.

Derartige Maßnahmen sind technisch möglich und erprobt. Hierbei wird insbesondere auf den Schutz der Nachtruhe abgestellt. Zur Gewährleistung des Schutzziels, für Schlaf- und Kinderzimmer gem. Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010 einen Innenraumpegel von nicht mehr als 30 dB(A) am Ohr des Schläfers bei teilgeöffnetem Fenster, teilgeöffnetem Lüftungselement oder Lüftungsflügel einhalten zu können, wird folgende Festsetzung getroffen:

*Vgl. § 2 Nummer 12: „Im allgemeinen Wohngebiet ist an den mit „(B)“ bezeichneten Fassaden von Wohngebäuden durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien), 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 oder vergleichbaren Maßnahmen wie z.B. teilgeöffnete Lüftungselemente oder teilgeöffnete Lüftungsflügel von 30 dB(A) während der Nachtzeit aufgrund von Verkehrsgeräuschen (Straße und Schiene) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.*



*Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“*

Die schalltechnische Untersuchung hat des Weiteren die Lärmbelastung des geplanten Bürogebäudes prognostiziert. Auch hier ist festzustellen, dass die der Sydneystraße und dem Überseering zugewandten Fassaden am stärksten belastet sind. Die berechneten Beurteilungspegel liegen hier tagsüber zwischen 57 und 64 dB(A). In der Nacht wurden mögliche Pegel zwischen 50 und 58 dB(A) berechnet. Damit wird der einschlägige Tag-Grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) eingehalten. In der Nacht kann es an mehreren Immissionsorten zu Überschreitungen des Grenzwerts der 16. BImSchV von 54 dB(A) um bis zu 4 dB(A) kommen.

Da die Nutzung des Gebäudes aller Voraussicht nach vor allem im Tagzeitraum erfolgt und da Wohnnutzungen für das Kerngebiet ausgeschlossen werden, erscheinen die ermittelten Beurteilungspegel in der Abwägung vertretbar, ohne dass Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich werden. Für die lärmabgewandten Außenfassaden und die dem Lichthof zugewandten Fassaden des Gebäudes werden die einschlägigen Richtwerte mit Pegeln zwischen 37 - 58 dB(A) tags und 37 - 51 dB(A) nachts sicher eingehalten.

#### **5.8.2 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen durch Tiefgaragen**

Im Plangebiet sollen zwei Tiefgaragen errichtet werden, die durch drei Zu- bzw. Ausfahrten erschlossen werden. Da die Tiefgaragen nicht nur dem Wohnen dienen sollen, sondern in Teilen auch gewerblich genutzt werden können, wurde eine Betrachtung der prognostizierten Lärmimmissionen des Tiefgaragenbetriebs (Fahrwege, Rampen, Rolltore) vorgenommen.

Die Ausbreitungsberechnungen wurden nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm“ in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ und einer Mitwind-Wetterlage durchgeführt.

Als Vorbelastung wirkt der außerhalb des Plangebiets gelegene oberirdische Parkplatz des südlich angrenzenden Grundstücks Überseering Nr. 35 auf das Plangebiet ein.

Im festzusetzenden Kerngebiet werden die einschlägigen Tag-Richtwerte der TA Lärm sicher eingehalten. In der Nacht kann es am unmittelbar oberhalb der Ein- und Ausfahrt gelegenen Immissionsort zu Pegeln bis zu 49 dB(A) kommen. Damit würde der einschlägige Grenzwert der TA Lärm von 45 dB(A) um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Oberhalb der Ein- und Ausfahrt am Überseering wurden Beurteilungspegel bis zu 50 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts prognostiziert. Nachts wird der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) um bis zu 6 dB (A) überschritten.

Im Nahbereich der Ein- und Ausfahrt an der Sydneystraße wurden Beurteilungspegel bis zu 46 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts prognostiziert. Nachts wird der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) um bis zu 2 dB (A) überschritten.

Unter Einhaltung eines ausreichenden Abstands zu empfindlichen Aufenthaltsräumen ist hier mit keiner Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen.

In der Abwägung zu berücksichtigen ist zudem, dass die an den betroffenen Fassaden gelegenen Immissionsorte schutzbedürftiger Räume durch Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm (vgl. Kapitel 5.8.1) bereits über ein hohes Schallschutzniveau verfügen (Hafencity-Fenster), und diese Maßnahmen auch gegenüber den Immissionen des Tiefgaragenbetriebs wirksam sein können.

### **5.8.3 Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen durch die Anlieferung**

In dem zum Überseering orientierten, eingeschossigen Sockelgeschoss sollen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen ermöglicht werden. Der Abstand zu dem darüber befindlichen Wohngeschoss beträgt zwischen 6 und 16 m. Die Anlieferung der gewerblichen Nutzungen erfolgt mit kleinen Lkws in einer privaten Anlieferzone parallel zum Überseering. Die Zulieferer nutzen hierfür die Zufahrt im nördlichen Bereich am Überseering und fahren über die südliche Zufahrt raus. Die Anlieferung soll 5 mal täglich zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr stattfinden, dies entspricht einer Anlieferung je geplanter Einzelhandelsfläche. Innerhalb der Ruhezeiten (6:00 – 7:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr) sowie im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) ist keine Anlieferung vorgesehen. Da es im Bereich des Sockelgeschosses am Überseering im Bereich des allgemeinen Wohngebiets rechnerisch zu Überschreitungen der Grenzwerte der TA Lärm zwischen 6 bis 13 dB(A) tags durch Lieferverkehr kommen kann, werden schutzwürdige Nutzungen wie Wohnen an der Gebäudefassade des vorgezogenen Sockelgeschosses zum Überseering ausgeschlossen.

*Vgl. § 2 Nummer 3: „In dem Bereich des allgemeinen Wohngebiets, für den eine maximale Gebäudehöhe von 20,5 m über Normalhöhennull festgesetzt ist, sind Wohnnutzungen unzulässig.“*

In den Anlieferbereichen der vorgesehenen Gewerbeflächen im Sockelbaukörper an der Straße Überseering sind nach Möglichkeit keine Aufenthaltsräume, sondern ausschließlich Ladenflächen vorzusehen.

### **5.8.4 Maßnahmen zum Schutz vor Fluglärm**

Die geplanten Gebäude liegen außerhalb der Tag- und Nacht-Schutzzonen des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Hamburg. Aufgrund der Lage in einer der Start- und Landerichtungen des Flughafens ist dennoch mit Lärmbeeinträchtigungen mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von  $L_r = 57$  bis 60 dB(A) am Tag und von  $L_r$

= 51 bis 54 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Die schalltechnischen Belastungen nehmen von Südwesten nach Nordosten hin zu.

Um einen ausreichenden Schutz in Aufenthaltsräumen zu gewährleisten, erfolgt eine Festsetzung zum passiven Schallschutz für Gebäude im Plangebiet:

*Vgl. § 2 Nummer 13: „Zum Schutz vor Fluglärm ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen zu schaffen.“*

### **5.8.5 Maßnahmen des vorbeugenden Bodenschutzes**

Da der Oberboden auf dem Baugrundstück im Zuge der Neubebauung nahezu vollständig abgetragen werden muss, werden Untersuchungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.

Die unterhalb des Gründungsniveaus des geplanten Neubaus vorhandenen Bestandskeller werden im Untergrund belassen und verfüllt.

Im Zuge der „Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung“ (14.12.2016) sowie der „Kontaminationsuntersuchungen des Bodens“ (27.09.2016) wurden durch Bohrungen im Zuge des Baus des Bestandsgebäudes und durch neue Bohrungen in der obersten Bodenschicht Oberbodenauffüllungen aus Ziegel- und Schlackeresten in unterschiedlichen Mengenanteilen, an anderer Stelle Betonpflaster und Findlinge festgestellt. Unterhalb der obersten Schicht stehen in einer Tiefe bis etwa 2,50 m großflächig anthropogene, sandige Auffüllungen an. Diese Auffüllungen werden teils durch Geschiebelehm überlagert.

Unterhalb der sandigen Auffüllungen steht gewachsener Geschiebelehm/ -mergel oder Schluff an. Grundwasser wurde in Tiefen von 6,50 bis 10,00 m unter Gelände angetroffen.

Böden, die im Baugebiet verbleiben oder wieder eingebaut werden - dies betrifft insbesondere die Randbereiche im Westen und Norden des Plangebiets - sind gutachterlich auf mögliche Schadstoffe und Beurteilung gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1990 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505) hinsichtlich des Wirkungspfads Boden-Mensch zu untersuchen, da die Anforderungen an den Boden durch die Nutzungsänderung in Teilen des Plangebiets vom Kerngebiet zum allgemeinen Wohngebiet gestiegen sind.

## **5.9 Wasser**

### **5.9.1 Niederschlagswasser**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Für die Entwässerung des anfallenden Niederschlagswassers können die vorhandenen Regenwassersiele DN 300/ DN 400 in der Sydneystraße bzw. DN 1300 und DN 500 in

der Straße Überseering genutzt werden. Die Niederschlagswassereinleitung aus dem Plangebiet in das öffentliche Regenwassersiel ist auf eine maximal zulässige Einleitmenge von 17 l/(s\*ha), entsprechend 48,5 l/s für das gesamte Vorhabengebiet, zu begrenzen.

Für die Entwässerung wird ein Retentionsvolumen von 387 m<sup>3</sup> im Plangebiet auf der Dachfläche der Tiefgarage zur Verfügung gestellt. Dieses Volumen ist ausreichend, um das erforderliche Rückhaltevolumen für die normale Entwässerung in der ungünstigen Dauerstufe und auch das Rückhaltevolumen aus dem Überflutungsnachweis nach Gleichung 18 und 19 DIN 1986-100 einzuhalten. Auf der Tiefgaragendecke werden auf einer Fläche von 3.450 m<sup>2</sup> Retentionsboxen vorgesehen, welche ein Rückstauvolumen von 275 m<sup>3</sup> zur Verfügung stellen. Weitere Flächen mit einer Größe von 2.800 m<sup>2</sup> auf der Tiefgarage werden mit einer Drainageschicht ausgestattet, welche ein liches Stauvolumen von 4 cm aufweist. Das Aufstauvolumen beträgt hier etwa 113 m<sup>3</sup>. Die Anforderungen einer Begrenzung der Einleitmenge auf 17 l/(s\*ha) und das damit notwendig werdende Rückstauvolumen werden damit nachgewiesen.

Innerhalb des Plangebiets soll - trotz des vorgesehenen hohen Versiegelungsgrads - ein Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Dies ist insbesondere in den Randbereichen im Norden, Westen und Süden des Plangebiets möglich. Hier sind Wegeflächen mit geeigneten Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, wie z.B. wassergebundene Decken (Grand), Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenanteil auf versickerungsfähigem Unterbau, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen herzustellen.

*Vgl. § 2 Nummer 15: „In den nicht unterbauten Bereichen der privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, oberirdische Stellplätze sowie Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“*

Auch die vorgesehenen Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung können durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers negative Auswirkungen auf das Grundwasser mindern (vgl. Kapitel 5.10.2).

## **5.9.2 Schmutzwasser**

Das Plangebiet kann an die im Überseering vorhandenen Schmutzwassersiele angeschlossen werden.

## **5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz**

### **5.10.1 Baumschutz**

Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet ist nach der Baumschutzverordnung

(BaumSchVO) geschützt. Gehölzrodungen und Baumkronenrückschnitte unterliegen den Ausnahme- und Ersatzpflanzregelungen der BaumSchVO.

Insgesamt sind für die geplanten Baumaßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit und zur Errichtung des Neubaus voraussichtlich etwa 68 Bäume zu fällen. Hierbei handelt es sich um Feld-Ahornbäume und Platanen, die sich innerhalb des Baufelds oder deutlich zu dicht am Abbruchbereich befinden.

#### Baumerhalt

Am nördlichen und westlichen Rand des Baugrundstücks stehen vorwiegend Platanen in Reihen und Rasterpflanzungen, die erhalten werden. Der Baumbestand, der erhalten bleiben kann, wird mit einer Flächenschutzausweisung im Planbild zur Erhaltung festgesetzt. Dies betrifft folgende Bereiche:

- die Baumreihen- und -raster entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze (Festsetzung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen)

Die Festlegung der Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen ist am konzeptionellen Grundkonzept der vorhandenen Baumreihen und Baumraster orientiert: Die Achsen der vorhandenen Baumreihen sind senkrecht zur südlichen Grundstücksgrenze ausgerichtet. Die senkrechten Linien der Umgrenzung der Flächen verlaufen im Abstand von 5 m parallel zur senkrechten Baumachse. Die horizontale Linie der Umgrenzung verläuft ebenfalls im Abstand von 5 m zum letzten Baum der eingefassten Baumreihe. Lediglich die Baumreihen an der nördlichen Grundstücksgrenze stehen parallel zur Sydneystraße.

Hier wird die horizontal verlaufende Umgrenzung der Flächenausweisung im westlichen Teil mit einer Maßkette parallel zur Straße festgelegt. Im östlichen Teil bestimmt eine Maßkette von einer Ecke der Straßenbegrenzungslinie die Tiefe der Fläche zur horizontalen Umgrenzung der Flächenausweisung, die hier jedoch der Regel folgend parallel zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft.

Die Flächenausweisung für die Erhaltung von Bäumen darf im randlichen Bereich vom Rundweg um den Gebäudekomplex in Engpassbereichen genutzt werden.

Des Weiteren werden zwei Bäume (Platanen) einer Baumreihe östlich der Treppenanlage über die Sydneystraße, wovon zwei Bäume auf dem Baugrundstück stehen, sowie ein weiterer Baum westlich der Treppenanlage, im Planbild zum Erhalt festgesetzt (Erhalt von Einzelbäumen).

Zur Sicherung des Erhalts der festgesetzten Bäume sowie ihres bestandsbildenden Charakters sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig und bei Abgang der Bäume ist der Ersatz gleichwertig am gleichen Standort zu leisten.

*Vgl. § 2 Nummer 16: „Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.“*

Diese Ersatzpflanzverpflichtung stellt - über die generelle Ausnahmeregelung der Baumschutzverordnung hinaus - sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bei Abgang ein neuer Baum die gestalterische Funktion an gleicher Stelle übernimmt.

Des Weiteren dient die Festsetzung dem Schutz des Wurzelraums festgesetzter Bäume gegen Beeinträchtigungen durch Bodenverdichtung sowie Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen. Sie sichert den dauerhaften Erhalt der Bäume.

Für diverse Bäume ist eine Einkürzung von Kronenteilen um ca. 1,5 bzw. 2,0 m in Richtung geplanter Bebauung zur Herstellung der Baufreiheit erforderlich.

Die verbleibenden und zu erhaltenden Bäume müssen vor Baubeginn durch Maßnahmen des Baumschutzes gesichert werden. Im Hinblick auf den Baumschutz sind die einschlägigen Normen und Richtlinien zu beachten: DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV Baumpflege. Regelungen zum Schutz der Bäume während der Baumaßnahmen (Art des Verbaus, Schutzabstände etc.) werden im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt.

### **5.10.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

#### Neupflanzung von Bäumen

Im Zuge der Umsetzung der Planung müssen Bäume und weitere Gehölze innerhalb des Plangebiets gefällt werden. Zur Kompensation der durch die Abbruch- und Baumaßnahmen entfallenden Bäume und Gehölze sieht das Begrünungskonzept die Neupflanzung von Bäumen vor. Die Anpflanzgebote erfolgen im Planbild. Für die planzeichnerisch festgesetzten Bäume in Ergänzung der Baumraster sind ausschließlich Platanen zu verwenden.

Es werden Mindestpflanzgrößen für die anzupflanzenden Gehölze festgesetzt, um zu gewährleisten, dass sich die Anpflanzungen zeitnah zu visuell und kleinklimatisch wirksamen Gehölzstrukturen entwickeln können.

*Vgl. § 2 Nummer 17: „Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.“*

Für die Anpflanzgebote im Außenmantel der Neubebauung, die nicht der Ergänzung der Baumraster dienen, wird als weitere typische Baumart der City Nord die Verwen-

derung von Feldahorn empfohlen, z.B. an der Grundstücksgrenze entlang des Überseerings.

Der Innenhof des geplanten Quartiers soll darüber hinaus umfangreich begrünt werden. Die Gestaltung der Freianlagen findet ihre Inspiration in den gartenarchitektonischen Werken von Roberto Burle Marx. Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern in Verbindung mit geschwungenen Wegeführungen, Geländemodellierungen und Spielflächen sollen den Freiraum für die Bewohner prägen. Die Gehölzanzpflanzungen im Innenhof werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und die Art der Bepflanzung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

#### Begrünung der Tiefgaragen und Tiefgeschosse

Im allgemeinen Wohngebiet und im Kerngebiet wird jeweils eine großflächige Tiefgarage errichtet, d.h. der Innenhof ist flächig unterbaut. Weitere unterbaute Bereiche befinden sich südlich des südöstlichen Wohngebäudes (Tiefgarage) sowie westlich des nordwestlichen Wohngebäudes (Tiefgeschoss). Der Bau von Tiefgaragen und Tiefgeschossen führt zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung. Es ist geplant, die unterbauten Bereiche, mit Ausnahme der Flächen für Geh- und Fahrwege, vollständig zu begrünen. Sie erhalten hierzu einen durchwurzelbaren Substrataufbau, sowie eine Drainschicht zur Speicherung von Regenwasser. Es ist vorgesehen, dass der Regenwasserrückhalt zum einen durch Retentionsboxen und zum anderen durch einen lichten Wassereinstau von 4 cm auf einem Teilbereich der unterbauten Fläche erfolgt. Die 4 cm Wassereinstau auf der Teilfläche entsprechen ca. 113 m<sup>3</sup> Regenwasser. Dieses Stauvolumen wird in der ca. 20 cm starken Drainschicht untergebracht, d.h. in den Poren der Drainschicht zwischengespeichert, und hat deshalb keine Auswirkungen auf die geplanten Aufbauhöhen. Die Drainschicht in diesen Bereichen ist ein Schüttgut mit entsprechend hohem Porenvolumen und hoher Wasserkapazität. Der flächenhafte Einstau wird dabei durch Aufkantung an den Rändern und Deckenversprüngen der Tiefgarage gewährleistet.

*Vgl. § 2 Nummer 18: „Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und Tiefgeschossen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen, sofern sie nicht als Wegeflächen benötigt werden. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen und Tiefgeschossen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.“*

Eine Überdeckung der Tiefgaragen und Tiefgeschosse mit einem durchwurzelbaren Substrat mindert die Auswirkungen der Bodenversiegelung, trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei und schafft neue Vegetationsflächen. Eine Bestimmung der Mindeststärke des Substrataufbaus ist erforderlich, um Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode hinweg geeignete Wachstumsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung). Für Bäume ist eine Mindestflächengröße mit entsprechender Sub-

stratstärke vorgeschrieben, um ausreichend Wurzelraum für die Verankerung und Versorgung zur dauerhaften Entwicklung des Baumes sicherzustellen.

#### Extensive Dachbegrünung und Dachaufbauten

Als weitere Maßnahme zur Begrünung und zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt, aber auch aus gestalterischen Gründen, sollen die Dachflächen der Gebäude extensiv begrünt werden:

*Vgl. § 2 Nummer 19: „Dachflächen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad herzustellen.“*

*Vgl. § 2 Nummer 20: „Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen, bezogen auf die Innenkante Attika, zu mindestens 60 vom Hundert und im Kerngebiet zu mindestens 20 vom Hundert mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.“*

Eine Extensivdachbegrünung der Gebäude wirkt durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bildet einen Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere für Insekten und Vögel. Anlagen zur Solarenergienutzung sind mit der extensiven Dachbegrünung kompatibel. Von einer Begrünung soll nur in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung, der Aufnahme von technischen Anlagen, Terrassen oder als Treppenhäuser dienen.

Es ist prägender Bestandteil des Vorhabenkonzepts bzw. des städtebaulichen Entwurfs, den Bewohnern des Quartiers einen Zugang zu den Dachflächen zu ermöglichen und diese damit als private oder gemeinschaftliche Außenwohnbereiche/ Dachterrassen nutzbar zu machen. Aus diesem Grund wird der Anteil der zu begrünenden Dachflächen auf mindestens 60 vom Hundert im Bereich des allgemeinen Wohngebiets begrenzt. Die Gestaltung der Dachflächen soll sich an den Gestaltungsprinzipien des Innenhofs orientieren. Geplant ist, etwa die Hälfte der begrüneten Dachflächen der Wohngebäude mit einem Substrataufbau von 15 cm auszuführen und somit eine größere Varianz und Farbigkeit der Vegetation zu ermöglichen. Im Kerngebiet ist nur ein geringerer Anteil Dachbegrünung (20 vom Hundert) möglich, da erhöhte Anforderungen an technische Anlagen bestehen. Die Prozentzahlen sind als vorläufig zu betrachten, bei Vorlage der Bauvorlagen wird der definitive Begrünungsanteil festgelegt.

#### **5.10.3 Besonderer Artenschutz**

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 BNatSchG einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen können.



nen. Durch das Vorhaben können Arten, die nach BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Aus diesem Grunde wurde durch einen Fachgutachter eine artenschutzfachliche Prüfung zu möglichen Vorkommen potenzieller Arten vorgenommen.

Aufgrund der Lebensraumausstattung des Plangebiets kann lediglich von einer möglichen Betroffenheit für Vögel und Fledermäuse ausgegangen werden. Das Vorkommen von geschützten Pflanzenarten sowie weiterer Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie mit sehr speziellen Lebensraumansprüchen kann aufgrund der Standortverhältnisse ausgeschlossen werden.

Da nur in geringem Umfang in den Baumbestand des Plangebiets eingegriffen wird, der im Übrigen aufgrund des jungen Alters keine Quartierspotenziale bietet, sind insbesondere die Auswirkungen des Abrisses des Gebäudes für Gebäudebrüter und Fledermäuse zu bewerten.

Im April 2016 erfolgte eine Potenzialeinschätzung des Bestandsgebäudes für Fledermäuse und Vögel. Als Ergebnis wurden geringe Potenziale für Mauersegler oder andere gebäudebrütende Vogelarten im oberen Bereich des Gebäudes statuiert. In der Tiefgarage wurden zwei alte Vogelnester in Maueröffnungen gefunden. Bezüglich Fledermäusen wurde am Hauptgebäude ab Höhe Erdgeschoss lediglich vereinzelt Tagesquartierpotenzial in kleineren Spalten an den Laubengängen, in der Tiefgarage jedoch Potenzial für größere Fledermausquartiere, sowohl Sommer- als auch Winterquartiere, festgestellt.

Daran anknüpfend folgten im Jahr 2016 daher insgesamt vier Detektorbegehungen zur Ermittlung von Fledermausquartieren insbesondere im Bereich der Tiefgarage. Des Weiteren wurde das Gebäude durch drei Begehungen auf einen Gebäudebrüter-Besatz hin kontrolliert.

### **Artengruppe Vögel**

Während der dreimaligen Beobachtungsgänge ergaben sich keine Hinweise für eine Nutzung des Bestandsgebäudes als Mauerseglerbrutplatz. Es ergaben sich auch keine Hinweise für aktuelle Bruten von anderen gebäudebewohnenden Vogelarten.

Es wurden zwei alte Nester in der Tiefgarage gefunden. Durch diesen möglichen Verlust dieser Ruhestätten tritt jedoch kein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 ein, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 ist somit nicht erforderlich, da in räumlicher Nähe ausreichend potenzielle Ruhestätten bestehen.

### **Artengruppe Fledermäuse**

Für Fledermäuse besitzt das abzureißende Bestandsgebäude ab Höhe Erdgeschoss vereinzelt Tagesquartierpotenzial in kleineren Spalten an den Laubengängen. In der

Tiefgarage besteht Potenzial für größere Fledermausquartiere, sowohl Sommer- als auch Winterquartiere.

Während der vier durchgeführten Detektorbegehungen insbesondere im Bereich der Tiefgarage konnten jedoch keine Hinweise für bestehende Quartiere ermittelt werden. Es kam während der Begehungen nur zu vereinzelt Kontakten mit der Zwergfledermaus. Dabei handelte es sich stets um Durchflüge dieser Art.

Eine Nutzung der Tiefgarage als Winter- oder Sommerquartier für Fledermäuse bestand in 2016 nicht.

Durch das Vorhaben gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren. Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

### **Artenschutzrechtliche Bewertung**

Im Abschnitt 3 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 15. September 2017 sind die Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten festgelegt. Neben dem allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39) werden im § 44 strengere Regeln zum Schutz besonders und streng geschützter Arten genannt. In diesem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG behandelt. Die zutreffenden Sachverhalte sind dem Wortlaut des § 44 Abs. 1 BNatSchG gegenübergestellt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote)

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

Dieses Verbot wird nicht verletzt, wenn der Abriss in den Wintermonaten (01.12. bis 28.02.) beginnen würde. Sollte der Abriss innerhalb der Brutzeit der Vögel (März bis Ende August) oder innerhalb der Tagesquartierzeit der Fledermäuse (01.03. bis 30.11.) erfolgen, könnte es zum Eintreten dieses Verbots kommen. Eine erneute Kontrolle des Gebäudes kurz vor Abriss könnte jedoch einen aktuellen Besatz ausschließen.

2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*  
Dieses Verbot wird hinsichtlich der Fledermäuse und Vögel nicht verletzt.
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*  
Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen sind nicht betroffen. Zwei alte Vogelnester gehen verloren. Für die Vogelarten bestehen im räumlichen Zusammenhang ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Die potenziellen Fledermaustagesquartiere gelten in diesem Fall nicht als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte.
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Vorgenannte Pflanzen und Entwicklungsformen kommen im Plangebiet nicht vor.

Somit würde es aus gutachterlicher Sicht bei Beginn des Abrisses in den Wintermonaten (01.12. bis 28.02.) nicht zum Eintreten der Verbote nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG kommen. Sollte der Abriss außerhalb dieser Zeit erfolgen, muss eine erneute Kontrolle des Gebäudes vor Abriss erfolgen, um zu überprüfen, ob das Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 eintreten könnte. Falls bei dieser Kontrolle dann ein aktueller Besatz festgestellt werden würde, sind nach Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um einen Verstoß gegen den § 44 BNatSchG zu verhindern (z.B. Verschluss der ermittelten Tagesquartiere nach Ausflug). Sollte dies nicht möglich sein, bedürfte der Abriss bei aktuellem Besatz einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG.

#### **5.10.4 Grundwasserschutz**

Die Festsetzung zur Dachbegrünung wirkt durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers positiv auf den Grundwasserschutz. Um eine Schädigung des Wasserhaushalts und damit eine Schädigung des Naturhaushalts zu vermeiden, sind dauerhafte Grundwasserabsenkungen unzulässig. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels kann zur Schädigung des Baumbestands führen, daher wird festgesetzt:

*Vgl. § 2 Nr. 21: „Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.“*

### **5.10.5 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen.

Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen. Im Einzelnen ergeben sich für die nach § 6 Nummer 7 BauGB zu untersuchenden Belange des Umweltschutzes einschließlich der von Natur und Landschaft folgende Auswirkungen:

#### Boden und Bodenfunktionen

Das bestehende Gebäude auf dem Plangebiet wird einschließlich der Tiefgeschosse bis Gründungsniveau des Neubaus vollständig abgebrochen, vorhandene unterirdische Versorgungskanäle werden zurückgebaut. Die verbleibenden Tiefgeschosse werden verfüllt.

Das ca. 28.529 m<sup>2</sup> große Grundstück ist heute zu ca. 21.200 m<sup>2</sup> und damit zu ca. 74 % durch Hochbauten oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie durch Wege und Zufahrten voll- oder teilversiegelt.

Mit der Umsetzung der Planung werden etwa 23.300 m<sup>2</sup> und damit zu ca. 82 % durch Hochbauten oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie durch Wege und Zufahrten voll- oder teilversiegelt.

Der Grad der Versiegelung bleibt damit im Vergleich zum Bestand in etwa gleich.

Die restlichen Flächen stehen für eine Begrünung zur Verfügung, sodass mindestens 18 % der Grundstücksfläche begrünt werden. Werden die begrünt Flächen auf den unterbauten Teilen des Baugrundstücks hinzugerechnet, werden mit etwa 31 % begrünzte Flächen die Ziele der Masterplanung zur City Nord, einen Grünanteil von 25 % zu schaffen, erfüllt.

Eine großflächige Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat von mindestens 60 cm Höhe und ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Geh- und Fahrwegen in den nicht unterbauten Bereichen mindern die Auswirkungen der Bodenversiegelung und tragen zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei.

#### Wasser und Grundwasserhaushalt

Es entstehen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Grundwasser.

Das Grundstück wird in Teilen entsiegelt und kann durch die Rückhaltung und Ableitung von Regenwasser sowie die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen sowie der Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge in nicht unterbauten Bereichen positive Auswirkungen auf den Wasser- und Grundwasserhaushalt im Plangebiet erzeugen.

#### Klima und Lufthygiene

Der südlich gelegene Stadtpark mit seinem dichten Gehölzbestand sowie die zahlreichen Grünanlagen und Gehölzbestände der City Nord besitzen einen hohen Wert für das Klima und die Lufthygiene. Die bioklimatischen Auswirkungen des Plangebiets werden durch die Neubaubebauung und Flächenbefestigungen insgesamt nicht verschlechtert. Die Gesamtversiegelung bleibt in etwa gleich, es kann jedoch durch eine Bepflanzung der Tiefgaragen und der Dächer eine Verbesserung gegenüber dem Bestand herbeigeführt werden, da die Maßnahmen stabilisierend auf das Kleinklima wirken. Die Pflanzungen wirken ausgleichend auf das Kleinklima und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Die beschriebenen programmatischen Planungshinweise des Landschaftsprogramms zum Thema Stadtklima werden durch den Bebauungsplan, soweit dies im Rahmen der Neubebauung möglich ist, erfüllt. Die geplante Neubebauung in Form dreier Baukörper ist durchlässig, der Innenhof und die Randzonen sind begrünt und begünstigen somit eine Durchlüftung. Die Dachflächen sind zu einem Großteil begrünt und es werden damit Aufheizungseffekte reduziert.

#### Tier- und Pflanzenwelt

Auf dem Baugrundstück selbst befindet sich insbesondere im Westen und Norden dichter hainartiger Baumbestand. Bei den Bäumen handelt es sich überwiegend um Platanenreihen als Grundstückseinfassung und anteilig um Feldahorne, die den Baukörper einfassen, sowie am Überseering um Spitzahorne. Alle Feldahornbäume und ein Teil der Platanen gehen durch den Gebäudeabbruch und die neue Baukörperkonstellation und Verkehrserschließung verloren. Der Erhalt des überwiegenden Teils der Bäume und die Neuanpflanzung von Bäumen werden durch textliche und zeichnerische Festsetzungen gesichert.

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Gehölzsäume und Großbäume bilden Lebensräume für Vogelarten sowie Kleinsäuger, wenngleich die einseitigen und artenarmen Vegetationsstrukturen keine große Artenvielfalt zulassen. Durch den geplanten Abbruch des Bestandsgebäudes, der Neubebauung und den Verkehrserschließungsflächen für die neuen Nutzungen sind Fällungen von Bäumen erforderlich, sodass Lebensräume für die städtische Tierwelt teilweise verloren gehen.

Die Wiederbegrünung der durch den Abbruch freigestellten Flächen des Plangebiets erfolgt in den Randbereichen gleichwertig durch die Neuanpflanzung von Platanenreihen

mit natürlichem Erdanschluss. Im unterbauten Innenhof ist die Neuanlage von Grünflächen mit Ergänzungspflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Hecken vorgesehen. Mit der Anlage extensiver Dachbegrünungen werden für Insekten und Vögel attraktive, blüten- und nahrungsreiche Vegetationsstrukturen neu geschaffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Tier- und Pflanzenwelt sind aufgrund der genannten Maßnahmen zur Wiederbegrünung und dem überwiegenden Erhalt der Bestandsbäume des Plangebiets nicht zu erwarten.

#### Stadt- und Landschaftsbild

Prägendes Gestaltungselement der City Nord ist der zahlreiche und teils dichte Baumbestand ohne Strauchschicht in Verbindung mit einem meist linearen Gestaltungsprinzip. Die Solitärbauten sind meist in einem dichten Grünbestand eingebettet. Der prägende Charakter wird mit der geplanten Bebauung durch den überwiegenden Erhalt vorhandener Bäume und durch die geplanten Neupflanzungen gewahrt. Während die Begrünung der um den Gebäudekomplex liegenden Außenfreiflächen durch Bestandserhalt der Bäume und Nachpflanzungen in orthogonaler Strenge dem Gestaltprinzip des architektonisch-formalen Stils der City Nord folgt, soll auf der Tiefgarage eine Innenhofbegrünung in geschwungener, ornamentaler Form mittels Erdmodellierungen erfolgen.

### **5.11 Abwägungsergebnis**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 71 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Geschosswohnungsbau sowie Büro-, Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen zu schaffen.

Das Gebäude der ehemaligen Hamburger Oberpostdirektion am Überseering wies eklatante Mängel im Bereich des Brandschutzes auf und stand daher bereits seit mehreren Jahren leer. Eine brandschutzgerechte Sanierung wäre sehr kostenaufwändig geworden. Hinzu kommt, dass die innere Struktur des Bürogebäudes heutigen Ansprüchen an eine zeitgemäße Büronutzung auch nach einer Sanierung nicht mehr genügt hätte. Aus diesem Grund wurde das Gebäude im Zuge der Bauvorbereitung bereits vollständig abgerissen.

Dem Masterplan für die City Nord folgend wird das planerische Ziel verfolgt, für die Zukunft gemischte Nutzungsstrukturen zu etablieren und neben einer neuen Büronutzung auch einen signifikanten Anteil an Wohnungen neu zu entwickeln.

Die vorgesehene hohe städtebauliche Dichte im Plangebiet ist planerisches Ziel, da das zugrundeliegende städtebauliche Konzept in einem Wettbewerbsverfahren zwischen verschiedenen Planungsvarianten ermittelt und ausgewählt worden ist. Es wird daher in Kauf genommen, dass sich für einige Wohnungen der Neubauten aufgrund der städtebaulichen Konfiguration schlechte Besonnungsbedingungen ergeben.

Das Plangebiet liegt in einem durch Straßen-, Schienen- und Fluglärm beeinflussten Siedlungsbereich. In urbanen Verdichtungsräumen wie Hamburg sind situationsbedingt häufig derartige Vorbelastungen vorhanden. Im Sinne der Förderung der Innenentwicklung und der Wiedernutzung von Flächen ist es das Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg, auch lärmvorbelastete Standorte, insbesondere solche mit besonderen Lagequalitäten und hoher Zentralität, städtebaulich zu entwickeln.

Die vorliegende Fläche weist eine hohe Lagegunst in der City Nord auf und ist daher für den Wohnungsbau und die Schaffung neuer zeitgemäßer Büronutzungen gleichermaßen prädestiniert. Es besteht zudem ein städtebauliches Interesse daran, an diesem Standort eine gemischte Nutzung zu etablieren, um die Entwicklung der City Nord zu einem urbanen, gemischt genutzten Quartier weiter zu fördern.

Grundsätzlich trägt der gewählte Städtebau bereits dazu bei, die Lärmbelastung im Plangebiet zu minimieren, indem zu den umgebenden Straßen eine in weiten Teilen geschlossene Bebauung ausgebildet wird und ein Innenbereich im Hof geschaffen wird, der vom Verkehrslärm der umgebenden Straßen abgeschirmt ist. Für die lärmzugewandten Bereiche wird mit Festsetzungen zum baulichen (passiven) Schallschutz gewährleistet, dass gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden. Den Immissionen durch Fluglärm kann ebenfalls durch passive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

Die Freianlagengestaltung nimmt an den Rändern des Plangebiets durch Bestandserhalt der Bäume und Nachpflanzungen in orthogonaler Strenge das Gestaltprinzip des architektonisch-formalen Stils der City Nord auf und trägt dazu bei, dass sich das Gesamtvorhaben gestalterisch in die Umgebung einfügt. Die ornamentale Innenhofgestaltung schafft eine markante gestalterische Entsprechung zum großformatigen Städtebau der Neubaukörper.

## **5.12 Nachrichtliche Übernahmen**

### **5.12.1 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport, in dem Baubeschränkungen gelten. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831, 2833). Die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständige Behörde darf Bauwerke nur mit Zustimmung der Luftverkehrsbehörde genehmigen.

Dies gilt auch für bei der Umsetzung der Bauvorhaben eventuell zum Einsatz gelangendes Baugerät. Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

### **5.12.2 Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des denkmalgeschützten Ensembles City Nord. Zu den konstituierenden Bestandteilen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zählen die Straßen und die Fußgängerbrücken „Plus-Eins-Ebene“.

### **5.13 Kennzeichnungen**

#### **5.13.1 Bahnanlagen**

Durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans soll nach dem derzeitigen Stand der Planungen die Trasse der neuen U-Bahn-Linie 5 verlaufen. Die eigentliche Trasse soll innerhalb des Straßenflurstücks Überseering geführt werden.

Im Bereich des Plangebiets könnten zudem eine unterirdische Weichenanlage und eine unterirdische Betriebsanlage (Werkstatt und Abstellanlage) errichtet werden. Unter Umständen würden hierfür Teile des Vorhabengebiets beansprucht, voraussichtlich jedoch nur solche Teile der Grundstücke, die für die Umsetzung des Vorhabens nicht zwingend benötigt werden, d.h. Grün- oder Gehwegflächen, nicht jedoch Bereiche, die durch Gebäude über- oder unterbaut werden. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben zeitlich vor Beginn der Baumaßnahmen für den U-Bahn-Neubau abgeschlossen werden kann. Da im Bereich des Plangebiets nach dem derzeitigen Stand der Planung lediglich unterirdische Anlagen vorgesehen sind, aber eine offene Bauweise wahrscheinlich ist, könnten am Überseering gelegene Teile der Außenanlagen des Vorhabens von einem temporären Umbau betroffen sein. Es kann durch entsprechende Maßnahmen und Baustellenlogistik sichergestellt werden, dass die Erschließung des Plangebiets durch die Baumaßnahmen nicht gefährdet wird.

Die von baulichen Anlagen für die U-Bahn nach dem derzeitigen Stand der Planung zu unterbauenden Flächen werden in der Planzeichnung durch eine unverbindliche Vormerkung für unterirdische Bahnanlagen gekennzeichnet.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem die Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan definierte Gestaltung der hochbaulichen Anlagen und der Außenanlagen der Wohn- und Bürobauung sowie verbindliche Realisierungsfristen vereinbart werden.

Die Durchführungsverpflichtung umfasst dabei die Flächen des festzusetzenden allgemeinen Wohngebiets und des Kerngebiets.

## **7. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Winterhude 7 vom 22. Mai 1986 aufgehoben.



## **8. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 38.939 m<sup>2</sup>.

Davon werden etwa 10.410 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Etwa 21.722 m<sup>2</sup> werden als allgemeines Wohngebiet sowie 6.807 m<sup>2</sup> als Kerngebiet festgesetzt.

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

## **Anlage 1 zur Begründung – Vorprüfung des Einzelfalls**

### **Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 71**

#### **Prüfende Stelle:**

Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Hamburg-Nord  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

#### **Ausarbeitung:**

claussen-seggelke stadtplaner  
Holzdamm 39  
20099 Hamburg

Hamburg, den 09. Juni 2017

## **Rechtsgrundlagen**

Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist für so genannte Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 Baunutzungsverordnung oder eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

In einer überschlägigen Prüfung anhand der in der Anlage 2 zum Baugesetzbuch aufgeführten Kriterien ist zu ermitteln, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben wird oder nicht. Sofern die Einschätzung erlangt wird, dass erhebliche Umweltauswirkungen für die in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien zu befürchten sind, darf das beschleunigte Verfahren nach § 13a Absatz 2 BauGB nicht zur Anwendung kommen.

### **A. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 71 umfasst eine Fläche von insgesamt etwa 38.939 m<sup>2</sup> und befindet sich im Bezirk Hamburg-Nord in der City Nord. Das Vorhabengebiet beschränkt sich auf das Grundstück Überseering Nr. 30 (Flurstücksbezeichnung alt: 1430; Flurstücksbezeichnung neu: 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894), der Gemarkung Alsterdorf. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung von Wohnungsbau und einem Bürogebäude. Der städtebauliche Entwurf sieht im Nordosten des Plangebiets ein zehn- bis dreizehngeschossiges Bürogebäude vor. Südwestlich des Turms sind zwei größere Wohngebäude geplant. Die Gebäudeanordnung bildet einen ruhigen, vom Straßenraum getrennten Innenhof mit gemeinschaftlich genutzten Freianlagen aus. Die Stellplätze werden ausschließlich in einer Tiefgarage untergebracht. Das Gelände wird im Zuge des Vorhabens neu modelliert. Der Innenhofbereich erhält ein Geländeniveau von im Mittel +15,15 m über NHN. Dadurch liegt der Innenhof etwas höher als die umgebenden Straßen und Geländehöhen. Die am Nord- und Westrand des Vorhabengebiets vorhandenen Baum- und Gehölzbestände sollen weitestgehend erhalten bleiben.

Die für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet, die Flächen für Büro-, Dienstleistung- und Einzelhandelsnutzungen werden als Kerngebiet festgesetzt.

**B. Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

<b>Geltendes Planrecht</b>	
<i>bestehendes Planrecht:</i>	Bebauungsplan Winterhude 7
<i>festgestellt am:</i>	22. Mai 1986
<i>derzeit zulässige Nutzungen:</i>	Kerngebiet
<i>Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben</i>	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<i>Erläuterung:</i>	ausschließliche Zulässigkeit von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
<i>derzeit zulässige Überbauung durch Gebäude (festzusetzende überbaubare Grundstücksflächen)</i>	ca. 7.950 m <sup>2</sup>
<i>derzeit zulässige Unterbauung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche über die festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen hinaus (Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen)</i>	ca. 9.950 m <sup>2</sup>
<i>derzeit zulässige Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze etc.</i>	ca. 3.300 m <sup>2</sup>
<i>Summe</i>	ca. 21.200 m <sup>2</sup>

<b>Zukünftiges Planrecht</b>		
<i>Bezeichnung:</i>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Winterhude 71	
<i>Entwurfsstand:</i>	April 2017	
<i>zukünftig zulässige Nutzungen:</i>	allgemeines Wohngebiet, Kerngebiet	
<i>Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<i>Erläuterung:</i>	festzusetzender Ausschluss von potenziell UVP-pflichtigen Vorhaben wie großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Beherbergungsbetrieben im Kerngebiet	
<i>zukünftig zulässige Überbauung durch Gebäude (festzusetzende überbaubare Grundstücksflächen)</i>	ca. 11.300 m <sup>2</sup>	
<i>zukünftig zulässige Unterbauung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche über die festzusetzenden überbaubaren Grundstücksflächen hinaus (Flächen für Tiefgaragen und Kellerräume außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen)</i>	ca. 8.000 m <sup>2</sup>	
<i>Festzusetzende zulässige Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze etc.</i>	ca. 4.000 m <sup>2</sup>	
<i>Summe</i>	ca. 23.300 m <sup>2</sup>	
<i>§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB: die festzusetzende zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup></i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<i>§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB: die festzusetzende zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und weniger als 70.000 m<sup>2</sup></i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB: die festzusetzende zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 70.000 m <sup>2</sup> oder mehr	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>Kommentar:</b>	<b>Im Ergebnis ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nach der Anlage 2 des Baugesetzbuchs durchzuführen.</b>	

## C. Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des Baugesetzbuchs

### 1. Merkmale des Bebauungsplans

	zu prüfendes Kriterium nach Anlage 2 BauGB	Verhältnis des Bebauungsplans zum Kriterium	Prüfergebnis:	
			erheblich	nicht erheblich
1.	<b>Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:</b>			
1.1	<b>Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) setzt<sup>1</sup></b>	Der Bebauungsplan setzt einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß dem Zulässigkeitskatalog des § 4 BauNVO (Art der baulichen Nutzung) innerhalb allgemeiner Wohngebiete (WA) und des § 7 BauNVO (Art der baulichen Nutzung) innerhalb von Kerngebieten (MK). Zudem setzt der Bebauungsplan die maximale Ausnutzbarkeit dieser Gebiete (Maß der baulichen Nutzung) durch Festsetzung von Baufenstern sowie zur maximalen Geschossigkeit und Geschossfläche fest. Daneben werden über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen die planerischen Voraussetzungen für eine Verbindung des Gebiets an das vorhandene Straßennetz geschaffen. <b>Einen Rahmen für UVP-pflichtige Vorhaben setzt der Bebauungsplan nicht.</b>	[ ]	[x]

<sup>1</sup> § 14b Abs. 3 UVPG: „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“

1.2	Das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ersetzt einen bereits bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahr 1986. Dieser sieht neben der Festsetzung eines Kerngebiets u.a. öffentliche Verkehrsflächen sowie den Ausschluss von Nebenanlagen vor. <b>Es werden keine anderen Pläne oder Programme beeinflusst.</b>	[ ]	[x]
1.3	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um eine Wiedernutzung heute ungenutzter, bereits versiegelter und bebauter Flächen zu ermöglichen. Er ergänzt den Standort um neue Kerngebietsnutzungen und schafft die Voraussetzungen für neuen Wohnraum in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Wohnnutzungen. <b>Das Vorhaben fördert die Entwicklung eines innerstädtischen, nachhaltigen gemischten Quartiers.</b>	[ ]	[x]
1.4	Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden zur Bewertung möglicher zu erwartender Umweltauswirkungen folgende Informationen ermittelt:</p> <p>A) Verkehrslärm</p> <p>Durch die Lage des Plangebiets angrenzend an die Sydneystraße und Überseering wirken Straßenverkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Durch eine nördlich des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke mit U-Bahnbetrieb werden Schienenverkehrslärmimmissionen verursacht.</p> <p><b>Der gewählte Städtebau trägt bereits zur Minderung der Lärmbelastung bei und bildet einen ruhigen Innenhof aus. Für die geplante Wohnbebauung sind Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm durch bauliche Schallschutzmaßnahmen möglich, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.</b></p>	[ ]	[x]



		<p>B) Lärm durch Tiefgaragen</p> <p>Im Plangebiet sind Tiefgaragen mit Zu- bzw. Ausfahrten vorgesehen.  <b>Unter Betrachtung eines ausreichenden Abstands der Ein- und Ausfahrten bzw. einem baulichen Schutz von empfindlichen Aufenthaltsräumen ist mit keiner Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen.</b></p> <p>C) Fluglärm</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb der Tag- und Nacht-Schutzzone des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Hamburg. Aufgrund der Lage in einer der Einflugschneisen ist mit einer Lärmbeeinträchtigung zu rechnen.</p> <p><b>Durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, insbesondere der Schlafräume, können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.</b></p> <p>D) Altlasten</p> <p>Altlasten sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt. Da der Oberboden auf dem Baugrundstück im Zuge der Neubebauung nahezu vollständig abgetragen werden muss, werden Untersuchungen dieses Bodens im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erforderlich.</p> <p>Böden, die im Plangebiet verbleiben, sind gutachterlich zu untersuchen.</p> <p><b>Durch Bodenaustausch oder entsprechende Überdeckung mit unbelastetem Material kann gewährleistet werden, dass der Wirkungspfad Boden-Mensch nicht beeinträchtigt wird und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.</b></p>		
--	--	--	--	--

		<p>E) Baumschutz</p> <p>Auf dem Baugrundstück befinden sich etwa 124 Bäume, die mit 50 Jahren insgesamt relativ jung sind. Im Zuge der Abriss- und Neubautätigkeiten sind insgesamt etwa 68 Bäume zu fällen.</p> <p><b>Zur Kompensation der durch die Abbruch- und Neubaumaßnahmen entfallenden Bäume und Gehölze sieht das Begrünungskonzept die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern vor, sodass keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen.</b></p> <p>F) Artenschutz</p> <p>Siehe Punkt 1.5</p> <p>G) Wasser- und Grundwasserhaushalt</p> <p><b>Da die geplante Gesamtversiegelung gegenüber dem Bestand in etwa gleich bleibt, entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und das Grundwasser.</b></p>		
1.5	Die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	<p>Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde gem. den nationalen Vorgaben durch das BNatSchG durchgeführt.</p> <p><b>Im Ergebnis sind erhebliche Beeinträchtigungen der lokalen Tier- und Pflanzenwelt, insbesondere auch der nach europäischem Recht besonders oder streng geschützten Arten, (hier Vögel und Fledermäuse) nicht zu erwarten, sofern bei den Baumfällungen und dem Gebäudeabbruch die naturschutzrechtlichen Schutzfristen eingehalten wrdn. Bei Abweichung von den Schutzfristen ist unmittelbar vor den Abbruch- und Rodungsmaßnahmen eine erneute fachgutachterliche Inaugenscheinnahme erforderlich, die eine Beeinträchtigung von besonders oder streng geschützten Arten ausschließt.</b></p>	[ ]	[x]

**2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete**

	zu prüfendes Kriterium nach Anlage 2 BauGB	Verhältnis des Bebauungsplans zum Kriterium	Prüfergebnis: Die Auswirkungen des Bebauungsplans sind voraussichtlich...	
			erheblich	nicht erheblich
2.	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:</b>		[ ]	[x]
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Unumkehrbarkeit der Auswirkungen	Die oben beschriebenen Auswirkungen, die durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen, sind i.d.R. als <b>wahrscheinlich eintretend, anhaltend und langfristig einzustufen.</b>	[ ]	[x]
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Durch den Bebauungsplan entstehen <b>keine Auswirkungen</b> diesen Charakters.	[ ]	[x]
2.3	die Risiken für die Umwelt (einschließlich der menschlichen Gesundheit, z.B. bei Unfällen)	Siehe Ausführungen zu den Punkten unter 2.4	[ ]	[x]
2.4	den Umfang für die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	<p><u>Umfang</u></p> <p>Über die Punkte 1.4 aufgeführten voraussichtlichen Auswirkungen hinausgehende umweltrelevante Auswirkungen sind nicht zu erwarten, der Vollständigkeit halber werden hier jedoch die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter aufgeführt</p> <p><u>Mensch</u></p> <p>Auswirkungen auf den Menschen sind in geringem Maße durch bereits bestehende Belastungen durch den Straßenverkehrs- und Schienenlärm, sowie Gewerbelärm der südlich angrenzenden Stellplätze zu erwarten. Durch die Planung</p>	[ ]	[x]

		<p>werden die Belastungen aller Voraussicht nach <b>nicht bzw. nur unwesentlich ausgeweitet</b> (lediglich geringer Anstieg von Verkehrsbelastungszahlen). Durch die Planung der Tiefgarage mit teils gewerblicher Nutzung sind an den Zufahrten zusätzliche Lärmemissionen zu erwarten, die durch geeignete Maßnahmen jedoch <b>keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch haben.</b></p> <p><u>Tiere und Pflanzen</u></p> <p>Das Baugrundstück weist einen Baumbestand aus 124 Bäumen auf. Von der Planung sind bestehende Vegetationsstrukturen in Form von Einzelbäumen betroffen. Hieraus entstehen aller Voraussicht nach Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, welche jedoch durch die Maßnahmen mittels Ergänzungspflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Hecken <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen haben.</b> Durch die Planung werden zudem <b>keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des BNatSchG berührt</b> (siehe auch Punkt 1.5 Artenschutz).</p> <p><u>Boden und Bodenfunktion</u></p> <p>Mit den Abrissarbeiten wird der Oberboden in weiten Teilen des Plangebiets abgetragen. Es ist vorgesehen, die Bestandsgeschosse, die unter der Neubaugründungsebene liegen (4. und 5. UG des Bestandsbaus) mit Abbruchmaterial zu verfüllen.</p> <p>Die neue Tiefgarage erhält ausgenommen der Erschließungs- und sonstigen funktionalen Flächen eine großflächige Überdeckung mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau von mind. 50 cm Höhe, zudem werden Geh- und Fahrwege in den nicht unterbauten Bereichen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau</p>		
--	--	--	--	--

		<p>hergestellt. <b>Durch das Vorhaben entstehen mit den Maßnahmen aller Voraussicht nach keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</b></p> <p><u>Wasser und Grundwasserhaushalt</u></p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb festgelegter Wasserschutzzonen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept für das auf dem Plangebiet anfallende Regenwasser erstellt. Die Berechnungen haben ergeben, dass trotz der hohen Versiegelung des Plangebiets ein Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten wird, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. <b>Auswirkungen über das Plangebiet hinaus bestehen nicht.</b></p> <p><u>Klima und Lufthygiene</u></p> <p>Die bioklimatische Belastung des Plangebiets wird durch die Neubebauung und Flächenbefestigungen insgesamt verringert. Die Gesamtversiegelung bleibt in etwa gleich, es kann jedoch durch eine Bepflanzung der Tiefgarage und der Dächer eine <b>Verbesserung ggü. dem Bestand</b> herbeigeführt werden.</p> <p><u>Stadt- und Landschaftsbild</u></p> <p>Der überwiegende Teil des stadtbildprägenden Baumbestands bleibt erhalten und wird durch Baumneuanpflanzungen ergänzt, sodass der gebietstypische Freiflächencharakter der City Nord erhalten wird. <b>Negative Auswirkungen entstehen nicht.</b></p>		
--	--	--	--	--

		<b><u>Räumliche Auswirkungen</u></b>		
		<b>Es sind insgesamt keine Auswirkungen zu erwarten, die eine räumliche Ausdehnung über das Plangebiet hinaus haben.</b>		
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten	In Bezug auf die aufgeführten Kriterien <b>keine Bedeutung</b>	[ ]	[x]
2.6	Folgende Gebiete		[ ]	[x]
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	<b>Weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden</b>	[ ]	[x]
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von 2.6.1 erfasst	<b>Weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden</b>	[ ]	[x]
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von 2.6.1 erfasst	<b>Weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden</b>	[ ]	[x]
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	<b>Weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden</b>	[ ]	[x]
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	<b>Weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden</b>	[ ]	[x]
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	<b>Weder im Plangebiet noch im Umfeld vorhanden</b>	[ ]	[x]

2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<b>im Plangebiet nicht vorhanden</b>	[ ]	[x]
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	<b>im Plangebiet nicht vorhanden</b>	[ ]	[x]
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft werden	Die City Nord steht als Ensemble unter Denkmalschutz. Das Bestandsgebäude der Oberpostdirektion selbst ist kein konstituierender Ensemblebestandteil.  Bei der Erschließung des Vorhabens wird ein Anschluss an die vorhandene, denkmalgeschützte Fußgängerebene hergestellt („Plus-Eins-Ebene“). <b>Erhebliche Auswirkungen auf Denkmäler sind nicht zu befürchten.</b>	[ ]	[x]

#### D. Ergebnis der Prüfung

Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 71 „Überseering“ unter Verwendung der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB hat ergeben, dass mit der verfolgten Neubebauung und Nutzungsänderung des innerstädtisch liegenden Planungsbereichs hinsichtlich einer zukünftigen Wohn- und Bürobebauung **voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind**, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Eine ausführliche Behandlung der Umweltaspekte erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan.

**Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Absatz 2 BauGB kann zur Anwendung kommen.**



# Vorhaben- und Erschließungsplan

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 71



## Legende

Planung

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | GEBAUDEOUTLINE<br>+ ANZAHL GESCHOSSIGKEIT                          |
|  |  | HÖHENVERSATZ GEBÄUDE   |
|  |  | TRENNLINIE HÄUSER  |
|  |  | NUTZBARE WOHNUNGEN IM<br>UNTERGESCHOSS (vereinfacht)               |
|  |  | ZUGÄNGE GEBÄUDE  |
|  |  | TIEFGARAGE   |
|  |  | ZU- UND AUSFAHRTEN<br>TIEFGARAGE                                   |
|  |  | FEUERWEHRZUFAHRT<br>UND BEWEGUNGSFLÄCHE                            |
|  |  | STANDFLÄCHE MÜLLBEHÄLTER<br>(Beispielhaft)                         |
|  |  | MÜLL UNTERFLURSYSTEM<br>(Beispielhaft)                             |
|  |  | DACHFLÄCHE ANTEILIG BEGRÜNT  |
|  |  | GRÜNFLÄCHEN  |
|  |  | SPIELSCHWERPUNKT ges. 2000m <sup>2</sup>                           |
|  |  | AUßENSPIELBEREICH KITA   |
|  |  | ÖFFENTLICHE WEGE   |
|  |  | BÄUME BESTAND  |
|  |  | BÄUME NEUPFLANZUNGEN   |
|  |  | HÖHENKOTE NEUE PLANUNG<br>(ALLE HÖHENKOTEN SIND CIRCA HÖHEN)       |
|  |  | HÖHENKOTE BESTAND<br>(WENN SIE VON DER NEUEN PLANUNG<br>ABWEICHEN) |
|  |  | NETZSTATIONEN  |
|  |  | FAHRRADSTELLPLÄTZE<br>BESUCHER                                     |
|  |  | WOHNEN: 105 STP<br>BÜRO: 52 STP<br>GEWERBE: 34 STP<br>KITA: 8 STP  |
|  |  | GH GEBÄUDEHÖHE IN METER NHN  |
|  |  | FLURSTÜCK  |
|  |  | BESTANDSGEBÄUDE  |
|  |  | STRASSEN   |
|  |  | +15.15 NHN-EBENE / INNENHOF  |
|  |  | ABSTELLRÄUME DACHGESCHOSS<br>(NICHT-VOLLGESCHOSS)                  |
|  |  | TRENNLINIE BAUGEBIETE  |
|  |  | BAUGRENZE  |
|  |  | BAUGRENZE FÜR UNTERIRDISCHE<br>BAULICHE ANLAGEN                    |
|  |  | UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR<br>DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN              |

Datum: 25.01.2018	Vorhabenträger: Projekt Überseering 30 GmbH & Co. KG Archenholzstraße 42, 22117 Hamburg
Index A: 26.04.2018	

Maßstab: 1:500	Architekt: <b>kbnk</b> KBNK Architekten GmbH Große Rainstraße 39a, 22765 Hamburg
	Unterschrift: _____

	Landschaftsarchitekt: GHP LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Flachland 27, 22083 Hamburg
	Unterschrift: _____