

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



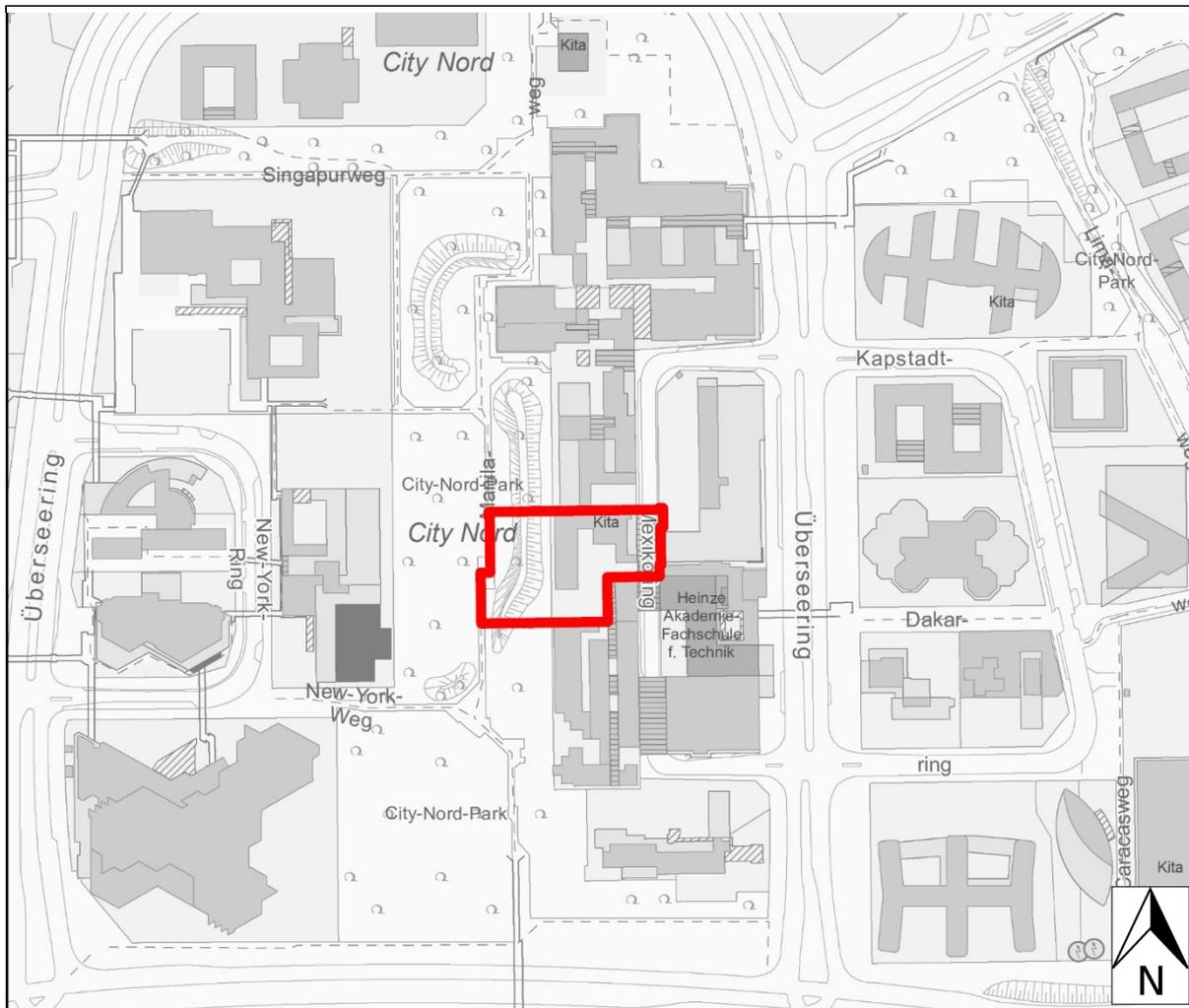
Bebauungsplan

Winterhude 70

Begründung

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 408



Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung (LGV)

Inhalt	Seite
1. Anlass der Planung	4
2. Grundlage und Verfahrensablauf	4
3. Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1 Flächennutzungsplan	5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	6
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	6
3.2.2 Denkmalschutz	6
3.2.3 Klimaschutz	6
3.2.4 Bauschutzbereich	6
3.2.5 Richtfunktrasse	7
3.2.6 Städtebaulicher Vertrag	7
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	7
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	7
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	8
3.4 Angaben zum Bestand	8
4. Umweltbericht	10
4.1 Bemerkungen	10
5. Planinhalt und Abwägung	10
5.1 Baulich-räumliches Konzept	10
5.2 Urbanes Gebiet	11
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5.3 Besonnung	18
5.4 Verkehrsflächen	20
5.4.1 Straßenverkehrsflächen	20

5.4.2	Ruhender Verkehr	20
5.4.3	Rampen- / Brückenerschließung	21
5.5	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	21
5.6	Ver- und Entsorgung.....	22
5.7	Denkmalschutz	22
5.8	Grünflächen	22
5.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz, Klimaschutz.....	23
5.9.1	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	23
5.9.2	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	23
5.9.3	Artenschutz	24
5.9.4	Klimaschutz.....	25
5.10	Abwägungsergebnis.....	27
5.11	Nachrichtliche Übernahmen	27
5.11.1	Denkmalschutz.....	27
5.11.2	Bauschutzbereich	27
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	28
7.	Aufhebung bestehender Bebauungspläne	28
8.	Flächen- und Kostenangaben.....	28
8.1	Flächenangaben.....	28
8.2	Kostenangaben	28

1. Anlass der Planung

Vor dem Hintergrund unterschiedlicher planerischer Entwicklungen und diverser Ansprüche an eine zukünftige Entwicklung der City Nord wurde der Masterplan City Nord erarbeitet. Der im September 2010 abgeschlossene Planungsprozess zeigt eine mögliche Entwicklungsperspektive für die City Nord auf, die zum einen die Qualitäten dieses einzigartigen Bürostandortes sichert, in Teilen der City Nord aber auch die Entwicklung von lebendigen, mit Wohnen durchmischten Quartieren anstößt. Gerade die Stärkung der Wohnfunktion verspricht für viele Beteiligte eine Belebung der City Nord insgesamt, eine Stärkung der „Mitte“¹ und eine intensivere Nutzung und Annahme der Parkanlage.

Die Gesamtkonzeption stellt dar, wie das Leitbild der City Nord gesichert werden kann, Nutzungsergänzungen zu einer Belebung beitragen können und mit welchen Mitteln insbesondere die „Mitte“ aufgewertet werden kann. Nach dem Prinzip „Step-by-Step“ soll sich die City Nord weiterentwickeln. Einen ersten Schritt für die „Mitte“ der City Nord stellt nunmehr die Aufstellung des Bebauungsplans Winterhude 70 dar.

Der Bebauungsplan soll den inzwischen hergestellten Neubau eines zwölf- und sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäudes (nachfolgend „Neubau 2021“) in einem an den City Nord Park grenzenden Bereich der „Mitte“ planungsrechtlich absichern. Die bestehende Erschließungsebene auf Höhe des 1. Obergeschosses (+ 14,00 m ü. NHN), die sich durch die gesamte „Mitte“ zieht, wurde in diesem Zusammenhang in Teilen umgebaut und soll durch einen öffentlichen Zugang zum City Nord Park ergänzt werden. Hierfür soll eine barrierefreie Rampen- / Brückenerschließung im Plangebiet hergestellt werden.

Die in jüngster Zeit begonnene Attraktivitätssteigerung, etwa durch die Ansiedlung eines Einrichtungshauses und andere Wohnbauvorhaben in der City Nord, soll durch die Öffnung zum Park und den „Neubau 2021“ unterstützt werden.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, denkmal- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord hat mit Aufstellungsbeschluss N 3/19 vom 04. April 2019 (Amtl. Anz. S. 497) die Einleitung des Bebauungsplans Winterhude 70 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Beschluss vom 21.11.2023 (Amtlicher Anzeiger Nr. 93 vom 01.12.2024, Seite 1812) geändert und das Plangebiet erweitert.

Das Planverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor, weil die zu-

¹ Bezeichnung gem. Masterplan City Nord für den zentralen Bereich westlich Überseering / östlich City Nord Park, entspricht der „Zentralen Zone“ aus Bebauungsplan Winterhude 7

lässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 202 S. 1, 22, 23) zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 BauGB. Danach kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Über den Verzicht auf eine öffentliche Plandiskussion wurde im Stadtplanungsausschuss der Bezirksversammlung Nord am 22. August 2013 entschieden mit der Maßgabe der Durchführung einer angemessenen Informationsveranstaltung für die Nachbarschaft. Am 26. September 2013 hat eine Informationsveranstaltung des Grundstückseigentümers, auf dessen Grundstück der Neubau 2021 errichtet worden ist (der „Investor“) nach der Bekanntmachung vom 30. August 2013 (Amtl. Anz. S. 1566) in der City Nord stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 21.06.2019 (Amtl. Anz. Nr. 48 S. 750) stattgefunden.

Im Nachgang der öffentlichen Auslegung wurde im Verfahren auf eine Feststellung des Hamburger Oberverwaltungsgerichts hin, dass nicht vom Vorliegen eines Kerngebiets ausgegangen werden könne, der Gebietstyp in ein urbanes Gebiet geändert sowie das Verfahren von einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen Angebotsbebauungsplan mit einem städtebaulichen Vertrag umgestellt und der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig erweitert, sodass eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum 18.12.2023 bis 22.01.2024 (Amtl. Anz. Nr. 96 S. 1897) stattfand.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird auf einen Umweltbericht und die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das östliche Plangebiet gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Der westliche Teil des Plangebiets, der Bereich des City Nord Parks, wird als Grünfläche dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Bereich der „Zentralen Zone“ im Gebiet des Bebauungsplans das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar, die Grünzone im westlichen Bereich des Bebauungsplans wird als „Parkanlage“ dargestellt.

In der Karte des Arten- und Biotopschutzes ist der Biotopentwicklungsraum (13) „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ im östlichen Bereich des Bebauungsplans dargestellt, im westlichen Bereich wird (10a) „Parkanlage“ dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Winterhude 7 vom 22. Mai 1986. Dieser Plan setzt für das Plangebiet Kerngebiet (MK) sowie Straßenverkehrsfläche und Grünflächen (Parkanlage) fest. Der Bebauungsplan Winterhude 7 weist in dem zu ändernden Bereich eine zulässige Anzahl Vollgeschosse im MK für das nördliche Gebäude von neun, für das westliche von fünf und das östliche von zwei Vollgeschossen aus. Für die Fußgängerebene oberhalb der Parkgarage ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Die Überbauung des Mexikorings wird (abzüglich des Luftgeschosses) mit acht bzw. zwei und drei zulässigen Vollgeschossen ausgewiesen.

3.2.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 05. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384) geschützten Kulturdenkmalensembles City Nord und unterliegt entsprechenden Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz.

Dabei wird die zentrale Parkanlage als konstituierender Bestandteil, die übrige vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans als nicht konstituierende Bestandteile beschrieben (ID des Ensembles 20447).

3.2.3 Klimaschutz

Die Planung sowie Entwicklung des Vorhabens erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG).

3.2.4 Bauschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich insgesamt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport (§§ 12 und 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409 S. 1, 31)). In diesem Bereich bedürfen Bauvorhaben einer luftrechtlichen Genehmigung. Die untere Begrenzung dieses Schutzbereiches liegt im Plangebiet bei ca. 50 m ü. NHN.

3.2.5 Richtfunktrasse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Korridor einer Richtfunktrasse, die das Gebiet in Südwest-Nordost-Richtung quert. Die zulässige Bauhöhe beträgt ca. 134 m ü. NHN.

3.2.6 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Nord und dem Investor, wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

Im städtebaulichen Vertrag werden zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen, u.a. zur Herstellung und Nutzung der Erschließungsanlagen und der neu zu errichtenden Rampen-/ Brückenanlage in den Park getroffen. Wo notwendig, wird in dieser Begründung auf Inhalte dieses Vertrags verwiesen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Investor und der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Nord, abgeschlossen.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

3.3.1.1 Masterplan City Nord und planungsrechtliche Expertise

Vor dem Hintergrund unterschiedlicher Planungsansätze und Ansprüche an eine Entwicklung der City Nord hat eine behördliche Arbeitsgruppe in den Jahren 2007/2008 wichtige Aspekte, wie das Leitbild der Bürostadt im Grünen, die Potenziale einer städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung, aber auch verkehrliche Aspekte in der City Nord bearbeitet. Auf Grundlage dieser Arbeitsergebnisse wurde bis Herbst 2010 der Masterplan City Nord sowie eine planungsrechtliche Verfahrensexpertise, die als Grundlage für die zukünftig einzuleitenden Planverfahren für die City Nord dienen soll, erarbeitet. Am 30. September 2010 wurde diesen Planwerken durch den Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksversammlung Hamburg-Nord zugestimmt.

3.3.1.2 Hamburger Maß

Bei der Planaufstellung ist der stadtweite Programmplan „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (September 2019) der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) zu beachten. Hamburg ist eine attraktive, wachsende Stadt, in der viele Menschen leben und arbeiten möchten. Aufgabe des Senats und der Bezirke ist es, dieses Wachstum verantwortungsvoll zu gestalten und eine gute und gerechte Balance für die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an die endliche Ressource „Fläche“ zu finden.

Durch die Leitlinie werden angemessene städtebauliche Lösungen sowie bei Innenentwicklung und Nachverdichtung eine verträgliche Dichte und Höhe vorgegeben. In der Bauleitplanung sollen diesbezüglich die Orientierungswerte im Hinblick auf Grund- und Geschossflächenzahlen i.S. des § 17 BauNVO möglichst ausgenutzt werden. Darüber hinaus soll jeweils geprüft werden, ob auch eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen vertretbar ist.

Insbesondere bei Planungen im Einzugsradius von Schnellbahnhaltstellen sollen künftig angemessene Dichten und städtebaulich effiziente Gebäudetypologien zur Senkung der Flächen-inanspruchnahme realisiert werden. Dies entspricht ebenfalls dem stadtentwicklungspolitischen Ziel „Mehr Stadt in der Stadt“. Auch bei gewerblichen Nutzungen soll eine gesteigerte Flächeneffizienz durch ressourcenschonende und kompakte Bautypologien z.B. durch Stapelung von gewerblichen Funktionen umgesetzt werden.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

3.3.2.1 Einzelhandelsgutachten

Im Rahmen der Masterplanung zur Weiterentwicklung der City Nord wurde 2010 ein Einzelhandelsgutachten (BulwienGesa AG, Hamburg) erarbeitet, um mögliche Entwicklungsspielräume der Einzelhandelsentwicklung zu untersuchen.

3.3.2.2 Verschattungsstudie

Es liegt eine Verschattungsstudie vor, die die Besonnungsverhältnisse im Neubau 2021 sowie den umgebenden Bestandsgebäuden untersucht.

Die Änderung des Gebietstyps von Kerngebiet in ein urbanes Gebiet im Laufe des Verfahrens hat keine Auswirkungen auf die Ergebnisse der Gutachten.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet, mit einer Größe von 7.706 m², liegt im Bezirk Hamburg-Nord im Stadtteil Winterhude (Ortsteilnummer 408) zwischen dem City Nord Park im Westen, dem Mexikoring im Osten sowie Wohn- und Geschäftsgebäuden der „Mitte“ der City Nord im Norden und Süden. Es umfasst somit sowohl einen Teil der „Mitte“, als auch einen zentralen Teil des City Nord Parks.

Im Vergleich zur restlichen City Nord, ist die „Mitte“ räumlich kleinteiliger gemischt und setzt sich aus verschiedenen Geschäfts- und Wohngebäuden zusammen, die über eine Passage auf der Ebene des ersten Obergeschosses erschlossen werden. Im Bereich der „Mitte“ ist das Plangebiet weitgehend be- bzw. überbaut.

Das Plangebiet ist gut an das vorhandene ÖPNV-Netz angebunden. Zum einen befindet sich im Norden, nördlich des Überseerings und des City Nord Parks die U-Bahn-Haltestelle Sengelmannstraße der Linie U 1 und zum anderen liegt östlich der City Nord, südlich der Hebebrandstraße, die S-Bahn-Haltestelle Rübenkamp mit den Linien S1 und S11. Östlich der S-Bahn-gleise verläuft die nördliche Güterumgebungsbahn. Darüber hinaus befindet sich östlich des Plangebiets am Überseering eine Bushaltestelle der Linien 23, 26, 118 und 179.

Zählung der Vollgeschosse

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine besondere Aufteilung der Geschosse aus, die der Höhenlage des angrenzenden City Nord Parks (ca. + 10,80 m ü. NHN) und der städtebaulichen Besonderheit der City Nord geschuldet ist.

Die Gebäude stehen auf einem 2-geschossigen Sockel, der als Parkgarage genutzt wird. Das untere Sockelgeschoss liegt bezogen auf die Höhenlage des City Nord Parks unter der Geländeoberfläche und wird daher als Untergeschoss gezählt. Das obere Sockelgeschoss befindet sich bezogen auf die Höhenlage des City Nord Parks auf der Höhe eines Erdgeschosses,

liegt jedoch unterhalb der Hauptnutzungsebene der Gebäude, die über einen offenen Passagenbereich erschlossen sind, und stellt dementsprechend das 1. Vollgeschoss dar. Über dem oberen Sockelgeschoss liegt sodann, auf einer Höhe von + 14,00 m ü. NHN, als 2. Vollgeschoss die Hauptnutzungsebene (im Weiteren „Ebene 1“) der Gebäude. Diese Hauptnutzungsebene befindet sich damit auf der Höhe des offenen Passagenbereichs, welches die gesamte „Mitte“ durchzieht.

Eine Folge dieser Aufteilung ist, dass die „Ebene 1“ zwar auf einen Betrachter wie ein Erdgeschoss wirkt, bauordnungsrechtlich aber tatsächlich bereits dem 1. Obergeschoss entspricht. Dementsprechend weisen die übrigen Gebäude für den Betrachter ein Geschoss weniger auf, als sie tatsächlich haben.

Gliederung der Baustruktur

Im Einzelnen gliedert sich die Baustruktur im Bebauungsplangebiet in ein 10-geschossiges Wohngebäude am Nordrand des Plangebietes. Südlich daran schließt ein zwei bis dreigeschossiges Gebäude im Passagenbereich an, das zurzeit eine Kindertagesstätte beherbergt. Die Gebäude überbauen die Straßenverkehrsfläche des Mexikorings im östlichen Plangebiet vollständig, gemäß der bisherigen Baugrenzen im Bebauungsplan Winterhude 7 vom 22. Mai 1986. Die Gebäude werden bestandskonform im Bebauungsplan Winterhude 70 übernommen. Im Westen, am Rand zur Parkanlage, befindet sich ein viergeschossiges Gebäude mit gewerblichen Nutzungen und Wohnungen. Die Gebäude bilden eine Aufweitung der „Ebene 1“ zu welcher sich ein Restaurant, eine Kindertagesstätte und einige weitere gewerblich genutzte Geschäfte orientieren (die vorgenannten Gebäude zusammen nachfolgend „Bestandsgebäude 1969“). Das zwölfgeschossige Gebäude des Neubaus grenzt im Westen an die Parkanlage und östlich vorgelagert ist der sechsgeschossige Gebäudeteil des Neubaus (die vorgenannten Gebäude zusammen nachfolgend „Neubau 2021“).

Parallel zum Parkrand schließt sich im Süden des „Neubaus 2021“ ein neungeschossiges Wohngebäude an. Im Nordosten grenzt das Plangebiet östlich des Mexikorings an das Grundstück des ehemaligen Postamtes. Für das Anfang 2022 beräumte Grundstück wird derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Winterhude 75 aufgestellt.

Der City Nord Park zeichnet sich in diesem Bereich durch eine bewegte Topographie, bestehend aus einem Erdwall mit Scherrasenfläche, aus. Der an die Grünfläche westlich angrenzende Manilaweg ist alleeartig gestaltet und mit Platanen gesäumt. Im Übergangsbereich zwischen der Bebauung und dem Park befindet sich ein lockerer, schmaler Gehölz- und Strauchbestand (Echte Mehlbeere, Schwarzer Holunder, Rote Heckenkirsche, Birken und Armenische Brombeere).

Östlich außerhalb des Plangebiets befinden sich im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegflächen Telekommunikationslinien der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, teilweise in einer Kabelanlage der Deutschen Telekom AG.

Weiterhin befinden sich hier und im Bereich der an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücke diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des örtlichen Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. Rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen ist daher eine qualifizierte Leitungsanfrage beim Verteilnetzbetreiber erforderlich.

Darüber hinaus quert im Bereich der Überbauung der Straße eine unterirdische Fernwärmeleitung der Vattenfall Europe GmbH in Ost-West-Richtung den Mexikoring und schließt an eine vorhandene Übergabestation innerhalb des Plangebiets, Gebäude Mexikoring 25, an.

Im Bereich des Mexikorings befinden sich zudem Rohrleitungen der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) zur Trinkwasserversorgung sowie Schmutz- und Regenwassersiele (Trennbesei- lung) der Hamburger Stadtentwässerung (HSE).

4. Umweltbericht

4.1 Bemerkungen

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Die Voraussetzungen in § 13a Absatz 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfah- rens sind erfüllt (s. Ziffer 2).

Im beschleunigten Verfahren wird, wie im vereinfachten Verfahren, von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen (§ 13 a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 3 BauGB). Un- abhängig davon sind die Vorschriften der §§ 1, 1a BauGB zum Umweltschutz zu beachten, d. h. die relevanten Umweltauswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen (s. Ziffer 5.9 der Begründung).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Baulich-räumliches Konzept

Aus dem Masterplan ist für die „Mitte“ der City Nord eine Strategie der Aufwertung und ein Konzept zur verträglichen Nutzungsergänzung durch Wohnen vorgegeben worden. Insbeson- dere für das Plangebiet dieses Bebauungsplans wurde dieses Konzept vertiefend untersucht und in Zusammenarbeit mit dem Investor und einem Architekturbüro wurden konkrete Bebau- ungs- und Gestaltungsideen entwickelt.

Im Laufe des Verfahrens wurde der Teilabbruch und Umbau von bestehenden Wohn- und Gewerbebauten sowie der Neubau eines zwölfgeschossigen, bzw. sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäudes in dem an den City Nord Park grenzenden Bereich der „Mitte“ reali- siert.

Der Masterplan favorisierte 2010 wegen der vielfältigen funktionalen und gestalterischen Män- gel der „Mitte“ den sukzessiven Rückbau der oberen Erschließungsebene (+14,00 m ü. NHN) auf das Straßenniveau (ca. 8,6 m ü. NHN am Mexikoring). Durch aktuelle Einzelhandelsent- wicklungen in benachbarten Geschäftsflächen und Ansiedlungsvorhaben im Bestand (Kita) scheint sich in jüngster Zeit eine Belebung der Einzelhandelslagen nachhaltig durchzusetzen, sodass bei dem „Neubau 2021“ ebenfalls auf den Erhalt der „Ebene 1“ gesetzt wurde. Zusätz- lich dient diese Ebene der Erschließung der vorhandenen und bestehenbleibenden Bebauung in den angrenzenden Bereichen. Ein Rückbau wäre daher nicht umsetzbar.

Deshalb sieht die Planung einen großzügigen barrierefreien Verbindungsweg von der „Ebene 1“ in den westlich angrenzenden City Nord Park vor (Rampen- / Brückenkonstruktion). Diese Verbindung stärkt die in Ost-West Richtung verlaufende Durchwegung der „Mitte“ vom Über- seering im Osten bis in den City Nord Park. Hierfür wurde bereits ein Gebäudeteil am Park abgebrochen. Dem Bebauungsplan liegt eine abgestimmte Vorplanung der Rampen- / Brü- ckenanlage zu Grunde.

Mit dem „Neubau 2021“ entstanden 166 Wohneinheiten als Einraumappartements mit einer Wohnfläche von überwiegend 24,5 m². Das sechs- bzw. zwölfgeschossige Gebäude ist insgesamt an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) vermietet, die hier für Auszubildende und Studenten des Bundes Wohnungen überwiegend entgeltfrei bzw. zu vergünstigten Konditionen zur Verfügung stellt. Die BIMA sieht eine kostenfreie Überlassung der Wohnungen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres vor, danach wird der Wohnraum zu einem festgesetzten (marktunabhängigen) subventionierten Satz an die Studenten weitergegeben. Der Studienbeginn einer Mehrheit erfolgt im Alter von 20 bis 21 Jahren, daher wird der Großteil der Unterkünfte entgeltfrei zur Verfügung gestellt. Realisiert wurde ein spezifisch an den Bedürfnissen des Mieters ausgerichteter Wohnungstyp, bestehend aus Mikroappartements mit Mittelgangerschließung und Gemeinschaftsraum auf jeder Etage. Diese Form des Wohnens entspricht zwar nicht den Richtlinien zur Förderfähigkeit gemäß Hamburgischer Investitions- und Förderbank (IFB), es entstanden jedoch preisgünstige Mietwohnungen mit zeitgemäßer Ausstattung für Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen, womit die grundsätzlichen Ziele der IFB-Förderung umgesetzt werden. Der geforderte Nachweis eines förderfähigen Drittels der Wohneinheiten wird somit mehr als erfüllt.

Auf der „Ebene 1“, die auch für den „Neubau 2021“ Hauptzugangsebene ist und faktisch die Funktionen eines Erdgeschosses übernimmt, soll masterplankonform eine gewerbliche Nutzung, ggf. ein Gastronomiebetrieb, auf einer Fläche von ca. 230 m² untergebracht werden. Diese Gewerbeflächen orientieren sich zu den publikumswirksamen Flächen an der neuen Zuwegung zum Park und der Passage auf „Ebene 1“.

Das darunterliegende Sockelgeschoss umfasst entlang der Fassade zum City Nord Park Wohnungen und im Übrigen Nebenräume und Fahrradstellplätze. Die Kfz-Stellplätze befinden sich in der zweigeschossigen Tiefgarage, die in Teilen auch im Untergeschoss unterhalb des „Neubaus 2021“ gelegen ist.

5.2 Urbanes Gebiet

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein urbanes Gebiet (MU) nach § 6a der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), festgesetzt. Damit sollen Wohnungen sowie gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen gesichert werden.

Im Bebauungsplan werden, unter Berücksichtigung der Angebotssituation und Entwicklungsperspektive der „Mitte“ der City Nord sowie der umliegenden Zentren, Beschränkungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen aufgenommen. Das Plangebiet, sowie die gesamte „Mitte“, sind nicht als Zentrum im Hamburger Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg aufgeführt.

Im Rahmen der Masterplanung zur Weiterentwicklung der City Nord wurde 2010 ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet, um mögliche Entwicklungsspielräume der Einzelhandelsentwicklung zu untersuchen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine uneingeschränkte Zulassung von Einzelhandel im festgesetzten urbanen Gebiet zu negativen Auswirkungen auf die umliegenden Zentren und bestehenden Versorgungsbereiche und damit zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen könnte.

Durch das im Plangebiet entstehende Angebot soll keine relevante Konkurrenz für die umliegenden Zentren entstehen, sondern vielmehr die bestehende Geschäftsstruktur der City Nord ergänzt und abgerundet werden. Daher wird in **§ 2 Nummer 1** festgesetzt:

Im urbanen Gebiet sind ausschließlich das Gebiet versorgende Läden mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel -Apotheke-, Schnittblumen, Zeitungen, Zeitschriften) sowie Einzelhandel mit Möbeln und Einrichtungsbedarf zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur im zweiten Vollgeschoss zulässig.

Mit der Festsetzung werden die bestehenden Sortimentsgruppen des Möbel- und Einrichtungsbedarfes gestärkt und somit die Schaffung eines Fachmarktzentrums im Norden der „Mitte“, wie im Einzelhandelsgutachten genannt, begünstigt.

Gleichzeitig unterstützt die Festsetzung zu nahversorgungsrelevantem Sortimenten eine Attraktivitätssteigerung für den vorhandenen und geplanten Wohnraum in der City Nord. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses, wird der bestehende Charakter einer Geschäftsstadt unterstützt. Eine Ausweitung der Handelsnutzung in die weiteren Obergeschosse oder auch in das Sockelgeschoss ist nicht gewünscht. In den weiteren Obergeschossen sollen Dienstleistungen sowie bestehender und neu geschaffener Wohnraum gesichert bzw. entwickelt werden. Im Sockelgeschoss (Geschoss I sowie Untergeschoss) sollen wie bisher Stellplätze untergebracht werden.

Aus den in einem urbanen Gebiet zulässigen Nutzungsspektren werden zudem nur die Nutzungen ausgeschlossen, die auch langfristig im Plangebiet nicht zulässig sein sollen, da von ihnen negative Auswirkungen nicht nur innerhalb des Plangebiets, sondern auch auf angrenzende Bereiche zu befürchten wären, daher wird in **§ 2 Nummer 2** festgesetzt:

Im Plangebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Hotels und Pensionen bieten temporäre Formen der Unterbringung an, tragen wenig zu einer stabilen und weitgehend konstanten Nachbarschaft im Quartier bei. Mit der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die in einem urbanen Gebiet zulässig wären, können auch erhebliche Störungen verbunden sein, die tendenziell mit der Größe des Betriebs zunehmen. Zum Beispiel lassen Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine nicht unerhebliche Zunahme des nächtlichen Verkehrs durch teilweise erst zu später Stunde anreisende Gäste erwarten. Aus den genannten nutzungsstrukturellen und umweltrelevanten Gründen wird daher diese Nutzung im urbanen Gebiet ausgeschlossen.

Die festgesetzten überbaubaren Bereiche ermöglichen keine flächenintensiven Betriebe und diese sind zudem städtebaulich auch nicht gewollt. Der Ausschluss von Tankstellen wurde zudem zur Vermeidung von erhöhten Verkehrsmengen und Lärmemissionen sowie zum Schutz der angrenzenden Nutzungen getroffen. Darüber hinaus können Tankstellen das Stadtbild deutlich abwerten. Der Ausschluss von Tankstellen ist vertretbar, da im Umfeld des Plangebietes bereits eine Tankstelle am Überseering vorhanden ist und eine diesbezügliche Versorgung dementsprechend gewährleistet ist.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und Wettbüros, sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben, würde zu einem Attraktivitätsverlust der vorgesehenen Nutzungen und des Bestandes führen. Neben den nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich diese Nutzungen als Störfaktor im Erscheinungsbild des Geschäftsbereiches dar. Sie haben für den Käufer- und Passantenstrom keinen Verweilcharakter. Da in Musikclubs in der Regel Partys, Festivals, Konzerte sowie ähnliche Veranstaltungen stattfinden, die durch Tanz- und Feiernmöglichkeiten, nächtliche Öffnungszeiten und teilweise erheblichen Publikumsverkehr (einschließlich kommender und gehender Gäste, Unterhaltungen auch außen, Warteschlangen etc.) gekennzeichnet sind, werden diese aufgrund der nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung an dieser Stelle ebenfalls als Vergnügungsstätte ausgeschlossen. Zudem fehlt es insbesondere für Musikclubs an adäquaten Raum, da die Erschließungsebene +1 für publikumswirksame Nutzungen, wie zum Beispiel Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen vorgehalten werden soll und ab dem dritten Vollgeschoss bevorzugt Wohnen entstehen soll. Gerade Musikclubs erzeugen durch ihre überwiegende Öffnung in den Abend- und Nachtstunden, am Tage eine abweisende Wirkung durch ihre geschlossene Ladenfront.

Daher wird in **§ 2 Nummer 3** festgesetzt:

Im urbanen Gebiet sind Tankstellen, Vergnügungsstätten wie Musikclubs, Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), zuletzt geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter gerichtet ist sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

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

Da Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben grundsätzlich ein negatives Image anhaftet, können sich nachbarschaftliche Konflikte mit Nutzungen ergeben, die aufgrund eines Kunden- und Besucherverkehrs auf ein eher repräsentatives Umfeld angewiesen sind. Gerade dienstleistungsorientierte Unternehmen werden sich in einem solchen Umfeld nur noch schwer ansiedeln lassen. Dies wiederum kann Leerstände zur Folge haben, die Neuansiedlungen weiterer Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartiger Betriebe nach sich ziehen. Ein Umfeld, in dem gleichwertige Nutzungen von gegenseitigen Synergieeffekten profitieren können, kann somit nicht entstehen bzw. wieder zerstört werden.

Der Ausschluss dieser Nutzungen unterstützt das städtebauliche Ziel des Bebauungsplans, einen Wohn- und Geschäftsstandort zu schaffen. Ihr Ausschluss berücksichtigt auch den Schutz von Kindern und Jugendlichen, die sich in diesem zentralen Bereich aufhalten. Eine grundsätzliche Beeinträchtigung der hier ausgeschlossenen Betriebe ist nicht zu erkennen, sie sind an anderer Stelle im Stadtgebiet zulässig.

Das urbane Gebiet lässt einen höheren Anteil an Wohnraum zu und ermöglicht damit eine Belebung der City Nord und entspricht zugleich den gesamtstädtischen Zielen zur Schaffung von Wohnraum.

Es ist klar formuliertes Ziel seitens des Bezirks, den grundsätzlichen, ursprünglichen Charakter der „Zentralen Zone“ bzw. „Mitte“ der City Nord als gemischt genutzten, zentralen Bereich langfristig zu sichern und zu entwickeln. Die perspektivische Weiterentwicklung des Denkmalschutz-Ensembles City Nord, die durch den Masterplan festgeschrieben wurde, soll mit dem Ziel der Konkretisierung des Leitbildes „Bürostadt im Grünen“ eine verträgliche Nutzungsergänzung mit Wohnen ausloten. Mit dem Masterplan City Nord wurde ein planerisches Umdenken eingeleitet wurde. Die Durchmischung mit Wohnen soll maßvoll aber konsequent erfolgen. Auch im Sinne des Denkmalschutzes soll die „Mitte“ dabei jedoch den grundsätzlichen Charakter als Teil einer Bürostadt nicht verlieren.

Die Verteilung der Wohnbauflächen soll dabei nicht beliebig, sondern gezielt auf dafür geeigneten Standorten erfolgen. Zur Orientierung: Bisher bestanden in der gesamten „Mitte“ lediglich ca. 9 % Geschossflächen für das Wohnen. Die Westseite, mit den gut belichteten, direkt an den City Nord Park angrenzenden Flächen, an der sich auch das Plangebiet befindet, ist prädestiniert für den ergänzenden Wohnungsbau. Das Plangebiet entspricht aber in seiner baulichen Ausdehnung (ca. 17.800 m² BGF) lediglich ca. 9% der Gesamtgeschossfläche der Mitte. Damit wird deutlich, dass die Umsetzung der städtebaulichen Leitidee der Nutzungsmischung zur Folge hat, dass im Plangebiet ein entsprechend hoher Anteil von Wohnnutzung ermöglicht wird.

Es wird in **§ 2 Nummer 4** festgesetzt:

Im Plangebiet auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche sind Wohnungen im ersten und zweiten Vollgeschoss ausgeschlossen. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche ist das Wohnen allgemein zulässig.

Um den Geschäftscharakter der „Ebene 1“ mit Geschäften, Dienstleistungen und Gastronomie zu unterstützen, ist das Wohnen in dem mit „(A)“ gekennzeichneten Bereich erst oberhalb dieser Ebene, also ab dem dritten Vollgeschoss zulässig. Da sich die mit „(B)“ gekennzeichnete Fläche am City Nord Park befindet und sich auch zu diesem orientiert, ist das Wohnen hier auch auf der „Ebene 1“ und der Ebene des Parks zulässig. Hier ist es das Ziel, ansprechenden Wohnraum mit Bezug zum Freiraum zu schaffen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im urbanen Gebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Grundflächenzahl

Für das urbane Gebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert der BauNVO 2017 von 0,8 für urbane Gebiete überschritten. Diese

ist jedoch erforderlich, um den Gebäudebestand abzubilden und die gewünschte städtebauliche Dichte zu ermöglichen (s.u.).

Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit der „Bestandsgebäude 1969“ wird bestandskonform festgesetzt. Der „Neubau 2021“ wird mit zwölf bzw. mit sechs Geschossen und damit gleichfalls bestandskonform festgesetzt.

Um eine weitere Höhenentwicklung zu begrenzen werden potenzielle Nicht-Vollgeschosse ausgeschlossen. Es wird deshalb in **§ 2 Nummer 5** festgesetzt:

Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse sind weitere Geschosse unzulässig.

Mit potenziellen Nicht-Vollgeschossen sind hier sogenannte „Staffelgeschosse“ gemeint, die auf maximal zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m haben.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes darf die lichte Höhe des Durchgangs von 3,5 m durch das zehngeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude nicht unterschritten werden. Damit soll die Durchwegung auf der „Ebene 1“ an dieser Stelle bestandsgemäß gesichert und somit Konflikte mit den benachbarten Eigentümern vermieden werden.

Für die Überbauung des Mexikorings im östlichen Plangebiet gilt eine lichte Höhe von 5,0 m, die nicht unterschritten werden darf.

Die ermittelte Geschossflächenzahl (GFZ) der Bestandsbauten und der Baukörper des „Neubaus 2021“ von insgesamt ca. 5,1 überschreitet den Orientierungswert des Nutzungsmaßes von 3,0 nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.

Die Überschreitungen der GRZ und der GFZ in dieser spezifischen Lage ist ausdrücklich gewollt und städtebaulich vertretbar. Aufgrund der besonderen Lagegunst soll das Grundstück mit einer entsprechenden baulichen Dichte genutzt und gefördert werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Mitte der City Nord, die als zentraler Versorgungsstandort alle wichtigen Nahversorgungsfunktionen für die neue Wohnnutzung bietet. Das Gebiet ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und freiräumlich optimal angebunden an den City Nord Park und im Weiteren an den südlich gelegenen Stadtpark. Eine bauliche Verdichtung ist auch im Sinne der Innenentwicklung und Förderung der Nachverdichtung auf bereits erschlossenen Flächen gut vertretbar.

Weiterhin ist die Überschreitung bereits durch den Bestand in der „Mitte“ der City Nord vorgegeben und auch für die Neuplanung vertretbar, damit sich das Vorhaben angemessen in sein bauliches Umfeld integrieren lässt. Durch Vorstudien im Rahmen der Masterplanung ist eine städtebauliche Betonung in dieser zentralen Situation erörtert und für angemessen befunden worden, da hierdurch auch die Öffnung der „Mitte“ zum Park städtebaulich angemessen betont und eine bisher unbebaute Teilfläche der „Mitte“ geschlossen werden kann.

Durch den direkten Bezug zum Park sind auch bei dieser Dichte gesunde Wohn- und Lebensbedingungen sowohl im Plangebiet als auch im direkten Umfeld des Vorhabens sichergestellt (s. a. Kapitel 5.3).

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Bauflächen im Plangebiet auch heute schon zu hundert Prozent versiegelt sind. Dies ändert sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans

nicht; durch die festgesetzte Dachbegrünung tritt vielmehr eine Verbesserung des Mikroklimas sowie eine Reduzierung der Einleitmengen des anfallenden Niederschlagswassers in das bestehende Siel ein, was zur Entspannung der öffentlichen Infrastruktur beiträgt.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baugrenzen hinreichend geregelt wird. Ein Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise ist, wie im vorliegenden Fall, bei Baukörperausweisung auf einem Grundstück zulässig. Dies hat zur Folge, dass der Durchführende selbst die Bauweise unter Berücksichtigung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung wählen kann.

Baugrenzen

Die Bautiefe der „Bestandsgebäude 1969“ und des „Neubaus 2021“ werden baukörpergenau über die Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt.

Im Bereich des Mexikorings werden die Baugrenzen bestandskonform als Überbauung der Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker sind nahezu im gesamten Plangebiet bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. Dadurch soll eine architektonische Gliederung der Fassaden ermöglicht und ein gewisser Gestaltungsspielraum für Außenwohnräume und Vorgartenbegrünung ermöglicht werden.

Lediglich im Bereich des zwölfgeschossigen Teils des „Neubaus 2021“ wird keine Überschreitung zugelassen. Grundsätzlich wird diese Festsetzung aus dem alten, im Bereich des Plangebiets aufzuhebenden Planrecht des Bebauungsplans Winterhude 7 übernommen, um planungsrechtliche Konflikte mit dem Gebäudebestand zu vermeiden. Im Bereich des „Neubaus 2021“ am Park soll verhindert werden, dass die auskragenden Bauteile über die Flurstücksgrenze hinaus in die denkmalgeschützte Parkanlage hineinragen und diese dadurch beeinträchtigen. So wird in **§ 2 Nummer 6** festgesetzt:

Im Plangebiet auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche können Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. Auf der mit „(D)“ bezeichneten Baugrenze sind Überschreitungen unzulässig.

Durch die hohe städtebauliche Dichte im Plangebiet und der „Mitte“ sowie die Baukörperfestsetzungen und Geschossigkeiten ergeben sich teilweise Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 8 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), die aufgrund der vorrangigen zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplans allerdings zulässig sind. So überschneiden sich die nach Norden fallenden Abstandsflächen des zwölfgeschossigen Teils des „Neubaus 2021“ und die nach Süden fallenden Abstandsflächen des viergeschossigen Teils des „Bestandsgebäudes 1969“ um ca. 5 m. Beide Gebäude und Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück des Investors. Die Stellung der beiden Gebäude ist erforderlich, um den Übergang zum Park und die Eingangssituation zur „Mitte“ räumlich zu definieren. Zudem weist die Südfassade des viergeschossigen „Bestandsgebäudes 1969“ keine

Fensteröffnungen auf und ist ausschließlich Ost-West-belichtet. Beide Gebäude sind über die „Ebene 1“ erschlossen. Innerhalb des „Neubaus 2021“ befindet sich eine Fläche für gewerbliche Nutzung mit überwiegenden Nebenflächen ohne Fensteröffnungen in diesem Bereich. Es kann also nur für die Wohnnutzung im 2. und 3. OG des „Neubaus 2021“ (4 Wohneinheiten mit reiner Nord-Ausrichtung) zu gewissen Einschränkungen der Belichtungs- und Belüftungssituation kommen. Bezüglich der Besonnungssituation muss berücksichtigt werden, dass hier ohnehin keine direkte Besonnung möglich ist, da es sich um eine rein nord-ausgerichtete Fassade handelt.

Die erforderlichen Abstandsflächen des „Bestandsgebäudes 1969“ und des „Neubaus 2021“ oberhalb der „Ebene 1“ können im Westen im Park nachgewiesen werden. Zum östlich angrenzenden Flurstück 1258 werden die Abstandsflächen des sechsgeschossigen Teiles des „Neubaus 2021“ innerhalb des Plangebiets nachgewiesen.

Die Bestandsbauten außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 1258 (nachfolgend „Nachbar-Bestandsgebäude“) wurden auf der Flurstücksgrenze ohne Grenzabstand errichtet. Die Abstandsflächen von ca. 5 m Tiefe liegen demnach innerhalb des Flurstücks 1256, also innerhalb dieses Plangebietes. Eine Baulast hierfür existiert nach Aktenlage nicht.

Da die Stellung des „Neubaus 2021“ wie oben erläutert wichtige städtebauliche Funktionen übernimmt und die Kubatur des Gebäudes auch aus der inneren Struktur des Gebäudes begründet ist, kommt es zur Überlagerung der Abstandsflächen gemäß HBauO innerhalb des Plangebietes und einer Unterschreitung des theoretisch erforderlichen Abstandes um ca. 5 m zu dem „Nachbar-Bestandsgebäude“. Der „Neubau 2021“ hält, mit einem Abstand von ca. 7,50 m zur östlichen Grundstücksgrenze, die baurechtlich erforderlichen Abstände ein. Die Unterschreitung der Abstandsflächen des „Nachbar-Bestandsgebäudes“ entsteht durch die Stellung des „Nachbar-Bestandsgebäudes“.

Angesichts der städtebaulichen Gesamtsituation, der Belichtungsverhältnisse für das östlich angrenzende „Nachbar-Bestandsgebäude“ und den „Neubau 2021“ sowie der Einhaltung des brandschutztechnischen Mindestabstands von 5 m, scheint diese Unterschreitung bzw. die Stellung der Baugrenzen/Gebäude vertretbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sind weiterhin gegeben, da der sechsgeschossige Neubauteil des „Neubaus 2021“ nur mit seiner Stirnseite auf ca. 17 m Breite an den Nachbar-Bestandsbau heranrückt. Für die Bewohner wird somit auch gemäß der durchgeführten Verschattungsstudie eine ausreichende Besonnungsdauer nachgewiesen. Die Besonnungssituation der Westfassade des Bestandsgebäudes war auch vor Errichtung des „Neubaus 2021“ überwiegend nicht DIN-konform, d.h. liegt unterhalb der empfohlenen Besonnungsdauer von 1 bzw. 4 Stunden pro Tag (am 17. Januar bzw. 21. März). Maßgeblich verantwortlich dafür ist der südlich des „Neubaus 2021“ angrenzende, 10-geschossige Bestandsbau. Ähnliche Situationen mit mehrgeschossig bebauten Passagen existieren in der Mitte der City Nord mehrfach, z. B. an der sich nach Osten fortsetzenden Passage zum Überseering.

Das zehngeschossige sowie zum Teil der viergeschossige Teil des „Bestandsgebäudes 1969“ an der nördlichen Grenze des Plangebiets wurde unter Geltung des Bebauungsplanes Winterhude 7 auf der Flurstücksgrenze ohne Grenzabstand zu dem sich nördlich an das Plangebiet anschließenden Flurstück genehmigt und errichtet. Es fügt sich bestandskonform in das seinerzeitige, städtebauliche Gesamtkonzept der „Mitte“ der City Nord mit seiner weitgehenden Be- bzw. Überbauung und der gemeinsamen Erschließung über die Ebene des ersten

Obergeschosses ein. Auch insoweit finden sich ähnliche Situationen in der Mitte der City Nord mehrfach, z. B. an der sich nach Osten fortsetzenden Passage zum Überseering.

In der Gesamtabwägung ist somit die erforderliche Unterschreitung der Abstandsflächen sowie die Stellung der Baugrenzen vertretbar und städtebaulich angemessen. Eine Zustimmung des Nachbareigentümers ist nicht erforderlich.

5.3 Besonnung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und auf Grundlage des Planungsstands März 2019 wurde eine Berechnung der Verschattung durch die beabsichtigte Bebauung mit dem „Neubau 2021“ im Plangebiet durchgeführt. Mit dem Gutachten wurde abgeschätzt, in welchem Maße und in welcher räumlichen Differenzierung der Neubau 2021 zu einer zusätzlichen Verschattung der bestehenden angrenzenden Nutzungen führen wird und wie sich die Besonnungsverhältnisse für den seinerzeit noch im Planungsstadium befindlichen „Neubau 2021“ selbst darstellen. Das Gutachten wurde auf Grundlage der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ (Fassung 2011) erstellt, die zum Zeitpunkt der Erarbeitung zur Beurteilung der Verschattung diente. Im März 2019 wurde die DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ veröffentlicht. Diese ersetzt in Teilen die DIN 5034-1. In der überarbeiteten Fassung der DIN 5034-1 sind die Empfehlungen zur Mindestbesonnung von Wohnungen entfallen. Die beiden DIN-Normen unterscheiden sich methodisch insbesondere darin, dass die DIN EN 17037 die Lage des Bezugspunktes an der Innenseite des Fensters definiert, nach DIN 5034 hingegen befindet sich dieser an der äußeren Fassade. Die ermittelten Besonnungswerte und abgeleitete Bewertung einer ausreichenden Besonnung lassen sich somit nicht direkt übertragen, da durch den Bezugspunkt an der Fensterinnenseite eine Minderung der Besonnungsdauer durch die Fensterlaibungen entsteht. Ein Gutachten, das nach den Vorgaben der DIN 5034 erstellt wurde, muss jedoch nicht zwingend überarbeitet werden. Um die Ergebnisse nach DIN 5034 trotzdem verwenden zu können, kann ein auf der sicheren Seite liegender pauschaler Abschlag von ca. 2 h für nach Süden ausgerichtete Fenster angesetzt werden. Für nach Osten und Westen orientierte Fenster reduziert sich der Abschlag, da eine Abschattung durch Laibungen nach Norden aufgrund des Sonnenverlaufs nicht auftreten kann. Bei direkt nach Westen oder Osten ausgerichteten Fenstern kann somit ein Abschlag von ca. 1 h angesetzt werden. Orientierend an den Empfehlungsstufen der DIN EN 17037 wäre ein Raum somit bei einer Besonnungsdauer von 3,5 h, gemessen an der äußeren Fassade, auch bei Berücksichtigung des Abschlages in jedem Fall noch ausreichend besonnt. Im erstellten Gutachten wurden die Besonnungszeiten auch für den 21. März (Tag-Nacht-Gleiche) ermittelt, der auch als möglicher Stichtag zur Bewertung nach DIN 17037 herangezogen werden kann.

Umgebungsverschattung

Das Verschattungsgutachten untersucht neben Bebauung innerhalb des Plangebiets auch die potenziell von Verschattung betroffene Bebauung in der direkten Umgebung.

Der Einflussbereich des „Neubaus 2021“ sowie des „Bestandsgebäudes 1969“ außerhalb des Plangebietes liegt insgesamt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Winterhude 7, der hier Kerngebiet ausweist. Es sind keine Regelungen für die Zulässigkeit von Wohnungen im betreffenden Kerngebiet vorhanden. Demnach sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Bezüglich der real bestehenden Nutzungsstruktur ist festzustellen, dass keine Wohnnutzungen im Einflussbereich des „Neubaus 2021“ sowie des „Bestandsgebäudes 1969“ außerhalb

des Plangebietes vorhanden sind. Bei einer evtl. zukünftigen Nutzungsänderung hin zum Wohnen besteht kein Anspruch auf Erhalt einer entsprechenden Genehmigung. Die Ausnahme müsste beantragt und begründet werden. Bei der Ausnahmeerteilung wäre u.a. zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse – auch in Hinblick auf eine ausreichende Besonnung bzw. Tageslichtversorgung – gegeben sind. Wenn dies aufgrund der zum Antragszeitpunkt vorhandenen Umgebungsbebauung (inkl. des realisierten Vorhabens) nicht der Fall ist, kann eine Ausnahme nicht erteilt werden.

Gesetzliche oder normative Vorgaben für eine direkte Besonnung bestehen für Arbeitsstätten nicht und die DIN EN 17037 trifft zur Besonnung von Arbeitsplätzen keine Aussagen. Für gesunde Arbeitsverhältnisse muss jedoch eine ausreichende Tageslichtversorgung gegeben sein. Hilfsweise kann zur Beurteilung dieser auch die Empfehlung für die Besonnungsdauer für Wohnräume herangezogen werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Tageslichtversorgung bei der Mindestbesonnungsdauer vorliegt.

Das Gutachten zeigt für das direkt östlich des „Neubaus 2021“ befindliche Gebäude Mexikoring 19 eine Zunahme der Verschattung an der Westfassade. Die Besonnungsdauer liegt hier auch bei Abzug von einem Abschlag von 1 h aufgrund des durch die Lage des Gebäudes bedingten Einflusses der südlichen Fensterlaibung noch zum Teil unter der Empfehlungsstufe der DIN EN 17037. Hierbei ist jedoch unbedingt zu beachten, dass der Neubau im Plangebiet die Abstandflächen zum betroffenen Gebäude einhält, das „Nachbar-Bestandsgebäude“ hingegen unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet wurde und die Abstandflächen nicht auf eigenem Grundstück nachweisen kann. Die Überschneidung der Abstandflächen wird somit ausschließlich durch das Gebäude außerhalb des Plangebiets verursacht. Zudem sind bereits ohne die Planung an Teilen der betroffenen Fassade nicht DIN-konforme Besonnungsverhältnisse gegeben.

Insgesamt ist trotz der entstehenden zusätzlichen Verschattung noch von einer überwiegend guten Tageslichtversorgung und diesbezüglich von gesunden Arbeitsverhältnissen auszugehen. Die Fassade verfügt über einen verhältnismäßig großen Fensterflächenanteil, der darauf schließen lassen kann, dass mehrere Fenster pro Arbeitsplatz zur Belichtung dienen. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind demnach nach wie vor gewährleistet.

Mit Blick auf die Verschattung des nördlichen angrenzenden Bestandsgebäudes auf dem Flurstück 1295 durch die „Bestandsgebäude 1969“ ist festzuhalten, dass sich das „Bestandsgebäude 1969“ in das seinerzeitige, städtebauliche Gesamtkonzept der Zentralen Zone der City Nord einfügt. Der Bebauungsplan Winterhude 70 sichert hier lediglich den bereits vorhandenen Gebäudebestand planungsrechtlich ab. Für das Flurstück 1295 ist im zugrundeliegenden Bebauungsplan Winterhude 7 ein Kerngebiet festgesetzt. Eine Wohnnutzung ist hier derzeit nicht vorhanden und nur untergeordnet unter Wahrung der Zweckbestimmung zulässig. Nutzungsänderungen unterliegen der Bewertung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sicherzustellen.

Eigenverschattung im Plangebiet

Für das zehngeschossige Bestandsgebäude im Norden des Plangebiets sowie den südwestlich anschließenden Gebäudeteil ergeben sich am 21. März auch nach dem Abschlag von 2 h ausreichende Besonnungszeiten, da hier am Stichtag an allen Beurteilungspunkten deutlich mehr als 3,5 h Besonnung ermittelt wurden. Auch am im Osten des Plangebiets gelegenen „Bestandsgebäude 1969“ wurde eine ausreichende Besonnung festgestellt. Demnach wurden im Planfall an der Fassade Besonnungszeiten von 5,25 bis 8,75 h ermittelt. Dies erfüllt somit

nach der beschriebenen Angleichung (pauschaler Abschlag von 2 h) auch die Empfehlungen der neuen DIN.

Der zwölfgeschossige Neubau im Südwesten des Plangebiets erreicht insgesamt eine sehr gute Besonnungsdauer von 3,75 bis 7,25 h. Abzüglich der 2 h ergeben sich hier Besonnungszeiten, die mindestens der Empfehlungsstufe „gering“ der DIN EN 17037 entsprechen. Eine Ausnahme davon bildet die Nordfassade, die aus astronomischen Gründen nicht direkt besonnt wird. Die Grundrissgestaltung sieht an dieser Gebäudeseite einseitig nach Norden ausgerichtete Wohnungen vor, welche somit deshalb nicht besonnt werden. Da gemäß Vorhabenplanung ausschließlich einseitig belichtete Mikroappartements entstehen werden, kann hier für insgesamt 20 einseitig nach Norden ausgerichtete Wohneinheiten (von insgesamt 166 WE) keine direkte Besonnung erreicht werden. Die spezifische Grundrissgestaltung bedingt sich aus der Nutzung des Gebäudes, das ausschließlich der Unterbringung Auszubildender des Bundes dienen soll, und ist daher als besondere Wohnform anzusehen, die entsprechend optimierte Wohnungstypen generiert. Da die vorgesehene Fensterfläche für jede Wohneinheit verhältnismäßig groß gewählt ist und jedes Geschoss über einen ausreichend belichteten Gemeinschaftsraum verfügt, erscheint die unzureichende Besonnungsqualität für diesen geringen Anteil an Wohneinheiten hinnehmbar. Im Übrigen befindet sich der „Neubau 2021“ in direkter Anbindung zu der Parkanlage des City Nord Parks, was die Wohn- und Lebensqualität insgesamt verbessert.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich im „Bestandsgebäude 1969“ derzeit eine Kita. Die Kita und die zugehörige Außenfläche werden aufgrund der Ecklage im Gebäudekomplex wahrscheinlich bereits im Plannullfall wenig besonnt. Durch den Neubau, insbesondere in Form des zwölfgeschossigen Gebäudeteils, ist aufgrund dessen südwestlicher Lage zur Kita erst in den späten Nachmittagsstunden eine Mehrverschattung erwartbar. Diese ist aufgrund der Hauptnutzung der Kita in der ersten Tageshälfte und der geringeren Nutzungsintensität der Außenflächen in der verschatteten Winterzeit hinnehmbar.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Der Manilaweg im City Nord Park sowie der Mexikoring werden bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. An den Manilaweg anschließend wird zusätzlich die Fläche der neuen Wegeanbindung aus dem urbanen Gebiet zum Manilaweg als öffentliche Verkehrsfläche (Rampen- / Brückenerschließung) festgesetzt.

Im östlichen Plangebiet ist der Mexikoring vollständig durch Gebäude überbaut und in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Die Erschließung der „Bestandsgebäude von 1969“ sowie des „Neubaus 2021“ erfolgt über den Mexikoring. Eine Anpassung der Straßenfläche ist dafür nicht notwendig.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt in den vorhandenen Sockel- sowie Untergeschossen. Diese werden über den Mexikoring erschlossen.

Die öffentlichen Besucherparkplätze für Wohn- und Gewerbenutzungen sind auf den bestehenden Nebenflächen des Mexikorings vorhanden und können darüber hinaus im Sockel- bzw. Untergeschoss untergebracht werden.

5.4.3 Rampen- / Brückenerschließung

Eine neue Wegeführung vom Manilaweg zur „Ebene 1“, der fußläufigen Verbindung durch die „Mitte“, soll als Teil einer überörtlichen Verbindung in West-Ost-Richtung den City Nord Park über die „Mitte“ und die Fußgängerbrücke am Überseering mit dem Dakarweg und somit mit dem östlichen Bereich der City Nord direkt verbinden. Darüber hinaus sorgt diese Wegeverbindung für eine bessere Zugänglichkeit des Parks und Durchlässigkeit der „Mitte“. Die Rampen- / Brückenkonstruktion verläuft in einem 90°-Winkel zur Bebauung, misst ca. 4,60 m in der Breite und schneidet hierbei die Krone eines Erdwalls des denkmalgeschützten City Nord Parks an. Die Höhe des Startpunktes der Rampe im Park befindet sich dabei auf ca. 11,80 m ü. NHN während die Anbindung an die „Ebene 1“ auf 14,00 m ü. NHN liegt. Der zu überwindende Höhenunterschied beträgt somit in etwa 2,20 m.

Die Gestaltung der an- bzw. absteigenden, auch für bewegungseingeschränkte Personen geeigneten Wegeverbindung soll als öffentliche Wegefläche gemäß Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) erfolgen und barrierefrei ausgeführt werden. Sie ist mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Wichtig scheint eine hochwertige Gestaltung als Rampen- / Brückenkonstruktion, die sich als modernes Element im Park deutlich abzeichnet. Dabei sollen gestalterische Merkmale der bereits vorhandenen Rampen- / Brückenanlagen im City Nord Park (Betonoptik) aufgegriffen werden. Durchblicke in Nord-Süd Richtung müssen erhalten bleiben. Die spezifischen Anforderungen an die Rampen- / Brückenkonstruktion werden im städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Um Vögel nicht zu gefährden, ist bei der Konstruktion der Rampen- / Brückenkonstruktion, insbesondere im Bereich der Geländer, auf eine „vogelfreundliche“ Gestaltung zu achten.

5.5 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die „Ebene 1“ stellt die wichtige fußläufige Verbindung innerhalb der „Mitte“ dar. Das Plangebiet wird von der Hauptwegeverbindung in Nord-Süd Richtung durchquert. Eine weitere Wegeverbindung verläuft in Ost-West Richtung und kann nun durch die neue Anbindung bis in den Park fortgeführt werden. Bereits durch die bestehenden Grundbucheinträge für das Flurstück Nr. 1256 sind Geh- sowie Leitungsrechte für diesen öffentlichen Bereich zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg gesichert. Bezüglich der Leitungsrechte ist festgelegt, dass die Mitbenutzung des Grundstücks für unterirdische Leitungen aller Art zu gestatten ist und die Freie und Hansestadt Hamburg die Ausübung dieser Rechte Dritten überlassen darf. Um den Bereich weiterhin und dauerhaft zugänglich zu halten, wird ein Geh- und Leitungsrecht in 4,5 m Breite im urbanen Gebiet eingefügt. Es wird in **§ 2 Nummer 7** festgesetzt:

Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Versorgungsunternehmen, unterirdische Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Leitungsrecht können zugelassen werden.

Der städtebauliche Vertrag umfasst unter anderem Fragen im Hinblick auf eine Anpassung an aktuelle bauliche Verhältnisse.

5.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der City Nord. Das Gebiet ist, abgesehen von der vorhandenen Parkanlage, bereits bebaut und nahezu vollflächig versiegelt.

Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, ist die technische Erschließung vorhanden. Die notwendigen Leitungen für Trink-, Regen- und Schmutzwasser sowie sonstige Medien liegen bereits an, eine Ver- und Entsorgung des „Neubaus 2021“ über die vorhandene Infrastruktur ist möglich.

Die Wasserversorgung des im Plan erfassten Gebietes ist nur möglich, wenn rechtzeitig vor Baubeginn ein formloser Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, gestellt wird.

Aufgrund eingeschränkter Kapazitäten im Regenwassernetz sind die auf den Grundstücken erforderlichen Rückhaltekapazitäten und die zulässigen Einleitmengen in die Regenwassersiele im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung zu regeln. Zum Rückhalt von Niederschlagswasser wird unter § 2 Nummer 8 unter anderem festgesetzt, dass Dächer als Retentionsgründächer auszuführen sind.

Der Umgang mit Oberflächenwasser auf den öffentlichen Flächen der Rampen- / Brückenanlage wird im Rahmen der Erschließungsplanung nachgewiesen.

Der im Bebauungsplan Winterhude 7 unter § 2 festgesetzte Anschlusszwang an das vorhandene Fernwärmenetz wird nicht übernommen, da eine flexible bzw. autarke Versorgungslösung angestrebt wird.

5.7 Denkmalschutz

Die Festsetzung zum Verbot von Einfriedungen ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Winterhude 7 sowie dem Denkmalschutz des gesamten Ensembles City Nord und damit auch des Parks. Da das Grundstück nahezu vollflächig überbaut ist und in Hinblick auf die Konzeption „Bürostadt im Grünen“ ein angemessener Übergang zum Park optisch gewahrt sein soll, werden Einfriedungen weiterhin ausgeschlossen. Zudem soll damit eine Schwächung des Gestaltcharakters des Parks aus denkmalpflegerischer Sicht vermieden werden. Es wird in **§ 2 Nummer 9** festgesetzt:

Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

5.8 Grünflächen

Die im westlichen Bereich des Plangebietes vorhandene öffentliche Grünanlage, der City Nord Park, wird mit Ausnahme der Erschließungsflächen für die neue Rampen- / Brückenanlage bestandsgemäß als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg) festgesetzt.

5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz, Klimaschutz

5.9.1 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Um den Wohnstandort City Nord attraktiver zu machen und dem Leitbild einer „Bürostadt im Grünen“ auch in der sehr dicht bebauten „Mitte“ Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass Gebäudedächer zu begrünen sind. Als Bedingung für die Dachbegrünung wird festgesetzt, dass Dächer nur als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ausgeführt werden dürfen.

Diese Festsetzung wird aber auch aufgrund der Bedeutung begrünter Dachflächen für das Lokalklima (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche), für das Landschaftsbild und den Wasserkreislauf (Rückhalt, Speicherung und entsprechende Verzögerung der Ableitung von Niederschlägen) getroffen. Im Vergleich zu harten Bedachungen reduzieren begrünte Dächer Reflektion, Wärmeentwicklung und Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen begrünte Dächer klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld. Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten in großflächig versiegelten Baugebieten geschaffen. Daher wird in **§ 2 Nummer 8** festgesetzt:

Dächer sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 5 Grad auszuführen und mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dächer sind als Retentions Gründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen.

Innerhalb des urbanen Gebietes werden darüber hinaus keine weiteren Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, da nahezu die gesamte Grundstücksfläche überbaut wird und die Freiflächen zwischen den Hochbauten überwiegend auf der „Ebene 1“ liegen.

5.9.2 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Auch bei Bebauungsplänen ohne Durchführung einer Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB, in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie den Menschen und seine Gesundheit.

Der östliche Teil des Plangebietes ist im Bestand bereits vollversiegelt, dies ändert sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans grundsätzlich nicht, durch die festgesetzte Dachbegrünung tritt jedoch eine Verbesserung für die oben angeführten Umweltbelange ein. Im Bereich der Parkanlage kommt es jedoch durch den Bau einer Rampe zu einer Neuversiegelung von ca. 110 m² (Grundfläche der Rampe im Park ca. 170 m²). Ein Teil des neuen Erschließungsweges wird als Brückenkonstruktion ausgebildet werden, sodass darunter zumindest ein Teil des offenen Bodens mit seinen entsprechenden Bodenfunktionen erhalten bleiben kann. Bezogen auf die Gesamtfläche des betroffenen Parks ist die Versiegelung als geringfügig zu bewerten. Ebenso, wie die Beeinträchtigung des Bodens, werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nur geringfügig sein.

Die Bestandssituation wurde unter Ziffer 3.4 beschrieben. Die Beseitigung der Vegetation in dem von der Baumaßnahme betroffenen Streifen ist auf Grund der geringen Strukturvielfalt,

der intensiven Nutzung der Grünfläche und des auf wenige Quadratmeter beschränkten Eingriffs relativ gering. Die überplante Fläche besteht aus einem schmalen Strauchbestand (aus überwiegend Echter Mehlbeere, *Sorbus aria*) an der Grenze der Parkanlage zum urbanen Gebiet sowie aus intensiv gepflegtem Scherrasen. Die Auswirkungen auf die Fauna beschreibt insbesondere auch die folgende artenschutzrechtliche Betrachtung.

Gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten die zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Nummer 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und damit als zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffes und Ausgleichs ist nicht erforderlich. In der Sache handelt es sich um Maßnahmen, die für sich genommen so geringe Beeinträchtigungen verursachen werden, dass sie keinen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne darstellen.

5.9.3 Artenschutz

Bei der Durchführung einer Bebauungsplanung ist gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Mai 2024 (BGBl. I S. 153 S.1,5) zu prüfen, ob besonders geschützte bzw. streng geschützte Arten betroffen sind. Die zu betrachtenden Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG beziehen sich insbesondere auf Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG und auf die europäischen Vogelarten. Der Bebauungsplan wäre nicht zulässig, wenn schon bei der Planaufstellung erkennbar ist, dass bei der Durchführung artenschutzrechtliche Konflikte entstehen, die nicht vermeidbar sind und für die keine Ausnahme in Aussicht gestellt werden kann.

Durch den Bebauungsplan ausgelöste Wirkfaktoren, die sich auf die Verbotstatbestände auswirken können, sind der Bau der Rampe durch die Parkanlage sowie der Teilabriss des Gebäudes Mexikoring 21.

Avifauna

Es ist nicht auszuschließen, dass im Strauchbestand zwischen Park und Gebäuden einzelne Gehölzfreibrüter wie Buchfink, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Mönchsgrasmücke oder Zilpzalp auftreten können. Alte Nester wurden im Rahmen der Begehung nicht vorgefunden.

Für die potenziell auftretenden Vogelarten sind das Tötungsverbot und das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des § 44 Absatz 1 Nummer 1 u. 3 BNatSchG zu beachten. Bei Arten die wie vorliegend im nahen Umfeld von menschlichen Siedlungen vorkommen, ist eine Verwirklichung des Verbots der erheblichen Störung auszuschließen.

Dem Tötungsverbot wird durch die Einhaltung der Vorschriften des § 39 BNatSchG (Gehölzrodungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar) eingehalten. Sollte eine Rodung außerhalb der zulässigen Periode unumgänglich sein, so ist durch fachkundige Kontrollen sicherzustellen, dass der betroffene Bereich vor der Rodung frei von brütenden Individuen ist. Die Gebüsche innerhalb des Eingriffsbereiches sind sehr kleinflächig, sodass auch bei ihrer Rodung die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang, d.h. in den umliegenden Parkflächen, erhalten bleibt. Die zwei im Plangebiet vorhandenen Nistkästen für Höhlenbrüter, einer davon (ovales Flugloch 30x45 mm) ist geeignet für Arten wie Kohl- und Blaumeise, Gartenrotschwanz und Haussperling, der zweite (2 ovale Fluglöcher 35x50 mm) ist geeignet für Haus- und Gartenrotschwanz, Rotkehlchen, Zaunkönig, Haussperling, wurden zur Wahrung der Kontinuität der Fortpflanzungs- und Ruhestätte an eine angrenzende Hauswand umgesetzt. Um

eine Gefährdung durch Vogelschlag an Geländern auszuschließen, soll bei der Gestaltung der Rampen- / Brückenanlage zwischen Park und „Mitte“ auf eine vogelfreundliche Ausführung geachtet werden.

Fledermäuse

Alle europäischen Fledermausarten wurden in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommen und sind damit streng geschützt.

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bäume vorhanden, die Höhlen, Risse, Rindenspalten in einem nennenswerten Umfang aufweisen, die von Fledermäusen genutzt werden könnten. Baumquartiere können somit ausgeschlossen werden.

Das für den Teilabbruch vorgesehene Gebäude Mexikoring 21 könnte ein Quartiersstandort von untergeordneter Bedeutung sein, in dem sich einzelne Quartiere von Breitflügel- und Zwergfledermaus befinden. Die Waschbetonfassade ist weitgehend geschlossen, nur in einigen Spalten zwischen den Fassadenplatten bestehen Einflugmöglichkeiten. Weitere Quartiersmöglichkeiten bestehen in den Rolladenkästen an der Parkseite des Gebäudes. Das Vorhandensein von Wochenstuben ist als sehr unwahrscheinlich zu erachten. Winterquartiere sind aufgrund des Gebäudetypus auszuschließen. Jagdhabitats liegen im Bereich der Parkanlage.

Eine Verwirklichung des Tötungsverbotes (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG) kann vermieden werden, indem die oben beschriebenen Quartiersmöglichkeiten am Gebäude vor Beginn der Abbrucharbeiten auf das Vorkommen von Fledermäusen abgesucht werden. Ein Abbruch kann nur erfolgen, wenn keine besetzten Quartiere vorhanden sind. Bei besetzten Quartieren ist das Ende der Quartiersnutzung abzuwarten, alternativ können die Einfluglöcher verschlossen werden nachdem alle im Quartier befindlichen Tiere ausgeflogen sind. Fledermäuse besitzen in der Regel mehrere Tagesverstecke und können bei Verlust eines Quartiers in ein anderes ausweichen. Bei Wochenstuben kann das Tötungsverbot auf diese Weise jedoch nicht vermieden werden, es muss stattdessen abgewartet werden, bis die Jungtiere flugfähig geworden sind.

Der Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG) tritt vorliegend nicht ein, da im räumlichen Zusammenhang weitere Gebäude bestehen, die vergleichbare Quartiersmöglichkeiten bieten. Letztlich entstehen durch die Neuplanung wiederum potenzielle Fledermausquartiere, da auch Neubauten insbesondere von Zwergfledermäusen besiedelt werden.

Mit der Durchführung der Baumaßnahmen eventuell verbundene Störungen (§ 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG) während der Bauzeit sind zeitlich begrenzt. Zudem handelt es sich um Arten, die an die Störungen im Siedlungsraum angepasst sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Durchführung der oben beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen nicht eintreten werden. Die ergänzenden notwendigen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

5.9.4 Klimaschutz

Die Planung sowie Entwicklung des Vorhabens erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des KSG vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 18. August 2021

(BGBl. I S. 3905) und des HmbKliSchG in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443).

Klimaschutzrelevante Auswirkungen während der Bauphase können von mit fossilen Kraftstoffen betriebenen Baumaschinen verursacht werden, welche unter anderem während des Verbrennungsprozesses Kohlendioxid (CO₂) emittieren. Hinzu kommen Emissionen durch Transporte von Baumaterialien zum Plangebiet und durch Abtransporte von Abriss- und Bodenmaterialien. Darüber hinaus werden in bzw. im Zusammenhang mit der Bauphase mittelbar Treibhausgasemissionen durch die Herstellung von Baumaterialien wie zum Beispiel Zement, Beton, Stahl, Glas oder Kunststoffen verursacht, da für den Herstellungsprozess der Materialien wiederum ein hoher Energieeinsatz erforderlich ist.

Im Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen werden Energiebedarfe für Heizung, Warmwasserversorgung, Beleuchtung und den Betrieb von technischen Anlagen benötigt sowie klimarelevante Emissionen verursacht, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO₂). Das Ausmaß der in der Betriebsphase verursachten Menge an CO₂ ist maßgeblich davon abhängig, welche Art der Energieerzeugung verwendet wird. Heizung sowie Warmwasserversorgung wird im Plangebiet voraussichtlich Fernwärme gedeckt.

Die Berücksichtigung etwaiger Treibhausgasemissionen (THG) erfolgt mittelbar durch die Berichterstattung der Bundesregierung gemäß § 10 KSG. Dabei tragen klimarelevante Auswirkungen der in der Bauphase beschriebenen Prozesse zu den Emissionen des Sektors „2. Industrie“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei. Der Prozess der Verbrennung von Brennstoffen in Handel und Behörden, sowie Haushalten trägt dabei zu den Emissionen des Sektors „3. Gebäude“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei. Die Emissionen durch Nutzung elektrischer Energie fallen in den Sektor "1. Energiewirtschaft" nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Die durch das Vorhaben anfallenden Emissionen im Straßen- bzw. Schienenverkehr fallen in den Sektor "4. Verkehr" nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Klimaschutzrelevante Auswirkungen während der Bauphase können durch den Einsatz möglichst kraftstoffsparender Baumaschinen und Lkw gemindert werden.

Die Minderung der mit der Herstellung von Baumaterialien verbundenen Treibhausgasemissionen kann durch die Verwendung von recycelten Materialien bzw. durch eine verringerte Menge des eingesetzten Betons (zum Beispiel durch Gradientenbeton) erfolgen. Die Ergreifung geeigneter Minderungsmaßnahmen in der Bauphase obliegt den Bauherren.

Entsprechend der bundesweiten Ausbauziele für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem trägt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die gesellschaftliche und technische Entwicklung auch durch den Ausbau des ÖPNV und der Elektromobilität dazu bei, die durch den Verkehr bedingten THG-Emissionen weiter zu reduzieren und entsprechend der bundesweiten Sektorenziele bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Dementsprechend liegen

keine Hinweise vor, dass das durch die Planung ermöglichte Vorhaben den Zielsetzungen des KSG zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.

5.10 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 5 und 6 des BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Der Bebauungsplan Winterhude 70 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung einer zusätzlichen Erschließung der +1-Ebene zum City-Nord-Park sowie für die planungsrechtliche Sicherung des entstandenen „Neubaus 2021“ sowie bestehender Wohn- sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Dem Masterplan der City Nord folgend wird das planerische Ziel verfolgt, für die Zukunft gemischte Nutzungsstrukturen zu etablieren und insbesondere im Bereich der „Mitte“ der City Nord den Charakter eines gemischt genutzten, zentralen Bereichs durch die Entwicklung eines entsprechenden Wohnanteils weiter zu sichern.

Die vorgesehene hohe städtebauliche Dichte im Plangebiet ist planerisches Ziel, da damit die Öffnung der „Mitte“ zum City Nord Park angemessen betont wird, was bereits im Rahmen des Masterplans als Ziel formuliert wurde. Zudem ist eine entsprechende Dichte bereits durch den Bestand in der „Mitte“ der City Nord vorgegeben.

Mit den Inhalten und Festsetzungen des Bebauungsplanes wird den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen, da diese dem Klimawandel entgegenwirken bzw. zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Die Planung sowie Entwicklung des Vorhabens erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des KSG und des HambKliSchG.

5.11 Nachrichtliche Übernahmen

5.11.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß § 4 DSchG geschützten Kulturdenkmalensembles City Nord und unterliegt entsprechenden Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz.

Dabei wird die zentrale Parkanlage als konstituierender Bestandteil, die übrige vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans als nicht konstituierender Bestandteil beschrieben (ID des Ensembles 20447).

Der bestehende Denkmalschutz wurde nachrichtlich übernommen (Weiteres siehe Ziffer 5.7).

5.11.2 Bauschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich gem. § 12 LuftVG des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport. Das Gebiet ist daher wie folgt betroffen:

Gem. § 12, Abs. 3, Nr. 2a ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn vom Ende der Sicherheitsflächen bis zu einem Umkreis um den Startbahnbezugspunkt von 10 Kilometern Halbmesser die Verbindungslinie, die von 0 Meter Höhe an diesem Ende bis 100 Meter Höhe ansteigt, durchdrungen wird.

Für das Plangebiet bedeutet dies, dass bei einer Geländehöhe von ca. 10,70 m ü. NHN, ein Bauvorhaben ab einer Höhe von ca. 39,00 m über Grund hier zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Das 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 werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt (vgl. Kap. 5.2.2).

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet ergänzend zum Bebauungsplan weitere Regelungen über die Nutzung und Bebauung des Grundstückes sowie die Übernahme der Planungs- sowie Herstellungskosten der herzustellenden Rampen- / Brückenkonstruktion.

7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Winterhude 7 vom 22. Mai 1986 (HmbGVBl. S. 110) wird für den Teil des Plangebietes Winterhude 70 aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist ca. 7.706 m² groß. Davon entfallen auf:

- Straßenverkehrsflächen etwa 955 m²
- Urbanes Gebiet etwa 3.910 m²
- Parkanlage etwa 2.841 m²

8.2 Kostenangaben

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Nord, und dem Investor verpflichtet sich der Investor gemäß § 11 Absatz 1 BauGB zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.