

# FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



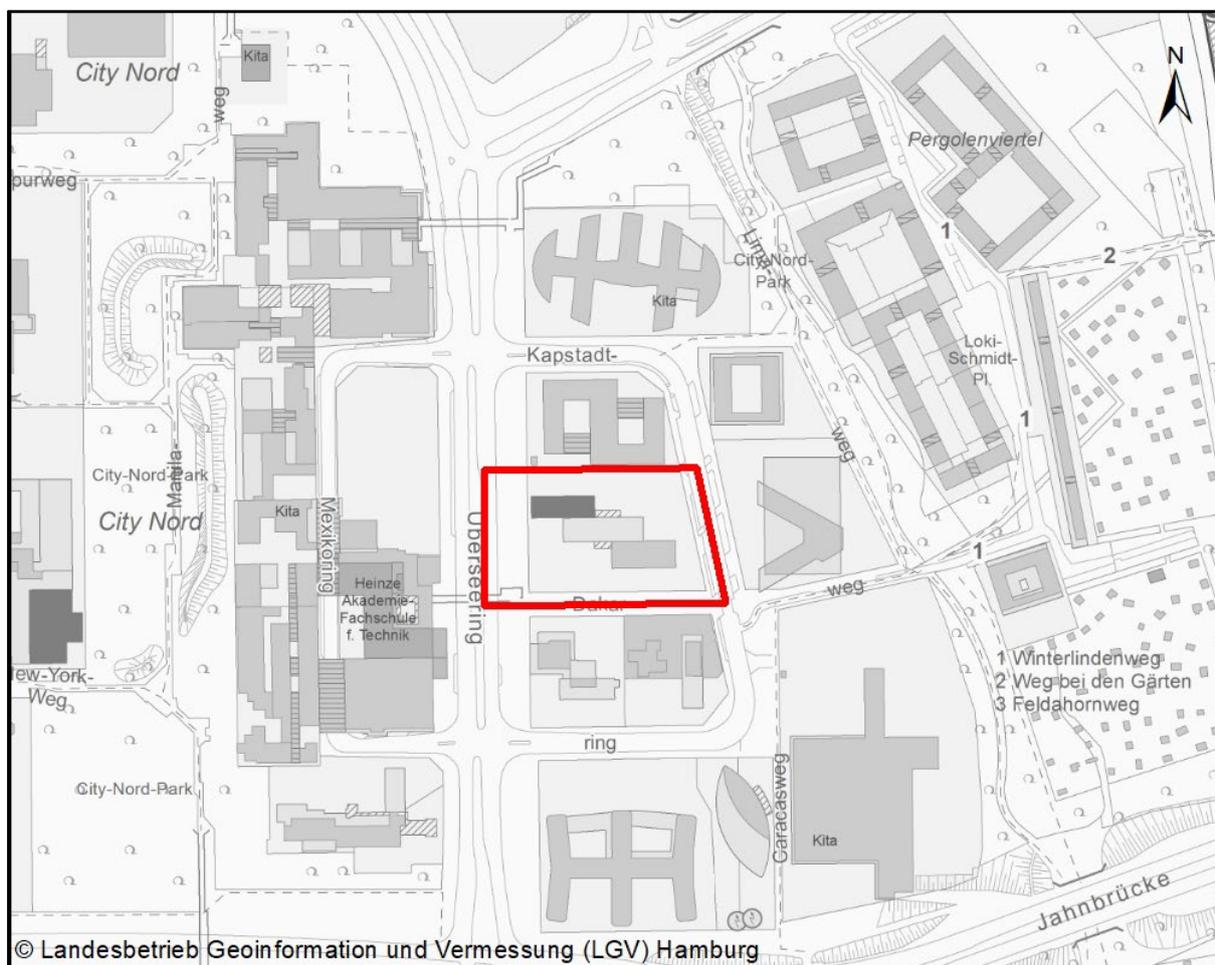
## Bebauungsplan

## Winterhude 74

## Begründung

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 408



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>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 .....	6
3.2.4	Kampfmittelverdacht .....	6
3.2.5	Bauschutzbereich.....	7
3.2.6	Baumschutz .....	7
3.2.7	Gesetzlich geschützte Biotope .....	7
3.2.8	Artenschutz.....	7
3.2.9	Besondere Bodenschutzbestimmungen .....	7
3.2.10	Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag.....	7
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	8
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	8
3.3.2	Wettbewerb.....	8
3.3.3	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	8
3.4	Angaben zum Bestand .....	9
3.4.1	Lage und Erschließung .....	9
3.4.2	Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld .....	10
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>14</b>
5.1	Vorbemerkung.....	14
5.2	Kerngebiet.....	15
5.2.1	Art der Nutzung .....	15
5.2.2	Maß der Nutzung .....	19
5.3	Straßenverkehrsfläche .....	23
5.4	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz.....	24
5.4.1	Altlasten .....	24

5.4.2	Straßenverkehrslärm.....	24
5.4.3	Luftschadstoffe.....	24
5.4.4	Klimaschutz.....	26
5.5	Wasserhaushalt, Entwässerung .....	26
5.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	27
5.6.1	Baumschutz und Erhaltungsgebote.....	27
5.6.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	28
5.6.3	Gewässer- und Bodenschutz .....	32
5.6.4	Maßnahmen zum Schutz besonders und streng geschützter Arten.....	33
5.7	Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Gesamtbetrachtung.....	35
5.8	Abwägungsergebnis.....	37
5.9	Nachrichtliche Übernahmen .....	40
5.10	Kennzeichnungen .....	40
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>40</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne.....</b>	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>41</b>
8.1	Flächenangaben .....	41
8.2	Kostenangaben.....	41

## **1 Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau eines Bürohochhauses mit voraussichtlich 16 Vollgeschossen auf einem ca. 10.017 m<sup>2</sup> großen Grundstück in der City Nord schaffen.

Das bestehende Bürogebäude aus den 1970er Jahren weist erhebliche Mängel auf. Insbesondere die räumliche Struktur – Großraumbüros in einem Sechseck-Raster – entspricht nicht mehr dem heutigen Standard für Büroarbeitsplätze. Um für den Standort im denkmalgeschützten Ensemble City Nord einen städtebaulich angemessenen und gestalterisch hochwertigen Entwurf zu ermitteln, wurde im Sommer 2017 ein Werkstattverfahren mit fünf teilnehmenden Büros durchgeführt. Der Siegerentwurf soll durch den Bebauungsplan umgesetzt werden.

Die Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplans Winterhude 7 vom 22. Mai 1986 orientieren sich am bestehenden 3- bis 5-geschossigen Altbau. Sie sollen durch neues Planrecht ersetzt werden, um die Errichtung des Bürohochhauses zu ermöglichen.

Geplant ist eine Baumasse von ca. 28.000 m<sup>2</sup> BGF (Bruttogeschossfläche), verteilt auf drei Hochhausscheiben, welche sich von Südost nach Nordwest in der Höhe verringern. Das Gebäude soll Platz für ca. 1.600 Büroarbeitsplätze bieten. Neben der vollständigen Nutzung für den eigenen Bedarf des Unternehmens soll langfristig eine Vermietung von Teilflächen möglich sein. Bislang waren auf dem Grundstück etwa 600 - 700 Büroarbeitsplätze untergebracht.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans 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 naturschutzrechtliche Festsetzungen auf Grundlage des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402 zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1, 10).

Der Bebauungsplan Winterhude 74 wird nach § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag sowie nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor:

- der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung,
- das Plangebiet einschließlich der in den Plangeltungsbereich einbezogenen angrenzenden Straßenverkehrsflächen Kapstadtring, Überseering und Dakarweg erreicht die Größe von etwa 15.353 m<sup>2</sup>; der Bebauungsplan setzt somit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche fest und es sind hierbei auch keine Grundflächen mehrerer Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mitzurechnen,
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen und
- es 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. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 03. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1), zu beachten sind.

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

Auch wenn von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen wird, somit keine Ausgleichspflicht besteht, verbleibt die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB in der Abwägung zu beachten. Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden. Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG, der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG und der Schutz von Bäumen und Hecken nach der Hamburgischen Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126), bleiben unberührt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 6/17 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 74 vom 18. August 2017 (Amtl. Anz. Nr. 67, S. 1455) eingeleitet. Es erfolgte eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 16. Oktober 2017 (Amtl. Anz. Nr. 83, S. 1819), in der das Plangebiet verkleinert wurde. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 22. Januar 2018 und 15. Februar 2019 (Amtl. Anz. Nr. 10 S. 202 und Nr. 13 S. 157) stattgefunden.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeschreibung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt im Bereich des Plangebietes „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Es sind keine Änderungen bzw. Berichtigungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms erforderlich.

##### **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 das Vorhabengebiet einschließlich Kapstadtring und Dakarweg das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und für den Überseering das Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ dar. Für das Plangebiet und weiträumige Umfeld gilt die Milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist für das Vorhabengebiet einschließlich Kapstadtring und Dakarweg der Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ und für den Überseering der Biotopentwicklungsraum 14e „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

#### Geltendes Planrecht im Plangebiet

Im bislang geltenden Bebauungsplan Winterhude 7 ist ein Kerngebiet festgesetzt, in welchem nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6; die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,9. Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht dem vorhandenen Altbau. Der Bebauungsplan Winterhude 7 sichert für das Grundstück Kapstadtring 5 (Vorhabengebiet) einen Grünflächenanteil von 25 % der Grundstücksfläche.

Die Straßenflurstücke Überseering, Kapstadtring und Dakarweg sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

#### Geltendes Planrecht in der näheren Umgebung:

In der Umgebung des Plangebiets gilt der Bebauungsplan Winterhude 7, mit Kerngebiet als Art der Nutzung, unterschiedlich hohen Grünflächenanteilen, einer GRZ von 0,6 und unterschiedlichen GFZ-Werten. Einzelhandel ist nur in der zentralen Zone zulässig. Auch weitere Nutzungen, die sonst im Kerngebiet allgemein zulässig sind, wurden ausgeschlossen (siehe oben).

Südlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 120 m, gilt der Bebauungsplan Winterhude 39 vom 9. Februar 2011, mit Kerngebiet als Art der Nutzung, einer GRZ von 3,0 und einer Gebäudehöhe von maximal 49 m über dem Gelände, entsprechend 58,20 m über NHN (Normalhöhennull). Für die Unterbauung durch eine Tiefgarage darf die GRZ bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden, davon ausgenommen ist eine kleine Fläche, die mit dem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen belegt ist.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind folgende Objekte als Denkmäler gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 384) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen:

Die City Nord ist als Gesamtensemble mit ihren Gebäuden, den Straßen, Fußgängerbrücken und der zentralen Grünzone geschützt.

Gemäß §§ 7, 8, 9, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig. Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme des geschützten Ensembles.

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Altlasten sind bisher nicht bekannt.

### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

Für den westlichen Bereich des Plangebiets besteht gemäß der Auskunft aus dem Kampfmittelbelastungskataster vom Januar 2018 allgemeiner Bombenblindgängerverdacht.

Ein Teilbereich im Nordwesten des Plangebiets wird im Kataster als kampfmittelfrei bezeichnet. Auf einem Streifen entlang der Nordgrenze und im südwestlichen Eckbereich des Plangebiets besteht aufgrund der Luftbilddauswertung / Fernerkundung kein Hinweis über noch nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabene Kampfmittel. Für die restlichen Flächen des Plangebiets wurde noch keine Gefahrenerkundung / Luftbilddauswertung durchgeführt.

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

### **3.2.5 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport gemäß § 12 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). Im Plangebiet gelten Höhenbeschränkungen für permanente Bauwerke und Kräne.

### **3.2.6 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung (BaumSchVO). Bei für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Fällmaßnahmen und sonstigen Eingriffen im Baumbestand (Wurzel- und Kronenraum) sind die Regelungen der BaumSchVO einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich.

### **3.2.7 Gesetzlich geschützte Biotope**

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Absatz 2 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG.

### **3.2.8 Artenschutz**

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Hierzu liegt ein Artenschutz-Fachbeitrag vor.

### **3.2.9 Besondere Bodenschutzbestimmungen**

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), , zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308).

### **3.2.10 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Vorhabengebiet beschränkt sich auf das Flurstück 1155 der Gemarkung Alsterdorf. Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 74 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 sowie zur Übernahme aller Planungskosten durch den Vorhabenträger. Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 74 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**

Folgende Untersuchungen bzw. übergeordnete Entwicklungspläne liegen vor:

- Zukünftige Entwicklung der City Nord – Abschlussbericht der Arbeitsgemeinschaft City Nord (Juni 2008)
- Masterplan City Nord – Gutachten zur künftigen Entwicklung (Januar 2011)
- Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW). Hamburg ist eine attraktive, wachsende Stadt, in der viele Menschen leben 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 „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ werden durch den Senat und die Bezirke angemessene städtebauliche Lösungen sowie eine verträgliche Dichte und Höhe der Bebauung vorgegeben. Die Leitlinien beziehen sich auf verschiedene Quartierslagen und alle Nutzungsarten. Ziel ist es, die begrenzte Ressource Fläche effizient zu nutzen und eine nachhaltige und zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

Masterplan Magistralen: Der Überseering liegt zwar außerhalb des Betrachtungsraum der Magistralen 11, Ring 2, jedoch in unmittelbarer Nähe.

- Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel: Um die Verträglichkeit von Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels für die Hamburger Zentren zu gewährleisten, wurden 2014 die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ beschlossen und 2019 im Zuge der Aktualisierung des Hamburger Zentrenkonzepts fortgeschrieben. In Verbindung mit dem Zentrenkonzept und den in den Nahversorgungskonzepten der Bezirke festgelegten „Zentralen Versorgungsbereichen“, bilden die in den Leitlinien verankerten Ziele und Ansiedlungsregeln eine verlässliche Richtschnur bei der Beurteilung von Vorhaben.
- Vertrag für Hamburgs Stadtgrün: Die Umsetzung des ‚Vertrags für Hamburgs Stadtgrün‘ von 2021 soll für Hamburg mehr Grün und bessere Naturqualität bringen. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Biotop-Verbund werden genauso gesichert wie das Grüne Netz der Stadt. Tiere und Pflanzen profitieren zudem von unterschiedlichen Projekten und Maßnahmen

#### **3.3.2 Wettbewerb**

Im Sommer 2017 wurde ein nicht-offenes, kooperatives, hochbauliches Werkstattverfahren mit fünf eingeladenen Teilnehmern durchgeführt. Der Siegerentwurf soll durch den Bebauungsplan umgesetzt werden.

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

Folgende Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen wurden zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 74 durchgeführt:

##### Vermessung

Lage- und Höhenplan mit Aufmaß des Baumbestandes (Juni 2017)

### Landschaftsplanerische Untersuchungen

Landschaftsplanerische Bestandserfassung im Plangebiet und Umfeld mit Darstellung der Ergebnisse in einer Fachkarte (April 2018) und in einer Gehölzliste (Februar 2018)

### Baumgutachterliche Untersuchungen

Gutachterliche Stellungnahme zum Zustand und zur Erhaltungswürdigkeit des vom Neubauprojekt potenziell betroffenen Baumbestands (Mai 2017)

Gutachten zum Zustand und zur Erhaltungsmöglichkeit der nördlichen Platanenreihe am Dakarweg bei Realisierung eines Bürogebäudeneubaus (Mai 2018)

### Artenschutzfachliche Untersuchungen

Artenschutzfachbeitrag mit Potenzialanalyse und artenschutzrechtlicher Prüfung der Planfolgen (Februar 2018)

### Vorhaben- und Erschließungsplan

Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans auf Grundlage der vorliegenden Hochbau- und Freiflächenplan-Entwürfe (Januar 2019).

### Oberflächenentwässerung

Oberflächenentwässerungskonzept (April 2018)

### Lärm

Schalltechnische Untersuchung zum Straßenverkehrslärm (Februar 2018)

### Luftschadstoffe

Untersuchung der Luftschadstoffe (Februar 2018)

### Kampfmittel

Im Januar 2018 erfolgte eine Anfrage für das Plangebiet über die Eintragungen im Kampfmittelbelastungskataster (vgl. Ziffer 3.2.4), vermutlich sind weitere Erkundungen notwendig.

### Baugrund

1. Bericht zum Baugrund auf Grundlage alter Bohrergebnisse (Juni 2018), 2. Bericht zum Baugrund (September 2018)

### Verschattung

Besonnungsstudie (Juni 2018)

## **3.4 Angaben zum Bestand**

### **3.4.1 Lage und Erschließung**

Das Plangebiet liegt im Bezirk Hamburg-Nord, in der City Nord im Stadtteil Winterhude, mit einer Entfernung von 3,5 km Luftlinie zum Hamburger Flughafen und ca. 6 km zur Hamburger Innenstadt. Die City Nord ist für den Individualverkehr sehr gut erschlossen. Das Plangebiet ist über den Überseering an das Netz der Hauptverkehrsstraßen angebunden.

Die Entfernung zur S-Bahnhaltestelle Rübenkamp beträgt ca. 600 m; zur U-Bahnhaltestelle Sengelmannstraße sind es ca. 950 m. Über die Buslinien 23, 26, 118 und 179, deren Haltestelle „Dakarweg“ nur wenige Schritte vom Plangebiet entfernt liegt, ist das Hamburger Schnellbahnnetz in enger Taktfolge und in wenigen Minuten zu erreichen.

Vom Plangebiet aus erreicht man über den Dakarweg und eine Fußgängerbrücke in etwa 150 m Entfernung die Zentrale Zone der City Nord, in der sich einige Geschäfte befinden. Eine Aufwertung und Stärkung des Einzelhandels ist hier für die nächsten Jahre geplant. Die

öffentliche Parkanlage in der Mitte der Bürostadt sowie der Stadtpark sind ebenfalls schnell zu Fuß erreichbar.

Das Plangebiet ist etwa 1,53 ha groß. Das Vorhabengebiet umfasst davon rund 1,0 ha. Die in den Geltungsbereich einbezogenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen verfügen über eine Fläche von rund 0,53 ha.

### **3.4.2 Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld**

#### **3.4.2.1 Baulicher Bestand und Nutzung**

Plangebiet: Auf dem Flurstück 1155 ist ein 4-geschossiges Bürogebäude mit einer Grundfläche von ca. 4.880 m<sup>2</sup> aus dem Jahr 1977 vorhanden. Das Gebäude ist auf einem Sechseck-Raster aufgebaut und verfügt über ein Staffelgeschoss zur Aufnahme der Haustechnik. Mit der baulichen Struktur wurde das in den 1970er Jahren als sehr fortschrittlich geltende Konzept der Großraumbüros umgesetzt, inzwischen sind die Nachteile bekannt. Das Gebäude gehört nicht zu den konstituierenden Teilen des Denkmalensembles, sodass einem Abbruch keine denkmalschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Der Abbruch wurde bereits genehmigt und das Gebäude wird derzeit sukzessive abgebrochen.

Die 2-geschossige Tiefgarage umfasst eine Fläche von ca. 7.550 m<sup>2</sup>. Der Zugang zum Gebäude erfolgt vom Kapstadtring, ebenso wie die Zufahrt zur Tiefgarage im Norden des Grundstücks. Zusätzlich verfügt das Gebäude über ein Parkdeck mit 28 Stellplätzen auf Höhe der Erdgeschosebene. An der Nordseite des Grundstücks, mit Anbindung an den Kapstadtring, befindet sich eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche für das vor kurzem neu errichtete Bürogebäude Kapstadtring 7. Die Fassade des Altbaus besteht im Wesentlichen aus raumhohen Fensterelementen mit vorgehängten schmalen Balkonen zur Reinigung. Die Tiefgaragendecke ragt an der Südseite des Grundstücks über das Geländeniveau des angrenzenden Dakarwegs hinaus, erkennbar an den Betonwinkelstützen, die dort zur Einfassung der Begrünung eingesetzt sind. Am westlichen Ende des Dakarwegs, einem öffentlichen Fußweg in Form einer Allee, ist zur Überquerung des sechsspurigen Überseerings eine Fußgängerbrücke angelegt.

Zwischen den Bürogebäuden Kapstadtring 5 und Kapstadtring 8 besteht eine Tunnelverbindung zum Transport von Akten. Für den privaten Fußgängertunnel unter der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wurde in der (Tunnel-)Baugenehmigung im Jahr 1977 eine Befreiung erteilt.

Für das Flurstück 1155 (Vorhabengebiet) sind drei Baulasten zugunsten des nördlichen Nachbargrundstücks Kapstadtring 7 (Flurstück 1157) eingetragen. Eine Fläche von 702 m<sup>2</sup> wurde hinsichtlich der Anrechnung für das Maß der baulichen Nutzung zur Verfügung gestellt. Ferner wurden eine Fläche für die Feuerwehrezufahrt mit Aufstell- und Bewegungsfläche sowie eine Fläche für die Übernahme von Abstandsflächen als Baulast eingetragen.

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

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft eine unterirdische Fernkälteleitung; im westlichen Randbereich liegt eine Fernwärmeleitung.

Umgebung des Plangebiets: In der näheren Umgebung des Plangebiets sind in den letzten Jahren sowohl Neubauten entstanden als auch größere Umnutzungen vorgenommen worden. Auf dem nördlich des Plangebiets gelegenen Grundstück Kapstadtring 7 wurde im Jahr 2016

ein 7-geschossiges Bürogebäude fertiggestellt. Am Kapstadtring 1 wurde ein 12-geschossiges Bürogebäude in ein Boardinghouse umgebaut. Auf den Grundstücken Kapstadtring 2 und 2a wurden vor ca. 2-3 Jahren ein 9-geschossiger Neubau für ein Telekommunikationsunternehmen sowie ein 18-geschossiger Hotelneubau errichtet.

#### 3.4.2.2 Landschaftsplanerischer Bestand

Bebauung und Versiegelung, Begrünungsanteil: Das bestehende Bürogebäude umfasst mit ca. 4.880 m<sup>2</sup> Grundfläche etwa 50 % des Vorhabengrundstücks. Rund 27 % der Gebäude-Dachflächen sind extensiv begrünt. Die Außenanlagen sind weitgehend mit einer 2-geschossigen Tiefgarage unterbaut und zu etwa gleichen Flächenanteilen befestigt bzw. begrünt. Insgesamt ergibt sich für das rund 10.000 m<sup>2</sup> große Vorhabengrundstück ein Überbauungs- und Versiegelungsgrad von rund 75 % (entsprechend rund 7.500 m<sup>2</sup>) und ein Begrünungsanteil von rund 25 % (entsprechend rund 2.500 m<sup>2</sup>, unberücksichtigt der Dachbegrünung).

Biotop- und Freiflächenbestand: Für das Plangebiet wurde im Dezember 2017 und Januar 2018 eine flächendeckende Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt. Demnach bestehen anthropogene Sekundär-Biotoptypen des verdichteten Stadtraumes mit geringer Wertigkeit (Biotopwerte von 1 bis 4: weitgehend unbelebt bis verarmt). Lediglich die seit längerer Zeit bestehende extensive Dachbegrünung ist von höherer Wertigkeit (Biotopwert 5-6: noch wertvoll bis wertvoll). Die Außenanlagen umfassen Ende der 1970er Jahre gartenarchitektonisch angelegte Freiflächen mit Zierrasen, Zierrabatten, Sträuchern, gestalteten Formschnitt-Gebüschern und Baumbestand. Etwa 50 % der begrünteren Flächen haben Bodenanschluss, im Übrigen wurde eine Vegetationstragschicht auf der Tiefgaragendecke aufgebracht. Gegliedert werden die Pflanzflächen durch organisch geschwungene Pflasterwege und einen als Kreisfläche angelegten gepflasterten Aufenthaltsbereich im Südwesten des Grundstücks. Der nördliche Bereich der Außenanlagen ist überwiegend durch ebenerdige Stellplätze mit Zufahrtrampe sowie durch die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage versiegelt. Die dort entlang der nördlichen Grundstücksgrenze für den Abbruch und Neubau des Bürogebäudes Kapstadtring 7 ab 2014 beanspruchten Freiflächen wurden nach Abschluss der Baumaßnahmen mit Rasen, Sträuchern und drei Baumpflanzungen neu hergerichtet.

Biotopverbund, Biotopvernetzung: Das Plangebiet erfüllt keine Funktionen im großmaßstäblichen städtischen Biotopverbundsystem. Lineare Biotopvernetzungselemente bestehen in Form gehölzbezogener Vernetzungsstrukturen der formgeschnittenen Hecken und Gebüsche in den Randbereichen des Vorhabengrundstücks, in Verbindung mit den Platanen-Alleen im Dakarweg und Überseering. Die Funktionen sind allerdings als eingeschränkt und lokal deutlich begrenzt zu beurteilen.

privater Baumbestand: Der ältere Baumbestand umfasst auf dem Vorhabengrundstück 12 Laubbäume. Gemäß Baumgutachten sind davon 9 Hainbuchen und zwei Platanen als erhaltungswürdig und eine Eberesche auf Grund von Baumschäden als bedingt erhaltungswürdig eingestuft. Außerdem besteht an der südwestlichen Grundstücksecke eine als nicht erhaltungswürdig beurteilte Großstrauchgruppe aus 7 japanischen Zierkirschen und einer Strauchweide. Zwei weitere Zier-Großsträucher, bedingt erhaltenswert, befinden sich bei den Stellplätzen nördlich des Bürogebäudes. In der nordwestlichen Ecke des Vorhabengrundstücks besteht außerdem eine Gruppe aus drei neu gepflanzten Hainbuchen. Der private Baum- und Strauchbestand mit Ausnahme von drei Bäumen wurde aufgrund von Fällgenehmigungen gefällt bzw. gerodet.

öffentlicher Baumbestand: Eine der beiden Leitbaumarten für die ab 1964 aufgebaute City Nord sind die insbesondere in den Straßenräumen angepflanzten Platanen. Der Überseering

westlich des Vorhabengrundstücks ist von einer mächtigen Platanen-Allee geprägt, durch die der Radweg hindurchführt. Die Baumkronen haben derzeit einen Durchmesser bis zu 14 m erreicht und ragen teilweise bis dicht an die westliche Vorhabengrundstücksgrenze heran. Auch im Dakarweg südlich des Vorhabengrundstücks wurde eine Platanen-Allee gepflanzt, durch die eine Geh- und Radwegeverbindung verläuft. Die nördliche, etwas jüngere Platanenreihe steht allerdings unter erheblicher Wuchskonkurrenz durch die südliche Platanenreihe, so dass die Stämme nach Norden gebogen sind und die stark einseitigen Baumkronen den südlichen Bereich des Vorhabengrundstücks um 2 m bis zu 7 m überragen. Auf der Westseite des Kapstadtrings bestehen einzelne Platanen zur Gestaltung des Straßenraumes und Gliederung der Parkstände.

Geländehöhen: Die Erdgeschossenebene des Bestandsgebäudes und die bündig daran anschließende Ebene der Freiflächen auf der Tiefgaragendecke liegen auf rund 9,85 m über NHN (Normalhöhennull). Sowohl der Kapstadtring östlich als auch der Überseering westlich haben ein Gefälle von ca. 40 cm nach Süden und der Dakarweg südlich ein Gefälle von Westen (ca. 9,30 m über NHN) nach Osten (ca. 8,70 m über NHN) von rund 60 cm. Hieraus ergibt sich eine von der Nordwestecke zur Südostecke des Grundstücks zunehmende Höhendifferenz zwischen der Erdgeschossenebene des Vorhabengrundstücks und dem angrenzenden Geländeniveau. Diese tritt im Südwesten und Süden durch bauliche Abfangungen auf der Grundstücksgrenze in Form von 35-95 cm hohen Maueraufkantung in Erscheinung, unterbrochen durch drei Freitreppen zwischen dem Dakarweg und der höher gelegenen Grundstücksebene.

Geologie und Boden: Gemäß der Geologischen Übersichtskarte Hamburg bestehen im Untergrund eiszeitliche Fluss- und Bachablagerungen (Sand, Schluff, Ton): im westlichen Grundstücksbereich bereichsweise Torf und Mudde sowie Sande mit humosen Einlagerungen, im übrigen Grundstücksbereich Sand über Geschiebelehm.

Der 1. Bericht des Baugrundgutachters (Juni 2018) basiert auf den Ergebnissen von ca. 35 Bohrungen im Plangebiet und der direkten Umgebung aus den Jahren 1960/1961 und 1976. Demnach besteht der Boden im Plangebiet aus gewachsenen Böden aus Geschiebelehm, Geschiebemergel und Sand sowie Kies in regelloser Abfolge untereinander. Bei zwei Bohrpunkten wurde eine maximal 0,7 m dicke Muddeschicht im Niveau von +5,0 m NHN festgestellt, die jedoch aufgrund ihrer Höhenlage beim Bau der Tiefgarage bereits 1976/1977 entfallen sein dürfte (Gründungssohle der alten Tiefgarage = +1,0 m bis +2,0 m NHN). Mit Ausnahme der Decksschicht und der oberen Sande, die aufgrund der Ausdehnung der Tiefgarage nur in Resten vorhanden sein dürften, sind alle Bodenschichten durch hohe, eiszeitliche Gletscherauflasten vorbelastet.

Bodenaltlasten, Kampfmittel: Für das Plangebiet sind keine Hinweise auf Bodenschadstoffbelastungen, Bodenaltlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt. Für einen Teilbereich des Plangebiets besteht allgemeiner Bombenblindgängerverdacht.

Grundwasser: Aus dem Grundwassergleichenplan Hamburg ergeben sich für den obersten Grundwasserspiegel folgende generelle Angaben: niedrigster Grundwasserstand für das hydrologische Jahr 1996 rund +6,00 m NHN, höchster Grundwasserstand im Jahr 2008 rund +8,00 m NHN und mittlerer Grundwasserstand im Jahr 2010 rund +7,50 m NHN.

Die Angaben zum Grundwasser im 1. Bericht des Baugrundgutachters basieren auf zwei Grundwassermessstellen aus dem Jahr 1976 mit Pegeln von +4,90 m NHN bis +5,7 m NHN im Plangebiet, einer Grundwassermessstelle auf dem Nachbargrundstück Kapstadtring 7 aus der damaligen Bauzeit des Hauses mit einem Pegel von + 5,80 m NHN und zwei Pegeln mit

Wasserständen von +6,00 m bis +6,60 m NHN auf dem Grundstück Kapstadtring 8, gemessen in den 1970er Jahren.

Aufgrund der Sperrwirkung der Geschiebelehm- bzw. Geschiebemergelschichten im Untergrund muss außerdem zeitweise mit niederschlagsabhängig schwankenden Stauwasserständen gerechnet werden. Das Plangebiet ist damit als grundwassernah / grundwasserbeeinflusst einzustufen.

Klima und Lufthygiene: Gemäß den Fachkarten 1.11 „Klimafunktionen“ und 1.12 „Planungshinweise Stadtklima“ des Gutachtens „Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg“ von 2012 zählt das Plangebiet zu den verdichteten Siedlungsräumen mit ungünstiger bioklimatischer Situation und hoher bioklimatischer Belastung. In der Fachkarte 2.7 „Sommerliche Wärmebelastung 2010“ ist dementsprechend eine vergleichsweise hohe Anzahl von 14-16 Belastungstagen angegeben. Gemäß der Fachkarte 1.8 „Klimaanalysekarte“ des aktualisierten Stadtklimagutachtens von 2017 ist das Plangebiet den Siedlungsräumen mit hohem Wärmeineffekt zugeordnet: die Abweichung vom nächtlichen Temperaturmittelwert des Hamburger Stadtgebietes ist mit +2 bis +3 Grad angegeben. Der östlichen Rand des Plangebietes ist als Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb der Bebauung mit einem mittleren Kaltluftvolumenstrom  $>30 \text{ m}^3/\text{s}$  gekennzeichnet. Hierbei wird angesetzt, dass aus dem südlich gelegenen Stadtpark Winterhude Kalt- und Frischluftströmungen nach Norden über den breiten alleebestanden Überseering in die City Nord hineinwirken.

Zu den konkret auf das Plangebiet bezogenen Ergebnissen der Luftschadstoffuntersuchungen siehe Ziffer 5.4.3.

Artenbestand: Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer faunistischen Potenzialanalyse und örtlicher Untersuchungen des Gebäude- und Baumbestandes auf eventuelle Fledermaus- und Brutvogelhabitate vor. Nähere Angaben sind Ziffer 5.6.4 zu entnehmen.

Landschafts-/Ortsbild: Das Erscheinungsbild des Plangebietes fügt sich in das urban geprägte Ortsbild der City Nord mit seinen frei stehenden Solitärbauten, den intensiv durchgrüneten Straßenräumen und den gartenarchitektonisch gestalteten Außenanlagen ein. Prägende Elemente sind die mächtigen Platanen-Alleen im Überseering und im Dakarweg, die gleichermaßen zur äußeren Eingrünung und visuellen Einfassung des Vorhabengrundstücks westlich und südlich, wie auch zur Maßstabbildung in Bezug auf das heutige 3- bis 5-geschossige Bürogebäude beitragen. Die dem Zeitgeist Ende der 1970er Jahre entsprechend gestalteten Außenanlagen umfassen einen erheblichen Anteil von überwiegend mit formgeschnittenen Hecken und Gebüsch sowie mit Bäumen und Ziersträuchern bepflanzte Freiflächen, die wesentlich zu dem intensiv durchgrüneten Erscheinungsbild des Bürogrundstücks beitragen. Im nördlichen Grundstücksbereich überwiegen dagegen die befestigten Flächen des Stellplatzdecks. Die extensiv begrünten Bereiche der Dachflächen sind von den umliegenden höheren Gebäuden aus gut einsehbar.

Erholungsfunktionen, Freiraum-/Wegeverbund, ÖPNV: Im Plangebiet bestehen keine für die Öffentlichkeit nutzbaren Erholungsfunktionen. Für die Mitarbeiterschaft stehen in den abwechslungsreich durchwegten östlichen und südlichen Außenanlagen Bänke, ein gepflastertes Rondeel mit Sitz-Stelen sowie nördlich des Gebäudes ein überdachter Pavillon in den Arbeitspausen zur Verfügung. Außerdem haben sich im westlichen Abschnitt des Dakarwegs Marktstände etabliert, die 1x wöchentlich mit Ihrem Angebot auch an unterschiedlichen Imbissen zur Mittagszeit stark frequentiert werden. Der Dakarweg ist Bestandteil der insbesondere für den östlichen Bereich der City Nord wichtigen Geh- und Radwegverbindung, die östlich den

Grünzug Limaweg mit der Velo-Nebenroute 5a quert und über das derzeit in Bau befindliche Pergolenviertel an den S-Bahnhaltepunkt Rübenkamp mit den Linien S1/S11 anbindet. Diese straßenunabhängige Wegeverbindung führt westlich über die 1970 errichtete Dakarbrücke weiter in den vom Überseering umschlossenen zentralen Bereich der City Nord. Südwestlich der später ergänzten Rolltreppe zur Dakarbrücke befindet sich eine Bushaltestelle des HVV.

## **4 Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan wird nach § 12 BauGB als Vorhaben- und Erschließungsplan sowie nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Da die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen (siehe Ziffer 2), wird gemäß § 13a Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Vorbemerkung**

#### Allgemeines

Die City Nord entstand in den 1960er bis 1970er Jahr als zweiter, großer Bürostandort zur Entlastung der Hamburger Innenstadt. Das städtebauliche Konzept orientierte sich an der Charta von Athen, in der die Funktionstrennung zum städtebaulichen Ziel erhoben wurde. Dem fließenden Straßenverkehr wurde ein hoher Stellenwert beigemessen (Stichwort „die autogerechte Stadt“), dementsprechend wurden großzügig Fußgängerbrücken angelegt. Das städtebauliche Konzept sah große Grundstücke vor, auf denen große Einzelbaukörper in Grün eingebettet errichtet wurden.

Das Konzept gilt auch heute noch, wenngleich die City Nord seit etwa 10 Jahren eine Anpassung an heutige Anforderungen und Erneuerung erfährt, nachdem in den 1990er Jahren einige Firmen abgewandert waren. Aufgrund der guten Lage und der Grundstücksgrößen ist sie als Bürostandort, insbesondere für große Firmen, heute wieder sehr gefragt.

Neben der Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzung, die in weiten Teilen des bislang geltenden Bebauungsplans Winterhude 7 als fast ausschließliche Art der Nutzung festgeschrieben ist, soll das Nutzungsspektrum für die Zukunft leicht erweitert werden. So sollen z.B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden. Des Weiteren bestehen Bestrebungen, den Einzelhandel in der zentralen Zone zu stärken und im westlichen Teilbereich der City Nord auch Wohnungsbau zu entwickeln. Östlich der City Nord, in rund 200 m Entfernung zum Plangebiet, entsteht zurzeit das Pergolenviertel, ein Wohngebiet mit ca. 1.400 Wohneinheiten.

#### Wettbewerbsergebnis

Die Jury entschied sich für einen Entwurf, der die oberirdische Baumasse von ca. 28.000 m<sup>2</sup> BGF auf drei zusammenhängende, unterschiedlich hohe Baukörper verteilt. Die höchste Scheibe ist rechteckig und damit städtebaulich sehr geschickt zu dem 12-geschossigen Hochhaus (ehemals Claudius Peters AG) auf dem südlich gelegenen Grundstück Kapstadtring 1 angeordnet. Durch eine Abstufung in den Höhen wird ein Übergang zur 7-geschossigen Bebauung im Norden und Osten des Grundstücks erzielt. Die Erschließung des Gebäudes sowie der Tiefgarage erfolgt über den Kapstadtring.

#### Vorhaben- und Erschließungsplan (Funktionsplan)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt als Lageplan mit Dachaufsicht das Gebäude und die weiteren Nutzungen und Funktionszusammenhänge auf dem Grundstück sowie das Begrünungskonzept dar. Der Plan wurde zu Beginn des Verfahrens abgestimmt und im weiteren Planverfahren fortgeschrieben.

Der Gebäudekomplex wird über die zweigeschossige Eingangshalle im mittleren Baukörper erschlossen. Der Hauptzugang erfolgt von Norden über einen Vorplatz mit Zufahrt vom Kapstadtring. Anliegend an die Zufahrt werden 14 Besucherstellplätze errichtet. Die Eingangshalle kann über weitere Eingänge vom Dakarweg und vom Überseering betreten werden.

Die Zufahrt und der Vorplatz am Haupteingang dienen den folgenden Funktionen: Eingangsbereich und Aufenthaltsfläche, Vorfahrt, Unterbringung von Fahrradstellplätzen und Überfahrt zur Feuerwehraufstellfläche für das Nachbargebäude. Südlich der Zufahrt wird im Vorgartenbereich ein Unterfluraufzug für Müllbehälter installiert, der bodengleich in die Gestaltung der Platzfläche integriert wird. Am Morgen des Abfuhrtags werden die Müllcontainer für wenige Stunden neben dem Aufzug aufgestellt. Die Flächen erhalten unterschiedlich gestaltete Pflasterungen. Die Tiefgaragenzufahrt, vorgesehen als offene Rampe mit einer Breite von ca. 7,70 m (zwei Fahrspuren und Radfahrerspur), hält einen Abstand von ca. 4,80 m zur nördlichen Grundstücksgrenze. Der Lieferverkehr für das Bürogebäude wird über das 2. Untergeschoss abgewickelt. In der Tiefgarage werden ca. 285 Stellplätze untergebracht, davon sind ca. 18 Stellplätze behindertengerecht. Zusammen mit den oberirdischen Stellplätzen ergibt dies insgesamt ca. 299 Stellplätze und entspricht ziemlich genau dem Bedarf an notwendigen Stellplätzen gemäß der Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“ aus dem Jahr 2013.

Der südliche Bereich des Grundstücks wird als großzügige Rasenfläche gestaltet und durch einzelne Wege mit Randeinfassungen gegliedert. Die Notausgänge der Tiefgarage liegen in der Rasenfläche, sie erhalten Brüstungen, jedoch keine Überdachungen. Entlang der südlichen Außenwand der Tiefgeschosse werden drei Zu- und Fortlufttürme angeordnet, davon dient ein Turm der Entrauchung der Tiefgarage. Neben den Fluchttreppenhäusern werden Abluftgitter für die Tiefgarage angeordnet.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Bürogebäudes sowie das Niveau der neu geschaffenen Rasen- und Pflasterflächen sollen eine Höhenlage von ca. 9,50 m über NHN erhalten. Mit Ausnahme eines geringen Versprungs am Dakarweg fügt sich die Erdgeschoßebene mit den angeschlossenen Grundstücksflächen weitestgehend niveaugleich in das umgebende Gelände ein. Mit Ausnahme von zwei Baumstandorten in der Nordwestecke des Grundstücks, erfolgen für die Anpflanzungen keine Aufhöhungen des Bodenaufbaus oberhalb der Tiefgeschosdecke, denn die übrigen Baumpflanzungen erfolgen in den Randbereichen des Grundstücks an Standorten mit Bodenanschluss. Partiiell sind dafür Rücksprünge in der Tiefgeschosaußenwand eingeplant. Für den Bereich am Dakarweg, in dem zu erhaltende Bäume der vorhandenen Tiefgarage sehr nahestehen, sieht die Baugrubenplanung vor, die Außenwände der bisherigen Tiefgeschosse im Erdreich zu belassen.

## **5.2 Kerngebiet**

### **5.2.1 Art der Nutzung**

Für das Flurstück 1155 (Vorhabengebiet) wird, wie im bislang geltenden Bebauungsplan Winterhude 7, Kerngebiet festgesetzt. Dies entspricht der vorgesehenen Büronutzung sowie den Festsetzungen zur Art der Nutzung in der Umgebung des Plangebiets.

Die Festsetzung als Kerngebiet verfolgt außerdem das Ziel, im Sinne der Gleichbehandlung eine einheitliche Festsetzung zur Art der Nutzung für alle Grundstücke mit Büronutzung in der City Nord auch in Zukunft zu erhalten. Deswegen wurde von einer Festsetzung als Sondergebiet abgesehen. Der Vorteil der Kerngebietsfestsetzung ist, dass damit wesentliche Regelungen der BauNVO gelten.

In § 2 der Verordnung erfolgen mehrere Festsetzungen, die das Nutzungsspektrum im Kerngebiet einschränken.

§ 2 Nummer 2:

*„Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, unzulässig.“*

Damit sind alle Arten von Einzelhandel, unabhängig vom Warensortiment, unzulässig. Zur Klarstellung wird angemerkt, dass unter den Obergriff „Einzelhandelsbetriebe“ auch großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren fallen.

Winterhude 7 / ursprüngliches städtebauliches Konzept / Fortentwicklung laut Masterplan

Bereits im bislang geltenden Bebauungsplan Winterhude 7 ist Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen, das bedeutet, der neu aufgestellte Bebauungsplan führt lediglich das auch schon vorher geltende Planrecht in Bezug auf den Einzelhandel, fort. Das ursprüngliche Konzept der Bürostadt City Nord sieht Einzelhandel ausschließlich in der „Zentralen Zone“ vor, die übrigen Bereiche sind den großen Solitären mit Büronutzung vorbehalten, die eingebettet in einer Parklandschaft liegen. Der Bebauungsplan Winterhude 7 setzte dieses städtebaulich-freiraumplanerische Konzept in Planrecht um.

Der Masterplan City Nord (Januar 2011) empfiehlt, diese Strukturen grundsätzlich beizubehalten, verträgliche Nutzungsergänzungen auszuloten und die „Zentrale Zone“ zu entwickeln und aufzuwerten. Dafür wird ein genereller Ausschluss von Einzelhandel für die Bürohausgrundstücke außerhalb der „Zentralen Zone“ empfohlen. Der Masterplan wurde im November 2010 von der Bezirksversammlung beschlossen, er ist damit ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, welches bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist. Den Empfehlungen des Masterplans wird mit der getroffenen Festsetzung gefolgt. Von einer Festsetzung als „Sondergebiet Verwaltung“, wie dort vorgeschlagen, wird jedoch abgesehen, da sich das Ziel über eine Gliederung erreichen lässt.

Gliederung des Kerngebiets / Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung

Entsprechend § 1 Absatz 5 der BauNVO muss bei einem Ausschluss von Nutzungsarten gewährleistet sein, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Kerngebiete dienen entsprechend § 7 Absatz 1 der BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben, sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur. Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 7 Absatz 2 der BauNVO allgemein zulässig und gehören zusammen mit den Großhandelsbetrieben unter dem Oberbegriff „Handelsbetriebe“, zu den Nutzungsarten, die für die Definition der allgemeinen Zweckbestimmung maßgeblich sind.

Ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in einem Kerngebiet, kann nur über eine Gliederung des Baugebiets entsprechend § 1 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung erfolgen. Über Plangebietsgrenzen hinweg greifende Gliederungen sind zulässig und ermöglichen städtebaulich sinnvolle Kombinationen. Die „Zentrale Zone“ wurde als Kerngebiet festgesetzt, in dem Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Getrennt werden die MK-Gebiete lediglich durch den Überseering. Auch für die Zukunft ist davon auszugehen, dass der Einzelhandel in der „Zentralen Zone“ zulässig sein wird (vgl. Masterplan City Nord) und weite Teile der Bürostadt bei späteren Überplanungen wiederum als MK-Gebiet festgesetzt werden. Aufgrund

der hohen Dichtewerte in Kerngebieten, der guten Lage und den Bodenwerten in der City Nord ist diese Annahme plausibel.

#### Leitlinien für den Einzelhandel / Nahversorgungskonzept

Gemäß den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ (BSU, 2014) gelten für den Einzelhandel Ansiedlungsregeln, die hier im Folgenden kurz aufgeführt werden:

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment sollen nur innerhalb der A-, B1-, B2- und C-Zentren des Flächennutzungsplans (siehe Karte: „Zentrale Standorte nach Flächennutzungsplan und Bestand der Nahversorgungszentren“, BSU, Mai 2014) angesiedelt werden. Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment sollen vorrangig innerhalb der o.g. Zentren und Nahversorgungszentren (D-Zentren) angesiedelt werden. Sie dürfen nur ausnahmsweise außerhalb dieser Zentren angesiedelt werden, wenn sie eindeutig auf die Versorgung ihres Umfelds ausgerichtet sind, eine Verkaufsfläche von weniger als 800 m<sup>2</sup> aufweisen, sich in einer städtebaulich integrierten, wohnortnahen Lage ansiedeln und ihre Verträglichkeit mit umliegenden Zentren gewährleistet ist. Diese Bedingungen sind im Plangebiet nicht gegeben.

Die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ erfüllen zusammen mit dem Flächennutzungsplan die Anforderungen an ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB, welches bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Im Nahversorgungskonzept 2017 Bezirk Hamburg-Nord (Stand: April 2018) wurde bezirksübergreifend der vollständige Besitz an Einzelhandelsbetrieben und die Struktur der Nahversorgungs- und Stadtteilzentren untersucht. Die Untersuchungsergebnisse des Nahversorgungskonzepts dienen als Grundlage für die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandel durch die verbindliche Bauleitplanung.

Im Nahversorgungskonzept werden die B1-Zentren „Fuhlsbüttler Straße“ und „Winterhude“ (Winterhuder Markt) in der Umgebung der City Nord weiterhin als zentrale Versorgungsbereiche bestätigt. Als neues Nahversorgungszentrum wird der Alsterdorfer Markt auf dem Gelände der Evangelischen Stiftung Alsterdorf, benannt. Aufgeführt wird ferner, dass an der Hebebrandstraße die Ansiedlung eines Lebensmittel- und Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zur Versorgung der zukünftigen Bewohner des Pergolenviertels geplant ist. Auch auf dem Grundstück der ehemaligen „Postpyramide“, auf dem teilweise Wohnungsbau entstehen wird, soll Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> angesiedelt werden.

Die dem Plangebiet direkt benachbarte „Zentrale Zone“ wird im Rahmen des Nahversorgungskonzepts näher untersucht. Der Gutachter empfiehlt, die introvertierte Lage auf der Ebene des 1. Obergeschosses aufzugeben. Neben der Stärkung der Nahversorgungsfunktion durch einen Lebensmittelvollsortimenter wird die Ansiedlung weiterer Geschäfte für Möbel und Einrichtungsgegenstände angeregt. Außerdem wird empfohlen, die Größenordnung eines neu anzusiedelnden Supermarktes an die geplanten Nahversorgungseinrichtungen im Pergolenviertel anzupassen.

Zum Schutz der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und der geplanten bzw. zu revitalisierenden Nahversorgungsbereiche ist es gerechtfertigt, den Einzelhandel im Plangebiet mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten auszuschließen. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung in § 2 Nummer 2 auch der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten ausgeschlossen.

Durch den vollständigen Ausschluss sollen die Vorschläge des Gutachters, zur Belebung der „Zentralen Zone“ auch Geschäfte mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment anzusiedeln, unterstützt werden. Hinzu kommt, dass es widersinnig wäre, auf Flächen die jahrzehntelang ausschließlich der Büronutzung dienten und mit einem Ausschluss von Einzelhandel belegt waren, im Zuge einer Überplanung zwar den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Waren auszuschließen, jedoch den nicht-zentrenrelevanten Handel mit Kraftfahrzeugen, Betten, Teppichen und weiteren Gegenständen, die nur mit einem Fahrzeug abzutransportieren wären, zuzulassen. Gerade derartiger Einzelhandel benötigt Zufahrten vom Überseering und oberirdische Parkplätze, die nicht in das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept passen würden. Die Kapazität des Kapstadtrings ist nicht ausreichend für das Verkehrsaufkommen von Einzelhandelsbetrieben.

Der Überseering zwischen Hebebrandstraße und Jahnring ist eine stark frequentierte Verbindungsachse, an deren westlicher Seite sich im Zuge von Um- und Neubauten in der „Zentralen Zone“ ein neuer Besatz an Geschäften etablieren ließe, die auf gute Sichtbarkeit im Stadtgebiet angewiesen sind. Das heißt, die Westseite ist hier sehr gut für Einzelhandelsgeschäfte geeignet, die Ostseite hingegen nicht, denn die Grundstücke sind durch eine doppelte Platanenreihe mit Radweg von der Straße weitestgehend abgesperrt. Die Anlage von Zufahrten würde mit einer Fällung mehrerer Platanen einhergehen, das Stadtbild wäre beeinträchtigt. Hinderlich für Zu- und Abfahrtsverkehr wäre außerdem die Fußgängerbrücke. Aus diesen Gründen wird, wie im bisher geltenden und im Umfeld weiterhin geltenden Bebauungsplan Winterhude 7, der Einzelhandel komplett ausgeschlossen.

§ 2 Nummer 3:

*„Im Kerngebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Absatz 2 Nummer 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) unzulässig. Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der BauNVO werden ausgeschlossen.“*

Die Lage inmitten der Bürostadt, direkt am Überseering, ist für jede Form von Wohnnutzung ungeeignet. Die schalltechnische Untersuchung (STU) hat Belastungen von 65 dB(A) bis 69 dB(A) tagsüber an der Westseite des mittleren und des niedrigen Baukörpers ergeben. Damit sind die Immissionsgrenzwerte für Kerngebiete überschritten. Ab 65 dB(A) besteht ein erhöhtes Risiko für Herz-Kreislauf-Erkrankungen, deswegen können gesunde Wohnverhältnisse, wie vom Gesetzgeber in der BauNVO gefordert, hier nicht gewährleistet werden. Gleichzeitig dient die Festsetzung der Sicherung einer umfangreichen Büronutzung an einem verkehrsgünstig gelegenen und für diese Zwecke gut geeigneten Standort.

§ 2 Nummer 4:

*„Im Kerngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen, Vergnügungsstätten (insbesondere 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), und Wettbüros) sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“*

Das Plangebiet liegt in einem Bürohausviertel, in dem sich Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros, Peep-Shows und Bordelle aus städtebaulicher Sicht negativ auswirken würden. Mit Ausnahme der letztgenannten Nutzung verfügen diese Betriebe meist über auffällige, grelle Werbung sowie blickdicht gestaltete Schaufenster und würden im Plangebiet infolge seiner geringen Größe zu einem unerwünschten Trading-down-Effekt führen. Erst seit einigen

Jahren ist die City Nord wieder ein gut nachgefragter Verwaltungsstandort, dessen erfolgreiche Aufwertung nicht gefährdet werden soll.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen erfolgt, um den Standort für Büronutzung zu sichern. Die City Nord ist mit ihren Grundstücksgrößen hervorragend für große Firmensitze geeignet und damit ein wichtiger Standortfaktor für die Wirtschaft der Stadt. Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen sind in Bezug auf den Standort deutlich flexibler und können an anderen Standorten, auf kleineren Grundstücken realisiert werden.

§ 2 Nummer 5:

*„Im Kerngebiet sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der BauNVO werden ausgeschlossen.“*

Mit dieser Festsetzung werden Tankstellen in jeder Form ausgeschlossen, da sie dem städtebaulichen Leitbild an dieser Stelle in der City Nord zuwider laufen würden: die Anordnung von Zu- und Abfahrten wäre aufgrund der Fußgängerbrücke am Dakarweg kaum möglich; der Verkehrsfluss auf dem Überseering wäre beeinträchtigt; die Lärm- und Geruchsemissionen würden die Umgebung zusätzlich zu den ohnehin bestehenden Verkehrslärm- und Feinstaubbelastungen beeinträchtigen.

## **5.2.2 Maß der Nutzung**

### Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Kerngebiet wird eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Damit wird die im bislang geltenden Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,6 leicht erhöht. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,7 soll den heutigen Anforderungen an ein Bürohausgrundstück in guter Lage entsprochen werden. Die Festsetzung wurde auch in Anlehnung an die im südlich des Plangebiets geltenden Bebauungsplan Winterhude 39 geltende GRZ von 0,7 getroffen. Die Begrenzung der Kubatur der oberirdischen Baumasse erfolgt über drei Festsetzungen: die GFZ (Geschossflächenzahl), die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gebäudehöhen.

Um Tiefgeschosse in größerem Umfang zu ermöglichen und gleichzeitig den noch verbleibenden nicht-unterbauten Boden zu schonen, wird folgende Festsetzung getroffen.

§ 2 Nummer 6:

*„Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85. Gepflasterte Wege und Zufahrten mit einem Sickerfugenanteil von 20 vom Hundert (v. H.), sowie Flächen, die lediglich mit einer wassergebundenen Decke befestigt sind, werden nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet.“*

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 können im Bebauungsplan von § 19 Absatz 4 Satz 2 abweichende Festsetzungen getroffen werden. § 19 Absatz 4 Satz 2 bestimmt, dass durch Unterbauungen sowie oberirdische Zubehöranlagen (in diesem Fall: Zufahrten, Stellplätze, Platz- und Wegeflächen) die GRZ um 50 % überschritten werden darf, allerdings nur bis zur Kapazitätsgrenze von 0,8. Die in § 19 Absatz 4 Satz 3 eröffnete Möglichkeit, im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen zur sogenannten GRZ 2 zu treffen, umfasst nicht nur die Möglichkeit, die Prozentanteile für die Überschreitungsregelung zu modifizieren, sondern auch bezüglich der Anrechnung oder Nicht-Anrechnung von Zubehöranlagen zu differenzieren.

Das Bürogebäude benötigt umfangreiche technische Anlagen, welche vorzugsweise in den Tiefgeschossen untergebracht werden sollen, sowie eine Anlieferung für die Kantine im 2. Untergeschoss. Gleichzeitig muss die Anzahl der notwendigen Stellplätze (ca. 300) erreicht

werden und oberirdisch sollen, so sieht es der Wettbewerbsentwurf vor, großzügige Platzflächen angelegt werden. Deswegen erlaubt die Festsetzung eine leichte Überschreitung der Kappungsgrenze bis zu einer GRZ von 0,85 und nimmt gleichzeitig eine Privilegierung für wasserdurchlässige Versiegelungen vor.

Die 2-geschossige Unterbauung nimmt eine Fläche von ca. 7.730 m<sup>2</sup> ein. Bei einer Grundstücksgröße von 10.017 m<sup>2</sup>, abzüglich einer Baulastfläche von 702 m<sup>2</sup>, die bereits für die baulichen Dichte auf dem Nachbargrundstück Kapstadtring 7 „verbraucht“ ist, ergibt sich als Rechenwert eine Grundstücksgröße von 9.315 m<sup>2</sup> für die GRZ-Berechnung. Die Unterbauung erzielt somit eine GRZ von 0,83.

Um einen bodenschonenden Umgang mit den verbleibenden nicht-unterbauten Flächen zu forcieren und gleichzeitig die Umsetzung der Freiflächengestaltung aus dem Wettbewerbsentwurf zu ermöglichen, wird im zweiten Satz der Festsetzung geregelt, dass Bereiche, die mit wassergebundener Decke befestigt oder mit einem Pflaster belegt werden, welches über einen offenen Fugenanteil von mindestens 20 % verfügt, bei der GRZ-Berechnung nicht angerechnet werden.

Flächen mit offenem Fugenanteil von mindestens 20 % können mit breiten Fugen verlegte Pflastersteine, Rasengittersteine oder Rasenliner sein. Auch andere, hier nicht genannte Konstruktionen für Pflasterungen sind möglich, sofern der Sickerfugenanteil mindestens 20 % der befestigten Fläche beträgt.

Die Regelung ist ökologisch sinnvoll und bodenschonend, sie trägt zur Versickerung und Grundwasserneubildung bei und ermöglicht die bauliche Umsetzung der breiten Platzflächen, wie sie der Wettbewerbsentwurf von den Gebäudeeingängen bis zum öffentlichen Straßenraum vorsieht.

Eine weitere, wasserdurchlässige Versiegelung, über die Vorgaben des Wettbewerbsentwurfs hinaus, ist nicht zu befürchten, da der Vorhaben- und Erschließungsplan für das Projekt bindend ist und die Freiflächengestaltung sehr genau darstellt. Außerdem setzt der Bebauungsplan einen Begrünungsanteil von 25 % für das Grundstück fest (vgl. Ziffer 5.6.2.1)

Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen, auf denen reger Zufahrtsverkehr stattfindet, wie z.B. der Bereich vor der Tiefgaragenrampe und die Hauptzufahrt, nicht mit den oben genannten Pflasterungen ausgestattet werden können, da hier die Gefahr besteht, Verschmutzungen in den Boden einzutragen bzw. die Verkehrsbelastung für diese Pflasterausführung zu hoch ist.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Kerngebiet wird eine GFZ von 3,0 festgesetzt. Die bislang für das Grundstück geltende GFZ von 1,9 orientierte sich an der Baumasse des bestehenden 3- bis 5-geschossigen Altbaus aus dem Jahr 1977 und ist unter heutigen Gesichtspunkten, insbesondere nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß BauGB, für ein Bürohochhausgrundstück in dieser Lage zu gering.

Die Festsetzung der GFZ von 3,0 an der Obergrenze des § 17 BauNVO erfolgt in Anpassung an die Dichte der in jüngerer Zeit erfolgten Bebauung in der Nachbarschaft und mit Blick auf die Anordnung und Höhenabstaffelung der Baukörper. Die Gliederung der Baumasse in drei unterschiedlich hohe Scheiben, wobei die höchste Scheibe im Süden des Grundstücks platziert wird, ermöglicht eine hohe Dichte, ohne die Umgebung durch übermäßige Verschattung zu beeinträchtigen. Der festgesetzte Dichtewert ist ferner durch den verkehrsgünstigen

Standort und die Lage in einer fast ausschließlich durch Büronutzung geprägten Umgebung zu begründen.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen zeichnen, unter Einbeziehung von 1 m Spielraum für spätere Änderungen, den Umriss des Hochbauentwurfs nach. Die Baukörperfestsetzungen in Kombination mit den Festsetzungen der Gebäudehöhen und der GFZ dienen der Sicherung der städtebaulichen Qualität des Wettbewerbsentwurfs.

Die Anordnung der Baukörper nutzt die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche sehr geschickt aus, ohne dass trotz der Baumasse von ca. 28.000 m<sup>2</sup> BGF eine allzu große Dichte spürbar werden wird. Der südöstliche hohe Baukörper (Bauteil C) steht in einem 90°-Winkel zum benachbarten 12-geschossigen Hochhaus Kapstadtring 1 (ehemals Claudius Peters AG), welches als konstituierender Teil des Ensembles unter Denkmalschutz steht. Die Stellung der beiden Hochhausscheiben zueinander wirkt auflockernd und fügt sich gut in das städtebauliche Gesamtbild ein.

Der mittlere Baukörper (Bauteil B) nimmt die 2-geschossige Eingangshalle auf. Er schiebt sich zwischen die beiden anderen Baukörper, die für die Einpassung in die Umgebung eine größere Rolle spielen. Der nordwestlich niedrige Baukörper (Bauteil A) stellt aus Richtung Überseering gesehen den Anschluss zum nördlichen Nachbargebäude her. Da der Entwurf die auf dem Nachbargrundstück Kapstadtring 7 vorhandene blockartige und hofumschließende Bebauung nicht fortführt, sondern drei freistehende, miteinander verbundene Hochhausscheiben etabliert, ist eine Aufnahme der Fluchtlinie des Nachbargebäudes durch die westliche Baugrenze nicht notwendig.

Durch die Festsetzung von unterirdischen Baugrenzen ist der Umriss der beiden Tiefgeschosse exakt eingegrenzt. Die Größenordnung der Untergeschosse ist vertretbar, da sie der Unterbringung von ca. 300 notwendigen Stellplätzen für ca. 1.600 Arbeitsplätze dient. Zusätzliche, über den Stellplatzschlüssel der Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“ hinaus gehende Stellplätze sollen nicht ermöglicht werden.

Zwischen den Gebäuden Kapstadtring 5 und Kapstadtring 7 ergeben sich durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) Abstandsmaße, die deutlich größer sind, als nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) notwendig. Der Abstand von Fassade zu Fassade beträgt ca. 29 m nördlich von Bauteil A, ca. 36,7 m nördlich von Bauteil B und ca. 53,6 m nördlich von Bauteil C. Die Mindestmaße der Abstandsflächen wären, bei einer Höhe von ca. 25 m für das Nachbargebäude und den festgesetzten Gebäudehöhen: ca. 22,50 m nördlich von Bauteil A, ca. 27 nördlich von Bauteil B und ca. 34 m nördlich von Bauteil C.

Das Gebäude Kapstadtring 7 wurde vor 2-3 Jahren relativ nah an der Grundstücksgrenze errichtet, sodass damals auf einem kleinen Teilbereich des Vorhabengrundstücks eine Baulast für eine Abstandsfläche eingetragen wurde. Die Abstandsflächen des geplanten Neubaus Kapstadtring 5 zur nördlichen Grundstücksgrenze bzw. zur Abgrenzungslinie gegenüber der bereits verwendeten Abstandsfläche sind größer als das nach der HBauO notwendige Maß. Die Tageslichtversorgung des geplanten Hochhauses und des nördlichen Nachbargebäudes ist damit sichergestellt.

In einer Studie wurde zusätzlich ermittelt, welche Veränderungen sich auf den nördlich des Plangebiets gelegenen Grundstücken nach Errichtung des Hochhauses in Bezug auf die Verschattung ergeben. Da weder in der DIN 5034-1 (Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen), noch in anderen Regelwerken Empfehlungen für die Besonnung von Büroarbeitsräumen und anderen Nutzungen, die im dortigen Kerngebiet zulässig sind,

ausgesprochen werden, wurden als Bezugsdaten in der Untersuchung der 17. Januar und der 21. März ausgewählt. Für diese Tage werden in der DIN 5034-1 Mindestwerte für eine Besonnung, allerdings für Wohnungen, empfohlen.

Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammen fassen: Für die Gebäude Kapstadtring 10, Überseering 17 und Überseering 19 ergeben sich gegenüber der Bestandssituation keine oder nur äußerst geringfügige Veränderungen. Für das Gebäude Kapstadtring 8 ergibt sich eine leichte Veränderung am 21. März, die Stirnseite des nördlichen Flügels erhält etwas weniger Sonne als bislang. Von größerer Veränderung betroffen ist lediglich das Gebäude Kapstadtring 7, mit einer Verringerung der Besonnung in den unteren drei Geschossen am 21. März auf einen groben Mittelwert von etwa 3 Stunden. Am 17. Januar werden große Teile der Südfassade des Nachbargebäudes verschattet. Dieser Stichtag der DIN-Norm liegt nur etwa 4 Wochen nach der Wintersonnenwende, einem Tag an dem die Sonne in Hamburg als Höchststand einen Winkel von 13 Grad erreicht. Der Sonnenhöchststand am 17. Januar beträgt nur 15,8 Grad, steigt danach jedoch zum Frühjahr hin parabelförmig und dementsprechend zügig an. Für Büroräume und andere Kerngebietsnutzungen in guter Lage in einer Großstadt ist eine vollständige Verschattung in den Wintermonaten oftmals unumgänglich und für die Nutzer hinnehmbar. Auch das geplante Gebäude wird über Räume mit reiner Nordausrichtung verfügen.

Das Bürogebäude benötigt außerhalb der Baugrenzen einige bauliche Anlagen, deren Zulässigkeit und Größenordnung durch die folgende Festsetzung eindeutig geregelt werden soll.

Ferner wird festgesetzt, dass Fahrradstellplätze im Freien keine Überdachungen erhalten dürfen, da dadurch der räumliche Eindruck und die hochwertige Gestaltung der Freiflächenanlagen beeinträchtigt werden würde.

#### § 2 Nummer 7:

*„Im Kerngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen*

*7.1 folgende bauliche Anlagen zulässig:*

- a) zwei Vordächer mit einer Ausladung von höchstens 4,80 m und einer Breite von höchstens 17,20 m,*
- b) Ausgangsbauwerke der Fluchttreppenhäuser aus den Tiefgeschossen mit einer Höhe von höchstens 1 m über dem umgebenden Geländeniveau ohne Überdachungen,*
- c) vier Zu- oder Fortlufttürme mit einer Höhe von höchstens 5 m über dem umgebenden Geländeniveau,*
- d) ein Firmenschild im Bereich der Hauptzufahrt mit einer Größe von höchstens 2 m x 4 m.*

*7.2 folgende bauliche Anlagen unzulässig:*

*Fahrradabstellplätze im Freien dürfen keine Überdachungen erhalten.“*

#### Gebäudehöhe (GH)

Für die höchste, südöstlich auf dem Grundstück angeordnete Hochhausscheibe (Bauteil C) wird eine Gebäudehöhe von 69,50 m über NHN als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung beruht zum einen auf einem städtebaulichen Aspekt, zum anderen auf Anforderungen der Flugsicherung, da das Plangebiet im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport liegt. Die Entfernung zur Start- und Landebahn beträgt ca. 3.000 m. Die Luftfahrtbehörde (BWVI) und damit die Deutsche Flugsicherung (DFS) sowie die Bundesanstalt für Flugsicherung (BAF) sind zwingend im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen

Die Gebäudehöhe von ca. 60 m über dem Geländeniveau ermöglicht einen Baukörper mit 16 Vollgeschossen, der einen großen Teil der insgesamt zulässigen Baumasse aufnimmt. Auf

diese Weise können auf dem Grundstück größere Freiflächen angelegt werden; die Bebauung wirkt aufgelockerter. In der City Nord bestehen bereits mehrere Hochhäuser, teils aus den 1970er Jahren und auch erst in jüngster Zeit erbaut. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort für ein Gebäude dieser Höhe, insbesondere im Zusammenhang mit den benachbarten Hochhäusern im Süden des Plangebiets, gut geeignet.

Für den niedrigen Baukörper (Bauteil A) wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 41 m über NHN (= ca. 31,50 m über Gelände) festgesetzt. Der mittlere Baukörper (Bauteil B) erhält eine Gebäudehöhenfestsetzung von 51,50 m über NHN (= ca. 42,00 m über Gelände). Auf diese Weise wird eine harmonische Abstufung der Höhen erreicht. Die Höhenfestsetzung für den niedrigen Baukörper erfolgt mit Blick auf die nördlich anschließende Nachbarbebauung. Da die blockartige, hofumschließende Bebauung des Nachbarn nicht fortgeführt wird, braucht die Höhe des Nachbargebäudes nicht aufgenommen zu werden, allerdings soll der Höhenunterschied mit ca. 6,00 m nicht allzu groß sein.

Die festgesetzten Gebäudehöhen über NHN beziehen sich auf die Oberkante der Attika sowie die Oberkanten aller weiteren Anlagen, die auf dem Dach installiert werden. Nur für den nördlichen Baukörper wird eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Aufzugüberfahrten und ähnliche Anlagen zugelassen. Eine Dachterrasse wird hier zugelassen, sofern sie einen Abstand von mindestens 3 m zur Innenkante der Attika einhält. Die Einhaltung der Regelung über die Dachbegrünung in § 2 Nummer 14 ist zu beachten, denn diese begrenzt die Größe der Dachterrasse.

§ 2 Nummer 8:

*„Die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) von 41 m für den nördlichen Baukörper kann für technische Anlagen um bis zu 1,5 m überschritten werden; außerdem ist auf dem nördlichen Baukörper eine Dachterrasse zulässig. Diese Anlagen müssen mindestens 3 m von der Innenkante der Attika zurückgesetzt werden.“*

Auf dem mittleren Baukörper sollen diverse Anlagen der Haustechnik angeordnet werden, die durch eine geschosshohe Attika, ähnlich einer Außenwand, der Sicht von unten entzogen werden.

Für den hohen Baukörper kann nach erster Abstimmung mit der Flugsicherung aufgrund des Flugverkehrs voraussichtlich keine Überschreitungsregelung für technische Anlagen getroffen werden, d.h. die Gebäudehöhenfestsetzung von 69,50 m über NHN wird als zwingend angenommen. Die Blitzableiter lassen sich in die Attika integrieren.

### **5.3 Straßenverkehrsfläche**

Die im Plangebiet liegenden Bereiche der Straßenflurstücke Überseering (Flurstück 1276), Kapstadtring (Flurstück 1609) und Dakarweg (Flurstück 1280) werden dem Bestand entsprechend als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Für die Zufahrten zum Gebäude (Vorplatz) und in die Tiefgarage ist es notwendig, Umbaumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum vorzunehmen. Die Zufahrt zur Tiefgarage des bisherigen Gebäudes entfällt, sodass stattdessen drei öffentliche Parkstände zwischen den bestehenden Baumstandorten eingepasst werden können. Im Bereich der neuen Zufahrten entfallen einige öffentliche Parkstände. Die Breite der Zufahrt zum Vorplatz beträgt ca. 5,50 m bis 6,00 m und weitet sich zur Fahrspur weiter auf. Die Breite der Zufahrt zur Tiefgarage beträgt ca. 6,50 m bis 6,80 m, auch sie weitet sich Richtung Straße trichterförmig auf. Die Tiefgaragenrampe ist 2-spurig für die Begegnung PKW / LKW ausgelegt, da umfangreicher

Lieferverkehr für die Kantine zu erwarten ist, der über die Tiefgarage abgewickelt werden soll, um den Vorplatz nicht zu überlasten.

An der Südostecke des Plangebiets wird demnächst die Kreuzung Dakarweg / Kapstadtring umgebaut, zur Erschließung des Neubaugebiets Pergolenviertel. Änderungen am Zuschnitt der Straßenverkehrsfläche zu Lasten des Vorhabengrundstücks sind jedoch nicht erforderlich.

## **5.4 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz**

### **5.4.1 Altlasten**

Das Bestandsgebäude aus dem Baujahr 1977 wurde im Rahmen der Abbruchplanung auf Schadstoffe untersucht. Die bauzeitüblichen Schadstoffe sind vorhanden und werden fachgerecht ausgebaut und entsorgt. Die Abbruchgenehmigung wurde bereits erteilt.

### **5.4.2 Straßenverkehrslärm**

Das Plangebiet liegt östlich des Überseerings, einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße mit einer Belastung von rund 34.400 Kfz / Tag werktags (DTV<sub>w</sub>) im Jahr 2017 und einer Prognose für das Jahr 2030 von ca. 37.840 KFZ / Tag (DTV).

Weitere Lärmquellen sind in der Nähe des Plangebiets der Jahning und die Hebebrandstraße mit Prognosen von 66.000 und 44.000 KFZ/Tag (DTV) für das Jahr 2030. Von untergeordneter Bedeutung ist der Kapstadtring mit einer Prognose von 3.740 KFZ/Tag (DTV) für das Jahr 2030.

Um für das Plangebiet gesunde Arbeitsbedingungen zu sichern, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Im Ergebnis zeigte sich, dass der Immissionsgrenzwert nach der 16. Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchVO) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334), von 64 dB(A) für Kerngebiete an den zum Überseering gelegenen Fassaden des niedrigen und des mittleren Baukörpers mit Beurteilungspegeln von bis zu 69 dB(A) überschritten wird. Die richterlich anerkannte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) wird jedoch knapp eingehalten. Dem Überseering abgewandt sowie in weiterer Entfernung zur Hauptverkehrsstraße wird der Immissionsgrenzwert für Kerngebiete am Tag eingehalten. Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse in Bezug auf den Verkehrslärm wird folgende Festsetzung getroffen:

#### § 2 Nummer 9:

*„Im Kerngebiet sind für die Aufenthaltsräume geeignete passive bauliche Schallschutzmaßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude vorzusehen.“*

### **5.4.3 Luftschadstoffe**

Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist damit zur überwiegenden Zeit des Jahres günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf. Es herrschen Westwinde vor.

Das Plangebiet liegt östlich des Überseerings, einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße mit einer Belastung von rund 34.400 Kfz / Tag werktags (DTV<sub>w</sub>) im Jahr 2017. Um abzu prüfen, ob in dem geplanten Bürogebäude gesunde Arbeitsbedingungen gewährleistet werden können, wurde eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt, in der die für das Jahr 2030 prognostizierten Luftschadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr ermittelt wurden.

Die verwendeten Eingangsdaten zu den Verkehrsmengen basieren auf Daten der zuständigen Fachbehörde. Auf Basis eines 3-D-Modells wurde unter Berücksichtigung der täglichen

Verkehrsstärke, mit Anteilen von LKW-Verkehr, der zulässigen Höchstgeschwindigkeit, der Zusammensetzung der Fahrzeugflotte, der Immissionsvorbelastung und unter Verwendung von meteorologischen Daten (Windrichtungen, Windgeschwindigkeiten) die Belastung des Plangebiets durch Stickstoffdioxid und Feinstaub errechnet.

Die Beurteilung der Luftschadstoffimmissionen durch den Straßenverkehr erfolgt auf Grundlage der Immissionsgrenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1341). Als relevante Schadstoffkomponenten bezüglich verkehrsbedingter Luftschadstoffe, von denen in besonders belasteten Gebieten Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind, haben sich in den letzten Jahren  $\text{NO}_2$  (Stickstoff-Dioxyd) und Feinstaubkomponenten  $\text{PM}_{10}$  (Partikel mit einem aerodynamischen Durchmesser von 10 Mikrometer oder kleiner) herausgestellt. Noch feinere Teilchen mit der Partikelgröße  $\text{PM}_{2,5}$  stellen den gesundheitsgefährdenden Teil des Feinstaubes dar.

#### Stickstoffdioxid – $\text{NO}_2$

Der über eine volle Stunde gemittelte Immissionsgrenzwert für  $\text{NO}_2$  beträgt  $200 \mu\text{m}^3$  (Mikrogramm pro Kubikmeter) bei 18 zugelassenen Überschreitungen im Kalenderjahr. Der über das Kalenderjahr gemittelte Immissionsgrenzwert für  $\text{NO}_2$  beträgt  $40 \mu\text{m}^3$ .

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte im Vorhabengebiet mit Werten von  $32\text{-}34 \mu\text{m}^3$  im Jahresmittel eingehalten werden. Unmittelbar oberhalb der Fahrbahn des Überseerings werden die  $\text{NO}_2$  -Werte mit Konzentrationen von bis zu  $60 \mu\text{m}^3$  deutlich überschritten; mit zunehmender Entfernung von der Straße nehmen die Werte jedoch schnell ab. Da der Schwellenwert von  $60 \mu\text{m}^3$  ausschließlich straßennah erreicht wird, ergibt sich laut Gutachten, dass die zulässigen Überschreitungen des  $\text{NO}_2$  -Stundenmittelwertes am geplanten Gebäude mit Sicherheit eingehalten werden. Aufgrund der deutlich geringeren Verkehrsbelastung ist der Kapstadtring für die  $\text{NO}_2$  -Werte kaum relevant.

#### Feinstaub – $\text{PM}_{10}$ und Feinstaub – $\text{PM}_{2,5}$

Der über einen Tag gemittelte Immissionsgrenzwert für Feinstaub  $\text{PM}_{10}$  beträgt  $50 \mu\text{m}^3$  bei 35 zugelassenen Überschreitungen im Kalenderjahr. Der über das Kalenderjahr gemittelte Immissionsgrenzwert für Feinstaub  $\text{PM}_{10}$  beträgt  $40 \mu\text{m}^3$ ; für Feinstaub  $\text{PM}_{2,5}$  beträgt der Wert  $25 \mu\text{m}^3$ .

Die prognostizierten Luftschadstoffimmissionen für Feinstaub  $\text{PM}_{10}$  und  $\text{PM}_{2,5}$  unterschreiten die Grenzwerte der 39. BImSchV deutlich. Im Plangebiet werden am Überseering straßennah Feinstaubkonzentrationen  $\text{PM}_{10}$  von  $29 \mu\text{m}^3$  über das Kalenderjahr gemittelt erreicht. Für Feinstaub  $\text{PM}_{2,5}$  werden straßennah Konzentrationen von  $19 \mu\text{m}^3$  im Jahresmittel erreicht. In weiten Teilen des Plangebiets liegen die  $\text{PM}_{10}$  - und  $\text{PM}_{2,5}$  -Jahresmittelwerte in der Größenordnung der Vorbelastung. Die Emissionen des Kapstadtrings haben einen untergeordneten Stellenwert und tragen nicht relevant zur Feinstaubkonzentration im Plangebiet bei. Bei Feinstaub werden die Kurzzeitwerte in der Regel aus dem errechneten Jahresmittelwert abgeschätzt. Da ein Schwellenwert von  $32 \mu\text{m}^3$  für die Feinstaubkonzentration  $\text{PM}_{10}$  im Jahresmittel nicht erreicht wird, ergibt sich laut Gutachten, dass die zulässigen Überschreitungen des  $\text{PM}_{10}$  -Tagesmittelwertes am geplanten Gebäude mit Sicherheit eingehalten werden.

Entsprechend den Ergebnissen sind keine Schutzmaßnahmen gemäß „Hamburger Leitfaden – Luftschadstoffe in der Bauleitplanung“ festzusetzen.

#### **5.4.4 Klimaschutz**

Mit Aufstellung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB im Grundsatz Rechnung getragen.

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes tragen bei:

- die Inanspruchnahme eines bereits bebauten und überwiegend versiegelten Grundstücks im Sinne des Flächenrecycling,
- der Abbruch eines energetisch hoch ineffizienten Bürogebäudes und dessen Ersatz durch ein modernes Bürogebäude, das unter Beachtung der hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung in der Betriebsphase deutlich weniger klimaschädliche CO<sup>2</sup>-Emissionen nach sich zieht,
- der Anschluss an das am Grundstück bereits anliegende energiesparende Fernwärme- und ggf. auch an das ebenfalls anliegende Fernkälte-Versorgungsnetz,
- der weitmögliche Ersatz CO<sup>2</sup>-bindender Biomasse in Form von Gehölzpflanzungen, extensiver Dachbegrünung und Tiefgeschossbegrünung in Verbindung mit einem mindestens zu begrünenden ebenerdigen Grundstücksanteil von 25 %.

Zur Anpassung an den Klimawandel tragen in Bezug auf Binnenhochwassergefahren bei:

- die Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung, zur Tiefgeschossbegrünung, zu ausreichend dimensionierten Anlagen für die Niederschlagsretention auf der Tiefgeschosdecke und zur Begrünung von mindestens 25 % der Grundstücksfläche mit dem Ziel der Rückhaltung und teilweisen Verdunstung von Niederschlägen sowie deren verzögerte Ableitung in das Regenwassersiel.

#### **5.5 Wasserhaushalt, Entwässerung**

##### Grundwasser / Wasserhaltung

Laut Baugrundgutachten ergibt die Auswertung der alten Grundwasserstände einen Bemessungsgrundwasserstand für den Neubau von rund +7,50 NHN und einen bauzeitlichen Grundwasserstand von rund +6,50 m NHN.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des 2. Untergeschosses des derzeit vorliegenden Hochbauentwurfs liegt bei +2,84 m NHN. Unter Berücksichtigung der Stärke der Sohlplatte von 1,60 m (unter dem höchsten Baukörper), zuzüglich Unterbeton und Flächenfilter von 30 cm Stärke, ist mit einer Aushubtiefe von +0,80 NHN zu rechnen. Demzufolge ergibt sich für die Bauzeit eine Grundwasserabsenkung von rund 5,70 m.

Im 1. Bericht des Baugrundgutachters (Juni 2018) wird eine frühere chemische Analyse einer Wasserprobe für den Neubau auf dem Nachbargrundstück Kapstadtring 7 beschrieben. Neben einem erhöhten Gehalt an kalklösendem Kohlendioxid wurden dort erhöhte Werte des Eisen- und Eisen(II)-Gehalts festgestellt. Nach Einschätzung des Gutachters wird aller Voraussicht nach für die Abführung des bauzeitlich anfallenden Wassers eine Enteisungsanlage notwendig werden. Außerdem wird gutachterlich empfohlen, die festgestellte Betonaggressivität näher zu untersuchen. Entsprechende Untersuchungen sind gestartet worden.

##### Oberflächenentwässerung

Die Stadt Hamburg verfolgt das wasserwirtschaftliche Ziel, das Oberflächenwasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer bzw. Siele abzuleiten. Neben der ökologischen Zielsetzung ist dies in weiten Teilen des Stadtgebietes

aufgrund der begrenzten Aufnahmekapazitäten der Siele auch aus technischen Gründen erforderlich.

In dem Kerngebiet ist das Niederschlagswasser daher auf der privaten Grundstücksfläche den Möglichkeiten entsprechend zu versickern oder mit geeigneten Maßnahmen zurückzuhalten und verzögert abzuleiten. Für die Einleitmengen in die Siele wurden Kontingente vergeben. Nach Maßgabe der Stadtentwässerung soll das Plangebiet hauptsächlich über das große Regenwassersiel DN 1600 im Überseering entwässert werden; das Siel im Kapstadtring soll nicht genutzt werden. Die Einleitmenge für das Kerngebiet wird auf 95 l/s (Liter pro Sekunde) begrenzt. In das Regenwassersiel DN 300 im Dakarweg dürfen von der vorgenannten Menge maximal 50 l/s eingeleitet werden. Die geplanten Dachbegrünungen (Bauteil A und C) sowie die Begrünung großer Bereiche der Tiefgeschosdecke dienen als Regenwasserrückhaltemaßnahmen.

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches als Anlage in den Durchführungsvertrag aufgenommen wird. Die Dimensionierung des erforderlichen Regenrückhalteraum ( $V_{RRR}$ ) wurde nach DIN 1986-100:2016-12 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) Gleichung 22 vorgenommen. Darüber hinaus wurde zur Überflutungsvorsorge der Überflutungsnachweis nach Gleichung 21 geführt. Das maßgebliche Regenereignis ist der 15-Minuten-Regen vom 30-jährlichen Regenereignis. Das erforderliche Rückhaltevolumen ( $V_{Rück}$ ) wurde ermittelt. Der Stauraum für die Dach- und Flächenentwässerung ist in Form von entsprechend dimensionierten Retentionsboxen, die auf Teilbereichen der Tiefgeschosdecke angeordnet werden, vorgesehen (siehe Ziffer 5.6.2.3).

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

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum sowie auf den Gebäudedach- und Tiefgeschosflächen. Gleichzeitig werden damit Kompensationsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen durch Versiegelung geschaffen und es wird ein Teil der Ersatzpflanzungen für die unvermeidbaren Baumfällungen bereitgestellt sowie für die Durchgrünung des Baugebietes gesorgt. Die in der Verordnung festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und werden im Freiflächen- und Bepflanzungsplan als Anlage zum Durchführungsvertrag bzw. im Zuge des Bauantragsverfahrens konkretisiert.

### **5.6.1 Baumschutz und Erhaltungsgebote**

#### Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich nach der BaumSchVO geschützte Bäume und Hecken (vgl. Ziffer 3.2.6 und Erläuterungen zum Baum- und Heckenbestand in Ziffer 3.4.2.2).

Gehölzfällungen und -rodungen, Baumkronenschnitte und Eingriffe in den Wurzelraum von Bäumen unterliegen den Ausnahmeregelungen der BaumSchVO. Im Grundsatz gilt für Baummaßnahmen, dass unvermeidbare Maßnahmen im Baumwurzelbereich baumverträglich durchzuführen sind. Dies trifft insbesondere bei der Verlegung unterirdischer Leitungen im Wurzelraum sowie bei Versiegelungen bislang unversiegelter Baumwurzelbereiche zu. Auch bei Abbrucharbeiten unter Erdgleiche für die Herrichtung von Baugruben können Baumwurzeln betroffen sein. Hierbei sind wurzelschonende Bauweisen zu wählen. Sofern Kronenrückschnitte oder Kronenausgleichsschnitte unvermeidbar sind, so sind auch diese baumverträglich und so durchzuführen, dass der baumartspezifische Wuchshabitus hierdurch so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Für den Abbruch des Bürogebäudes und der Tiefgarage ist bis auf zwei zu erhaltende und einen erhaltenswerten Baum der gesamte übrige Baumbestand bereits entfallen; für den Neubau muss der weitere Vegetationsbestand auf dem Vorhabengrundstück gerodet werden. Außerdem sind auf öffentlichem Grund Eingriffe in den Kronen- und Wurzelraum der nördlichen Platanenreihe im Dakarweg nicht auszuschließen. Diese 14 Bäume haben in Folge des Konkurrenzdrucks durch die südliche Baumreihe deutlich nach Norden geneigte Stämme und stark überlastige Baumkronen entwickelt, die das Vorhabengrundstück um mindestens 2 m und im Einzelfall um bis zu 7 m überragen. Außerdem ist an Hand der vorliegenden Wurzelraumuntersuchungen davon auszugehen, dass mehrere der Platanen das Fundament der Stützmauer entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit ihren Starkwurzeln unterwachsen und sich somit in das Grundstück hinein entwickelt haben.

Die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der beiden auf dem Vorhabengrundstück zu erhaltenden Bäume sowie die Maßnahmen zum Schutz des angrenzenden Baumbestandes auf öffentlichem Grund und auf den privaten Nachbargrundstücken während der gesamten Bauphase (Abbruch und Neubau) werden durch die von dem Vorhabenträger einzuschaltende Fachbauleitung Baumschutz ermittelt, mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt und überwacht. Hierbei sind neben den mechanischen Auswirkungen der Baustellenaktivitäten auch die Auswirkungen der starken Grundwasserabsenkung zu beachten. Regelungen zur Sicherung der Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit sind Bestandteil des Durchführungsvertrags.

#### Erhaltungsgebote

Im südöstlichen Grundstücksbereich werden zwei Bäume über die BaumSchVO hinaus mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt. Diese beiden Bäume weisen gegenüber den sonstigen Bäumen des Plangebiets einen deutlich höheren ökologischen Wert auf. Es handelt sich um zwei große Platanen mit ca. 13-14m und 16-17m Kronendurchmesser, die insbesondere wegen ihrer ortsgestalterischen Funktion erhalten werden sollen. Beide Bäume wurden vor etwa 40 Jahren außerhalb des bestehenden Tiefgeschosses gepflanzt und haben daher freien Bodenanschluss. Aus diesem Grund wird das künftige Tiefgeschoss in diesem Bereich für die Baumerhaltung soweit ausgespart und Teile der bestehenden Tiefgeschosswand werden ggf. im Erdreich belassen, damit Eingriffe in den Wurzelraum vermieden bzw. auf ein baumverträgliches Maß begrenzt werden. Um bei eventuellem Abgang an gleicher bzw. etwa gleicher Stelle Ersatz zu schaffen, wird ergänzend geregelt:

#### § 2 Nummer 10:

*„Für die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten, so dass der ursprüngliche Charakter, der Umfang und das Erscheinungsbild der festgesetzten Einzelbäume erhalten bleibt. Eine geringfügige Abweichung von dem festgesetzten Baumstandort kann dabei zugelassen werden.“*

### **5.6.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

#### 5.6.2.1 Vorgaben für Gehölzanzpflanzungen und für die Grundstücksbegrünung

Für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird die folgende Festsetzung getroffen:

#### § 2 Nummer 11:

*„Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Für festgesetzte Strauchpflanzungen sind drei mal verpflanzte*

*standortgerechte Laubsträucher mit Ballen, Pflanzgröße mindestens 100 cm, zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.“*

Neupflanzungen von Bäumen sollen in dem Kerngebiet eine ausreichende Durchgrünung gewährleisten. Hierzu wird ein Anpflanzgebot für eine Mindestanzahl von Bäumen festgesetzt. Um für eine der Bebauung angemessene Durchgrünung zu sorgen, werden dabei großkronige und mittelkronige Bäume vorgeschrieben, kleinkronige Bäume werden dagegen ausgeschlossen:

§ 2 Nummer 12:

*„Im Kerngebiet sind mindestens neun Bäume anzupflanzen, davon mindestens sechs großkronige Bäume und drei groß- oder mittelkronige Bäume. Außerdem sind im Kerngebiet mindestens drei großwachsende Sträucher anzupflanzen.“*

Dies wird ergänzt durch die Festsetzung der mindestens zu begrünenden Grundstücksfläche:

§ 2 Nummer 13:

*„Im Kerngebiet sind mindestens 25 v. H. der Grundstücksfläche dauerhaft zu begrünen. Dauerhaft begrünte unterbaute Flächen können hierbei mitgerechnet werden.“*

Die Verwendung von standortgerechten Laubgehölzarten fördert eine optimale und dauerhafte Entwicklung der Gehölze und bietet der Tierwelt sekundäre Lebensraumpotenziale, wie insbesondere Nistmöglichkeiten für heckenbrütende Vögel sowie Nahrungsangebote für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Die Festsetzung der Pflanzqualität der Gehölze (Bäume und Sträucher) und der Baumwuchsgröße (groß- und mittelkronig) sichert die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen in kurzer Zeit und sorgt für eine wirksame Eingrünung und Durchgrünung des Vorhabengrundstücks. Gehölze wirken außerdem ausgleichend auf kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen umgebender versiegelter Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Das heranwachsende Grünvolumen trägt damit zum Ausgleich negativer bioklimatischer Beeinträchtigungen in Folge der Gehölzrodungen wirksam bei. Bäume ab ca. 8 bis 10 m Kronendurchmesser gelten als mittelkronig und Bäume ab ca. 12 m Kronendurchmesser als großkronig.

Insgesamt sind mindestens 9 Bäume im Kerngebiet anzupflanzen. Dies entspricht den Pflanzmöglichkeiten auf dem Grundstück gemäß dem Freiflächenkonzept unter Berücksichtigung der geplanten Besucherstellplätze, der Gebäude- und Tiefgeschosserschließung einschließlich Anlieferung sowie der Belange der Feuerwehr sowohl bezogen auf das Vorhabengrundstück als auch auf die als Baulast eingetragene Feuerwehrezufahrt zu dem nördlich angrenzenden Grundstück Kapstadtring 7. Für die Baumpflanzungen werden nichtheimische Baumarten oder spezielle Zuchtformen heimischer Baumarten nicht ausgeschlossen, da diese zunehmend an Bedeutung im Zusammenhang mit dem Klimawandel gewinnen (sogenannte Klimabäume). Allerdings müssen auch diese Bäume die Anforderungen „Laubbaumart“ und „standortgerecht“ erfüllen. Z.B. zählt die in der City Nord im öffentlichen Raum verbreitet angepflanzte sowie teilweise auch auf den Privatgrundstücken verwendete Platane (wie im Vorhabengebiet die beiden zu erhaltenden Bäume) zu den nichtheimischen Baumarten. Auch für die festgesetzten drei großwachsenden Strauchpflanzungen sind standortgerechte Laubsträucher zu verwenden. Gemäß Freiflächenkonzept sind die drei Sträucher im Bereich der Besucherstellplätze vorgesehen, um diese zu gliedern und in diesem versiegelten Bereich kleinklimatisch wirksames Grünvolumen zu schaffen.

Der festgesetzte Anteil der mindestens zu 25 % zu begrünenden Grundstücksfläche entspricht sowohl der textlichen Festsetzung in dem bisher für das Plangebiet gültigen Bebauungsplan Winterhude 7, als auch dem im Rahmen der Kartierung des Vorhabengrundstücks ermittelten

Realbestand. Als begrünt gelten sämtliche vegetationsbestandenen Freiflächen mit oder ohne Bodenanschluss. Diese Abweichung von der üblichen Festsetzung für zu begrünende Grundstücksflächen mit Strauchpflanzungen wird akzeptiert, um dem Leitbild der City Nord mit seinen frei stehenden Solitärbauten gerecht zu werden. Da erhebliche Flächen auf der Tiefgeschosdecke begrünt werden, sind hierbei die jeweiligen Mindest-Andeckstärken des durchwurzelbaren Substrats zu beachten (siehe Ziffer 5.6.2.3).

#### 5.6.2.2 Dachbegrünung

Ein wichtiger Baustein für die Durchgrünung des Plangebietes, für die Teilkompensation der Versiegelung und Überbauung und des Verlustes von Grünvolumen sowie für die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Minderung der Niederschlagsabflüsse ist die weitmögliche Dachbegrünung der Neubebauung. Diese Maßnahme entspricht den Zielsetzungen der Dachbegrünungsstrategie Hamburgs und des Klimaschutzes. Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung und damit das Sielnetz. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Hierzu wird die folgende Festsetzung getroffen:

##### § 2 Nummer 14:

*„Im Kerngebiet ist die Dachfläche des in der Planzeichnung mit einer GH von 41 m festgesetzten Gebäudeteils zu 80 v. H. und die Dachfläche des mit einer GH von 69,50 m festgesetzten Gebäudeteils zu 50 v. H. mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Als Ersatz für die Begrünung von 80 v.H. der Dachfläche des mit einer GH von 51,50 m festgesetzten Gebäudeteils sind Retentionsflächen gleicher Größenordnung auf den mit Tiefgeschossen unterbauten Vegetationsflächen auszubilden.“*

Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 12 cm vorgeschrieben. Damit wird eine dauerhafte Begrünung mit Gräsern und Polsterstauden gewährleistet und eine möglichst hohe Regenrückhaltung erreicht. Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der Baukörper von benachbarten höheren Gebäuden aus, die im Umfeld des Plangebietes gegeben sind.

Die Dachflächen der drei Baukörper stehen aus unterschiedlichen Gründen nicht oder nicht vollständig für eine Begrünung zur Verfügung. Als Berechnungsgrundlage ist zunächst die umlaufende Attika in Abzug zu bringen, hieraus ergibt sich die potenziell begrünbare Dachfläche.

Für den niedrigsten Baukörper im Nordwesten (Bauteil A, maximale Gebäudehöhe GH = 41 m über NHN) werden 80% Dachbegrünungsanteil festgesetzt. Hierbei ist berücksichtigt, dass alle randlich und an allen aufgehenden Bauteilen regulär erforderlichen Windsog- bzw. Windlast- und Brandschutzstreifen (in der Regel mindestens 50 cm breite Kies-, Platten- oder Rasengitterbeläge) sowie die Fahrspur der Fassadenbefahranlage und sonstige technische Aufbauten sowie die dort vorgesehene Dachterrasse nicht auf die Begrünung angerechnet werden können.

Für den südöstlichen höchsten Baukörper (Bauteil C, maximale GH = 69,50 m über NHN) ist ein Begrünungsanteil von 50% festgesetzt. Hier sind neben den breiteren Schutzstreifen und der Fahrspur der Fassadenbefahranlage auch die dort angeordneten technischen Aufbauten berücksichtigt (Be-/ Entlüftungsanlagen, Aufzugüberfahrt, Dachausstieg). Diese Bereiche sind mit pauschal 50% der Dachfläche veranschlagt. Bei dieser sehr hohen Dachfläche sind wegen der Lage des Gebäudekomplexes in der Start- und Landezone des Verkehrsflughafens

Hamburg-Airport Auswirkungen des Flugverkehrs durch sogenannte Wirbelschleppen nicht auszuschließen. Dem Vorhabenträger obliegt es, in der Ausführungsplanung zu prüfen, ob und ggf. welche Sicherungsmaßnahmen gegen ein Herabfallen von Teilen der Dachbegrünung erforderlich sind.

Die Dachfläche des mittleren Baukörpers (Bauteil B, maximale GH = 51,50 m über NHN) steht insgesamt nicht für eine Begrünung zur Verfügung, da hier die gesamte Gebäudetechnik untergebracht ist und vollständig durch eine geschosshohe Sichtschutzfassade eingefasst wird. Daher wird festgesetzt, dass in den Ausmaßen einer 80%igen Dachbegrünung ersatzweise Retentionsräume zu ebener Erde unter Vegetationsflächen auf der Tiefgeschossdecke - unabhängig von dem im Ziffer 5.5 genannten Regenrückhaltevolumen - auszubilden sind, um die von den Dachflächen unverzüglich abgeleiteten Niederschlagsmengen aufzufangen (siehe Ziffer 5.6.2.3).

#### 5.6.2.3 Begrünung unterbauter Flächen

Bei Anpflanzungen auf den weitgehend mit dem Tiefgeschoss unterbauten Freiflächen ist Voraussetzung, den für ein dauerhaftes Wachstum von Bäumen und Sträuchern erforderlichen Wurzelraum in Form einer ausreichenden Substratdeckung bereit zu stellen. Daher werden folgende Schichtstärken für das durchwurzelbare Substrat festgesetzt, um langfristige Entwicklungsmöglichkeiten für die Anpflanzungen zu gewährleisten:

##### § 2 Nummer 15:

*„Im Kerngebiet sind unbefestigte Flächen auf den mit unterirdischen baulichen Anlagen unterbauten Flächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Soweit Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden, muss der durchwurzelbare Substrataufbau für Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum mindestens 100 cm und für Sträucher mindestens 80 cm betragen. Der Aufbau auf den unterbauten Flächen ist so auszubilden, dass auch das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Retentionsschicht planmäßig zurückgehalten und über gedrosselte Abläufe verzögert abgeleitet wird.“*

Der Bau von Tiefgeschossen führt zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung durch Unterbauung von Flächen. Für die nicht überbaute und durch Erschließungswege beanspruchte Tiefgeschossfläche wird daher eine Begrünungsfestsetzung getroffen. Eine Überdeckung mit einem durchwurzelbaren Substrat schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Die Vegetationsschicht verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich auf die Temperaturverhältnisse mäßigend auswirkt und Staub bindet. Gleichzeitig werden Grünflächen mit Aufenthalts- und Nutzungsqualität hergestellt. Die Mindeststärke des Substrataufbaus von regulär 50 cm bzw. von 80 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Kleinsträuchern bzw. um größeren Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung). Sofern Anpflanzungen von Bäumen vorgenommen werden, ist eine angemessene Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> mit ausreichend Substrataufbau von mind. 1 m sicherzustellen, um den Bäumen genügend Wurzelraum zu bieten und damit eine langlebige Bepflanzung zu gewährleisten. Die bewachsene Substratschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Die festgesetzte Anpflanzung von drei großwachsenden Sträuchern ist gemäß Freiflächenkonzept auf unterbauter Fläche geplant. Um die geforderte Substrathöhe von mindestens 80 cm zu erreichen, sind ggf. Aufkantungungen als Einfassung der drei Pflanzinseln erforderlich.

Die Festsetzung umfasst außerdem eine Regelung in Bezug auf die Niederschlagsentwässerung, die dem vorliegenden Entwässerungskonzept entspricht (siehe Ziffer 5.5). Demnach ist vorgesehen, auf der abgedichteten Tiefgeschosdecke bis maximal 10 cm hohe Drainagekörper in Form von Retentionsboxen oder Retentionsmatten anzuordnen, in die das anfallende Niederschlagswasser eingestaut und dann verzögert in die umliegenden Siele abgeleitet wird. Die Dimensionierung ist so auszulegen und im Antrag auf Entwässerung nachzuweisen, dass neben der Entwässerung der befestigten unterbauten Flächen und der Fassadenflächen (Schlagregen) auch das gesamte Dachwasser in Abhängigkeit von dem Begrünungsanteil aufgefangen wird.

Da Retentionsboxen auch mit sogenannten Kapillarsäulen verfügbar sind, können diese zur Wasserversorgung der Substratschicht und damit der Vegetation beitragen. Die Klärung einer möglichen Anrechenbarkeit der Retentionsschicht auf die Substratschicht bleibt, nach Vorliegen der konkreten Ausführungs- und Detailplanung, der Abstimmung mit der zuständigen Fachdienststelle im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorbehalten. Gründe für eine Anrechnung könnten sein, dass unerwünschte Aufkantungen gegenüber angrenzenden Wegen und sonstigen befestigten Flächen oder Lösungen für kleine Teilflächen gefunden werden müssen.

#### 5.6.2.4 Einzäunung, Hecken

Freiraum- und stadtgestalterische Zielsetzung für die City Nord ist, die privaten Freiflächen nicht gegenüber den angrenzenden öffentlichen Räumen visuell abzuschirmen, sondern offene Übergänge zu schaffen. Damit soll der gewünschte großzügige Zusammenhang der privaten und öffentlichen Freiflächen gesichert werden. Der Ausschluss von Grundstückseinfriedigungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Zu dem südlich des Vorhabengrundstücks verlaufenden Dakarweg ergibt sich künftig eine deutlich geringere Höhen-Zäsur. Die derzeitige Grundstücksebene liegt gegenüber dem Dakarweg um ca. 40 cm (westlich) bis über 90 cm (östlich) höher, der Höhenversprung wurde mit einer Stützmauer und Treppenanlagen abgefangen. Da die künftige Grundstücksebene im Mittel um ca. 60 cm abgesenkt wird, kann hier auf eine bauliche Abfangung gänzlich verzichtet bzw. auf eine geringe Anböschung oder sehr niedrige Aufkantung reduziert werden.

### 5.6.3 Gewässer- und Bodenschutz

#### 5.6.3.1 Gewässerschutz

Die folgende Festsetzung dient dem Schutz des Bodenwasserhaushalts:

##### § 2 Nummer 16:

*„Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- oder Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig. Sofern Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) in den Grund- oder Stauwasserspiegel eingreifen, ist deren Entwässerung nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.“*

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung einer dauerhaften Absenkung des im Plangebiet oberflächennah anstehenden und damit unmittelbar pflanzenverfügbaren obersten Grundwasserleiters bzw. des überlagernden Stauwasserhorizonts. Sie dient dem Schutz des an diese Standortbedingungen angepassten Vegetationsbestandes, insbesondere dem Baumbestand im Plangebiet und im direkten Umfeld. Mit dieser Festsetzung werden für die Planungsumsetzung geeignete technische Bauausführungen zum Erhalt der anstehenden Wasserverhältnisse gewährleistet. Sockel- oder Tiefgeschosse sind somit mittels baulicher Maßnahmen

sowohl gegen von unten als auch gegen seitlich drückendes Wasser zu dichten. Ringdrainagen würden demgegenüber zu einer Absenkung des pflanzenverfügbaren Grund- bzw. Stauwassers führen. Sie bieten auch keine ausreichende Sicherheit gegen drückendes Wasser. Aus dem gleichen Grund ist die Ableitung von Niederschlagswasser am Tiefpunkt von Kasmatten mittels geschlossener Rohrleitungen vorzusehen, da zum Beispiel Schlitzrohre zwar die Möglichkeit einer unterirdischen Versickerung bieten, andererseits jedoch wie Ringdrainagen zur Absenkung des pflanzenverfügbaren Bodenwassers führen.

#### 5.6.3.2 Oberflächenentwässerung

Die Grundzüge des Oberflächenentwässerungskonzepts sind in Ziffer 5.5 erläutert und die vorgesehenen technischen Maßnahmen zur Niederschlagsretention in 5.6.2.3 Ziffer näher beschrieben. Mit der in § 2 Nummer 14 und 15 festgesetzten Dach- und Tiefgeschossbegrünung wird durch Aufnahme, Verdunstung und verzögerte Ableitung der Niederschläge ein wirksamer Beitrag zur Entlastung der umliegenden Regenwassersiele geleistet. Als weitergehende Maßnahme kann die Sammlung der Dachabflüsse in Zisternen und deren Verwendung z.B. für die Bewässerung der Vegetationsflächen zur Minderung des Frischwasserverbrauchs und damit der Grundwasserentnahme beitragen.

#### 5.6.3.3 Minderung der Bodenversiegelung

Mit der in § 2 Nummer 14 und 15 festgesetzten Dach- und Tiefgeschossbegrünung sowie mit dem in § 2 Nummer 13 festgesetzten Mindestanteil der zu begrünenden Grundstücksfläche wird ein wirksamer Beitrag zur Minderung und Teilkompensation der Bodenversiegelung geleistet.

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

#### 5.6.4.1 Rechtliche Grundlagen

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 74 wurde ein Artenschutz-Fachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung der voraussichtlichen Planfolgen erarbeitet. Zu betrachten waren hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG das mögliche Vorkommen und die mögliche Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL - Flora-Fauna-Habitat Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. EG Nr. L 363 S. 368) und von nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) geschützten europäischen Vogelarten.

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

#### 5.6.4.2 Artenschutzfachliche Bestandsaufnahme und Bewertung

Für das Plangebiet wurde eine faunistische Potenzialanalyse durchgeführt. Um zu gesicherten Erkenntnissen zu gelangen, wurden außerdem der Baumbestand sowie das Gebäude einschließlich der Not-Treppenaufgänge, der Dachblenden und der beiden Tiefgeschossebenen mit Notausgängen eingehend auf eventuelle Fledermaus- und Brutvogelvorkommen

untersucht. Im Ergebnis wurden keine Hinweise auf aktuelle Fledermausquartiere im Gebäudekomplex gefunden. Ebenso ergaben die Untersuchungen keinerlei Hinweise auf gebäudebezogene Brutvogelvorkommen. Lediglich jeweils ein Baum auf privatem Grund (Hainbuche mit kleiner Stammnische) und auf öffentlichem Grund (Platane mit kleiner Asthöhle) sowie der umlaufende Gebäude-Dachfalz weisen potenzielle Tagesquartiere für spaltenbewohnende Fledermäuse auf. Tagesquartiere in Form von Nischen für einzelne Individuen gelten nach der derzeitigen Diskussion jedoch nicht als zentrale Lebensstätten. Das Plangebiet besitzt insgesamt kein besonderes Potenzial für Fledermausquartiere und ist als Jagdhabitat für die im Raum Alsterdorf / Winterhude / Steilshoop vorkommenden Fledermausarten von sehr geringer Bedeutung. Auch für die im Plangebiet potenziell vorkommenden, sämtlich nach der Roten Liste Hamburgs oder Deutschlands nicht gefährdeten 14 anpassungsfähigen und relativ anspruchslosen Brutvogelarten des Siedlungsbereichs ist das Plangebiet auf Grund der geringen Reviergröße und der geringen Eignung als Nahrungshabitat von unterdurchschnittlichem Wert. Im Baumbestand wurden einzelne funktionslose und teilweise bereits zerfallende Nester von Amsel, Ringeltaube und Elster gefunden. Vorkommen weiterer besonders oder streng geschützter Tierarten sind auszuschließen. Auch seltene oder besonders geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht gegeben.

#### 5.6.4.3 Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG werden in Bezug auf potenzielle Vorkommen von Fledermaus und Brutvogelarten durch folgende Maßnahmen vermieden:

**Verbot der Tötung / Verletzung:** Dieser Tatbestand wird im Hinblick auf gehölzbezogene Vögel nicht erfüllt, wenn die Fäll-, Rodungs- und ggf. Baumschnittarbeiten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und Ende Februar und somit nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel durchgeführt werden (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG). Um eine Tötung oder Verletzung von Fledermäusen in potenziellen Tagesverstecken in den beiden Bäumen und im Gebäude-Dachfalz sicher auszuschließen, sind die Fäll- bzw. Baumschnittarbeiten und der Abriss des Gebäudedachs auf die Monate Oktober - Februar zu beschränken, oder die beiden Bäume und der Dachbereich sind unmittelbar vor Fällung / Schnitt bzw. vor Abbruch zu überprüfen.

**Störungsverbot:** Dieser Tatbestand wird nicht erfüllt, wenn die Fäll-/Rodungs-/Schnittarbeiten bis Ende Februar vor der Brutzeit der Vögel abgeschlossen sind. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da es sich um störungstolerante Arten des Siedlungsbereichs handelt. Die lokalen Brutvogel-Populationen haben im Übrigen einen so guten Erhaltungszustand, dass selbst ein zeitweiliger Verlust eines Brutpaares nicht zu einer Verschlechterung und damit zu einer erheblichen Störung im Sinne des § 44 BNatSchG führen würde. Störungstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG treten durch das Bauvorhaben für die Fledermausfauna nicht ein.

**Beschädigungs- / Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:** Potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln werden nicht beschädigt. Ein Ausweichen ist möglich, so dass die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

**Beschädigungs- / Zerstörungsverbot von besonders geschützten Pflanzenarten:** Eine Betroffenheit ist nicht gegeben, da im Plangebiet keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten vorkommen.

#### 5.6.4.4 Artenschutzrechtlich begründete Ausgleichsmaßnahmen

Da im Bereich des Gebäude-Dachfalzes trotz intensiver Untersuchung eine potenzielle Quartiersfunktion für Fledermäuse nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wurden seitens der Fachbehörde artenschutzrechtlich begründete Ausgleichsmaßnahmen für erforderlich erachtet, um das Bebauungsplanverfahren auch hinsichtlich der Artenschutzbelange rechtssicher durchzuführen. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan die folgende Artenschutzfestsetzung:

§ 2 Nummer 17:

*„Für Fledermäuse sind entweder an den Neubauten im Vorhabengebiet oder an einem der Bestandsgebäude im unmittelbaren Umfeld auf dem Flurstück 1157 oder 1171, Gemarkung Winterhude, mindestens drei Sommer- und mindestens zwei Ganzjahres-Quartierskästen an der Fassade anzubringen oder in die Fassade oder Attika zu integrieren, dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Die Umsetzung der Maßnahme ist fachökologisch zu begleiten.“*

Die Maßnahme dient sowohl dem Ausgleich für den Verlust potentieller Gebäudequartiere als auch der Förderung der lokalen Fledermauspopulation. Die geeigneten Gebäudefassaden für die Unterbringung der insgesamt fünf Quartierskästen werden im Rahmen der Genehmigungsplanung in Abstimmung mit der hierfür hinzuzuziehenden ökologischen Baubegleitung festgelegt. Bevorzugt sind Standorte an exponierten höheren Gebäuden in Nordost-, Ost- oder Südost-Exposition mit freiem Anflug vor und unter den Kästen. Geeignet ist die Anbringung im Dach-Fassaden-Übergangsbereich bzw. unter Dachvorsprüngen oder integriert in die Fassadenfläche oder in die Attika. Die Auswahl sogenannter selbstreinigender Quartierskästen ist insbesondere für den Fall sinnvoll, dass die Kästen zwecks Unterhaltung nur mit erhöhtem Aufwand zu erreichen sind. Es ist gemäß der Festsetzung freigestellt, ob die Quartierskästen insgesamt oder teilweise an der künftigen Neubebauung im Vorhabengebiet und/ oder an den direkt benachbarten Bestandsgebäuden Kapstadtring 7 (Flurstück 1157) und/ oder Kapstadtring 8 (Flurstück 1171) untergebracht werden. Über diese beiden weiteren Gebäude verfügt ebenfalls der Vorhabenträger.

### 5.7 Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Gesamtbetrachtung

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

Bodenfunktionen: Mit dem festgesetzten Kerngebiet wird ein langjährig als Bürostandort genutztes Grundstück überplant. Dieses ist zu rund 75 % überbaut, unterbaut und versiegelt. In Folge der mit einer größeren Grundfläche geplanten Tiefgarage wird sich der Anteil der unterbauten Fläche erhöhen, so dass sich der Versiegelungsgrad bei vollständiger Ausnutzung der in § 2 Nummer 7 eröffneten GRZ-Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 10% entsprechend um bis zu 1.000 m<sup>2</sup> auf 85% erhöht. Die damit einhergehenden zusätzlichen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen werden durch folgende Festsetzungen gemindert, so dass keine erheblichen nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind: dauerhafte Begrünung von mindestens 25 % der Grundstücksfläche auf unterbauten und nichtunterbauten Freiflächen (entsprechend rund 2.500 m<sup>2</sup> wie im Bestand), Dachbegrünung auf einer weitgehend dem Bestand von rund 1.300 m<sup>2</sup> entsprechenden Fläche (unter der Voraussetzung der

Realisierbarkeit der Dachbegrünung auf der höchsten Dachfläche trotz der Wirbelschleppen-Problematik), Tiefgeschossbegrünung (vgl. § 2 Nummer 13, 14 und 15 der Verordnung).

Wasserhaushalt: Die vorgenannten Festsetzungen zur Minderung der Bodenversiegelung tragen gleichzeitig zur Minderung negativer Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt bei. Außerdem wird dadurch der Niederschlagsabfluss gemindert und damit das Regenwassersiel entlastet. Zur Sicherung des Grundwasserhaushalts, der hier durch einen hoch anstehenden obersten Grundwasserleiter mit zeitweiser Überlagerung durch Schichten- bzw. Stauwasser geprägt ist, werden technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grund- bzw. Stauwassers führen, ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 16 der Verordnung). Die Gründungsebene der geplanten zwei Tiefgeschosse liegt aus konstruktiven Gründen geringfügig tiefer als diejenige der heutigen Tiefgarage. Da auch die heutige 2-geschossige Tiefgarage bereits tief in den Grund- bzw. Stauwasserhorizont eingebettet ist, ist daraus keine relevant zunehmende Behinderung der Grundwasserfließbewegung abzuleiten.

Für den Abbruch und Neubau der Tiefgarage werden während der Bauzeit Wasserhaltungsmaßnahmen in Form einer Grundwasserabsenkung erforderlich. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten. Die ausreichende Bewässerung des erheblichen öffentlichen und privaten Baumbestandes im Wirkungsbereich der Grundwasserabsenkung ist sicher zu stellen. Eine Regelung hierzu wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Klima und Lufthygiene: Negative Auswirkungen sind unvermeidbar, da mit Abbruch und Neubau des Bürogebäudes bioklimatisch und lufthygienisch wirksames Grünvolumen auf dem Vorhabengrundstück verloren geht. Die damit einhergehenden Beeinträchtigungen werden durch folgende Festsetzungen gemindert, so dass negative Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation mit Heranwachsen der Vegetation weitmöglich ausgeglichen werden: Erhaltung von zwei großen Platanen, Anpflanzung von mindestens 9 Laubbäumen, davon mindestens 6 großkronige und 3 groß- oder mittelkronige Bäume, Anpflanzung von mindestens 3 großwachsenden Sträuchern, dauerhafte Begrünung von mindestens 25 % der Grundstücksfläche, Dachbegrünung und Tiefgeschossbegrünung (vgl. § 2 Nummern 10 bis 15 der Verordnung). Negative Auswirkungen der Neubebauung auf Kaltluftbahnen oder auf den Frischluftaustausch im Umfeld sind nicht gegeben bzw. nicht zu erwarten.

Biotop- und Baumbestand: Von der Überplanung des Vorhabengrundstücks sind keine gesetzlich geschützten oder hochwertigen Biotope betroffen. Für die bislang bestehenden gärtnerisch angelegten Biototypen werden in vergleichbarer Biotopwertigkeit und auf gleichem Freiflächenanteil von mindestens 25 % des Vorhabengrundstücks Begrünungen hergerichtet (vgl. § 2 Nummern 13 der Verordnung). Die extensive Dachbegrünung geht im Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch verloren, wird jedoch mit gleicher Biotopwertigkeit und auf etwa gleicher Fläche ersetzt (vgl. § 2 Nummern 14 der Verordnung). Auf dem Vorhabengrundstück werden zwei große Platanen mit einem Erhaltungsgebot gesichert, sie sind bei Abgang zu ersetzen (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummer 10 der Verordnung). Mit der festgesetzten Mindest-Anzahl anzupflanzender Bäume und Sträucher (vgl. § 2 Nummern 12 der Verordnung) werden die vorhabenbedingten Baumverluste (9 erhaltenswerte Bäume, 1 bedingt erhaltenswerte Eberesche, 3 vor kurzem gepflanzte Hainbuchen sowie 1 nicht erhaltenswerte Zierkirschen-Gruppe) weitmöglich ausgeglichen. Im Rahmen einer mit der zuständigen Fachdienststelle abgestimmten fachgutachterlichen Baumbilanzierung werden die entfallenden Gehölze denjenigen geplanten Neupflanzungen gegenübergestellt, die als Ersatz anrechenbar sind. Es ist zu erwarten, dass hierbei ein Defizit ermittelt wird. Der verbleibende weitergehende

Ersatzbedarf wird in eine Ersatzzahlung umgerechnet, im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt und im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt.

Artenschutzbelange: Die im Zuge der Fäll-, Rodungs- und Baumschnittarbeiten sowie des Gebäudeabbruchs zu beachtenden Maßnahmen zum Artenschutz sind in Ziffer 5.6.4 detailliert aufgeführt. Damit werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG in Bezug auf potenzielle Vorkommen streng geschützter Fledermausarten und von Brutvögeln vermieden. Als Ausgleichsmaßnahme für den potentiellen Verlust von Fledermausquartieren am Abbruchgebäude sowie zur Förderung der lokalen Fledermauspopulation trifft der Bebauungsplan eine entsprechende artenschutzrechtlich begründete Festsetzung. Bei Einhaltung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme stehen artenschutzrechtliche Belange der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 74 nicht entgegen und eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Landschafts- / Ortsbild: Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird nach Abbruch und Räumung des Vorhabengrundstücks grundlegend neu geschaffen. Die Außenanlagen werden auf gleicher Flächengröße wie im Bestand qualitativ gestaltet und begrünt und es werden neue Bäume und Sträucher angepflanzt (vgl. § 2 Nummern 11 bis 15 der Verordnung). Im südöstlichen Grundstücksbereich werden zwei ortsbildprägende Platanen erhalten, die bei Abgang zu ersetzen sind (vgl. Planzeichnung und § 2 Nummer 10 der Verordnung). Um den Übergang zwischen dem Vorhabengrundstück und dem angrenzenden öffentlichen Raum großzügig zu öffnen, wird der Ausschluss von Einfriedigungen im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Mit dem sukzessiven Heranwachsen der Begrünung wird sich das Vorhabengebiet mit dem von offenen Freiflächen großzügig umgebenen Gebäudesolitär in das gebietstypische Umfeld einfügen. Die äußere Eingrünung des Vorhabengrundstücks durch den westlich, südlich und östlich angrenzenden öffentlichen Straßenbaumbestand bleibt bestehen. Durch die Kubatur und Höhe des Neubaus erfährt das bisherige Erscheinungsbild des Vorhabengebiets eine deutliche Veränderung. Der Solitärbau ist mit bis zu 60 m Höhe deutlich höher als das bisherige lediglich 3- bis 5-geschossige Bürogebäude, und wird weithin sichtbar sein. Dies stellt jedoch keine Ausnahme in der City Nord dar und ist in der Landschafts- bzw. Ortsbildwirkung direkt vergleichbar mit anderen Bürohochhäusern in der Umgebung des Plangebietes. Damit fügt sich das Vorhaben insgesamt in die bauliche und freiraumplanerische Typologie der City Nord mit dem Leitziel der „Bürostadt im Grünen“ ein.

Erholungsfunktionen, Freiraum-/Wegeverbund: Im Plangebiet bestehen derzeit und künftig keine für die Öffentlichkeit nutzbaren Erholungsfunktionen. Für die Mitarbeiterschaft des Büroneubaus werden in den künftigen Außenanlagen wiederum Aufenthaltsbereiche für die Arbeitspausen zur Verfügung gestellt. Die Funktion des Dakarwegs und der Dakarbrücke als Bestandteil der insbesondere für den östlichen Bereich der City-Nord wichtigen Geh- und Radwegverbindung wird von der Vorhabenplanung nicht berührt.

## **5.8 Abwägungsergebnis**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erforderlich, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung auf einem bisher unterdurchschnittlich ausgenutzten Grundstück mit einem Altbestand, der den heutigen Anforderungen nicht mehr entspricht, zu ermöglichen (vgl. Ziffer 1 und Ziffer 3.4.2.1).

Diese Vorgehensweise entspricht der Vorgabe des Baugesetzbuches in den §§ 1a Absatz 2 („Bodenschutzklausel“) und § 1 Absatz 5, wonach der Innenentwicklung der Vorzug vor dem

Verbrauch von bisher baulich ungenutztem Boden gegeben werden soll. Auch können bei einem Projekt der Innenentwicklung bereits vorhandene städtische Infrastruktureinrichtungen wie Straßen, der ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) sowie Ver- und Entsorgungsleitungen besser genutzt werden.

Anstatt des bisherigen 3- bis 5-geschossigen Gebäudes soll ein Hochhaus mit 16 Vollgeschossen errichtet werden. Das Denkmalschutzamt wurde in die Entscheidungen mit eingebunden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Kubatur des Bürohochhauses durch eng gefasste Baugrenzen (Baukörperfestsetzungen) und Gebäudehöhen fest. Nähere Regelungen, z.B. zum Fassadenmaterial und zur Farbgebung wird der Durchführungsvertrag enthalten. Der Hochbauentwurf verfügt über klare, geradlinige Formen, übt trotz der hohen Geschoszahl eine gewisse Zurückhaltung und passt sich städtebaulich sehr gut in die Umgebung ein (vgl. Ziffer 5.2.2). Auch die Gestaltung der Freiflächen ist dieser „unaufgeregten“ Haltung angepasst: große Rasenflächen, in den Randbereichen einige neue Baumpflanzungen, gepflasterte Zufahrten und Vorplätze. Auf diese Weise wird entsprechend § 1 Absatz 6 Nummer 5 den Belangen des Denkmalschutzes, sowie des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen; Gebäude und Freiflächen fügen sich in das städtebaulich-freiraumplanerische Leitbild (Stichwort „Elefanten im Grünen“) aus den 1960er Jahren ein (vgl. Ziffer 5.1).

Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet ausgeschlossen um die im Nahversorgungskonzept des Bezirks Hamburg-Nord aufgeführten zentralen Versorgungsbereiche vor Kaufkraftverlust zu schützen und die geplante Revitalisierung des Einzelhandels in der nahgelegenen „Zentralen Zone“ nicht zu gefährden. Diese Vorgehensweise entspricht den Ansiedlungsregeln der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ und den Untersuchungsergebnissen des Nahversorgungskonzepts. Anzumerken ist, dass das Plangebiet durch den bislang geltenden Bebauungsplan Winterhude 7 mit einem Ausschluss von Einzelhandel belegt war. Ferner wird auch der Einzelhandel mit Waren, die nicht zum Kaufkraftverlust der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche führen würden, ausgeschlossen. Gerade diese Warensortimente sind auf Kraftfahrzeugverkehr angewiesen und im Zuge dessen würden Kundenparkplätze, Zufahrten etc. benötigt. Das städtebaulich-freiraumplanerische Leitbild der City Nord, und hier speziell die Grünanlagen, die zwingend zu den großen Solitärgebäuden dazugehören, soll mit dieser Maßnahme geschützt werden. Mit dem „Nahversorgungskonzept 2017 – Bezirk Hamburg-Nord“ und den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ liegen städtebauliche Entwicklungskonzepte entsprechend § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB vor, welche als Begründung für den Ausschluss des Einzelhandels dienen. Der vollumfängliche Ausschluss des Einzelhandels beruht, neben den oben genannten Gründen zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen auf städtebaulichen Gründen und ist letztlich auch schlüssiger, als ein Teilausschluss. In der Abwägung mit den Interessen des Vorhabenträgers ist der Einzelhandelsausschluss vertretbar, denn zum einen ist ausschließlich eine Nutzung als Bürogebäude geplant und zum anderen war auch bisher jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen. Zur Versorgung der Mitarbeiter ist eine Kantine vorgesehen.

Ferner erfolgten weitere Ausschlüsse von allgemein oder ausnahmsweise im Kerngebiet zulässigen Nutzungen, die das Kerngebiet leicht modifizieren. Die allgemeine Zweckbestimmung bleibt gewahrt (vgl. Ziffer 5.2.1).

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange der Wirtschaft gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 8 BauGB, indem er Büroraum für etwa 1.000 zusätzliche Arbeitsplätze zur Verfügung stellt. Die City Nord verfügt dank der Planung aus den 1960er Jahren über großzügige Grundstücke, wie sie Firmenzentralen und andere große Verwaltungen benötigen; dieses Potential soll genutzt

werden. Aus diesem Grund wird auch eine Nutzung des Grundstücks für ein Hotel ausgeschlossen.

Die durch den Hochbauentwurf erzielten Dichtewerte wurden geprüft und in die Abwägung mit den Interessen der Eigentümer und Nutzer der umliegenden Nachbargrundstücke eingestellt (vgl. Ziffer 5.2.2). Auch auf den in jüngerer Zeit neu bebauten Nachbargrundstücken sind deutlich höhere GFZ-Werte erzielt worden, als noch im Bebauungsplan Winterhude 7 festgesetzt, wenngleich dort meist niedriger und mit mehr Flächenverbrauch gebaut wurde. Die Hochhauslösung ermöglicht, dass ein größerer Grün- und Freiflächenanteil auf dem Grundstück verbleibt, der der Natur und dem Menschen, z.B. in der Mittagspause, zu Gute kommt. Dem Konzept der Bürostadt im Grünen wird damit entsprochen, wenn auch mit höherer Dichte als in der Ursprungszeit.

Das Ausmaß der zulässigen Unterbauung wurde dem Bedarf an notwendigen Stellplätzen angepasst und mittels unterirdischer Baugrenzen begrenzt. Zusätzlich zur Hauptnutzung darf das Baugrundstück bis zu einer GRZ von 0,85 durch Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 BauNVO genutzt werden. Für ein Kerngebiet in guter Lage ist dieser Wert gerechtfertigt; er liegt unter der in Kerngebieten gemäß § 17 BauNVO möglichen Festsetzung eines GRZ-Wertes von 1,0. Um zu forcieren, dass die Wegeflächen außerhalb des Tiefgaragendeckels möglichst bodenschonend gepflastert werden, wurden bestimmte Belagsarten privilegiert und von der Anrechnung ausgenommen (vgl. Ziffer 5.2.2).

Die Verschattung wurde untersucht, mit dem Ergebnis, dass die Nachbargrundstücke, mit Ausnahme des direkt nördlich angrenzenden Grundstücks Kapstadtring 7, kaum betroffen sind. Bereits der Wettbewerbsentwurf hatte sich stark mit diesem Thema auseinandergesetzt und die Entscheidung zur Anordnung der Hochhausdecken unter anderem im Hinblick auf die Verschattung getroffen. Der geplante Neubau erhält an der Nordseite Abstandsflächen, die um 50 % bis 100 % größer sind, als das nach § 6 der HBauO notwendige Maß. Damit ist eine ausreichende Besonnung und Tageslichtversorgung des Nachbargrundstücks Kapstadtring 7 gewährleistet, auch wenn sich in der dunklen Jahreszeit eine Verringerung der Besonnung gegenüber der bisherigen Situation ergibt. In diesem Punkt wurde in der Abwägung der Verdichtung der Bebauung im Plangebiet der Vorzug gegeben, gegenüber den Interessen des Nachbarn nach Besonnung der Südfassade in den vier dunklen Wintermonaten (vgl. Ziffer 5.2.2).

Im Rahmen des Verfahrens wurde die Lärm- und Feinstaubbelastung des Plangebiets untersucht. Die Grenzwerte für Feinstaub werden eingehalten, hier sind keine Maßnahmen notwendig (vgl. Ziffer 5.4.3). Für den Straßenverkehrslärm ergaben sich hohe Werte in den zum Überseering orientierten Bereichen. Deswegen wurde eine Lärmfestsetzung getroffen, deren Anforderungen der Investor durch bauliche Maßnahmen an der Fassade erfüllen wird, um bei der Raumaufteilung flexibel zu bleiben (vgl. Ziffer 5.4.2).

Die Untersuchungen zur Verschattung, zum Straßenverkehrslärm und zur Luftschadstoffbelastung ergeben, dass nach baulicher Umsetzung der Lärmfestsetzung, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB erfüllt sind. Des Weiteren ergibt sich aus den Untersuchungen, dass das Plangebiet nicht nur wegen des Umfeldes („Bürostadt“), sondern auch wegen der Lärmbelastung für Wohnnutzung ungeeignet ist (vgl. Ziffer 5.2.1).

Die Planung ermöglicht die Errichtung eines Neubaus auf dem heutigen, hohen energetischen Niveau. Damit entspricht sie den Belangen des Klimaschutzes gemäß § 1 Absatz 5 BauGB,

denn die Energieverbrauchswerte je Arbeitsplatz verringern sich deutlich gegenüber dem alten Bestandsbau (vgl. Ziffer 5.4.4).

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird auf die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet (vgl. Ziffer 2). Unabhängig davon ist festzuhalten, dass auf Grundlage des bislang geltenden Bebauungsplans Winterhude 7 mit der Festsetzung des Vorhabengebiets als Kerngebiet bereits umfangreiche Eingriffe rechtlich zulässig waren.

Den Belangen des Naturschutzes wird in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima, Arten und Biotop / Biotopvernetzung und Landschaftsbild durch entsprechende Festsetzungen zur Begrünung, zum Boden-, Gewässer- und Klimaschutz Rechnung getragen. Der Verlust an Gehölzbestand kann jedoch nur zum Teil ausgeglichen werden. Für das verbleibende Defizit ist eine Ersatzzahlung vorgesehen, die im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt und im Baugenehmigungsverfahren umgesetzt wird. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht entgegen (vgl. Ziffer 5.7).

Ergänzt werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Regelungen über die Fassaden- und Freiflächengestaltung im Durchführungsvertrag.

### **5.9 Nachrichtliche Übernahmen**

Im Plangebiet sind folgende Objekte als Denkmäler gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen:

Die City Nord ist als Gesamtensemble mit ihren Gebäuden, den Straßen, Fußgängerbrücken und der zentralen Grünzone geschützt. Gemäß §§ 7, 8, 9, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig. Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme des geschützten Ensembles.

Eine Fernwärme- und eine Fernkälteleitung sind als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung eingetragen.

### **5.10 Kennzeichnungen**

In einem Streifen mit einer Breite von ca. 1,20 – 2,60 m entlang der Nordgrenze des Flurstücks 1155 (Vorhabengebiet) liegt eine unterirdische Fernkälteleitung. Den südwestlichen Eckbereich des Flurstücks 1155 unterquert eine Fernwärmeleitung. Beide Leitungen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Fristen gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 74 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten zu tragen. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans.

## **7 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der geltende Bebauungsplan Winterhude 7 aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist ca. 1,53 ha groß. Die Flächen bzw. Baugebiete haben folgende Größen:

- Kerngebiet ca. 10.017 m<sup>2</sup>
- Straßenverkehrsflächen ca. 5.346 m<sup>2</sup>

### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Die Übernahme von Kosten durch den Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.