

**BEGRÜNDUNG**

**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN**

**WINTERHUDE 39**

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>3</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	3
<b>3.2</b>	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>4</b>
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Baumschutz	4
3.2.3	Bauschutz	4
<b>3.3</b>	<b>Andere planerisch beachtliche Tatbestände</b>	<b>4</b>
<b>3.4</b>	<b>Angaben zum städtebaulichen Bestand</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	<b>Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens</b>	<b>5</b>
<b>4.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>6</b>
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit und Schutzgut Luft	6
4.2.2	Schutzgut Klima	8
4.2.3	Schutzgut Wasser	9
4.2.4	Schutzgut Boden	9
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	10
4.2.6	Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild	11
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
4.2.8	Wechselwirkungen	13
4.2.9	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
4.2.10	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
4.2.11	Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen	15
<b>4.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>15</b>
<b>4.4</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>16</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>16</b>
<b>5.1</b>	<b>Kerngebiet</b>	<b>16</b>
<b>5.2</b>	<b>Straßenverkehrsflächen, Ausschluss von Überfahrten</b>	<b>19</b>
<b>5.3</b>	<b>Lärmschutz</b>	<b>19</b>
<b>5.4</b>	<b>Oberflächenentwässerung</b>	<b>20</b>
<b>5.5</b>	<b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	<b>20</b>
5.5.1	Baum- und Landschaftsschutz	20
5.5.2	Begrünungsmaßnahmen	20
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>22</b>
<b>8.1</b>	<b>Flächenangaben</b>	<b>22</b>
<b>8.2</b>	<b>Kostenangaben</b>	<b>22</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 03/07 vom 7. Mai 2007 (Amtl. Anz. S. 1178) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 17. Oktober 2006 und 7. Mai 2007 (Amtl. Anz. S. 2437 und S. 1178) stattgefunden.

## **2 Anlass der Planung**

Seit der Fertigstellung der City Nord vor etwa 25 Jahren haben sich sowohl die städtebaulichen Leitbilder als auch die Anforderungen an moderne Büroimmobilien gewandelt. Die aktuellen Arbeitsbedingungen in den vorherrschenden Großraum-Verwaltungsgebäuden mit z.T. veralteter Haustechnik und unzeitgemäßer Architektur werden von vielen Nutzern als wenig attraktiv empfunden. Städtebauliches Ziel ist es daher, u.a. durch eine Verdichtung der vorhandenen Bürostandorte die positiven Entwicklungspotentiale der City Nord zu nutzen. Im Zuge dieser Zielsetzung soll auch das Grundstück Überseering 2 (Flurstück 1162) einer neuen und verdichteten baulichen Nutzung zugeführt werden. Die planungsrechtliche Grundlage für die Neubebauung des Flurstücks soll durch einen Bebauungsplan geschaffen werden, dessen Ausgestaltung sowohl die Realisierung des mit dem ersten als auch mit dem zweiten Preis prämierten Entwurfs eines im Jahr 2003 durchgeführten hochbaulichen Wettbewerbs ermöglichen soll (vgl. Anhänge 1 und 2).

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **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 für das Plangebiet gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Der Jahnring und der Überseering sind als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

#### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm das Milieu "verdichteter Stadtraum" dar. Als milieuübergreifende Funktion ist das Plangebiet als „Entwicklungsreich Naturhaushalt“ dargestellt. Der Jahnring und der Überseering sind als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

Für das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt das Landschaftsprogramm das Plangebiet als geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13 a) dar. Der Jahnring und der Überseering sind als Hauptverkehrsstraße (14 e) hervorgehoben.

## **3.2      Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1      Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Winterhude 7 (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 408) vom 22. Mai 1986 (HmbGVBl. S. 110). Für das Grundstück Überseering 2 weist der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Kerngebiet aus. Die Grundflächenzahl ist auf 0,6, die Geschossflächenzahl auf 2,3 beschränkt. Die überbaubare Fläche entspricht als erweiterte Baukörperfestsetzung dem vorhandenen baulichen Bestand und lässt zudem eine bauliche Erweiterung nach Osten zu. Es kann eine vier- bis neugeschossige Bebauung zugelassen werden.

### **3.2.2      Baumschutz**

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

### **3.2.3      Bauschutz**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg - Fuhlsbüttel.

## **3.3      Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

Im Jahr 2003 wurde im Vorwege des Bebauungsplanverfahrens ein Wettbewerbsverfahren mit Architekturbüros zur Entwicklung von städte- und hochbaulichen Alternativen durchgeführt.

## **3.4      Angaben zum städtebaulichen Bestand**

Das Plangebiet liegt gut einsehbar am östlichen Eingang zur City Nord. Es weist eine gute Lagequalität auf. Sowohl die S-Bahn Haltestelle Rübenkamp, als auch die Mitte der City Nord sind fußläufig in weniger als fünf Minuten zu erreichen. Auch die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist durch die Lage am Jahnring (Ring 2) überdurchschnittlich gut.

Eine an das Plangebiet anschließende Unterführung ermöglicht Fußgängern und Fahrradfahrern den kreuzungsfreien Zugang zum weitläufigen Stadtpark. Im Verlauf des Caracaswegs befindet sich eine Fernwärmeleitung.

Auf dem Grundstück Überseering 2, das eine Größe von etwa 20.000 m<sup>2</sup> aufweist, befindet sich ein 1972 fertig gestelltes, hexagonales Verwaltungsgebäude, das bis Ende 2001 als Verwaltungsgebäude eines Ölkonzerns diente. Aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Großraumbüro-Konzeption und dem veralteten technischen Zustand mit Vollklimatisierung ist eine zeitgemäße Büronutzung nicht möglich. Das wabenförmige Gebäude soll abgerissen werden.

Das Grundstück wird von Großbaumbestand (Platanen und Ahorne) eingerahmt. Im Süden grenzt das Grundstück an öffentliches Grün, das wiederum durch die Verkehrsflächen des Jahnring begrenzt wird.

Das Umfeld des Plangebiets wird in Richtung Norden durch die in der City Nord dominierenden Geschäftsgebäude, größere Grünflächen und breite, mehrspurige Sammelstraßen geprägt, die größtenteils durch Grünstreifen (Rasen) und Baumbestand gegliedert werden. Südlich des Plangebiets bestimmt der nahe gelegene Stadtpark mit seinem Großbaumbestand das Ortsbild.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens**

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 41.500 m<sup>2</sup>. Davon sind etwa 21.500 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche mit breiten Grünstreifen. Das Baugrundstück weist eine Größe von etwa 20.000 m<sup>2</sup> auf. Hiervon sind etwa 80 % versiegelt. Zukünftig kann das Baugrundstück zu 97 % durch eine Tiefgarage unterbaut und somit nahezu vollflächig versiegelt werden.

Eine Kurzdarstellung der Ziele des Bebauungsplans enthält Ziffer 2 der Begründung.

Der Bebauungsplan weist das Grundstück Überseering 2 als Kerngebiet aus. Aufgrund der starken Verkehrslärmbelastung bzw. zur Vermeidung von Fehlentwicklungen im Plangebiet und in seiner Umgebung werden eine Wohnnutzung bzw. großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), Spielhallen oder ähnliche Unternehmen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele im Sinne des § 33 c Abs. 1 Satz 1 oder des § 33 d Abs. 1 S. 1 der Gewerbeordnung oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Sexshops sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen ausgeschlossen. Tankstellen dürfen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von vier Gebäudezeilen, wobei die Riegel eine Höhe von höchstens 49 m über Gelände aufweisen dürfen (was in etwa der maximal in der City Nord vorhandenen Gebäudehöhe entspricht). Die Gebäudezeilen dürfen durch höchstens 31 m hohe Verbindungsbauten ergänzt werden. Um die vorgesehenen Rampenanlagen des mit dem ersten Preis prämierten Wettbewerbsbeitrags planungsrechtlich zulassungsfähig zu machen, weist der Bebauungsplan auch nördlich dieser Verbindungsbauten überbaubare Flächen in den Zwischenräumen der Zeilen aus, wobei hier die Gebäudehöhe entwurfskonform lediglich 6 m über Geländeoberfläche betragen darf. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhe ist die in der Planzeichnung gekennzeichnete natürliche Geländeoberfläche von 9,2 m über NN, der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes, der entweder durch die oberste Dachkante oder beispielsweise bei einem Attikaabschluss durch den Fassadenabschluss gebildet wird.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist über den Kapstadtring vorgesehen.

Durch die Ausweisung einer GFZ von 3,0 wird das gem. § 17 (1) BauNVO für Kerngebiete als Höchstmaß zulässige Nutzungsmaß voll ausgeschöpft, so dass eine Geschossfläche von 60.000 m<sup>2</sup> realisiert werden kann. Zur Sicherung einer begrünbaren Freifläche wird die Grundflächenzahl auf 0,7 begrenzt. Durch eine textliche Festsetzung ist aber eine nahezu vollständige Unterbauung des Flurstücks durch eine Tiefgarage zugelassen, wobei jedoch die nicht durch Hochbauten überbauten Dachflächen der Tiefgarage zumindest partiell begrünt werden sollen.

Der Jahning, der Überseering, der Kapstadtring und der Caracasweg werden bestandskonform als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit und Schutzgut Luft**

#### **4.2.1.1 Bestandsaufnahme**

##### **Lärm:**

Das Plangebiet wird in erheblichem Maße durch den vom Jahn- und Überseering ausgehenden Verkehrslärm belastet.

##### **Luft:**

Das Plangebiet zählt nach Darstellung des Landschaftsprogramms zu den bioklimatisch-lufthygienischen Belastungsräumen und ist daher im Teilplan Naturhaushalt – Klima/Luft als „Entwicklungsbereich“ dargestellt. Aufgrund der stark frequentierten Hauptverkehrsstraßen Jahn- und Überseering ist eine hohe Luft- und Lärm-Grundbelastung gegeben. Das Plangebiet stellt daher bereits im Bestand keinen wertvollen Raum hinsichtlich der Luftqualität dar.

##### **Wegeverbindungen/Erholungswirkung:**

Auf der Nordseite des Jahnrings befindet sich ein Fuß- und Radweg, der durch einen breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt ist. Am Überseering wird nur der Fußweg hinter dem breiten Grünstreifen geführt. Für Fußgänger und Radfahrer stellen die breiten Straßenräume von Jahn- und Überseering eine erhebliche Barriere dar. In Verlängerung der östlichen Plan- gebietsgrenze ist jedoch durch eine Unterführung für Fußgänger und Radfahrer eine kreuzungsfreie Anbindung an den Stadtpark vorhanden.

Der Stadtpark sichert eine gute Freiflächenversorgung für die Quartiersnutzer. Die privaten Freiflächen im Plangebiet weisen hingegen nur eine geringe Aufenthaltsqualität auf.

##### **Versorgungssituation:**

Für die Quartiersnutzer ist die Möglichkeit der Nahversorgung in der zentralen Zone der City Nord in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet gegeben. Sie kommen zudem in den Genuss einer guten Anbindung an den ÖPNV sowie an das Hauptverkehrsstraßennetz.

#### **4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

##### **Lärm:**

In Folge der Planung ist eine Zunahme des Verkehrs im Umfeld des Plangebiets und damit verbunden auch der Lärmbelastung in Folge der zukünftig höheren Nutzungsdichte zu erwarten. Auf dem Jahn- und dem Überseering ist diese Zunahme aufgrund der hohen Vorbelastung jedoch als unerheblich einzustufen. Im Kapstadtring erfolgt gegenüber der Bestand- situation (Bürobrache) eine Zunahme der Verkehrs- und Lärmbelastung.

Durch die Reaktivierung des Bürostandorts und Schaffung zusätzlicher gewerblich nutzbarer Flächen kommt es zudem zu einer Zunahme des Gewerbelärms (Tiefgaragenzufahrt), die jedoch ebenfalls als unerheblich einzustufen ist.

##### **Luft:**

In Folge der Planung ist mit einer Zunahme des Verkehrs und damit verbunden der Schad- stoffbelastung in Folge der höheren zulässigen Nutzungsdichte zu rechnen. Die Zunahme ist aufgrund der hohen Vorbelastung jedoch als unerheblich einzustufen.

#### Verschattung:

Durch die bis zu 49 m hohe Neubebauung, die im Vergleich zum Bestand eine deutlich höhere Bebauung darstellt, werden angrenzende Flächen stärker verschattet. Im besonderen Maß ist die dem geplanten Bürokomplex gegenüberliegende Bebauung am Kapstadtring betroffen. Die zusätzliche Verschattung dürfte insbesondere im Winterhalbjahr zum Tragen kommen.

#### Wegeverbindungen/Erholungswirkung:

Durch die Neubebauung können gut nutzbare und vom Verkehrslärm abgeschirmte Garten- und Freibereiche für die zukünftigen Nutzer des geplanten Gebäudes bzw. die zukünftig hier arbeitenden Personen geschaffen werden. Für die umliegenden Wege ergeben sich keine Änderungen.

#### Versorgungssituation:

In Folge der Neubebauung des Kerngebiets ist mit einer Stabilisierung der Versorgungsfunktion der City Nord durch zusätzliche Nutzer in Folge der Reaktivierung des Bürostandorts und Vergrößerung der zulässigen Geschossfläche zu rechnen.

#### 4.2.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe wird eine weitere Verschattung der benachbarten Bebauung bzw. Freiflächen vermieden.

#### 4.2.1.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zur Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist zudem der Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung“ heranzuziehen.

Nach § 50 Satz 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723,) und § 1 Absatz 6 Nr. 7 h BauGB ist bei Planungen in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan wird diesen Umweltschutzziele durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Schaffung passiver Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet entsprochen (vgl. § 2 Nummer 10).

Dem Planungsziel einer bestmöglichen Luftqualität kann, wie bei jeder Planung, die eine Nachverdichtung bzw. Reaktivierung eines brach gebliebenen Grundstücks ermöglicht und eine Nutzungsintensivierung zur Folge hat, nicht unmittelbar entsprochen werden. Bei ganzheitlicher Betrachtung trägt die Planung jedoch zu einer verkehrssparsamen und somit zur geforderten nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Denn dadurch, dass zusätzliche Baurechte in unmittelbarer Nachbarschaft einer S-Bahnhaltestelle geschaffen werden, können Anreize entstehen, Wege mit dem ÖPNV statt mit dem Kfz zurückzulegen. Die vorgesehene Nachverdichtung im Bestand wirkt somit weniger verkehrs- und schadstoffzeugend, als eine Planung, die eine vergleichbare Geschossflächen an anderer, dezentraler und weniger gut durch den ÖPNV erschlossener Stelle zulässt.

## 4.2.2 Schutzgut Klima

### 4.2.2.1 Bestandsaufnahme

Für das Plangebiet wird im Landschaftsprogramm im Teilplan Naturhaushalt „Klima/Luft“ das Klimatop „Durchgangsstraßen“ dargestellt. Das bedeutet, dass wesentliche negative Veränderungen aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland vorliegen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Belastungsraum, der aufgrund sehr hoher Versiegelung, erheblicher Baukörpermassen und sehr geringer Vegetationsanteile durch die Ausbildung von Wärmeinseln - und im konkreten Fall wohl auch durch Windfeldstörungen - geprägt ist. Eine gewisse Entlastung ist durch die begrünte Fläche des Plangebiets (Ziergartenflächen und Straßenbegleitgrün) und die im Plangebiet befindlichen Großbäume gegeben. Auch der Stadtpark südlich des Plangebiets wirkt als bioklimatischer Entlastungsraum und Kalt-/Frischlufthentstehungsgebiet.

### 4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

In Folge der Planung ist eine weitere kleinklimatische und lufthygienische Belastung durch zusätzliche Bodenversiegelung und Gehölzverluste zu erwarten. Die zusätzliche Belastung ist jedoch als unerheblich einzustufen.

Allerdings kommt es insbesondere in Folge der Hochhausbebauung vermutlich zu Veränderungen der Windströmungen, wobei an den Gebäudekanten des geplanten Hochhauses eine Erhöhung der Luftgeschwindigkeiten zu erwarten ist.

### 4.2.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Minderung kleinklimatischer und lufthygienischer Beeinträchtigungen kann durch die Gebote zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung (vgl. § 2 Nummern 5, 6 und 7) erreicht werden. Auch sollen am Kapstadtring und am Caracasweg Großbäume gepflanzt werden.

### 4.2.2.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Im Bebauungsplan wird dieser Zielsetzung durch die Gebote zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung (vgl. § 2 Nummern 5, 6 und 7) Rechnung getragen.

In § 1 Absatz 5 BauGB ist folgende Zielsetzung genannt: Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Durch den Bebauungsplan wird eine bestandersetzenende Neubebauung ermöglicht, wodurch vor dem Hintergrund der strengen Wärmeschutzverordnung ein Beitrag zu einer Reduzierung der CO<sup>2</sup>-Belastung durch Hausbrand geleistet werden kann.

Durch die vorgesehene Nachverdichtung in einem Bereich mit überdurchschnittlicher Anbindung an den ÖPNV wird zudem ein Verzicht auf die Kfz-Nutzung begünstigt, wodurch ein dadurch bedingter Ausstoß klimaschädlicher Gase vermieden und somit ebenfalls zum allgemeinen Klimaschutz beigetragen werden kann.

### 4.2.3 Schutzgut Wasser

#### 4.2.3.1 Bestandsaufnahme

##### Grundwasser:

Das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildung sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen im Plangebiet als gering einzustufen.

##### Oberflächengewässer:

Im Plangebiet und in dessen näherem Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### 4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die in Folge des Bebauungsplans mögliche zusätzliche Bodenversiegelung im Kerngebiet erfolgt eine weitere, allerdings nicht erhebliche Verringerung der Grundwasserneubildung.

#### 4.2.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die vorgesehene Dach- und Tiefgaragenbegrünung (§ 2 Nummern 5, 6 und 7) sowie die am östlichen Rand des Kerngebiets festgesetzte Baumreihe innerhalb eines 5 m breiten Streifens mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, wirken sich mit ihrer Rückhaltungs-, Speicherungs- und verzögerten Ableitungsfunktion von Niederschlägen indirekt durch die Entlastung der Siele und damit der Hochwasserspitzen in der Vorflut positiv auf das Schutzgut Oberflächengewässer aus.

#### 4.2.3.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Nach § 1a Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollten unterbleiben. In § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB ist als Planungsleitsatz gefordert, bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Auswirkungen auf das Wasser zu berücksichtigen.

Den Zielsetzungen wird weitgehend entsprochen, da über die bereits bestehende Grundbelastung hinausgehende wesentliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser nicht zu erwarten sind.

### 4.2.4 Schutzgut Boden

#### 4.2.4.1 Bestandsaufnahme

Der Boden ist im Plangebiet zu etwa 80 vom Hundert überbaut und versiegelt. Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden. Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### 4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan ermöglicht zukünftig im Kerngebiet eine nahezu vollständige Versiegelung des Bodens. Dadurch kommt es zu einer weiteren, angesichts der bereits vorhandenen Versiegelung und der geringen Größe des Plangebiets allerdings nicht erheblichen Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion.

#### 4.2.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Minderung negativer Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden ist insbesondere die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung sowie der Tiefgaragenbegrünung zu bewerten (§ 2 Nummern 5, 6 und 7). Die auf der Dachflächen und auf der mit Tiefgaragen oder Kellergeschossen unterbauten Grundstücksflächen aufzubringenden Vegetationssubstrate übernehmen Teile der unter dem Gebäude dauerhaft verlorenen physikalischen Bodenfunktionen (Aufnahme und Vorreinigung von Niederschlägen, Vegetationsstandort, Verdunstung / Luftbefeuchtung / Kühlung). Mit einer 20 %igen Begrünung des Grundstücks mit Bäumen und Sträuchern kann ein Ausgleich für die Beeinträchtigung des Bodens erreicht werden.

#### 4.2.4.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Im BauGB ist als Planungsleitsatz in § 1a Absatz 2 Satz 1 BauGB festgehalten, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Nach §1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren.

Durch die in Folge des Bebauungsplans mögliche und im Vergleich zum Bestand höhere Nutzungsdichte kann vermieden werden, dass die hier realisierbaren Geschossflächen zur Befriedigung der Nachfrage an anderer Stelle geschaffen werden und so bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen werden muss. Zur Stabilisierung der Nutzungsstruktur und zur Sicherung der Kerngebietsfunktionen muss jedoch eine zusätzliche Bodenversiegelung in den Kerngebieten zugelassen werden, die lediglich gemindert werden kann. Der gesetzlichen Anforderung kann nicht unmittelbar innerhalb des Plangebiets, letztendlich jedoch bei gesamtstädtischer Betrachtung entsprochen werden.

#### 4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

##### 4.2.5.1 Bestandsaufnahme

Das neu zu bebauende Grundstück weist nur geringe Freiflächen- und Baumbestände auf und ist vollständig anthropogen beeinflusst. Bei den Vegetationsflächen des Baugebiets handelt es sich um Zierstrauch- und Rasenflächen, um Stellplatzbegrünung (9 Ahorne), 10 straßenparallel zum Kapstadtring angeordnete Platanen und am Jahnring insgesamt 8 Bäume (Ahorne, Birke, Pappel und Weide). Weiterer großer und alter Baumbestand ist innerhalb des Plangebiets als Straßenbegleitgrün vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bedeutende Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten sind aufgrund der Biotopausstattung ausgeschlossen.

Aufgrund der hohen Beeinträchtigungen im Plangebiet wie Verlärmung, hoher Versiegelungsgrad und intensive Nutzungen der angrenzenden Grundstücke, kann davon ausgegangen werden, dass bezüglich der Fauna vorwiegend Allerweltsarten (Ubiquisten) anzutreffen sind, die zu den so genannten Kulturfolgern zählen. Bedeutende Vorkommen gefährdeter Tierarten sind im Plangebiet nicht bekannt und werden aufgrund der Biotopausstattung ebenfalls als sehr unwahrscheinlich angesehen. Das Plangebiet wird daher vornehmlich an Siedlungsflächen angepasst, allgemein verbreiteten und wenig stöempfindlichen Singvögeln wie Amseln, Meisen- und Finkenarten Lebens-, Nahrungs- und Brutraum bieten.

Aufgrund fehlender bzw. eingeschränkter Biotopverbindungen sowie des Vorkommens von vorwiegend geringwertigen Biotopstrukturen besitzt das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt lediglich eine sehr geringe Bedeutung im Plangebiet.

#### 4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

##### Gebäudebegrünung

Im Kerngebiet kann durch die Neuanlage von Grünflächen auf dem Dach der Tiefgarage die Größe der Vegetationsflächen in etwa beibehalten werden. Allerdings kommt es zu einem Verlust von Strauchflächen sowie erhaltenswertem Baumbestand.

Weitere negative Auswirkungen auf zu erhaltende Gehölze, wie Verschattungen durch zukünftige Gebäude sowie Beeinträchtigungen des Wurzelraums durch die Gebäudegründung bzw. im Zuge der Baumaßnahmen, sind nicht auszuschließen.

#### 4.2.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit den Festsetzungen zur Sicherung einer partiellen extensiven Dachbegrünung und einer intensiven Tiefgaragenbegrünung (vgl. § 2 Nummern 5, 6 und 7) sowie die vorgesehenen Anpflanzgebote wird ein Ausgleich für den Verlust an Gehölzvegetation und damit ein klimatisch und ökologisch wirksames Grünvolumen im Kerngebiet bereitgestellt. Auch sollen am Kapstadtring und am Caracasweg Großbäume gepflanzt werden. Es wird kein weiterer Ausgleich erforderlich.

#### 4.2.5.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad gemäß § 1 Abs. 2 BNatSchG vom 29. Juli 2009 insbesondere lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben. Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein stark anthropogen überformtes Gelände. Daher und aufgrund der für Tiere und Pflanzen im unmittelbar angrenzenden Stadtpark sehr viel besseren Lebensbedingungen kann davon ausgegangen werden, dass keine streng geschützten Tier- und Pflanzenarten dauerhaft am Ort anzutreffen sind.

#### 4.2.6 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

##### 4.2.6.1 Bestandsaufnahme

###### Stadt- und Landschaftsbild:

Die City Nord war in den 1960er/70er Jahren eines der größten und anspruchsvollsten städtebaulichen Projekte Europas. Für eine reine Bürostadt ist ihre Lage unweit der Innenstadt direkt zwischen Stadtpark und Flughafen singulär.

Die City Nord präsentiert sich als monofunktionaler Bürostandort. Die Gebäude entstammen zwar überwiegend einer Entstehungsepoche, sind aber als Solitäre konzipiert und weisen daher eine heterogene Architektursprache auf. Entlang des Überseerings kommt es daher zu

einer Aufreihung großflächiger Verwaltungsgebäude, deren Zentrum eine großzügige Grünfläche bildet. Die City Nord spiegelt die städtebauliche Leitidee vom „Arbeiten im Grünen“ wieder. Große solitäre Gebäude liegen hier in einem stark durchgrüntem und von großen, breiten Straßen erschlossenen Gebiet. Das Ortsbild ist geprägt durch Großmaßstäblichkeit. Prägende Baumart ist die Platane, die zu der Entstehungszeit hier neu eingeführt wurde. So prägt sie auch das Straßenbild von Kapstadtring und Überseering, während am Jahning eine bunte Mischung von Bäumen besteht.

Das Plangebiet liegt im Eingangsbereich zur City Nord und weist somit eine exponierte stadträumliche Lage auf. Der hochbauliche Entwurf zur im Plangebiet befindlichen Bebauung entwickelte aus der Kombination von Sechsecken eine eigenständige Grundrissform, die die Möglichkeit bot, Großraumbüros in Segmente zu gliedern. Mit dieser Grundform des Gebäudes wurde gleichzeitig das chemische Zeichen für Benzol wiedergegeben und die Zentrale des Mineralölkonzerns als Logo im Stadtgrundriss verankert. Mit einer anspruchsvollen und beispielgebenden Ausführung wurde das im Plangebiet befindliche Bürohaus zum unverwechselbaren Kennzeichen der City Nord.

#### 4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Neubebauung des Kerngebiets verändert sich die Silhouette der City Nord. Ferner ist durch die Schaffung von Baurechten nach aktuellen städtebaulichen Zielvorstellungen eine Aufwertung des Übersee- und Jahnrings zu erwarten. Auf dem Grundstück entstehen zwischen den Gebäudeteilen nutzbare Grün- und Freiflächen, so dass nach Norden und Süden eine Öffnung des Geländes zu den umliegenden Straßen erfolgt.

Durch die bis zu 12-geschossige Neubebauung, die im Vergleich zum Bestand eine Verdichtung darstellt, werden angrenzende Freiflächen stärker verschattet. Die partiell vorhandene randliche Eingrünung der Bebauung mit Sträuchern und Bäumen auf dem Baugrundstück wird verloren gehen, da die neuen Baugrenzen eine Bebauung bis zur Grundstücksgrenze zulassen werden. Die ortsbildprägende äußere Begrünung auf den öffentlichen Flächen bleibt jedoch als Rahmen in bisherigem Umfang erhalten.

#### 4.2.6.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch eine Baukörperfestsetzung im Zusammenspiel mit der als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhe kann eine städtebaulich unerwünschte, das Stadtbild beeinträchtigende Bebauung vermieden werden. Zudem wird durch die Sicherung der Gebäudegestaltung sowie einer qualitätvollen Gestaltung der Freiflächen über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag die Entstehung einer gestalterisch minderwertigen Bebauung sowie die Schaffung unattraktiver Freiflächen verhindert.

Die Begrünung der Tiefgaragenflächen sowie Anpflanzgebote entlang des Caracaswegs und des Kapstadtrings tragen zu einem Ausgleich des Grünverlustes bei.

#### 4.2.6.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. Gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen. Im Hinblick auf das Stadtbild enthält § 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB als Leitsatz, vorhandene Ortsteile zu erhalten, erneuern und fortzuentwickeln.

Die verfolgte Planung schafft Anreize für eine bauliche Aufwertung des Quartiers und damit Erneuerung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils. Sie berücksichtigt darüber hinaus einen harmonischen Übergang zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen. Eine hochwertige Ausgestaltung der privaten Freiflächen wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Grün- und Erholungsflächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### 4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

##### 4.2.7.1 Bestandsaufnahme

###### Sachgüter:

Der Immobilienbestand des Quartiers profitiert von der verkehrsgünstigen Lage am Jahning und der S-Bahnhaltestelle. Der Gebäudebestand der City Nord ist im Umbruch. Neben hochwertigen Neubauten wird das Quartier aber auch durch gestalterisch und funktional veraltete Bausubstanz geprägt. Das Gebäude im Plangebiet steht leer und ist nicht abgängig. Allerdings führt der Leerstand zu einer Beeinträchtigung und Destabilisierung des Bürostandorts City Nord.

###### Kulturgüter:

Das innerhalb des Plangebiets befindliche Gebäude wurde in den 1970er Jahre als beispielhafter Entwurf eines Großraumbüros konzipiert. Eine Eintragung in die Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg ist jedoch nicht erfolgt.

##### 4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Schaffung von neuem Planrecht wird dem Grundeigentümer eine moderne Bebauung und intensivere Nutzung ermöglicht. Durch die Neubebauung kann das Grundstück reaktiviert und auch eine Stabilisierung des Bürostandorts City Nord erreicht werden.

##### 4.2.7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag erfolgende Sicherung der Gebäudegestaltung sowie einer qualitätvollen Gestaltung der Freiflächen strahlt positiv auch auf den benachbarten Immobilienbestand aus und ist dem Wohlbefinden des Menschen zuträglich.

##### 4.2.7.4 Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

In § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB wird im Rahmen der Planung die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes gefordert. Diesem Planungsleitsatz kann nicht entsprochen werden. In Folge des Bebauungsplans kommt es zu einer Neubebauung, die eine denkmalwerte Bebauung ersetzen soll. Die gewählte Bebauungsstruktur stellt jedoch hinsichtlich anderer Bewertungsparameter (städtebauliche Strukturierung, Bildung geschützter Freiflächen, flexible Nutzbarkeit der Immobilie etc.) eine optimierte Lösung dar, so dass die Belange des Denkmalschutzes im Rahmen der Abwägung zurückgestellt werden.

#### 4.2.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Plangebiet führt die zusätzliche Überbauung bislang offener Böden zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, wozu insbesondere auch die Speicherung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser zählt.

Durch die zusätzliche Bodenversiegelung erhöht sich in der Folge der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung reduziert wird. Die Verdunstung und damit die kleinklimatischen Verhältnisse werden ebenfalls durch die Mehrversiegelung sowie durch die Reduzierung von klimatisch wirksamen Vegetationsbeständen verändert.

Andererseits wird durch den Bebauungsplan eine Verbesserung für das Schutzgut Sachgüter erreicht. Ebenso kann für die Aufenthaltsqualität auf den privaten Freiflächen eine erhebliche Verbesserung erwartet werden, was sich entsprechend positiv für die im Plangebiet arbeitenden Menschen auswirken wird.

#### 4.2.9 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) wäre mit einem andauernden Leerstand des Bürogebäudes zu rechnen. Eine zeitnahe Vermietung des Gebäudes ist angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht möglich. Somit würde die Bestandssituation längerfristig beibehalten werden, wobei sich auf den nicht versiegelten Flächen eine Ruderalvegetation entwickeln würde, mit den entsprechend positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, aber den nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Sachgüter sowie Stadt- und Landschaftsbild, da ein fortschreitender Verfall des Bürogebäudes zu erwarten wäre.

#### 4.2.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

##### Alternatives Baukonzept

Im Rahmen des im Jahr 2003 durchgeführten hochbaulichen Wettbewerbs zur Neubebauung des Grundstücks Überseering 2 sind unter städtebaulichen, hochbaulichen und funktionalen Gesichtspunkten insgesamt elf Bebauungsalternativen entwickelt und ausführlich im Rahmen der Preisgerichtssitzung unter fachlichen Aspekten erörtert worden. Im Hinblick auf die Ausweisung der überbaubaren Flächen hat sich als Ergebnis des durchgeführten Wettbewerbs herausgestellt, dass sich eine Zeilenbebauung mit Ost-/Westorientierung mit ggf. zusätzlichen Verbindungsbauten zwischen den Zeilen städtebaulich am besten in die Umgebung einfügt. Die Bebauungsalternativen hatten jeweils gegenüber den mit dem ersten und zweiten Preis prämierten Entwürfen, die beide als Grundstruktur eine Zeilenbebauung aufweisen, keine vergleichbar positiven Auswirkungen auf das Stadtbild oder sie wiesen erhebliche funktionale Nachteile auf, was gegenüber der verfolgten Planung zumindest zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Sachgüter geführt hätte.

##### Alternative Verzicht auf den Ausschluss von Tankstellen, großflächigem Einzelhandel sowie Spielhallen, Sexshops und vergleichbare Nutzungen gemäß §§ 33 c und d der Gewerbeordnung

Bei einem Verzicht auf den Ausschluss von Tankstellen, großflächigem Einzelhandel sowie Spielhallen, Sexshops und vergleichbaren Nutzungen könnten die folgenden Entwicklungen nicht ausgeschlossen werden:

- ein im Vergleich zur verfolgten Planung höheres Verkehrsaufkommen im Nahfeld des Plangebiets,
- Störungen im Verkehrsfluss aufgrund der Lage des Plangebiets im Kreuzungsbereich Überseering/Jahning,
- Beeinträchtigung des Stadtbildes,
- weitere Verschärfung der Situation in der zentralen Zone der City Nord am Überseering.

Zudem widersprechen die genannten Nutzungsarten den Darstellungen des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 22.10.1997, wonach der Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll.

Eine Verkehrszunahme hätte insbesondere eine Zunahme der Lärm- und Schadstoffbelastung zur Folge. Durch Spielhallen oder Sexshops könnte eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sich solche Nutzungen im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Auch Tankstellen hätten negative Auswirkungen auf das Stadtbild und sind regelmäßig auf eine auffällige, werbewirksame Außendarstellung angewiesen, um vom anfahrenden Autofahrer frühzeitig erkannt zu werden.

Für Sexshops und Spielhallen kommt hinzu, dass die Situation des Einzelhandels in der City Nord seit langem schwierig ist. In der zentralen Zone zwischen Überseering und Mexikoring stehen zahlreiche Ladenlokale leer. Eine Etablierung von Spielhallen oder Sexshops im Plangebiet birgt die Gefahr, dass sich weitere dieser Nutzungen auch in der zentralen Zone ansiedeln. Dies hätte wiederum negative Auswirkungen auf die Qualität des Bürostandortes City Nord insgesamt.

#### Verzicht auf eine nahezu vollständige Tiefgaragenunterbauung des Baugrundstücks

Bei einem Verzicht der nahezu vollständigen Unterbauung durch eine Tiefgarage könnte das Maß der Bodenversiegelung auf eine GRZ von 0,7, also dem für das vorgesehene Bürogebäude erforderliche Nutzungsmaß, begrenzt werden. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsgrenze aus § 19 Absatz 4 BauNVO zur Anlage erforderlicher Wegeflächen und Zufahrten wäre eine GRZ von 0,8 zu erwarten. Bei einer Grundstücksfläche von 20.000 m<sup>2</sup> hat dies zur Konsequenz, dass etwa 4.000 m<sup>2</sup> unversiegelt bleiben und gärtnerisch anzulegen wären. Dadurch ergäben sich positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima sowie Tiere und Pflanzen.

#### 4.2.11 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Im Kerngebiet werden über den Bestand (GRZ 0,6) hinausgehende Baurechte geschaffen, die eine höhere bauliche Ausnutzung des Baugrundstücks ermöglichen. Es sind zukünftig größere Bereiche durch Hauptgebäude bebaubar (GRZ 0,7). Zudem wird durch eine Tiefgarage eine vollständige Versiegelung des Kerngebiets zugelassen. Damit ergibt sich gegenüber dem Bestand eine höhere mögliche Bodenversiegelung.

Während die Bebauung bzw. der Anteil der real versiegelten Flächen im Bestand zurzeit etwa 80 v. H. umfasst, kann sie nach dem neuen Baurecht bis zu 97 v. H. betragen. Eine solche Verdichtung lässt kaum mehr natürlichen gewachsenen Boden und Vegetationsstandorte mit natürlichem Untergrund zu. Im Plangebiet ist jedoch festgesetzt, dass nicht anderweitig genutzte Dachflächen bis zu einer Höhe von 31 m über NN zu begrünen sind und mindestens 20 v. H. der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Hiermit wird ein gleich großer Grünflächenanteil wie im Bestand erreicht. Diese z. T. auf Tiefgaragen entstehenden „Ersatzlebensräume“ können im vorgesehenen Umfang einen ausreichenden Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt erbringen. So wird kein externer Ausgleich erforderlich.

### 4.3 Zusätzliche Angaben

#### 4.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Im vorliegenden Fall sind zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung neben der dargelegten Beachtung der Fachgesetze keine besonderen technischen Verfahren notwendig.

#### 4.3.2 Kenntnislücken bei der Umweltprüfung

Bei der Umweltprüfung bleiben die folgenden Kenntnislücken bestehen, die jedoch aufgrund der jeweiligen Geringfügigkeit der Auswirkungen oder der gegebenen Abschätzbarkeit keiner detaillierten Betrachtung mehr bedürfen, um zu einem gerechten Abwägungsergebnis zu gelangen:

- Zur Vorbelastung der Luft mit Schadstoffen und Stäuben von Anlagen und Verkehr liegen für den Planungsraum keine Messungen vor.
- Die Auswirkungen der Planung auf eine Verkehrslärm- und Schadstoffbelastung wurde nicht untersucht.
- Es liegen keine aero-physikalischen Simulationsberechnungen zu den Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima (Fallwinde) vor.
- Die in Folge der Planumsetzung zu erwartende zusätzliche Verschattung benachbarter Gebäude und Freiflächen wurde nicht ermittelt.

#### **4.3.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

#### **4.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten zur Neubebauung des Grundstücks Überseering 2 geschaffen werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Luft, Boden, Wasser, Klima, Tiere und Pflanzen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in Verbindung mit noch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen (Auflagen zur Regenrückhaltung oder zum Lärmschutz) erreicht, dass keine als erheblich und nachhaltig zu bewertenden negativen umweltrelevanten Auswirkungen verbleiben werden.

Durch die Planung wird der Abriss eines für die Zeit typischen und vorbildlichen Gebäudes begünstigt. Hingegen kann durch die Neubebauung des Grundstücks mit einer Reaktivierung des Standorts und somit auch mit einer Stabilisierung des Bürostandorts City Nord gerechnet werden.

Beeinträchtigungen ergeben sich aber in Folge der geplanten Hochhausbebauung für die natürliche Besonnung der nördlich und östlich angrenzenden Bebauung.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastungen, des bisherigen Planrechts, der Art und Ausgestaltung der städtebaulichen Planung sowie der zeitlich begrenzten Bauphase, sind darüber hinaus weder erhebliche negative Umweltauswirkungen noch erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

### **5 Planinhalt und Abwägung**

#### **5.1 Kerngebiet**

Das zur Neubebauung anstehende Grundstück Überseering 2 weist eine exponierte Lage am östlichen Rand des Bürostandorts City Nord auf. Die Fläche soll für eine moderne Büronutzung reaktiviert werden. Der Bebauungsplan weist daher für das Grundstück eine Nutzung als Kerngebiet aus.

Im Kerngebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 Absatz 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), Spielhallen oder ähnliche Unternehmen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder der Veranstaltung anderer Spiele im Sinne des § 33 c Abs. 1 Satz 1 oder des § 33 d Abs. 1 S. 1 der Gewerbeordnung oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Sexshops sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO und Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung wird zunächst jegliche Art der Wohnnutzung ausgeschlossen. Auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Ausnahmen werden nicht zugelassen. Der Grund für diesen vollständigen Ausschluss der Wohnnutzung liegt in der Belastung des Plangebiets mit dem vom Jahn- und vom Überseering ausgehendem Verkehrslärm. Gesunde Wohnverhältnisse sind im Plangebiet nicht gewährleistet, was sich auch ohne detaillierte lärmtechnische Untersuchung aus der gegebenen Verkehrsbelastung ableiten lässt.

Im Hinblick auf die bereits bestehende Verkehrsbelastung im Umfeld des Plangebiets werden mit dieser Festsetzung auch solche Nutzungen ausgeschlossen, durch die ein nicht mehr verträgliches Verkehrsaufkommen im Nahfeld des Plangebiets zu erwarten wäre. Insbesondere aufgrund der Lage des Plangebiets im Kreuzungsbereich Überseering/Jahnring könnten durch eine Tankstelle oder großflächigen Einzelhandel Störungen im Verkehrsfluss erwartet werden.

Mit dem Ausschluss von Spielhallen und Sexshops soll eine kerngebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Von Spielhallen und Sexshops würde ein „Trading-down-Effekt“ ausgehen. Infolge des verhältnismäßig kleinen Plangebiets des Bebauungsplans Winterhude 39 können die negativen Auswirkungen von Spielhallen und Sexshops nicht aufgefangen werden. Eine Beeinträchtigung des Plangebiets könnte insbesondere dann eintreten, wenn sich solche Nutzungen im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Im Übrigen ist die Situation des Einzelhandels in der City Nord seit langem schwierig. In der zentralen Zone zwischen Überseering und Mexikoring stehen zahlreiche Ladenlokale leer. Eine Etablierung von Spielhallen oder Sexshops im Plangebiet birgt die Gefahr, dass sich weitere dieser Nutzungen auch in der zentralen Zone ansiedeln. Dies hätte wiederum negative Auswirkungen auf die Qualität der durch Büronutzungen geprägten City Nord insgesamt.

Die Ansiedlung einer Tankstelle innerhalb des Plangebiets stünde der gewünschten hochwertigen Bebauung des Plangebiets entgegen. Sie ist regelmäßig auf eine auffällige, werbewirksame Außendarstellung angewiesen, um vom anfahrenden Autofahrer frühzeitig erkannt zu werden.

Maßgebend für den Ausschluss der genannten Nutzungen ist zudem die städtebauliche Zielsetzung, den Quartierscharakter nicht zu beeinträchtigen und die vorrangige Funktion der City Nord als Bürostandort zu sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Kerngebiet durch eine festgesetzte Grundflächenzahl und eine Gebäudehöhe definiert. Die Grundflächenzahl ist im Baugebiet mit 0,7 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl ermöglicht die Umsetzung des vorgesehenen und durch Baugrenzen planerisch festgeschriebenen Baukonzepts.

Aufgrund der guten Erschließungsqualität des Plangebiets wird hier eine höhere städtebauliche Dichte angestrebt. Durch die Ausweisung einer Geschossflächenzahl von 3,0 wird das gem. § 17 (1) BauNVO für Kerngebiete als Höchstmaß zulässige Nutzungsmaß voll ausgeschöpft, so dass – angesichts der Grundstücksfläche von etwa 20.000 m<sup>2</sup> - eine Geschossfläche von 60.000 m<sup>2</sup> realisiert und damit der Lagegunst des Standorts Rechnung getragen werden kann.

Damit geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher. Um eine städtebaulich vorteilhafte Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erreichen, ist dessen möglichst vollständige Verlagerung in Tiefgaragen planerisch gewünscht. Um dieses Planungsziel zu stützen, werden in § 2 die folgenden Festsetzungen getroffen: Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 2). Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Tiefgarage muss außerhalb der überbaubaren Fläche unter Erdgleiche liegen (vgl. § 2 Nummer 3).

Durch die textlichen Festsetzungen § 2 Nummern 2 und 3 kann davon ausgegangen werden, dass durch eine vollständige Unterbauung das Plangebiet in Zukunft nahezu vollflächig versiegelt wird. Durch Tiefgaragen dürfen lediglich die mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen belegten Flächen am östlichen Rand des Kerngebiets nicht unterbaut werden.

Zum Schutz des Ortsbilds ist festgelegt worden, dass die Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Fläche unter Erdgleiche liegen muss. Somit wird verhindert, dass eine zum öffentlichen Straßenraum über den Erdboden hinausragende Tiefgarage als Sockelbauwerk städtebaulich wirksam wird. Darüber hinaus wird in einem städtebaulichen Vertrag gesichert, dass mit der Stadt Hamburg vor Baubeginn ein Konzept zur Freiflächengestaltung abgestimmt werden muss, durch das eine dem Standort angemessene Gestaltung der Freiflächen mit partiell angeordneter Begrünung gesichert wird, so dass trotz vollständiger Unterbauung durch Tiefgaragen mit einer deutlichen Steigerung der Freiraumqualität gegenüber der Bestandssituation gerechnet werden kann.

Im Hinblick auf die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt eine erweiterte Baukörperfestsetzung. Dies sichert im Zusammenspiel mit der jeweils festgesetzten Gebäudehöhe die Umsetzung des verfolgten städtebaulichen Konzepts. Es wird eine dem Standort angemessene hohe, jedoch gebietsverträgliche bauliche Dichte ermöglicht. Dabei kann sowohl die Realisierung des mit dem ersten als auch mit dem zweiten Preis gekürten Entwurfs bzw. von Weiterentwicklungen der prämierten Entwürfe des vorgeschalteten hochbaulichen Wettbewerbs erfolgen. Da sich aus der städtebaulichen Präsenz des Grundstücks erhöhte Anforderungen an die Gestaltung des Hochbaus ergeben, die nicht hinreichend zielgenau im Bebauungsplan gesichert werden können, soll eine hochwertige Gestaltung über Regelungen eines städtebaulichen Vertrags gesichert werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von vier Gebäudezeilen, wobei die Riegel eine Höhe von höchstens 49 m über Gelände aufweisen dürfen. Diese zulässige Gebäudehöhe entspricht der aktuell maximal in der City Nord vorhandenen Gebäudehöhe. Damit wird sichergestellt, dass sich die zulässigen Gebäudekörper hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung an die bereits vorhandene Bebauung anpassen müssen.

Die Gebäudezeilen dürfen durch höchstens 31 m hohe Verbindungsbauten ergänzt werden. Durch die zulässige Gebäudehöhe wird einerseits eine mehrgeschossige Ausgestaltung der Verbindungsbauten ermöglicht, andererseits sichergestellt, dass sich die Gebäuderiegel in ihrer Höhenentwicklung deutlich von den Verbindungsbauten absetzen können. Eine Zeilenbebauung mit der Möglichkeit, die Zeilen durch mehrgeschossige Verbindungsbauten miteinander zu koppeln, bietet eine hohe Nutzungsflexibilität. So kann entweder der gesamte Komplex oder jeweils eine Zeile oder nur ein Geschoss einer Gebäudezeile durch einen Nutzer belegt werden. Diese Nutzungsflexibilität sichert eine nachhaltige Marktgängigkeit der Immobilie und verringert das Risiko zukünftiger Leerstände mit den entsprechend negativen Auswirkungen auf den Bürostandort.

Um die vorgesehenen Rampenanlagen des mit dem ersten Preis prämierten Wettbewerbsbeitrags planungsrechtlich zulassungsfähig zu machen (vgl. Anhang 1), weist der Bebauungsplan auch nördlich dieser Verbindungsbauten in den Zwischenräumen der Zeilen und im Nordwesten bis angrenzend an die Straßenverkehrsfläche überbaubare Flächen aus, wobei hier die Gebäudehöhe entwurfskonform lediglich 6 m über Geländeoberfläche betragen darf. Durch die Baufeldausweisung und den Verzicht auf baukörpergenaue Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Rampenanlagen bleiben Spielräume für spätere Optimierungen im Rahmen der Genehmigungsplanung erhalten.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhe ist die in der Planzeichnung gekennzeichnete natürliche Geländeoberfläche von 9,2 m über NN, der obere Bezugspunkt ist

der höchste Punkt des Gebäudes, der entweder durch die oberste Dachkante oder beispielsweise bei einem Attikaabschluss durch den Fassadenabschluss gebildet wird.

In § 2 Nummer 4 ist geregelt, dass die festgesetzten Gebäudehöhen bei Gebäuden für technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen) und Brüstungen auf einer Fläche von höchstens 30 vom Hundert der jeweiligen Dachflächen um bis zu 3 m überschritten werden können. Diese Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen gewährleisten, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist angesichts der nur geringen Überschreitungsmöglichkeit um 3 m und der flächenmäßigen Begrenzung nicht zu rechnen.

Mit der Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit auf 3 m wird berücksichtigt, dass durch die festgesetzte Gebäudehöhe bereits vertretbare Entwicklungsspielräume für die Höhenentwicklung gegeben wurden. Sofern technische Anlagen höher als 3 m sind, können diese nur dann errichtet werden, wenn das Gebäude entsprechend niedriger ist.

## **5.2 Straßenverkehrsflächen, Ausschluss von Überfahrten**

Die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte Jahnring/Überseering und Überseering/Kapstadtring sind insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Mehrverkehr abzuwickeln. Auch der Caracasweg ist für den hier ausschließlich zulässigen Fuß- und Radverkehr ausreichend dimensioniert. Ein Ausbau der Straßenquerschnitte bzw. vorhandener Knotenpunkte ist demnach nicht erforderlich. Die das Baugrundstück umschließenden Straßen werden folglich ihrem Bestand entsprechend planungsrechtlich als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Das Kerngebiet soll über den Kapstadtring erschlossen werden. Eine Erschließung über den Caracasweg scheidet aus, da diese Straße als Fuß- und Radweg ausgelegt ist. Auch eine Erschließung über den Jahn- und Überseering soll nicht erfolgen, um den Verkehrsfluss auf diesen Hauptverkehrsstraße durch in eine Zufahrt ein- und ausfahrende Fahrzeuge nicht zu beeinträchtigen und darüber hinaus den in diesen Straßen entlang des Kerngebiets vorhandenen Baumbestand vollständig erhalten zu können. Aus den genannten Gründen sind entlang des Caracaswegs, des Jahnring und des Überseerings Überfahrten nicht zugelassen. Auch im Kapstadtring muss die Überfahrt mindestens 20 m vom Kreuzungspunkt Kapstadtring/Überseering abgerückt werden, um für Fahrzeuge, die aus dem Kerngebiet nach links abbiegen, eine ausreichende Aufstellfläche vor der Kreuzung sicherzustellen.

## **5.3 Lärmschutz**

Aufgrund der starken vom Jahnring und vom Überseering ausgehenden Verkehrslärmemissionen ist in § 2 Nummer 10 festgesetzt, dass im Kerngebiet die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung dieser Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Durch die planungsrechtliche Festsetzung werden die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 21. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350) zu stellenden baurechtlichen Anforderungen nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm aufweisen. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

## **5.4 Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig trennbesielt. Das Schmutzwasser der geplanten Bebauung kann problemlos über die Schmutzwassersiele abgeleitet werden. Dagegen sind die Regenwassersiele in den umliegenden Straßen und in der Regenwasservorflut bereits heute ausgelastet. Aufgrund der vorgesehenen Ausweisung im Bebauungsplan und der sich verstärkenden Regenereignisse kann das anfallende Oberflächenwasser nur durch eine verzögerte Ableitung und durch Rückhaltung auf den Grundstücken in die Regenwassersiele eingeleitet werden. Die Größe der Rückhaltung auf den Grundstücken und die Einleitmengen in die Regenwassersiele müssen jeweils noch in den Baugenehmigungsverfahren mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung festgelegt werden.

Zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers kann die Errichtung von unterirdischen Rückhaltebecken dienen. Größe und Lage der Rückhaltebecken sind dann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen festzulegen. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

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

### **5.5.1 Baum- und Landschaftsschutz**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung. Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzter Einzelbaum bedarf eines über die Baumschutzverordnung hinausgehenden Erhaltungsgebots, da er aufgrund seines Habitus, seines Alters und aufgrund seiner exponierten Stellung das Ortsbild signifikant prägt und bei der Bebauung besonders berücksichtigt werden soll.

### **5.5.2 Begrünungsmaßnahmen**

Zur Sicherung einer attraktiven Gestaltung der Freiflächen sind eine anteilige Grundstücksbegrünung bzw. eine partielle Begrünung und gärtnerische Gestaltung der Freiflächen auf dem Dach der vorgesehenen Tiefgarage erforderlich. Der Bebauungsplan trifft daher die folgende Festsetzung: Im Kerngebiet sind mindestens 20 vom Hundert (v. H.) der Grundstücksflächen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 6). Die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Anpflanzungen nach Nummer 6 vorgenommen werden, muss der Substrataufbau mindestens 80 cm betragen (vgl. § 2 Nummer 7).

Die Festsetzung der Mindest-Andeckstärke für den Substrataufbau für die Bereiche des Tiefgaragendaches, die nicht durch das Gebäude oder anderweitig, z.B. durch Wegeflächen, Terrassen etc. überbaut sind, ist erforderlich, um geeignete Wuchsbedingungen herzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Die begrüneten Tiefgaragenflächen stellen Ersatzlebensräume dar und kompensieren teilweise den Verlust offenen Bodens. Um notwendige Feuerwehrezufahrten, Wege und kleine Plätze nicht indirekt auszuschließen, wird die Begrünung auf 20 v. H. der Grundstücksflächen begrenzt. Hierdurch ergibt sich für den Bauherrn ein angemessener Spielraum zur Gestaltung der Freiflächen.

Als Konkretisierung der erforderlichen Begrünung von mind. 20 v. H. der Grundstücksfläche sieht der Bebauungsplan im Kerngebiet die Anpflanzung von elf Bäumen entlang des Caracaswegs und von sechs Bäumen entlang des Kapstadtrings vor. Diese Anpflanzgebote sollen in erster Linie dem Ortsbild zu Gute kommen. Durch die Anpflanzgebote wird das Kerngebiet entlang dessen Nord- und Ostseite zumindest partiell eingegrünt. Die Eingrünung der West- und Südseite erfolgt bereits durch den im Straßenraum vorhandenen Baumbestand, so dass hier auf Anpflanzgebote verzichtet werden kann. Durch die sechs entlang des Kapstadtrings vorgesehenen Anpflanzgebote kann zudem die hier vorhandene Platanenreihe, die im Zuge der Neubaumaßnahmen nicht zu halten sein wird, zumindest teilweise er-

setzt werden. Darüber hinaus wirken Gehölze insbesondere bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft.

Für die nach der Planzeichnung zu pflanzenden Einzelbäume sind Platanen, für ansonsten zu pflanzende Bäume und Sträucher sind standortgerechte Laubholzarten zu verwenden. Entlang des Kapstadtrings darf der Standort der anzupflanzenden Bäume zur Schaffung von Grundstückszufahrten verändert werden. Bäume sind mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 8).

Für die zu pflanzenden Einzelbäume sollen im Hinblick auf das Stadtbild Platanen verwendet werden, die im Plangebiet und dessen unmittelbaren Umfeld vorherrschend angepflanzt wurden und somit Ortsbild prägend sind. Um eine sinnvolle Positionierung von Zu- bzw. Ausfahrten nicht zu erschweren, kann im Bedarfsfall der Standort der anzupflanzenden Bäume verändert werden. Die Festlegung der Verwendung heimischer und standortgerechter Laubgehölze für übrige Strauchanpflanzungen ist sinnvoll, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten (geeignete Straucharten siehe Anhang 3). Die vorgegebene Mindest-Pflanzgröße stellt sicher, dass visuell und kleinklimatisch wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen. Durch die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> pro Baum wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwuchsphase ausreichender Entwicklungsraum innerhalb der befestigten Flächen zur Verfügung steht.

Im Hinblick auf die Minderung der Planfolgen für die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser sowie Tiere und Pflanzen trifft der Bebauungsplan darüber hinaus die folgende Festsetzung: Im Kerngebiet sind die bis zu einer Höhe von 31 m über der im Bebauungsplan gekennzeichneten Geländeoberfläche befindlichen Dachflächen von Gebäuden, soweit sie nicht als Aufenthaltsflächen, der Belichtung, Be- und Entlüftung, der Gewinnung von Sonnenenergie oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5).

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Anlagen zur Oberflächenentwässerung. Sie bilden außerdem einen vom Menschen nicht gestörten Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 8 cm vorgeschrieben. Es müssen jedoch nur solche Dachflächen begrünt werden, die nicht anderweitig sinnvoll genutzt oder für technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Dadurch werden Spielräume für die Errichtung von transparenten Dächern zur Schaffung hochwertiger Geschäftsräume sowie die in verdichteten Stadtquartieren sinnvolle Anlage von Dachterrassen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der im Plangebiet arbeitenden Personen geschaffen. Zudem soll zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erhalten bleiben.

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Die Nachpflanzverpflichtung dient der Sicherung der ökologischen und gestalterischen Funktionen des Baumbestandes. Geländeaufhöhungen sind unzulässig, weil sie zu einer Verdichtung des Wurzelraums führen, der in seiner Ausdehnung dem Kronenbereich entspricht. Die Sauerstoffversorgung der Feinwurzeln wird gestört und die Zerstörung der belebten Bodenzone wirkt sich negativ auf die Vitalität der Bäume aus. Abgrabungen

sind unzulässig, weil sie zu erheblichen Wurzelverlusten, damit zu einer verminderten Nährstoff- und Wasserversorgung und in Folge zu einer Schwächung der betroffenen Bäume führen.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Mit dem Eigentümer des Grundstücks Überseering 2 wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Der städtebauliche Vertrag beinhaltet ergänzend zum Bebauungsplan Regelungen zur Gestaltung der auf dem Grundstück zulässigen Bebauung sowie die Übernahme von Kosten durch den Investor.

## **7 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Bebauungsplan Winterhude 7 vom 22. Mai 1986 (HmbGVBl. S. 110).

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 41.500 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 21.500 m<sup>2</sup> benötigt.

### **8.2 Kostenangaben**

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen keine Kosten.

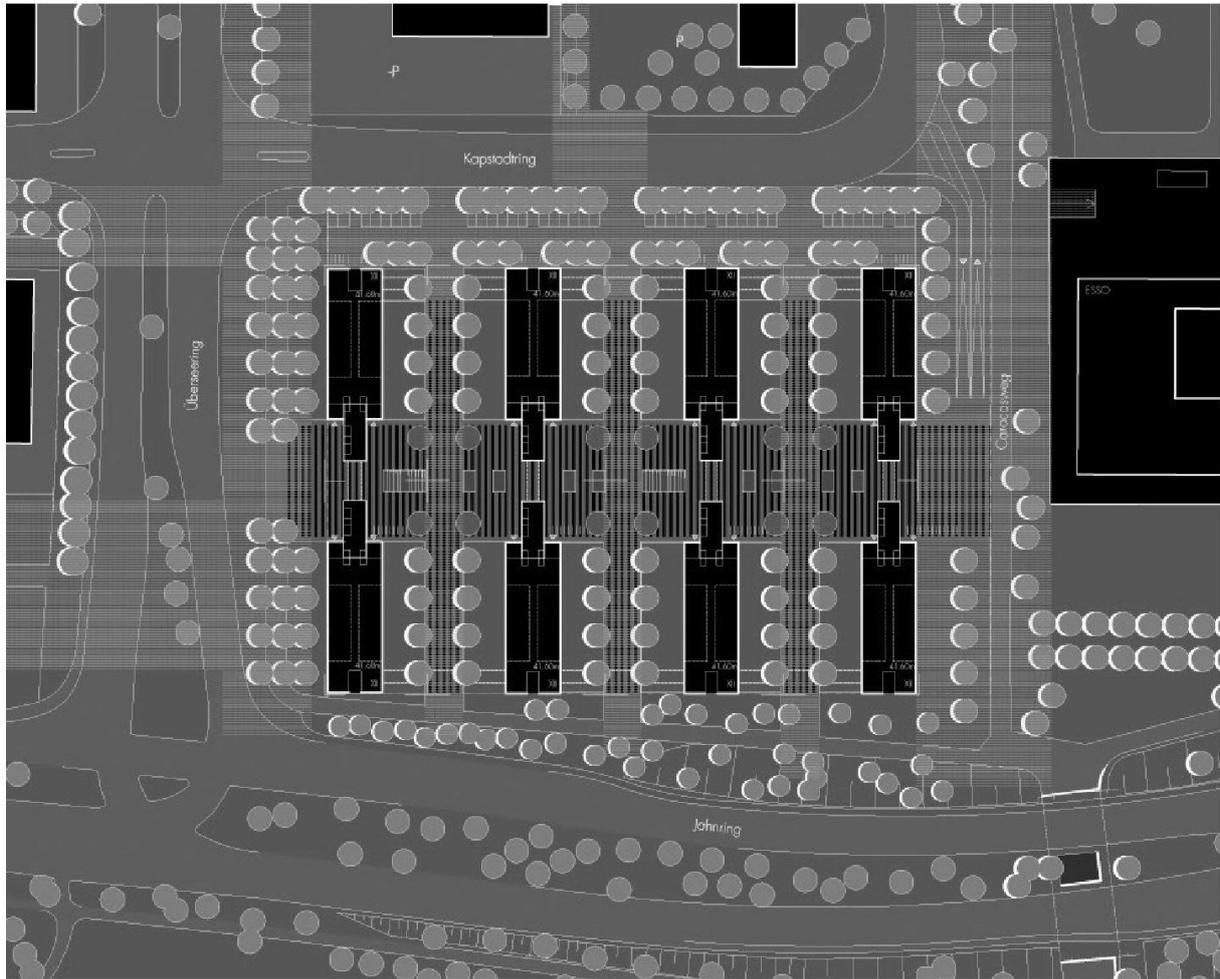
# Entwurf HLT Kopenhagen

## Grundlage für den Bebauungsplan Winterhude 39



# Entwurf Prof. Schürmann

Grundlage für den Bebauungsplan Winterhude 39



Anhang 3:  
Bepflanzung - Vorschlagsliste - Beispiele

**Sträucher**

Buchxbaum  
Efeu  
Eiben  
Felsenbirne  
Feuerdorn  
Flieder  
Fünffingerkraut  
Hibiscus  
Hundsrose  
Immergrün  
Johanniskraut  
Kartoffelrose u. a.  
Lavendel  
Liguster  
Schattengrün  
Skimmie  
Sommerflieder  
Spierstrauch

Buxus  
Hedera helix  
Taxus  
Amelanchier  
Pyracantha  
Syringa  
Potentilla  
Hibiskus  
Rosa canina  
Vinca  
Hypericum kalmianum  
Rosa rugosa  
Lavandula angustifolia  
Ligustrum vulgare  
Pachysandra  
Skimmia  
Buddleja  
Spiraea