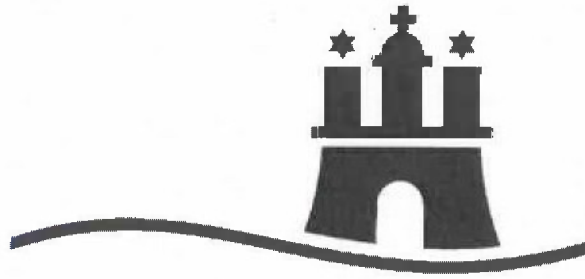

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]



Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112

Vertragsparteien:

**Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf
Wentorfer Straße 38, 21029 Hamburg**

**Projektgesellschaft
Bergedorfer Tor mbH & Co. KG**

**Seitenzahl Durchführungsvertrag: 11
Seitenzahl Vertragsanlagen: 93
Seitenzahl gesamt: 104**



**Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Bergedorf 112**

zwischen

der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Bergedorf,
Wentorfer Straße 38, 21029 Hamburg

vertreten durch den Bezirksamtsleiter Herrn Arne Dornquast

- nachstehend „**Bezirksamt**“ genannt -

und der

Projektgesellschaft Bergedorfer Tor mbH & Co. KG

[REDACTED]

vertreten durch die Komplementärin

Erste Hanseatische REV GmbH

[REDACTED]

diese vertreten durch ihre Geschäftsführer

[REDACTED] und [REDACTED]

- nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

Verteiler

Vorhabenträger	Bezirksamt Bergedorf, WBZ 2
Bezirksamt Bergedorf, SL 20	Bezirksamt Bergedorf, WBZ 4
Bezirksamt Bergedorf, SL 21	Bezirksamt Bergedorf, VS 3
Bezirksamt Bergedorf, MR 2, 5 und 6	Bezirksamt Bergedorf, RA
Bezirksamt Bergedorf, D4-G zum Scannen nach Vertragsabschluss	

Bezirksamtsinterne Abkürzungen für die Überprüfung der Regelungen

B/SL – Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
B/MR – Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Management des Öffentlichen Raums
B/WBZ 2 – Bezirksamt Bergedorf, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauprüfung
B/WBZ 4 – Bezirksamt Bergedorf, Zentrum für Wirtschaftsförderung, Umwelt
B/VS 3 – Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Verbraucherschutz, Technischer Umweltschutz

§ 1

Vertragszweck

- (1) Der Durchführungsvertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung des 11.132 m² großen Flurstücks 7378, belegen Bergedorfer Straße 100 / Weidenbaumsweg / Stuhrohrstraße 13 - 15, 21029 Hamburg, verzeichnet im Grundbuch von Bergedorf, Band 163, Blatt 6002. Das Flurstück ist voll erschlossen und steht im Eigentum der Vorhabenträgerin. Das Flurstück wird zurzeit durch die [REDACTED] für den Betrieb eines P [REDACTED] [REDACTED] Finanzcenters und durch die [REDACTED] für den Betrieb eines Zustellstützpunktes genutzt und wird im Folgenden „Vorhabengebiet“ genannt.
- (2) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Vorhabengebiet im Rahmen des Projekts „Bergedorfer Tor“ Wohnungen sowie bauliche Anlagen für Dienstleistungen zu errichten. Dieses Projekt wird im Folgenden als „Vorhaben“ bezeichnet.
- (3) Für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Der Stadtplanungsausschuss der Bezirksversammlung Bergedorf hat der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im Grundsatz zugestimmt. Das Bezirksamt wird vor der öffentlichen Auslegung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit der voraussichtlichen Bezeichnung Bergedorf 112 fassen, hat den Bebauungsplanentwurf mit den Bürgern und Trägern öffentlicher Belange diskutiert und – nach Überarbeitung des Vorhabens durch die Vorhabenträgerin - die Beteiligung der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Zur Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung werden weitere Flurstücke in das Bebauungsplanverfahren einbezogen.
- (4) Bebauungsplangebiet und Vorhabenfläche sind in der Anlage 1, die Bestandteil des Vertrags ist, dargestellt. Falls Plangebiet bzw. Vorhabenfläche geändert werden und sich dies auf den Vertrag auswirkt, werden die Vertragspartner entsprechende Änderungen vornehmen.
- (5) Mit diesem Vertrag gemäß § 12 Abs. 3a des Baugesetzbuchs (BauGB) soll die Durchführung des Vorhabens gesichert werden. Dieser Vertrag dient weiterhin der Umsetzung von wohnungsbaupolitischen und städtebaulichen Zielen des Bezirksamts. In dieser Hinsicht wird vereinbart, dass der Vorhabenträger Kosten und sonstige Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen übernimmt, die dem Bezirksamt als Voraussetzung oder als Folge der Bauvorhaben entstehen.
- (6) Die Vorhabenträgerin hat bereits Finanzierungsnachweise vorgelegt, aus denen ersichtlich ist, dass sie grundsätzlich bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu verwirklichen.
- (7) Dieser Vertrag ist eine Voraussetzung im Sinne der §§ 30 und 33 des Baugesetzbuchs. Dieser Vertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträger zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.
- (8) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein. Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet die Freie und Hansestadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

§ 2

Vertragsbestandteile und Anlagen zum Vertrag

Rechtlich verbindliche Vertragsbestandteile und Anlagen zum Vertrag sind:

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes, M 1 : 2.000 (**Anlage 1**);
- b) der Vorhabenplan, bestehend aus
 - dem Funktionsplan, als Grundlage zur Verdeutlichung der Ziele des Bebauungsplans „Bergedorf 112“ und zur Darstellung der vorgesehenen baulichen und gestalterischen Entwicklung, M 1: 500 (**Anlage 2**)
 - der Darstellung der äußeren Gestaltung der Gebäude einschließlich des Werbekonzepts (Gebäudeansichten, **Anlage 3**)
 - dem Freiraumplan (**Anlage 4**)
- c) der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bergedorf 112, M 1 : 1.000 (**Anlage 5**), mit Planzeichnung, Verordnungstext und Begründung in der für die öffentliche Auslegung beschlossenen Fassung. Die Vorhabenträgerin unterwirft sich im Vorhinein den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplans und eventuellen Änderungen nach der öffentlichen Auslegung, soweit diese das von ihr geplante Vorhaben ermöglichen;
- d) Verschattungsgutachten vorhabenbezogener B-Plan Bergedorf 112 (Zusatz vom 15.09.2015) von Evers & Küssner (**Anlage 6**)
- e) Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag, vgl. § 8 Absatz 4 (**Anlage 7**)

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben betrifft die Errichtung von fünf Gebäuden mit Tiefgarage als Blockrandbebauung gemäß den **Anlagen 2 – 4**. Im Einzelnen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, entlang der Bergedorfer Straße, dem Weidenbaumsweg und der Stuhlrohrstraße folgende bauliche Anlagen für Dienstleistungen sowie innerstädtische Wohnungen zu errichten: ein Verwaltungsbürogebäude für die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, Wohnungen im Geschosswohnungsbau, Einrichtungen für die Pflege und Betreuung pflegebedürftiger Menschen im Sinne des § 2 Absätze 3 bis 6 des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes (HmbWBG) vom 15. Dezember 2009, ein medizinisches Zentrum mit Apotheke, ein Business-Center mit Büros, eine Post- und Bankfiliale, eine Kindertagesstätte, weitere Büronutzungen sowie Gastronomie.

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin wird innerhalb von sechs Monaten nach Erreichen des Verfahrensstandes gemäß § 33 BauGB vollständige und genehmigungsfähige Bauanträge für die Errichtung des Vorhabens gemäß § 3 einreichen. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass das Vorhaben erst nach Vorliegen der formalen Vorweggenehmigungsreife nach § 33 Absatz 1 BauGB genehmigt werden kann. Die Baugenehmigungen werden widerrufenlich erteilt werden. Sie verpflichtet sich, spätestens innerhalb von sechs Monaten nach Vorliegen der einzelnen vollständigen vollziehbaren Baugenehmigungen mit dem Vorhaben zu beginnen und es innerhalb von 30 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen. Die im vorherigen Satz genannten Fristen beginnen jedoch nicht vor zustimmendem Beschluss der Bezirksversammlung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112 zu laufen. Der Baubeginn wird mit dem Beginn des Hochbaus definiert, der dem Bezirksamt (B/WBZ 2) anzuzeigen ist. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich wei-

terhin, die Freiraumgestaltung gemäß Freiraumplan innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.

- (2) Nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände, die zu Zeitverzögerungen führen, hemmen die in Absatz 1 genannten Fristen. Dies gilt u.a. auch, falls die baulichen Maßnahmen nicht begonnen oder nach Baubeginn unterbrochen werden, weil Dritte die Baugenehmigung und/oder den Bebauungsplan mit Rechtsmitteln angegriffen haben. In den vorgenannten Fällen verlängern sich die Fristen um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Durchführungsverpflichtung gehemmt war, zzgl. eines Zeitraums für die Wiederaufnahme der Baumaßnahmen von 3 Monaten.
- (3) Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und - diese einschränkend bzw. ergänzend - nach den Bestimmungen dieses Durchführungsvertrages. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Realisierung des Entwurfes gemäß Vorhabenplan (vgl. **Anlagen 2 - 4**) bzw. nach den Regelungen dieses Vertrages und den entsprechenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- (4) Das Vorhaben kann mit Zustimmung des Bezirksamts auch in einer von § 3 abweichenden Weise realisiert werden, soweit das Vorhaben nach Art und Umfang unverändert bleibt, die Änderungen geringfügig sind und die Änderungen mit dem Bezirksamt (B/SL) abgestimmt worden sind.
- (5) Die Vorhabenträgerin kann von diesem Vertrag zurücktreten, wenn die Baugenehmigung(en), die Abbruchgenehmigung(en) und/oder der Bebauungsplan ganz oder teilweise behördlich oder gerichtlich wieder aufgehoben bzw. für unwirksam erklärt werden. Der Vorhabenträger kann ferner von diesem Vertrag zurücktreten, wenn ein behördlich und/oder gerichtlich verfügter Baustopp nach 24 Monaten weiter anhält.

§ 5

Anforderungen an das Vorhaben

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, entsprechend dem Vorhabenplan auf der Vorhabenfläche mindestens 60 Geschosswohnungen zu errichten. (B/WBZ 2)
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für mindestens 30 % der Geschosswohnungen öffentliche Fördermittel zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum einzusetzen. Hierzu verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, einen dem Grunde nach (vorbehaltlich verfügbarer Mittel) genehmigungsfähigen Antrag bei der Investitions- und Förderbank einzureichen. Die Nachweise der öffentlichen Förderung sind vor Baubeginn beim Bezirksamt (B/SL) einzureichen.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 80 % der Wohneinheiten gemäß den Förderrichtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank mit einer barriere-reduzierten Grundausstattung zu errichten. Mindestens zwei Wohnungen sind als Rollstuhlfahrer-Wohnungen nach DIN 18040-2R und mindestens 10 Wohnungen sind barrierefrei nach DIN 18040-2 zu errichten. (B/WBZ 2)
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine Wohnnutzung erst dann aufzunehmen, wenn durch eine entlang der Straßen geschlossenen ausgeführte Bebauung sichergestellt ist, dass ein vor Lärm geschützter Innenhof mit einem Beurteilungspegel von nachts kleiner als 60 dB(A) entsteht. Öffnungen, die in den Blockinnenbereich hineinführen (z.B. Tore bzw. Durchgänge), sind so auszuführen, dass dieser Wert nicht überschritten wird. (B/VS)
- (5) Aus Gründen des Lärmschutzes verpflichtet sich die Vorhabenträgerin sicherzustellen, dass die Außengastronomie nur zwischen 8:00 Uhr und 22:00 Uhr betrieben wird. (B/VS)

- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zum Innenhof eine helle oder reflektierende Fassadengestaltung gemäß Anlage 3 vorzunehmen und keine einseitig nur nach Norden ausgerichteten Wohnungen zu errichten. Gemäß der Abstimmung mit dem Oberbaudirektor (siehe Vorbehalt in Absatz 7) ist für das Wohngebäude im Innenhof Klinkermaterial in hellen Rottönen zulässig. Zudem dürfen für die Metallanteile der Fassaden im Innenhof auch dunklere Farbtöne Verwendung finden, um eine Kontrastwirkung zu erzeugen und ggf. die Reflektionswirkungen des Materials zu mindern. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, für Wohnungen, bei denen im Verschattungsgutachten gemäß Anlage 6 eine Besonnungsdauer unter den Empfehlungen der DIN 5034 prognostiziert wurde, für Aufenthaltsräume einen möglichst hohen Fensteranteil mit mindestens einem bodentiefen Fenster pro Aufenthaltsraum vorzusehen. Die Verpflichtung, keine einseitig nur nach Norden ausgerichteten Wohnungen zu errichten, besteht nicht für die Wohnungen in den Hausgemeinschaften für Menschen mit Behinderung bzw. Assistenzbedarf, die nach Norden ausgerichtet sein dürfen, falls den Bewohnern im unmittelbaren Zusammenhang mit ihren Wohnungen eine nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtete Gemeinschaftsfläche zugänglich ist. (B/WBZ 2)
- (7) Die Vorhabenträgerin wird die äußere Gestaltung der Gebäude gemäß Anlage 3 vornehmen, vorbehaltlich der Abstimmung mit dem Oberbaudirektor der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen. (B/WBZ 2)
- (8) Werbeanlagen sind nur zulässig gemäß der Anlage 3. Die Werbeschriftzüge sind mit Einzelbuchstaben zu gestalten, montiert auf horizontalen Trägern. Die Höhe der Buchstaben beträgt in der Regel maximal 60 cm; Ausnahmen hiervon bilden die Werbeflächen 1 und 2 gemäß Anlage 3, für die Schriftgrößen bis maximal 80 cm zulässig sind. Geschlossene Leuchtkästen und/oder Grundplatten auf der Fassade sind nicht zulässig. Im Übrigen sind die entsprechenden Regelungen des Bebauungsplans zu beachten. (B/WBZ 2)
- (9) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 190 unterirdische PKW-Stellplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und sonstige Nutzer des Vorhabens zu errichten und ganzjährig zugänglich zu machen. Falls nach der Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“ vom 21.01.2013 weitere Stellplätze erforderlich werden, so wird die Vorhabenträgerin eine Ausgleichsabgabe gemäß § 49 der Hamburgischen Bauordnung entrichten oder die erforderliche Zahl, durch Baulast gesichert, auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Vorhabengebiets herstellen oder nachweisen. Es sind maximal zwei Zu- bzw. Abfahrten zu unterirdischen Stellplätzen zulässig, und zwar zur Stuhrohrstraße. (B/WBZ 2).
- (10) Im Blockinnenbereich sind oberirdische Stellplätze unzulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur für die Anlieferung zulässig, d.h. in Form von Kurzzeitstellplätzen, und zwar nur entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. (B/WBZ 2)
- (11) Die in der Anlage 4 dargestellte „Innenhoffläche öffentlich zugänglich“ ist täglich mindestens in der Zeit von 10 Uhr bis 22 Uhr unentgeltlich öffentlich zugänglich zu machen. Gegenüber Personen, die die zulässigen Nutzungen durch unangemessenes Verhalten stören (z.B. Urinieren und sonstige Belästigungen der Nutzer) kann vom Hausrecht Gebrauch gemacht werden. (B/SL)
- (12) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das auf dem Vorhabengebiet anfallende Niederschlagswasser verzögert abzuleiten und ggf. über eine Reinigungsanlage dem öffentlichen Entwässerungssystem (Siel) zuzuleiten, sofern es nicht versickert oder gesammelt und genutzt wird. Dabei sind die entsprechenden geltenden technischen Regelwerke und Verfahren, die hydraulischen Verhältnisse sowie der ökologische und chemische Zustand des von der Sieleinleitung betroffenen Gewässers zu beachten. (B/WBZ 4)
- (13) Der Dachstuhl des Gebäudes Stuhrohrstraße 13 darf von April bis Oktober nicht mit schwerem Gerät abgerissen werden; stattdessen sind Dachziegel einzeln „von Hand“ zu entfernen, damit Fledermäuse fliehen können. Diese Maßnahme entfällt, wenn durch ei-

ne fachgutachterliche Überprüfung des Gebäudes maximal 1 Woche vor dem Abriss der Nachweis erbracht wird, dass Fledermäuse im Gebäude keine aktuellen Tagesverstecke haben. (B/WBZ 4)

- (14) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, als Ersatz für Brutreviere von Höhlenbrütern, die durch das Bauvorhaben verlorengehen, in einer Höhe von mindestens 3 m künstliche Nisthilfen an den neuen Gebäuden zu installieren, und zwar 10 Höhlen für den Hausrotschwanz und 10 Koloniekästen für den Haussperling. Die Nistkästen sind innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn an den Gebäuden anzubringen, dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. (B/WBZ 4)
- (15) Aus dem Verkehrsaufkommen, das die verkehrstechnischen Untersuchungen vom 02.09.2015 und 29.9.2015 des Büros ARGUS prognostizieren, ergibt sich das Erfordernis, die äußere Erschließung unter anderem an dieses Vorhaben anzupassen. Demnach werden signaltechnische und bautechnische Anpassungen an den vorhandenen Lichtsignalanlagen Weidenbaumsweg Ost, West sowie Weidenbaumsweg/Stuhrohrstraße erforderlich. Eine detailliertere Aufstellung der dafür zu erwartenden Kosten ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich. Nach einer groben Kostenschätzung von ARGUS und den Erfahrungen des Bezirksamtes sollten bis zu 120.000 Euro für diesen Zweck auskömmlich sein. Grundlage ist die Kostenaufstellung des Fachamtes B/MR vom 12.10.2015. Der Kostenanteil der Vorhabenträgerin beträgt 50 %, maximal 60.000 Euro. Dieser Betrag ist dem Bezirksamt bis zur Beantragung einer Vorweggenehmigung nach § 33 des Baugesetzbuchs zur Verfügung zu stellen, spätestens aber bis zur Feststellung des Bebauungsplans. Das Bezirksamt verpflichtet sich, eventuell überzahlte Beträge nach Abschluss der Anpassungen an die Vorhabenträgerin zurückzuzahlen. (B/MR)
- (16) Die Vorhabenträgerin stellt sicher, dass die zum Weidenbaumsweg und zur Bergedorfer Straße einseitig ausgerichteten Aufenthaltsräume eine Frischluftbelüftung vom Innenhof oder von den Dachflächen erhalten. Alternativ sind technische Lösungen mit Luftschadstofffilter möglich. (B/WBZ2)
- (17) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, durch geeignete, vorrangig bauliche Maßnahmen (z.B. Poller) sicherzustellen, dass die Anlieferaufstellfläche im Eckbereich Stuhrohrstraße / Weidenbaumsweg nur durch berechtigte Anlieferfahrzeuge genutzt wird. (B/MR)
- (18) Die Vorhabenträgerin stellt sicher, dass der Außenbereich der im Vorhabenplan dargestellten Kindertagesstätte durch geeignete bauliche Maßnahmen vor Verkehrslärm geschützt ist. Der Lärmpegel im Außenbereich, gemessen in 1,50 m Höhe, darf 64 dB(A) nicht überschreiten. (B/VS)
- (19) Die Vorhabenträgerin stellt sicher, dass der Oberboden für die Herrichtung von Kinderspielflächen und Hausgärten geeignet ist. Für die Bewertung sind die Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und ggf. Boden-Nutzpflanze heranzuziehen. Für die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Bodenschicht sowie das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gilt § 12 BBodSchV. (B/VS)
- (20) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bis zur Beantragung einer Vorweggenehmigung nach § 33 des Baugesetzbuchs, spätestens bis zur Feststellung des Bebauungsplanes die Finanzierung des Vorhabens nachzuweisen durch Vorlage einer Finanzierungszusage eines Kreditinstituts und durch Nachweis der Eigenmittel, die für das Vorhaben eingesetzt werden. (B/SL)

§ 6

Herstellung der Gehwegüberfahrten

Die Herstellung und Kostentragung der erforderlichen Gehwegüberfahrten werden in einem gesondert zu schließenden öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Bezirksamt (B/MR)

und der Vorhabenträgerin sowie in separaten Anträgen zum Bau von Gehwegüberfahrten geregelt. Gleiches gilt für die Errichtung der Feuerwehrezufahrt im Bereich des Baufeldes 1 zur Stuhrohrstraße, für die Errichtung des Taxistandes im Bereich Weidenbaumsweg und den Umbau des Gehweges im Bereich der Vorfahrt des Lieferverkehrs Ecke Stuhrohrstraße / Weidenbaumsweg. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich alle Kosten für die Planung und die Herstellung zu übernehmen. Die Bauausführung obliegt dem Bezirksamt, da es sich hier um bereits heute öffentlich gewidmete Flächen handelt.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gehwegüberfahrten:

- zur Bergedorfer Straße im Bereich der Baufelder 1 und 4,
- zur Stuhrohrstraße und zum Weidenbaumsweg im Bereich des Baufeldes 2,
- zur Stuhrohrstraße im Bereich der Baufelder 1 und 2 (Tiefgaragenzu- und -ausfahrt, Feuerwehrezufahren).

§ 7

Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten, soweit diese Kosten von der Vorhabenträgerin beauftragt oder schriftlich freigegeben worden sind.

§ 8

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Gemäß § 12 Absatz 5 BauGB bedarf ein Wechsel des Vorhabenträgers der Zustimmung der Gemeinde, hier des Bezirksamtes. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der vereinbarten Fristen gefährdet ist.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und verbindlichen Regelungen einem evtl. Rechtsnachfolger, ebenfalls mit der Verpflichtung zur Weitergabe, aufzuerlegen, soweit diese noch nicht erledigt sind. Die Vorhabenträgerin haftet dem Bezirksamt als Gesamtschuldnerin für die Erfüllung dieses Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit das Bezirksamt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt, was im Falle des Nachweises der ordnungsgemäßen Übertragung der Verpflichtungen und der verbindlichen Regelungen dieses Vertrages auf einen evtl. Rechtsnachfolger nicht verweigert werden kann. Das Bezirksamt wird die Vorhabenträgerin aus der gesamtschuldnerischen Haftung entlassen, wenn sie ihre Verpflichtung zur Weitergabe nach Satz 1 erfüllt hat und das Vorhaben einschließlich der Freiraumanlagen fertiggestellt ist.
- (3) Die Vorhabenträgerin hat im Falle einer Veräußerung bzw. Einräumung von Erbbaurechten das Bezirksamt mindestens vier Wochen zuvor schriftlich zu informieren.
- (4) Das Bezirksamt stimmt schon jetzt einer Veräußerung des Grundstücks bzw. Grundstücksteilen des Vorhabengebiets an Dritte für den Fall zu, dass die Vorhabenträgerin sich verpflichtet, das Vorhaben trotz Veräußerung des Grundstücks weiterhin selbst zu errichten. Dem Bezirksamt ist bekannt, dass ein Teil des Vorhabengebiets (Baufeld 1, Teilstück des Flurstücks 7378) von der Vorhabenträgerin an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille e.G. als Käuferin veräußert wurde und in das Eigentum der Käuferin übergehen wird (aufschiebend bedingter Grundstückskaufvertrag vom 16. August 2013 - Urkundenrolle Nr. [REDACTED] des Notars [REDACTED] vom 16. August 2013 nebst Vertragsänderung Urkundenrolle [REDACTED] des Notars [REDACTED] vom 11. Februar 2015 und Nachtrag Urkundenrolle [REDACTED] des Notars [REDACTED] vom 2. November 2015), vgl. Anlage 7. Die Vorhabenträgerin stellt sicher,

dass sie die Verpflichtungen aus diesem Vertrag auch nach dem Eigentumsübergang erfüllen kann.

§ 9

Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung der Realisierung der in § 6 genannten Maßnahmen hat die Vorhabenträgerin bei Beantragung einer Baugenehmigung nach § 33 des Baugesetzbuchs, spätestens jedoch bis zur Feststellung des Bebauungsplans eine Sicherheit in Form einer unbefristeten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen und unbedingten, unter Verzicht auf die Einrede nach § 770 Absatz 1 BGB zahlbaren Bürgschaft in Höhe von 17.150 Euro einer im Gebiet der Bundesrepublik Deutschland ansässigen, als Zoll- oder Steuerbürge zugelassenen Bank oder Sparkasse zugunsten des Bezirksamts auszuhändigen.
- (2) Eine Reduzierung des Bürgschaftsbetrages ist je nach Realisierungsstand der einzelnen Maßnahmen möglich.
- (3) Das Bezirksamt hat die Bürgschaftsurkunde an die Vorhabenträgerin zurückzugeben, sobald der Sicherungszweck entfallen ist.

§ 10

Vertragsstrafe, Verwaltungszwang

- (1) Verletzt die Vorhabenträgerin eine der ihr nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen, kann das Bezirksamt, nachdem es die Vorhabenträgerin durch schriftliche Aufforderung mit Fristsetzung in Verzug gesetzt hat, eine Vertragsstrafe von ihr fordern und zwar
 - bis zu jeweils 1.000 Euro bei Verstößen gegen § 4 (1) und (2), je vollständiger Monat,
 - bis zu 500.000 Euro bei Verstoß gegen § 4 (3) und (4),
 - bis zu 250.000 Euro je Wohnung bei Verstoß gegen § 5 (1),
 - bis zu 100.000 Euro je Wohnung bei Verstoß gegen § 5 (2),
 - bis zu 25.000 Euro je Wohneinheit bei Verstoß gegen § 5 (3),
 - bis zu 100.000 Euro bei Verstoß gegen § 5 (4),
 - bis zu 25.000 Euro bei Verstoß gegen § 5 (5),
 - bis zu 100.000 Euro bei Verstoß gegen § 5 (6),
 - bis zu 100.000 Euro bei Verstoß gegen § 5 (7),
 - bis zu 10.000 Euro je Werbeanlage bei Verstoß gegen § 5 (8),
 - bis zu 10.000 Euro je fehlendem Stellplatz bei Verstoß gegen § 5 (9),
 - bis zu 20.000 Euro bei Verstoß gegen § 5 (10),
 - bis zu 10.000 Euro bei Verstoß gegen § 5 (11),
 - bis zu 50.000 Euro bei Verstoß gegen § 5 (12),
 - bis zu 25.000 Euro bei Verstoß gegen § 5 (13),
 - bis zu 500 Euro je fehlender Nisthilfe bei Verstoß gegen § 5 (14),
 - bis zu 10.000 Euro je Wohnung bei Verstoß gegen § 5 (16),
 - bis zu 10.000 Euro bei Verstoß gegen § 5 (17),
 - bis zu 25.000 Euro bei Verstoß gegen § 5 (18),
 - bis zu 100.000 Euro bei Verstoß gegen § 5 (19).

Andere Maßnahmen werden dadurch nicht berührt.

- (2) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 04.12.2012 in der jeweils geltenden Fassung.

§ 11

Haftungsausschluss

- (1) Der Durchführungsvertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe der bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist dabei bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans besteht daher nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplans keine Zusage eines derartigen Ereignisses dar (§ 1 Abs. 3 BauGB). Eine Haftung des Bezirksamts für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung dieser Rechtsverordnung tätigt bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (2) Sollte der Beschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112 nicht gefasst werden bzw. der Bebauungsplan nicht genehmigt werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag; dieser ist dann aufzuheben. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadensersatzansprüche ableiten.
- (3) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112 (§ 12 Absatz 6 BauGB) können Ansprüche gegen das Bezirksamt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass die Nichtigkeit oder Teilnichtigkeit der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112 im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.

§ 12

Wirksamwerden der Bestimmungen dieses Vertrages

Der Vertrag wird wirksam, wenn die Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112 in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB erteilt wird. Der Vertrag wird endgültig nicht wirksam, wenn die Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112 nicht bis zum 31.12.2017 in Kraft getreten ist oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB nicht bis zu diesem Zeitpunkt erteilt wurde.

§ 13

Schlussbestimmungen

- (1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Vertragsbestandteile und Anlagen des Vertrages gemäß § 2 können nur im Einvernehmen mit dem Bezirksamt geändert werden.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

- (4) Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Bauvorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszulegen und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (5) Der Vertrag ist vierfach ausgefertigt. Das Bezirksamt und die Vorhabenträgerin erhalten je zwei Ausfertigungen.
- (6) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

Hamburg, den 13.11.2015

Freie und Hansestadt Hamburg
- Bezirksamt Bergedorf -


Bezirksamtsleiter

Hamburg, den 13.11.2015

Projektgesellschaft Bergedorfer Tor mbH & Co.KG


Geschäftsführer


Geschäftsführer

Anlagen

- Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes im Maßstab 1 : 2.000
- Anlage 2: Funktionsplan, als Grundlage zur Verdeutlichung der Ziele des Bebauungsplans „Bergedorf 112“ und zur Darstellung der vorgesehenen baulichen und gestalterischen Entwicklung des Vorhabengebiets, Maßstab 1: 500
- Anlage 3: Darstellung der äußeren Gestaltung der Gebäude einschließlich des Werbekonzepts (Gebäudeansichten)
- Anlage 4: Freiraumplan
- Anlage 5: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bergedorf 112 im Maßstab 1 : 1.000, mit Planzeichnung, Verordnungstext und Begründung in der für die öffentliche Auslegung beschlossenen Fassung
- Anlage 6: Verschattungsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112 (Zusatz vom 15.09.2015)
- Anlage 7: Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag

Anlage 1

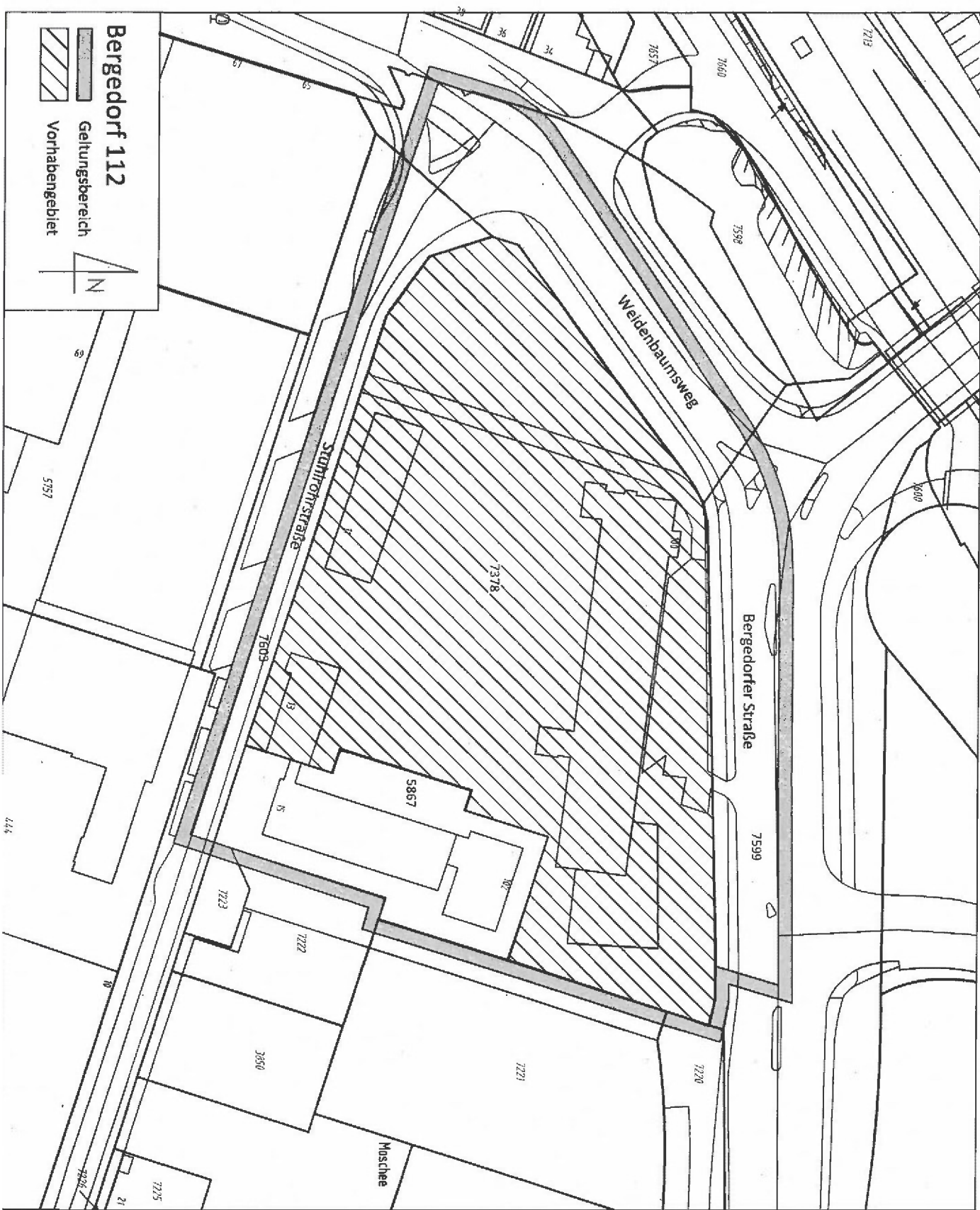
zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112

13. November 2015

**Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes
im Maßstab 1 : 2.000**

Seitenanzahl: 2 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)

Anlage 1



Anlage 2

zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112

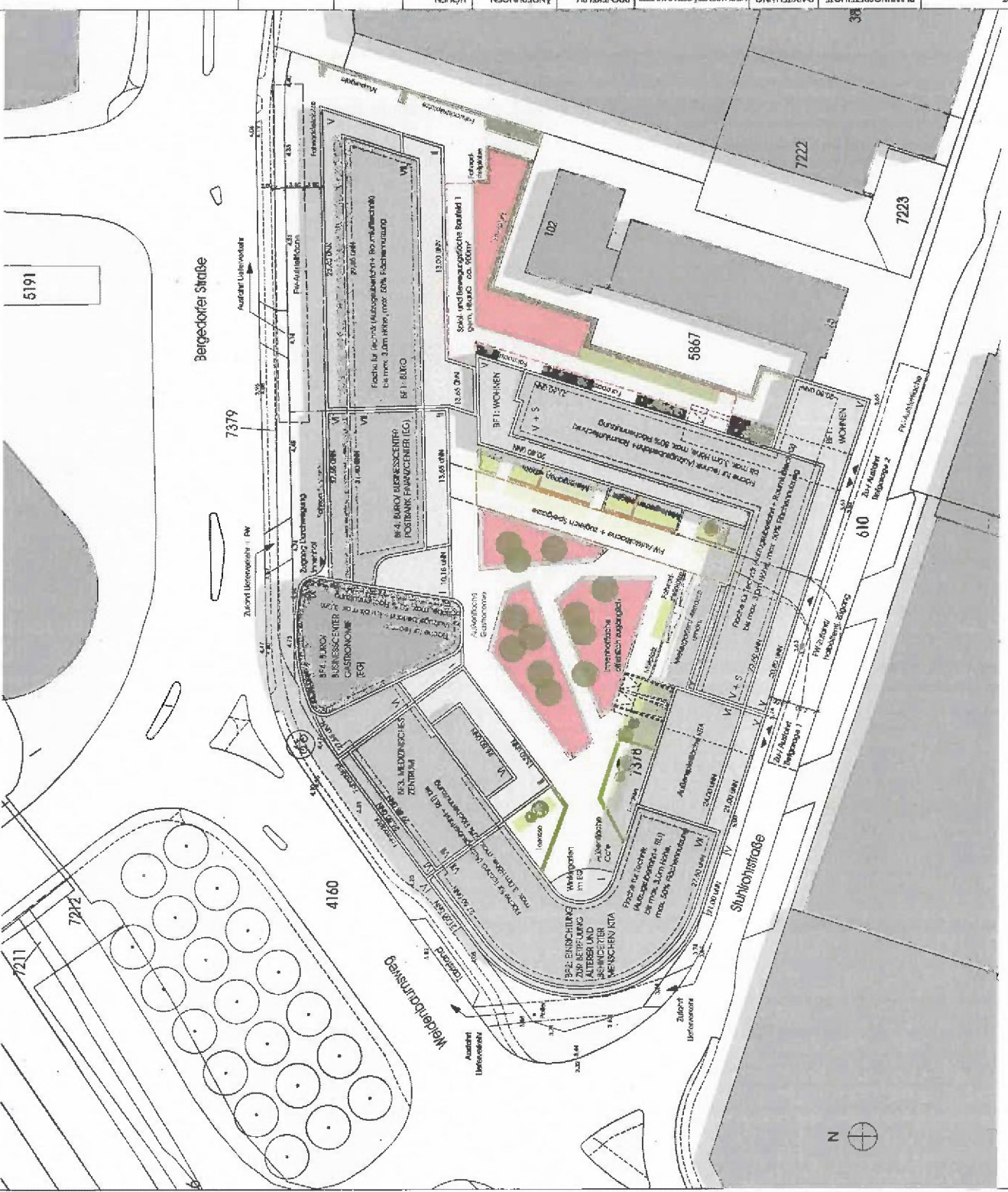
13. November 2015

Funktionsplan

als Grundlage zur Verdeutlichung der Ziele des Bebauungsplans „Bergedorf 112“ und zur Darstellung der vorgesehenen baulichen und gestalterischen Entwicklung des Vorhabengebiets

Maßstab 1: 500

Seitenanzahl: 2 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)



FUNKTIONSPLAN

HÖHENANGABEN BEZOGEN AUF ÜBER NORMALMILL

H	3.0/3.5	Grundrisshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (einschließlich Dachstuhl) (H)	Grundriss
G	3.0/3.5	Grundrisshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (einschließlich Dachstuhl) (G)	Grundriss
F	3.0/3.5	Grundrisshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (einschließlich Dachstuhl) (F)	Grundriss
E	3.0/3.5	Grundrisshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (einschließlich Dachstuhl) (E)	Grundriss
D	3.0/3.5	Grundrisshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (einschließlich Dachstuhl) (D)	Grundriss
C	3.0/3.5	Grundrisshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (einschließlich Dachstuhl) (C)	Grundriss
B	3.0/3.5	Grundrisshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (einschließlich Dachstuhl) (B)	Grundriss
A	3.0/3.5	Grundrisshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (einschließlich Dachstuhl) (A)	Grundriss
0		Grundrisshöhe bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (einschließlich Dachstuhl) (0)	Grundriss

BERGEDORFER
IM HERZEN
VON BERGEDORF
TOR

PROJEKTGESELLSCHAFT BERGEDORFER TOR MBH & CO. KG

PROJEKTNR.	BER21311	FUNKTIONSPLANUNG	DATEI:	16.10.2015
ZEICHNER:		Funktionsplan	MAßSTAB:	1:500
PLAN-NR.:	BE21_002_FLY	INDEX: H	BLATTGRÖÖE:	A 2

STADTPLANUNG VERBÄNDERUNGSGRÄNZE: FRIEDRICHSHAIN
BÜRO & WOHNFUNKTIONEN
LANDSCHAFTSARCHITECTUR BDA
STADTPLANER:

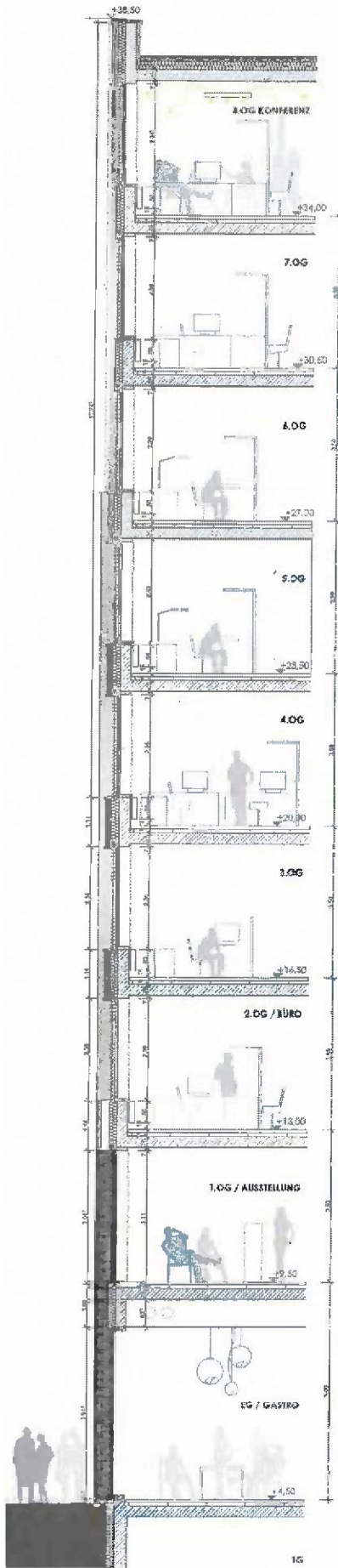
VEREINBARE TILLUNGSPRINZIP
KONSTRUKTIONSPRINZIP
ANFORDERUNGEN AN DIE BAUWEISE

A-QUADRAT
ARCHITECTEN+INGENIEURE GMBH

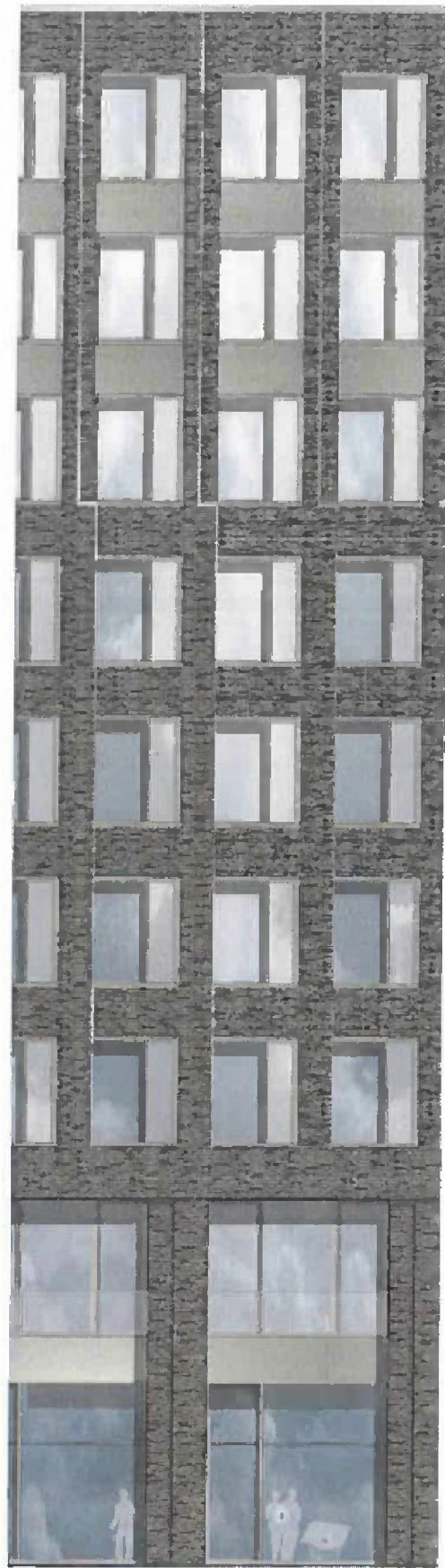
Anlage 3.1
zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112
13. November 2015

Detailansicht/Fassadenschnitt Baufeld 4 vom 28.8.2015

Seitenanzahl: 2 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)



1G



Ansicht Nord M.1:50



Ansicht Süd M.1:50

Anlage 3.2
zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112
13. November 2015

**Besprechungsnotiz APB Architekten zur Auswahl des
Fassadenmaterials Baufeld 4 vom 26.8.2015**

Seitenanzahl: 2 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)



**Besprechungsnotiz vom 26.08.2015 bei APB:
Materialien**

1) Materialien:

Fassade, Verblendstein

Ziegelwerk Blomesche Wildnis - Klinker DF Höger-Sortierung
Dünnformat dunkelgrau verputzt



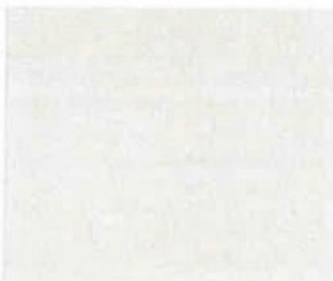
Alu-Fenster, Metalloberflächen Brüstungen / Laibungen

Eloxal C-32 - Farbton hellbronze, matt/MF



Fassade, Fassadentafeln / Innenhof

Eternit Fassadentafeln - Cremeweiß / Altweiß (zu bemustern)



2.
Angepasste Brüstungshöhe im 1.OG Turm und Ausstellungsbereich

3.
Prallscheiben vor kleinem Fensterteil auf der Straßenseite

Anlage 3.3
zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112
13. November 2015

Ansichten Ost und West BF1 (Wohngebäude) vom 3.9.2015

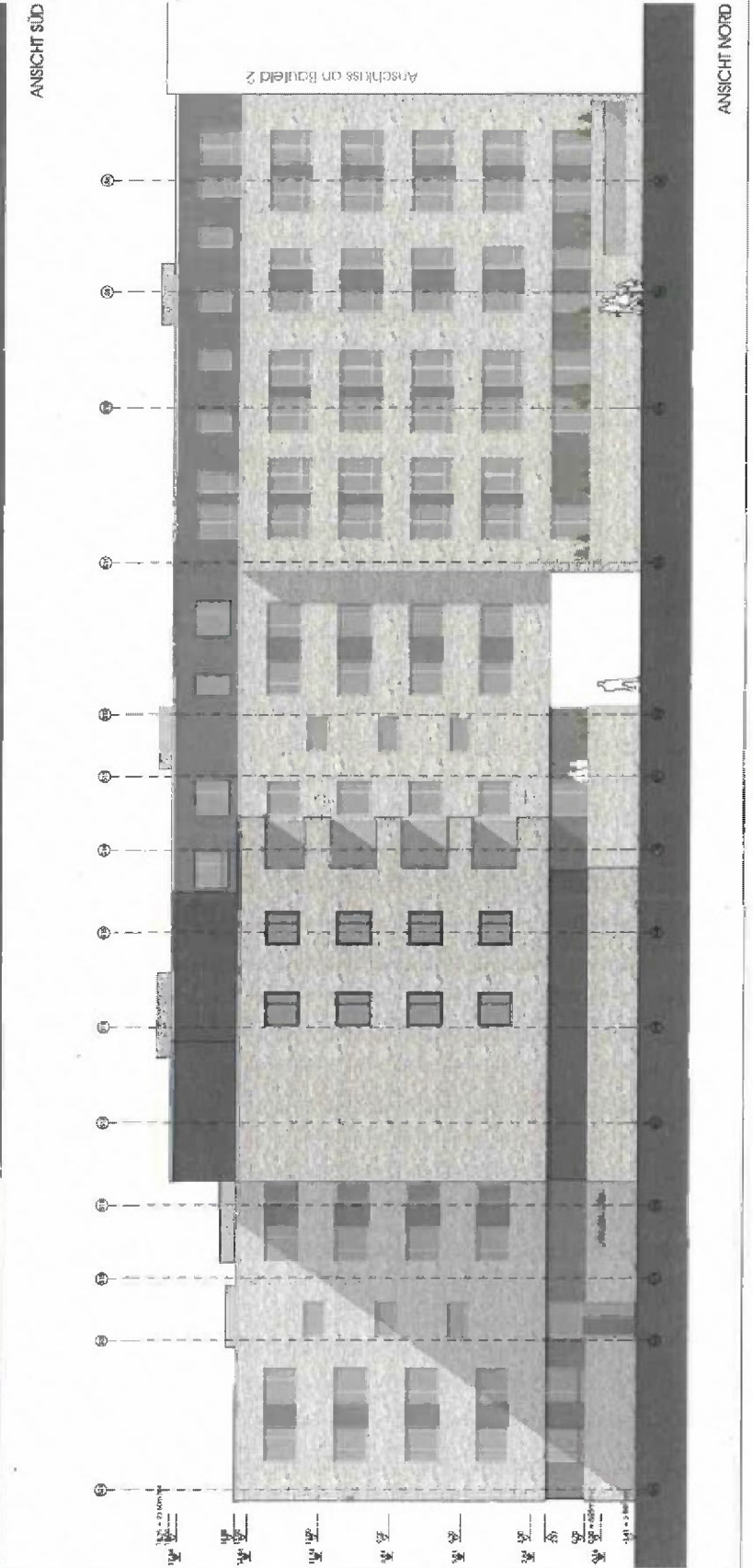
Seitenanzahl: 2 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)

Anlage 3.4
zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112
13. November 2015

Ansichten Nord und Süd BF 1 (Wohngebäude) vom 3.9.2015

Seitenanzahl: 2 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)

DARSTELLUNG	<input type="checkbox"/> IN Bestandszustand
	<input checked="" type="checkbox"/> IN abweichendem Zustand
FRAGEN	<input checked="" type="checkbox"/> DO: Oberbauelement
	<input checked="" type="checkbox"/> NO: Wandelement
HÖHEN	BAUHÖHE: 41,00 m = OK FF
	OK FF = Oberkante Fertigfußboden
	OK FB = Oberkante Fertigbauteile
	OK TD = Oberkante Treppe
	OK TD = Oberkante Fertigputz
ANZEIGEN	130-25: Feuertrennwand TK, einschüßig
	130-25: Feuertrennwand TK, einschüßig
	130-25: Feuertrennwand TK, einschüßig
BESCHREIBUNG	FD: Feuertrennwand
	FD: Feuertrennwand
	FD: Feuertrennwand
	FD: Feuertrennwand
	FD: Feuertrennwand
LAGE	ANSICHT NORD + SÜD BETO.4.A.300
	BAUANTRAG
	BERGENDORFER TOR
	BETO.4.A.300
	21 D29 Hofburg



ANSICHT NORD + SÜD | BETO.4.A.300
BAUANTRAG
 BERGENDORFER TOR
 BETO.4.A.300
 21 D29 Hofburg

PROJEKT: 21311 ANSCHL. RHEIN & SÜD
 ARCHIT.: BERGENDORFER TOR
 DATUM: 03.09.2015
 INDEX: A.1
 STAND: 11/15
 PLANRICHUNG: A - N
 PLANRICHUNG: A - N
 PLANRICHUNG: A - N

PROJEKTLEITER: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]

PROJEKTLEITER: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]

PROJEKTLEITER: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]

PROJEKTLEITER: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]

PROJEKTLEITER: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]
 ARCHITECT: [REDACTED]

Anlage 3.5

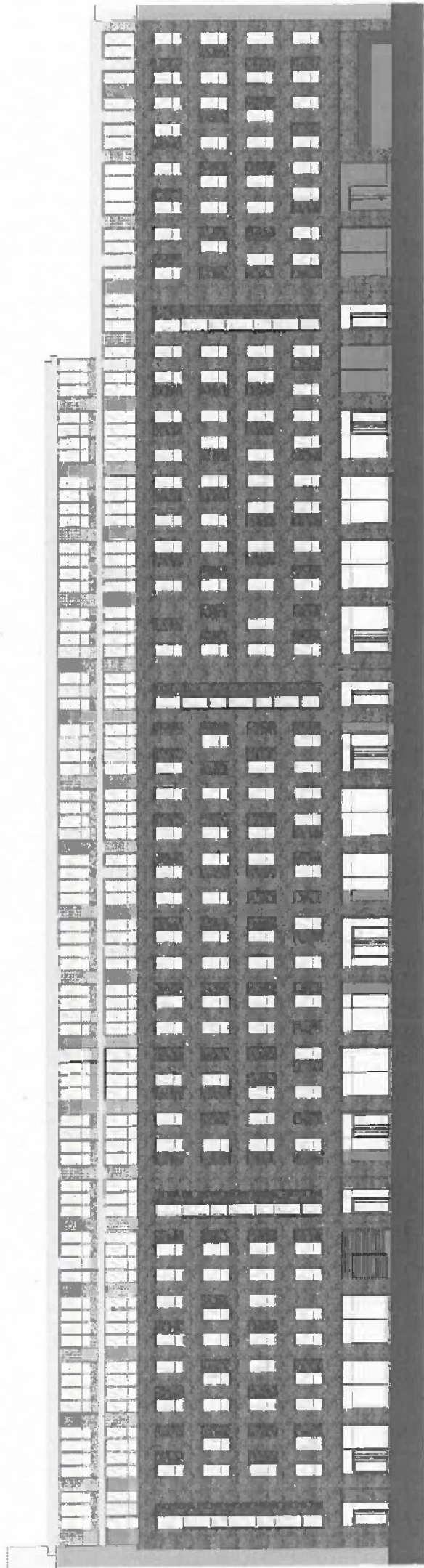
zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112

13. November 2015

**Ansicht Baufeld 2 (Einrichtung nach dem HmbWBG)
vom 19.10.2015**

**Ansichten Blockrandbebauung Bergedorfer Str.
Weidenbaumsweg und Stuhlrohrstraße (BF 1 Büro, BF 4, BF 3
BF2 und BF 1 Wohnen vom 19.10.2015**

Seitenanzahl: 3 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)



ANSICHT WEIDENBAUMSWEG - STUHLROHRSTRASSE



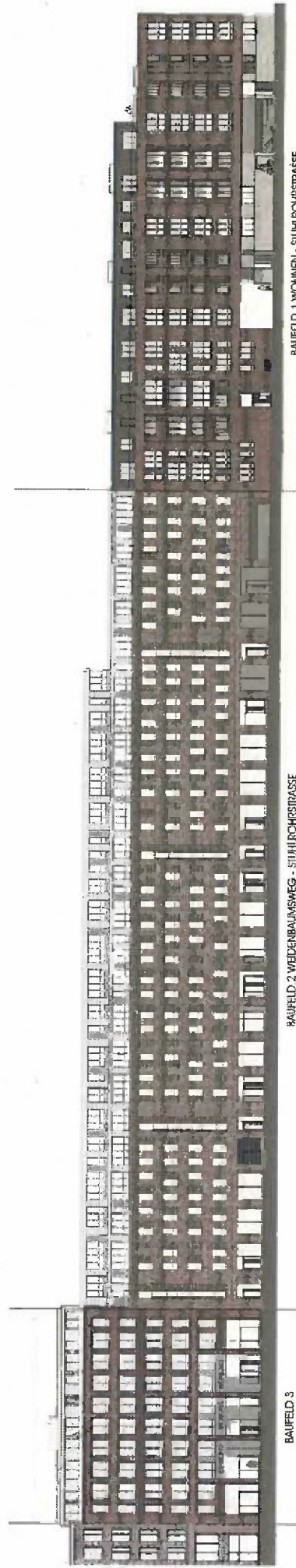
BAUFELD 1 B - OSTSEITE

BAUFELD 1 B - ANSICHT BERGEDORFER STRASSE

BAUFELD 4 - ANSICHT BERGEDORFER STRASSE/ WEDENBAUMSWEG

BAUFELD 3 - WEDENBAUMSWEG

BAUFELD 2



BAUFELD 3

BAUFELD 2 WEDENBAUMSWEG - STUHLROHRSTRASSE

BAUFELD 1 WOHNIEN - STUHLROHRSTRASSE

GESAMTANSICHT

Anlage 3.6

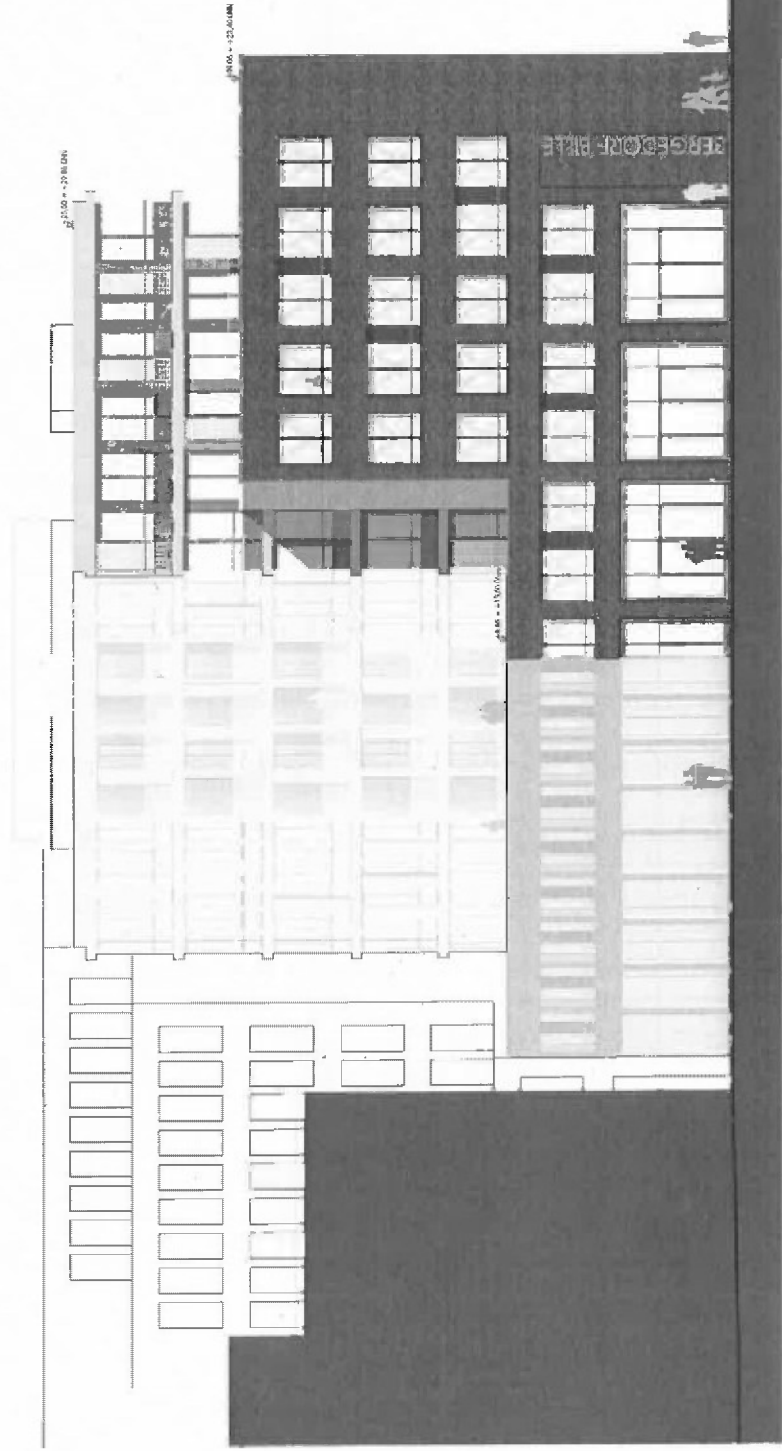
zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112

13. November 2015

**Werbekonzept (Darstellung in den Fassadenansichten
BF 1, 4 und 3) vom 16.10.2015**

Seitenanzahl: 6 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)

WERBEKONZEPT



ANSICHT OST

WERBFLÄCHE ①
Baugrund: keine
Schranke nach Osten



WERBFLÄCHE ②
Umfang: 100 m²
Schriftgröße max. 80cm

WERBFLÄCHE ③
Umfang: 100 m²
Schriftgröße max. 80cm

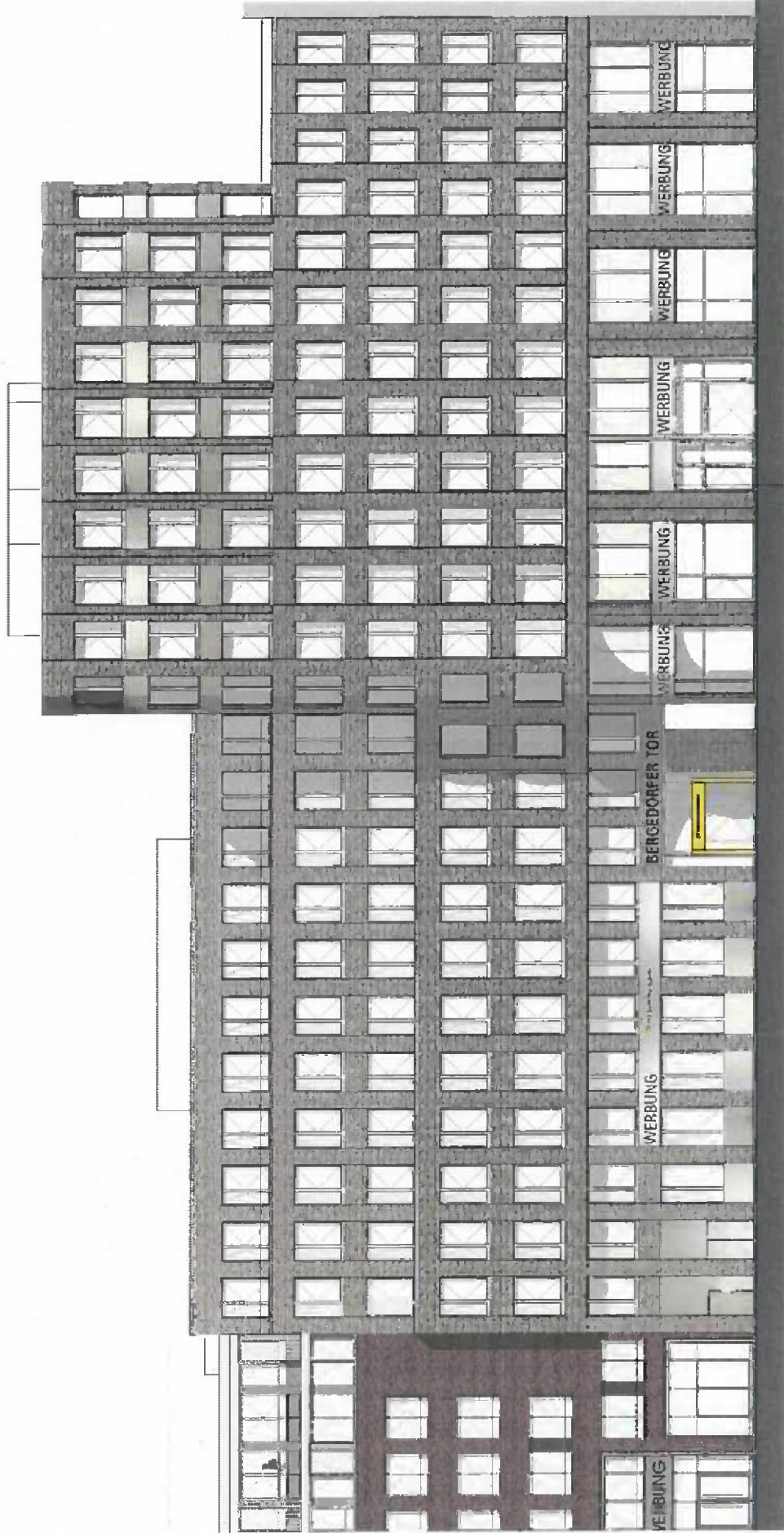
WERBFLÄCHE ④
Umfang: 100 m²
Schriftgröße max. 80cm

WERBFLÄCHE ⑤
Umfang: 100 m²
Schriftgröße max. 80cm

WERBFLÄCHE ⑥
Umfang: 100 m²
Schriftgröße max. 80cm

WERBFLÄCHE ⑦
Umfang: 100 m²
Schriftgröße max. 80cm

ANSICHT NORD / BERGEDORFER STRASSE



WERBFLÄCHE ⑥
 Untergrund: Metall
 Schaumhöhe max. 40cm

WERBFLÄCHE ⑨
 Untergrund: Metall
 Schaumhöhe max. 40cm

WERBFLÄCHE ⑩
 Untergrund: Metall
 Schaumhöhe max. 40cm

WERBFLÄCHE ⑫
 Untergrund: Metall
 Schaumhöhe max. 40cm

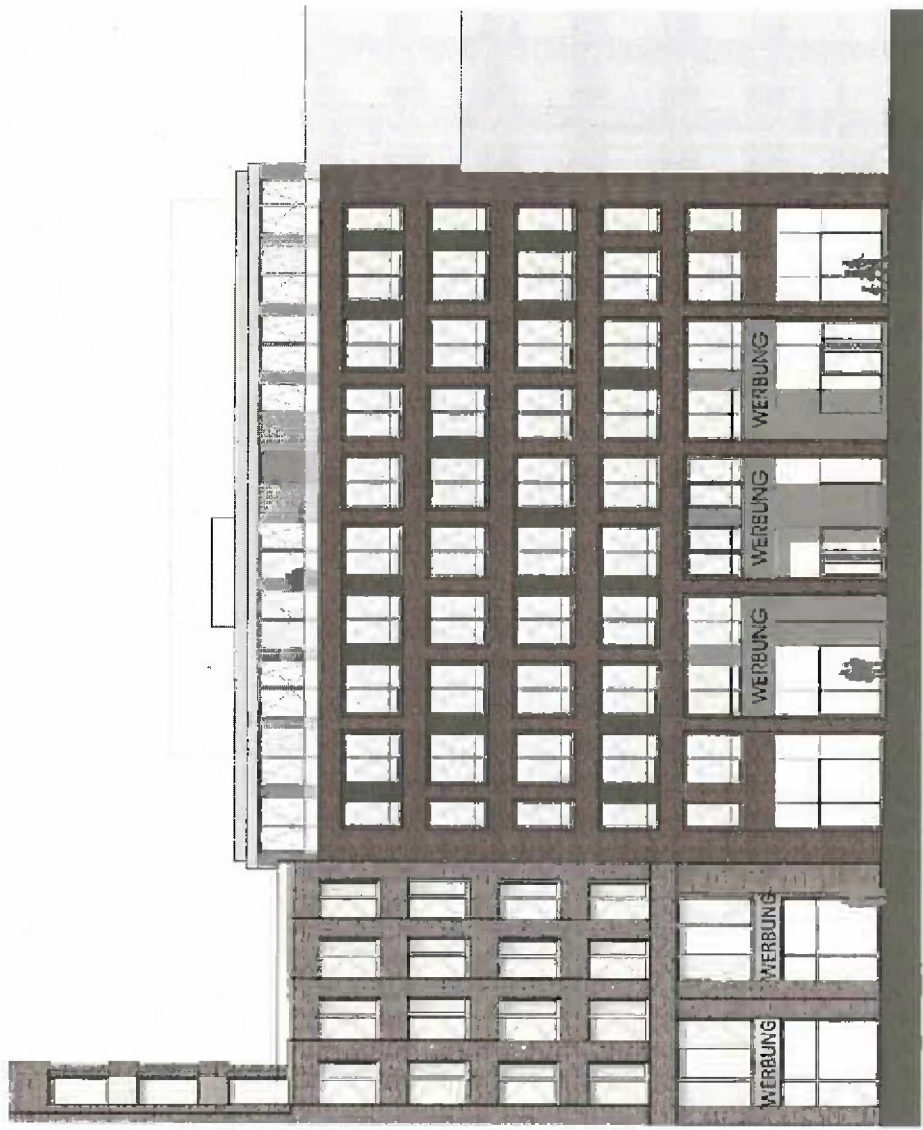
WERBFLÄCHE ⑬
 Untergrund: Metall
 Schaumhöhe max. 40cm

WERBFLÄCHE ⑭
 Untergrund: Metall
 Schaumhöhe max. 40cm

WERBFLÄCHE ⑮
 Untergrund: Metall
 Schaumhöhe max. 40cm

ANSICHT NORD / BERGEDORFER STRASSE

ENTWURFSVERFASSER: APB. ARCHITEKTEN BDA



WERBETÄTCHEN 14
Unterputz Metall
Schriftgröße max. 60cm

WERBETÄTCHEN 15
Unterputz Metall
Schriftgröße max. 60cm

WERBETÄTCHEN 17
Unterputz Metall
Schriftgröße max. 60cm

WERBETÄTCHEN 18
Unterputz Metall
Schriftgröße max. 60cm

ANSICHT WEIDENBAUMSWEG

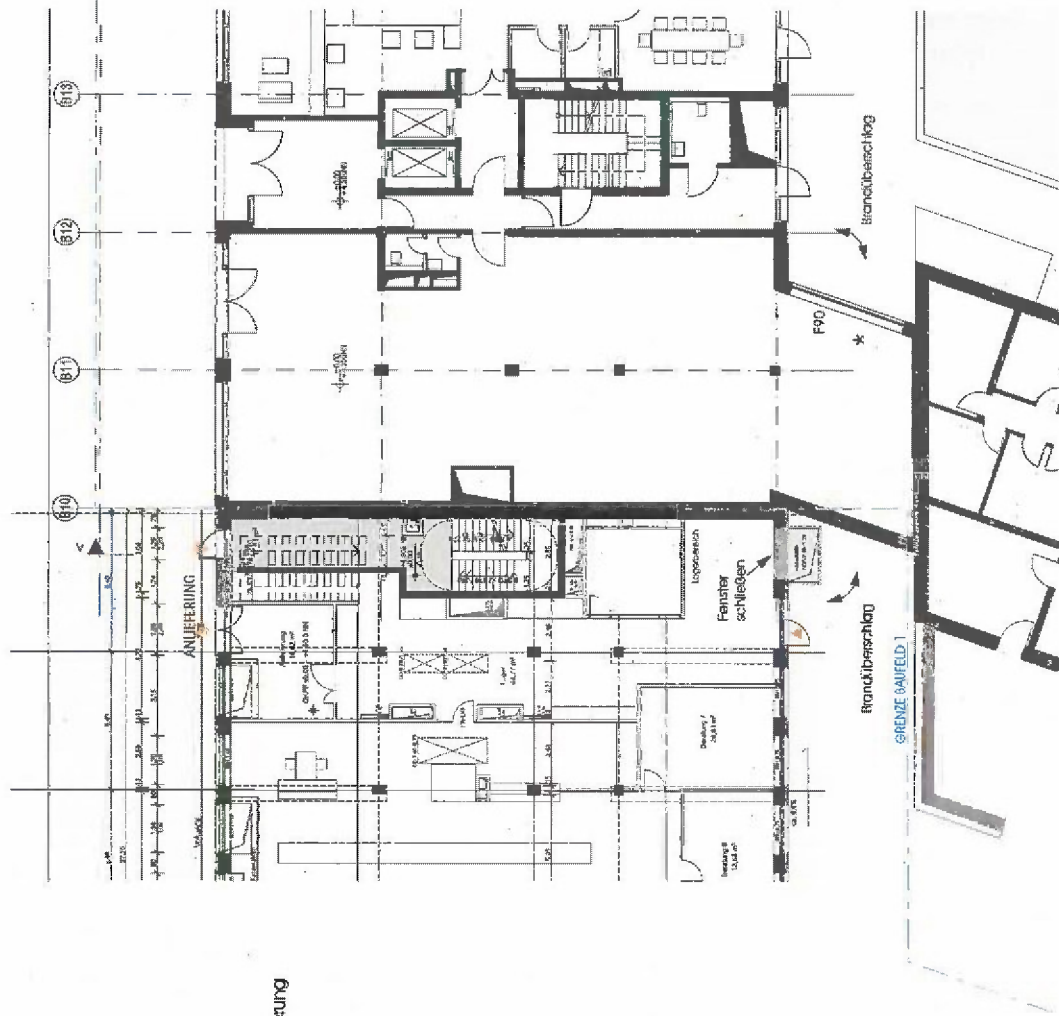
Anlage 3.7

zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112

13. November 2015

**Darstellung Gebäudeanschluss BF 1 Bürogebäude,
Variante 1 A, Ebenen 0, 1 und 2 vom 16.10.2015
und Prinzipschnitt vom 12.10.2015**

Seitenanzahl: 5 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)



BF4

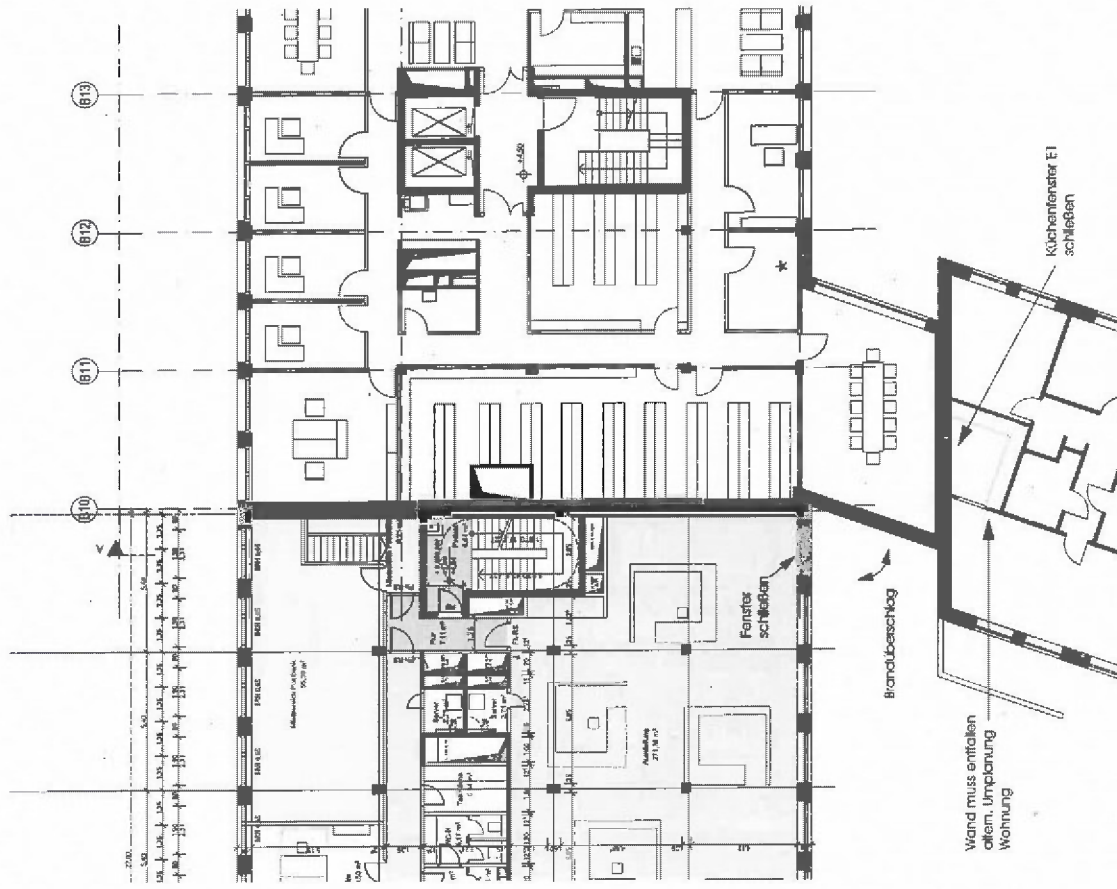
- ohne Änderung

BF1B

- ca. 42 m² mehr Nutzfläche
- Wände/ Stützen im E-1 / TG sind zu optimieren
- Lüftungsoffnungen für Notstrom-aggregat (TS) sind zu prüfen
- Verlauf Bauteilgrenzen und Wände TG sind zu prüfen: Die neue Ostwand BF1B liegt oberhalb des TG-Bereiches 3F2-4 bzw. des Heizraumes BF4

* ggf. geschlossene Wand bei Lageänderung, alternativ Brandschutzverglasungen (nicht offenbar)

GEBÄUDEANSCHLUSS
 VARIANTE 1A
 EBENE 1



BF4

- ohne Änderung

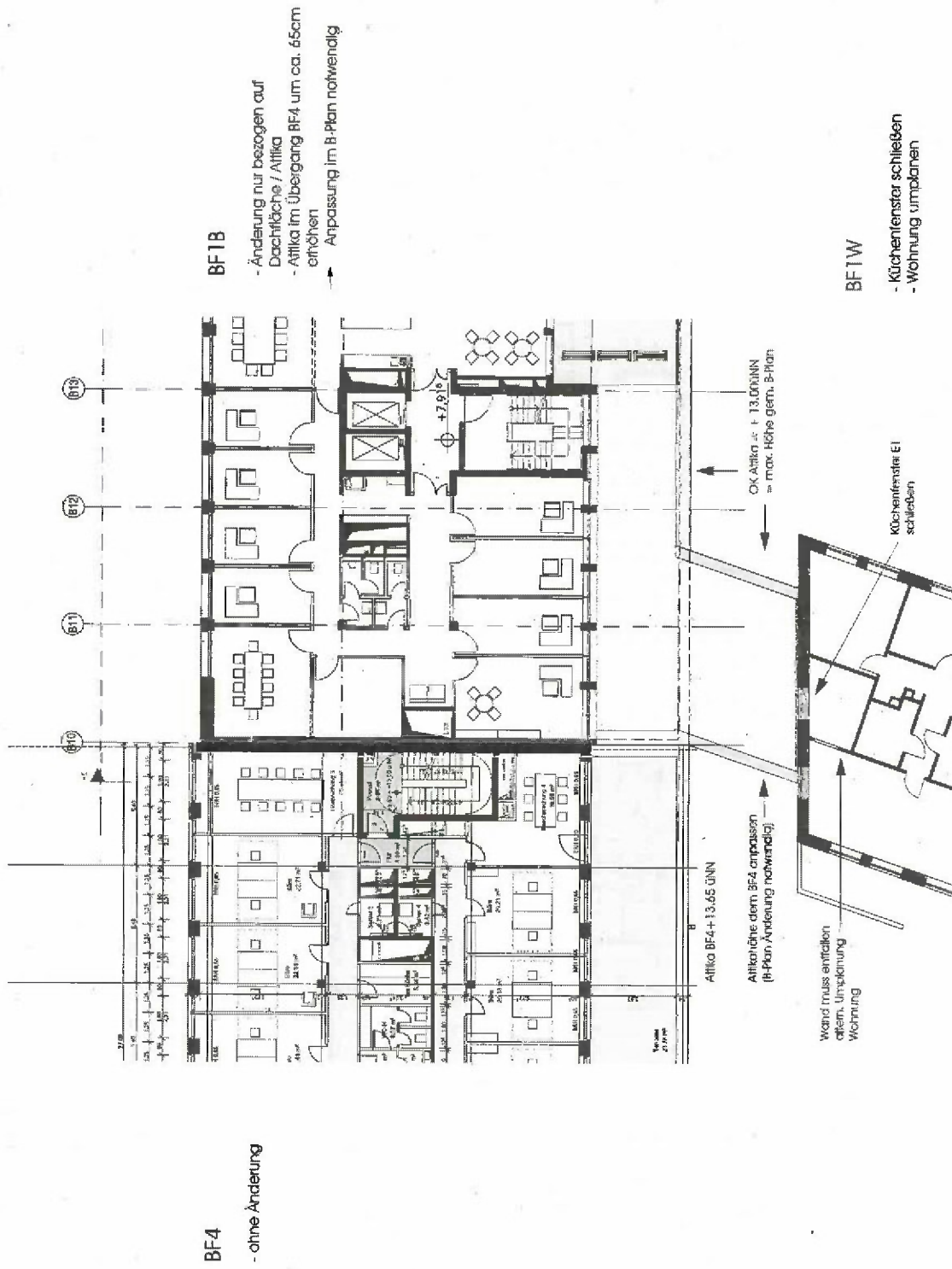
BF1B

- ca. 42 m² mehr Nutzfläche
- z. B. für Besprechungsraum
- im mittleren Bereich mehr Archivfläche
- * ggf. Fenster möglich: Büro statt Archiv

BF1W

- Küchenfenster schließen
- Wohnung umplanen

GEBÄUDEANSCHLUSS
 VARIANTE 1A
 EBENE 2

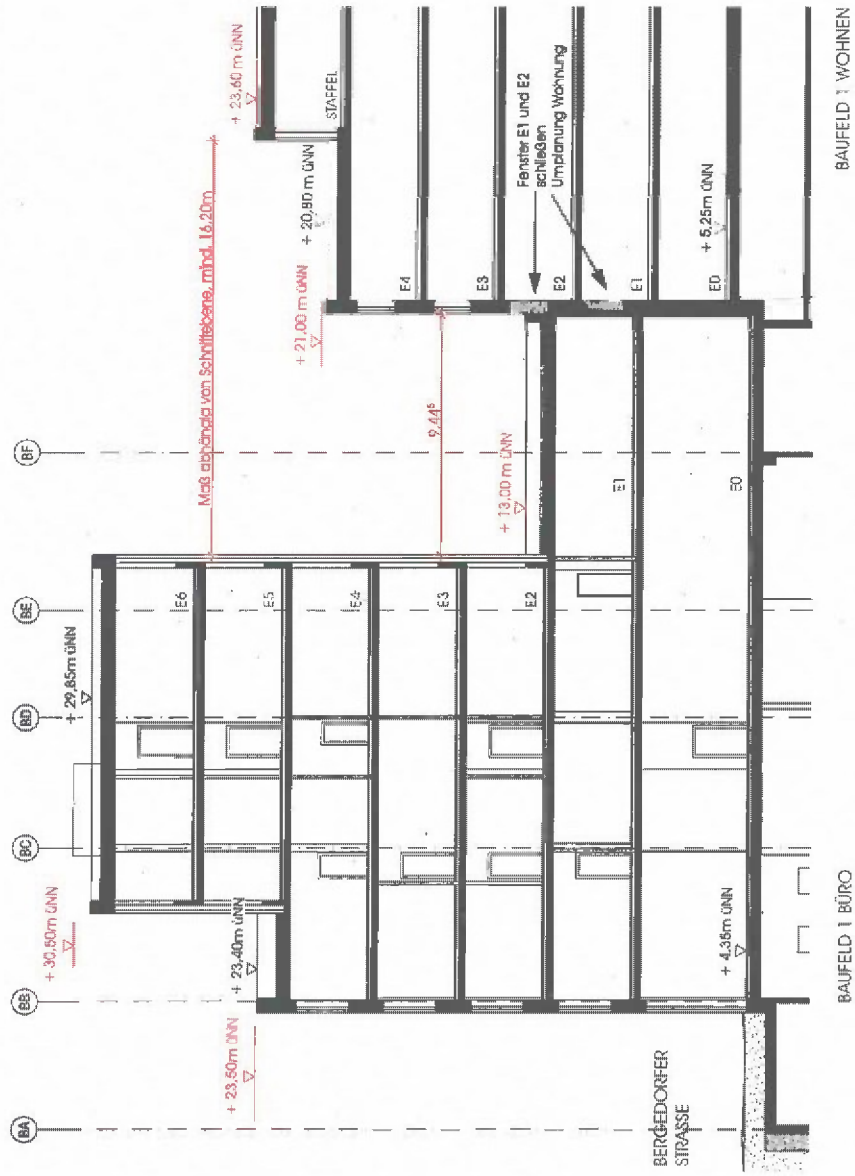


BF4
 - ohne Änderung

BF1B
 - Änderung nur bezogen auf Dachfläche / Attika
 - Attika im Übergang BF4 um ca. 65cm erhöhen
 → Anpassung im B-Plan notwendig

BF1W
 - Küchenfenster schließen
 - Wohnung umbauen

GEBÄUDEANSCHLUSS
 PRINZIPSCHNITT BAUFELD 1

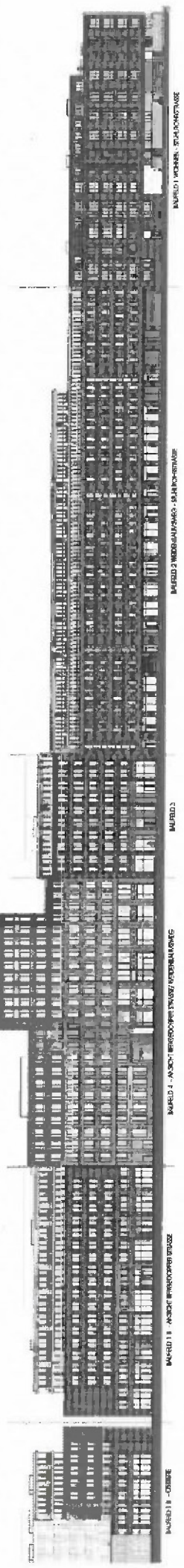


Anlage 3.8
zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112

13. November 2015

Gesamtansicht Gebäude Bergedorfer Tor vom 19.10.2015

Seitenanzahl: 2 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)

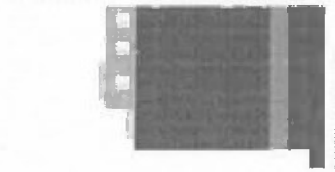


GESAMTANSICHT

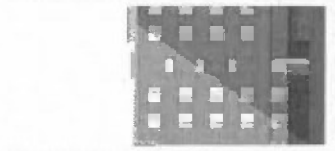
Anlage 3.9
zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112
13. November 2015

Gesamtansicht Innenhof vom 28.10.2015

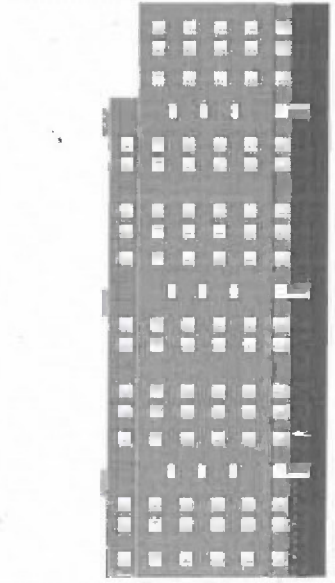
Seitenanzahl: 2 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)



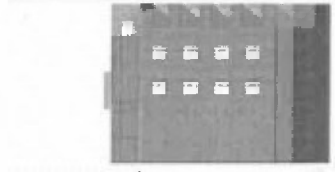
BAUFELD 1 W - OST



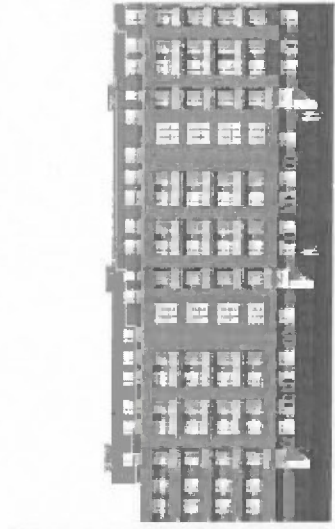
BAUFELD 1 W - NORD



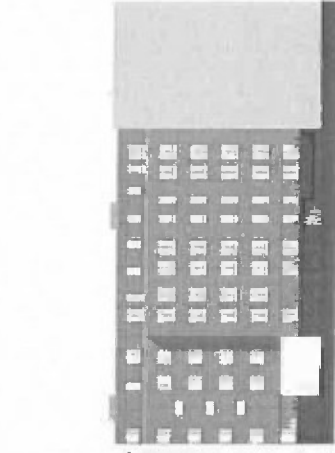
BAUFELD 1 W - OST



BAUFELD 1 W - NORD

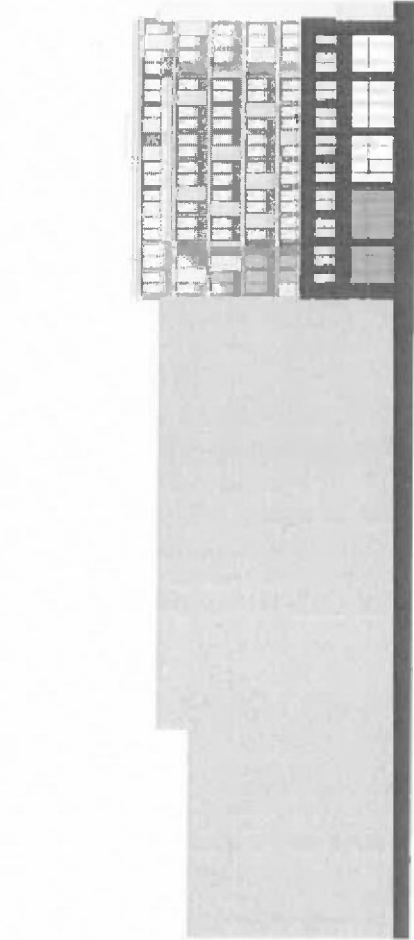


BAUFELD 1 W - WEST

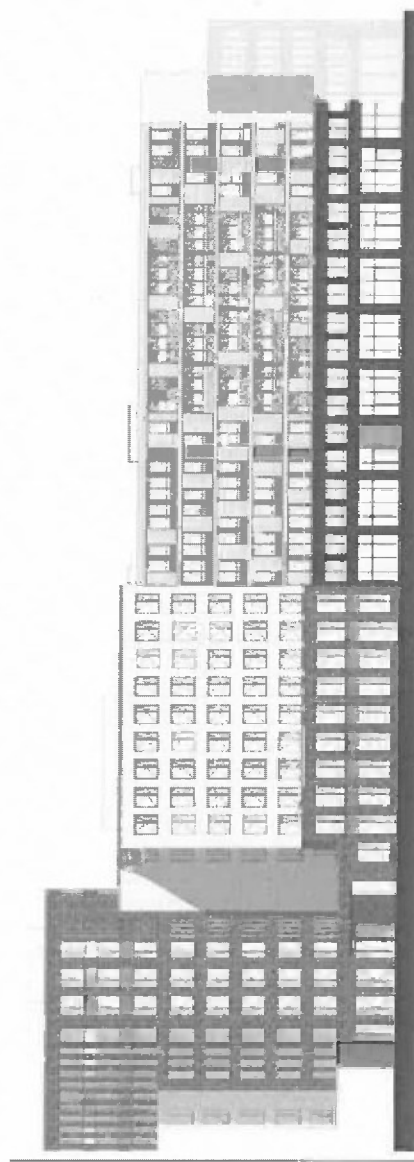


BAUFELD 1 W - NORD

BAUFELD 2 - NORD

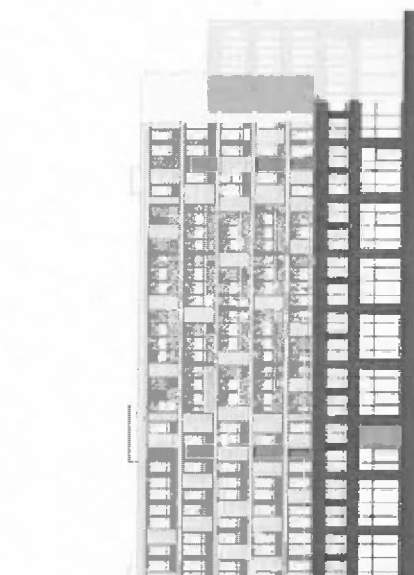


BAUFELD 2 - OST



BAUFELD 3 - OST

BAUFELD 4 - SÜD



BAUFELD 1 B - SÜD

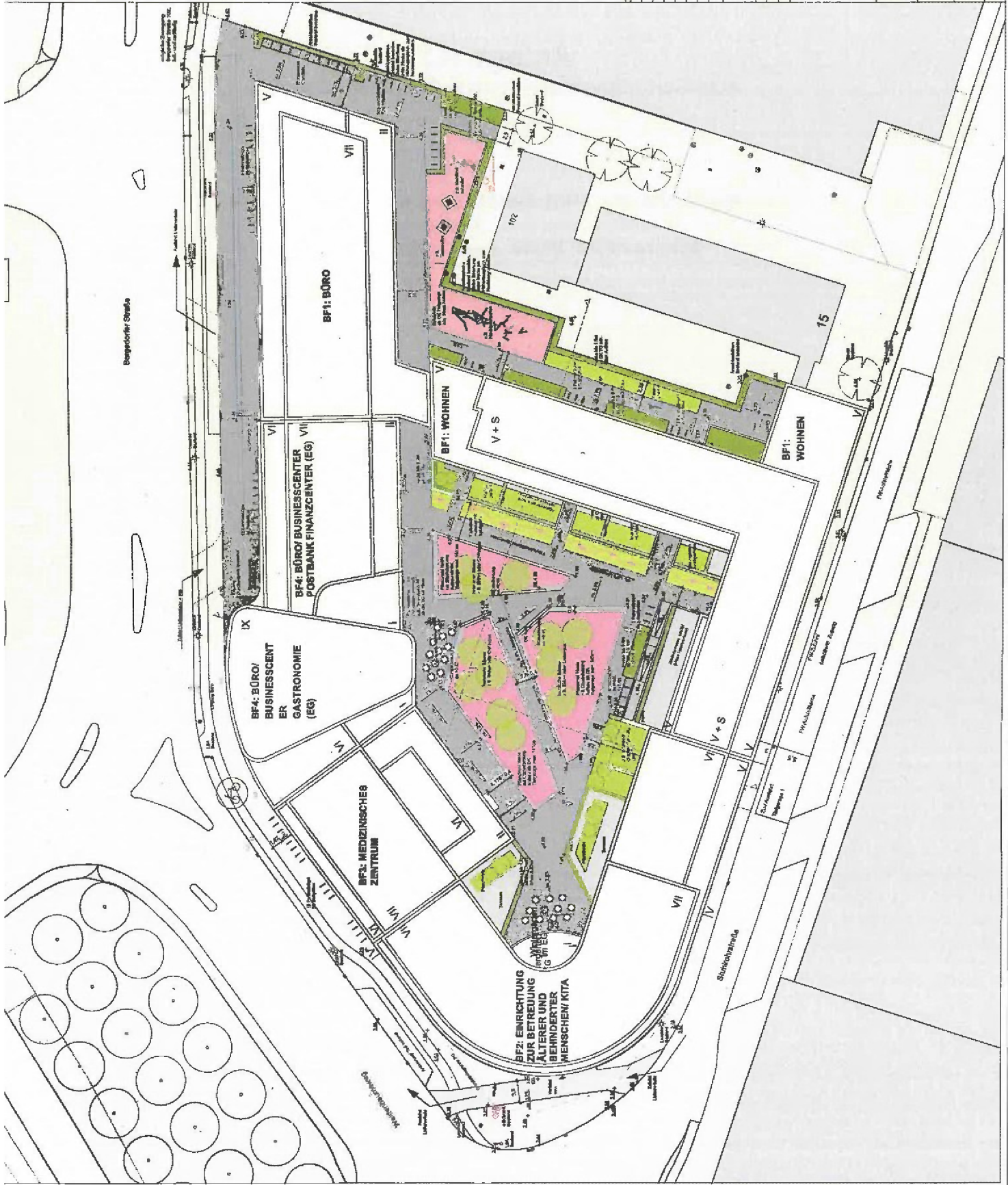
GESAMTANSICHT INNENHOF

Anlage 4.1
zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112
13. November 2015

Lageplan Freianlagen vom 14.10.2015

Seitenanzahl: 2 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)

- Legende**
- I. Vegetation
 - Baum Vegetation
 - Waldvegetation
 - Gras
 - Wiese
 - Wald
 - Wiese
 - II. Freizeitanlagen
 - Freizeitanlagen
 - Wald
 - Wiese
 - Wald
 - Wiese
 - III. Freizeitanlagen
 - Freizeitanlagen
 - Wald
 - Wiese
 - Wald
 - Wiese
 - IV. Freizeitanlagen
 - Freizeitanlagen
 - Wald
 - Wiese
 - Wald
 - Wiese
 - V. Freizeitanlagen
 - Freizeitanlagen
 - Wald
 - Wiese
 - Wald
 - Wiese
 - VI. Freizeitanlagen
 - Freizeitanlagen
 - Wald
 - Wiese
 - Wald
 - Wiese
 - VII. Freizeitanlagen
 - Freizeitanlagen
 - Wald
 - Wiese
 - Wald
 - Wiese
 - VIII. Freizeitanlagen
 - Freizeitanlagen
 - Wald
 - Wiese
 - Wald
 - Wiese
 - IX. Freizeitanlagen
 - Freizeitanlagen
 - Wald
 - Wiese
 - Wald
 - Wiese
 - X. Freizeitanlagen
 - Freizeitanlagen
 - Wald
 - Wiese
 - Wald
 - Wiese



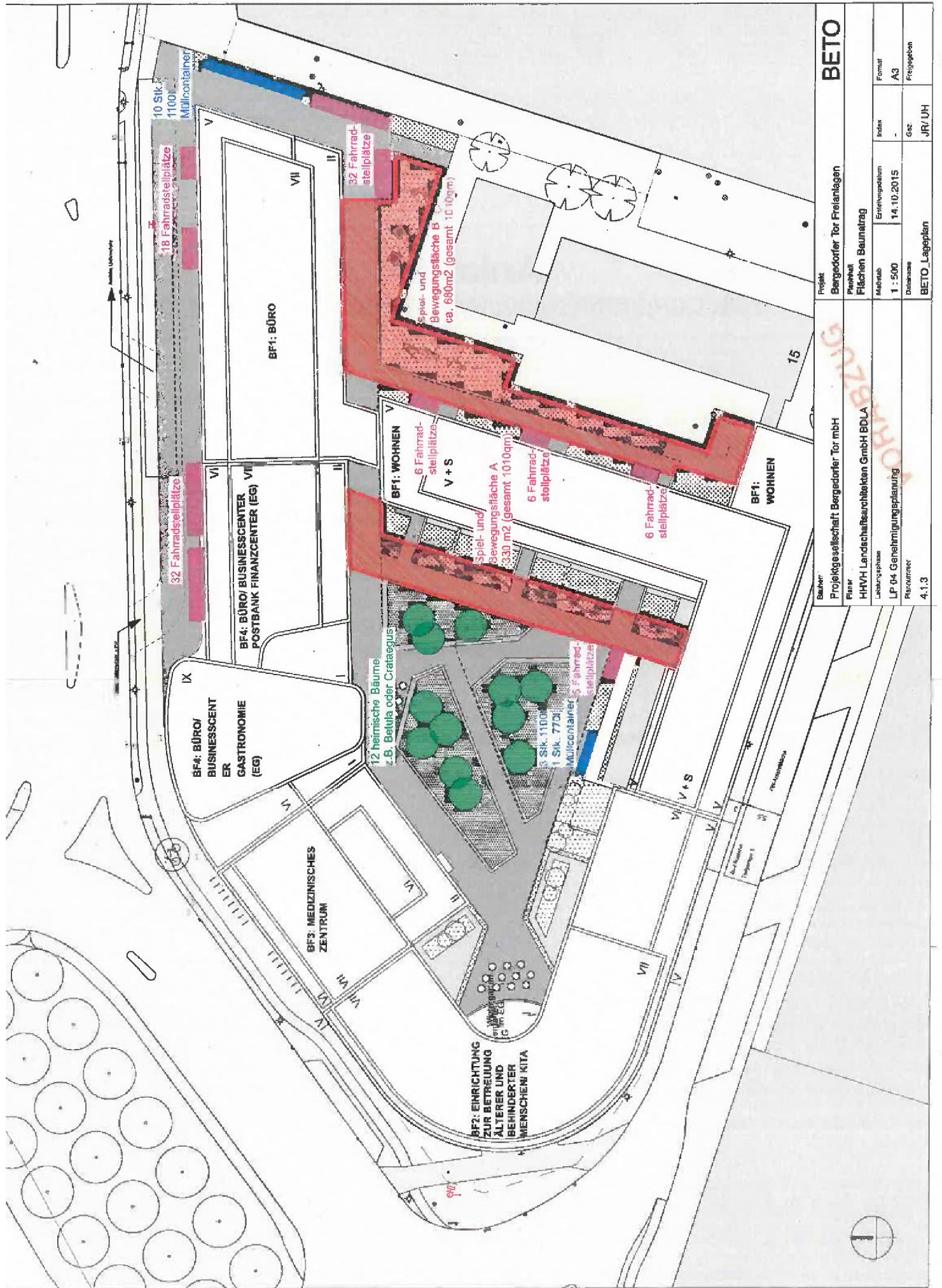
Bergedorfer Tor + Freizeitanlagen		BETO	
NO. 1	NO. 2	NO. 3	NO. 4
NO. 5	NO. 6	NO. 7	NO. 8
NO. 9	NO. 10	NO. 11	NO. 12
NO. 13	NO. 14	NO. 15	NO. 16
NO. 17	NO. 18	NO. 19	NO. 20
NO. 21	NO. 22	NO. 23	NO. 24
NO. 25	NO. 26	NO. 27	NO. 28
NO. 29	NO. 30	NO. 31	NO. 32
NO. 33	NO. 34	NO. 35	NO. 36
NO. 37	NO. 38	NO. 39	NO. 40
NO. 41	NO. 42	NO. 43	NO. 44
NO. 45	NO. 46	NO. 47	NO. 48
NO. 49	NO. 50	NO. 51	NO. 52
NO. 53	NO. 54	NO. 55	NO. 56
NO. 57	NO. 58	NO. 59	NO. 60
NO. 61	NO. 62	NO. 63	NO. 64
NO. 65	NO. 66	NO. 67	NO. 68
NO. 69	NO. 70	NO. 71	NO. 72
NO. 73	NO. 74	NO. 75	NO. 76
NO. 77	NO. 78	NO. 79	NO. 80
NO. 81	NO. 82	NO. 83	NO. 84
NO. 85	NO. 86	NO. 87	NO. 88
NO. 89	NO. 90	NO. 91	NO. 92
NO. 93	NO. 94	NO. 95	NO. 96
NO. 97	NO. 98	NO. 99	NO. 100

BERGEDORFER TOR
 Freizeitanlagen

Anlage 4.2
zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112
13. November 2015

Flächennachweis zum Bauantrag vom 14.10.2015

Seitenanzahl: 2 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)



Beauftragter	Projekt	Bergedorfer Tor Freianlagen	BETO	
Planer	Phase/Status	Flächen Bauntrag		
LP 04 Genehmigungsplanung	Maßstab	1 : 500	Index	A3
4.1.3	Erstellungsdatum	14.10.2015	Gez.	Freigegeben
	Distanz	BETO_Lageplan	JR/ UH	

Beauftragter	Projekt	Bergedorfer Tor mbH
Planer	Phase/Status	Flächen Bauntrag
LP 04 Genehmigungsplanung	Maßstab	1 : 500
4.1.3	Erstellungsdatum	14.10.2015
	Distanz	BETO_Lageplan

Anlage 5

zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112

13. November 2015

Entwurf

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Bergedorf 112

M 1:1000

mit Planzeichnung, Verordnungstext und Begründung
in der für die öffentliche Auslegung beschlossenen Fassung

Anlagenkonvolut Anlage 5 bestehend aus:

- Anlage 5.1: Entwurf Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan
Bergedorf 112 - Stand: Oktober 2015 (2 Seiten)
- Anlage 5.2: Entwurf Verordnung über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Bergedorf 112 - Stand: Oktober 2015
(7 Seiten)
- Anlage 5.3: Entwurf Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Bergedorf 112 - Stand: Oktober 2015 (37 Seiten)

Seitenanzahl: 47 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)

Anlage 5.1

zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112

13. November 2015

Entwurf












Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergedorf 112

Stand: Oktober 2015





Seitenanzahl: 2 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bergedorf 112

Festsetzungen

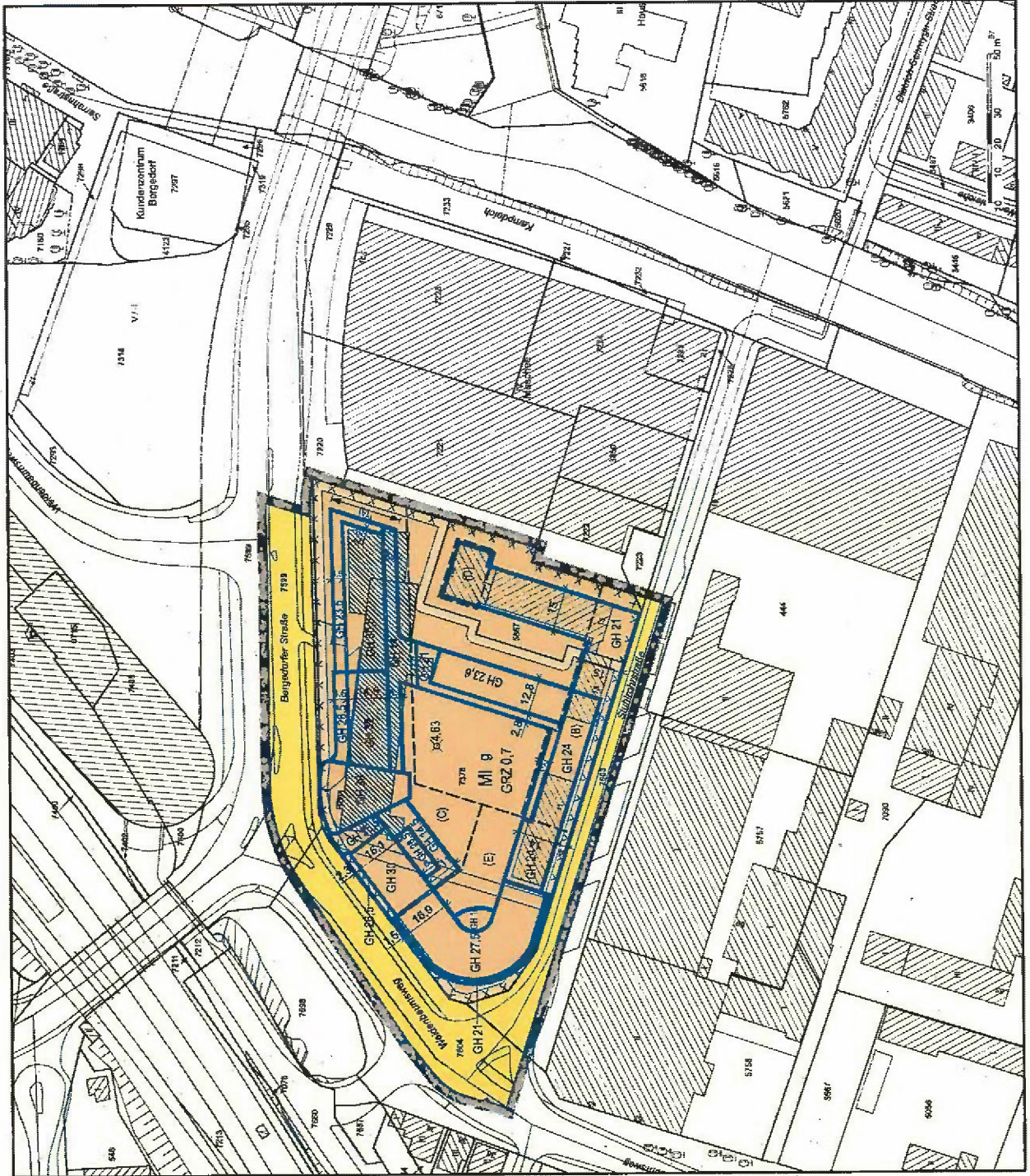
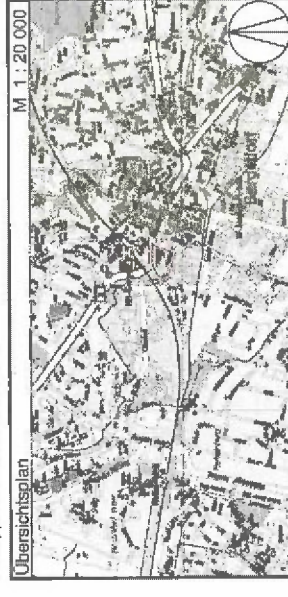
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
-  M1 Mischgebiet
-  Baugrenze
-  z.B. GH 39
-  GRZ 0,7
-  Senkrechte Abgrenzung
-  z.B. (A)
-  Besondere Festsetzung (siehe § 2)
-  Straßenvorkehrfläche
-  Straßenvorkehrungsfläche
-  Geschlossene Bauweise

Kennzeichnungen

-  Vorhandene Gebäude
-  Bereich des Vorhabers- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
-  Vorhandene Gaillardobrieffläche, bezogen auf Normalhüll
-  Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Hinweise

Zum Bebauungsplan werden ein Durchführungsvertrag und ein Baunutzungsvertrag in der Fassung vom 23. Januar 1993 (Dursatzgesellschaft Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2015 (Übersichtsplan) (Sachen 154/1, 165/1) (Lagepläne und Höhenangaben in Metern) Der Kartenausschnitt (Drucklos) liegt nach dem Stand vom September 2015 (Bebauungsplan) dem Stand vom September 2015



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Bergedorf 112**

ENTWURF, Stand Oktober 2015

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Bergedorf

Ortsteil 602

Anlage 5.2
zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112

13. November 2015

Entwurf
Verordnung über den
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112
Stand: Oktober 2015

Seitenanzahl: 7 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112

Vom ...

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absätze 1 und 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147) wird verordnet:

§ 1

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bergedorf 112 für den Geltungsbereich zwischen der Bergedorfer Straße im Norden, dem Fachmarktzentrum im Osten, der Stuhlrührstraße im Süden und dem Weidenbaumsweg im Westen (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 602) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Weidenbaumsweg – Bergedorfer Straße – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 7378, Ostgrenze des Flurstücks 5867 der Gemarkung Bergedorf – Stuhlrührstraße.

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind:
 - Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind nur bis zu 10 vom Hundert der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche zulässig. Maßgeblich ist die Hamburger Sortimentsliste der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“, beschlossen durch die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 23.01.2014 (Auslegestelle: Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung).
 - Verkaufsflächen, die im Zusammenhang mit einer Postfiliale, Pflegedienstleistungen oder medizinischen Dienstleistungen stehen (z.B. Apotheke, Sanitätsgeschäft, Optiker).
 - Betriebe mit Verkaufsflächen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert der mit den Betriebsgebäuden überbauten Fläche, jedoch nicht mehr als insgesamt 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb umfassen.
3. Im Mischgebiet sind geld- beziehungsweise glücksspielorientierte Vergnügungsstätten sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Mischgebiets sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für die in Satz 1 genannten Arten von Vergnügungsstätten in den übrigen Teilen des Mischgebiets werden ausgeschlossen.
4. Im Mischgebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Balkone, Wege und Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und für Tiefgaragen sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

5. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 2,5 m ist zulässig; innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist eine lichte Höhe von 3,5 m einzuhalten. Tiefgaragen, Treppen und Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
6. Die festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen können auf einer Fläche von jeweils bis zu 50 vom Hundert der Dachflächen von Gebäuden durch Aufzugs- und Lüftungsanlagen, Lüftungskanäle sowie andere haustechnische Anlagen mit dazugehörigen Einhausungen um 3 m überschritten werden. Entlang der Straßenverkehrsflächen ist durch die haustechnischen Anlagen nach Satz 1, die die festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen um mehr als 50 cm überschreiten, mindestens einen Abstand von 1,5 m zu den Gebäudeaußenwänden einzuhalten.
7. Die festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen können im Bereich von Dachterrassen und Kinderspielflächen auf dem Dach durch überwiegend transparente Brüstungen / Absturzsicherungen (z.B. Netze oder Gitter) um bis zu 3 m überschritten werden.
8. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Geschlossene Leuchtkästen und Grundplatten auf den Fassaden sind für Werbeanlagen nicht zulässig.
9. Im Mischgebiet sind die Aufenthaltsräume - hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume - von Nicht-Wohnnutzungen den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
10. An der mit "(A)" bezeichneten Gebäudeseite sind ab dem 5. Obergeschoss Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder es sind Vorhangfassaden, Prallscheiben oder vergleichbare Maßnahmen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen so anzuordnen, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) Lärm eingehalten werden.
11. „Im Vorhabengebiet darf eine Wohnnutzung erst dann aufgenommen werden, wenn durch eine entlang der Straßen geschlossen ausgeführte Bebauung sichergestellt ist, dass ein vor Lärm geschützter Innenhof mit einem Beurteilungspegel von nachts kleiner als 54 dB(A) entsteht.
12. Auf der mit „(E)“ bezeichneten Fläche sind Wohngebäude unzulässig.
13. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche ist Wohnen nur an der lärmabgewandten Seite zulässig.

14. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche ist für zur Stuhlröhrrstraße ausgerichtete Gebäudeseiten durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen beziehungsweise in Wohngemeinschaften und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für einen an der lärmzugewandten Gebäudeseite angeordneten Außenbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Fenster sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
15. Auf der mit „(D)“ bezeichneten Fläche sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen beziehungsweise in Wohngemeinschaften und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
16. Dächer von Gebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen.
17. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege, Terrassen, Freitreppen oder Kinderspielflächen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 1,0 m betragen.

18. Je 400 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten.
19. Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen und Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Anlage 5.3

zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112

13. November 2015

Entwurf

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112

Stand: Oktober 2015

Seitenanzahl: 37 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)

Entwurf, Stand Oktober 2015

BEGRÜNDUNG

ZUM

**VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLAN**

BERGEDORF 112

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	1
2	Anlass der Planung	1
3	Planerische Rahmenbedingungen	1
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	1
3.1.1	Flächennutzungsplan	1
3.1.2	Landschaftsprogramm	2
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	2
3.2.2	Umweltverträglichkeitsvorprüfung / Umweltprüfung	2
3.2.3	Durchführungsvertrag	2
3.2.4	Altlastenverdächtige Flächen	2
3.2.5	Kampfmittelverdacht	2
3.2.6	Baumschutz	3
3.2.7	Besonders geschützte Biotope	3
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	3
3.3.1	Entwicklungsgutachten Städtebau	3
3.3.2	Einzelhandelsgutachten	3
3.3.3	Gestaltungsleitfaden Schleusengraben	3
3.3.4	Hochbaulicher Wettbewerb	4
3.3.5	Lärmtechnische Untersuchung	4
3.3.6	Verkehrsplanerische Untersuchungen	4
3.3.7	Lufthygienische und windtechnische Analysen	4
3.3.8	Faunistische Potenzialanalyse	5
3.3.9	Baubiologische Standortuntersuchung	5
3.3.10	Verschattungsgutachten	5
3.4	Angaben zum Bestand	5
4	Planinhalt und Abwägung	6
4.1	Mischgebiet	6
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche	13
4.2	Gestalterische Festsetzungen / Werbeanlagen	17
4.3	Straßenverkehrsflächen / Erschließung	18
4.4	Oberflächenentwässerung	19
4.5	Schmutzwasserableitung	19
4.6	Bodenbelastungen	18
4.6.1	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	19
4.6.2	Kampfmittelverdacht	20

4.6.3	Bodengase	20
4.7	Immissionsschutz	21
4.7.1	Lärmschutz	21
4.7.2	Luftschadstoffe	25
4.8	Windfeldberechnungen	26
4.9	Verschattungen	27
4.10	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	28
4.10.1	Baumschutz	28
4.10.2	Begrünungsmaßnahmen	28
5	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung	29
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	31
7	Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen	32
8	Flächen- und Kostenangaben	32
8.1	Flächenangaben	32
8.2	Kostenangaben	32
	ANLAGE	33

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1494). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss ... (Amtl. Anz. S. ...) vom ... eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. August 2013 und ... (Amtl. Anz. 2013 S. 1400, ... S. ...) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

In zentraler Lage - in unmittelbarer Nachbarschaft zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), dem Bahnhof Bergedorf, dem Einwohneramt, dem erweiterten Einkaufszentrum, dem Fachmarktzentrum und der Bundesstraße B 5 – sollen heute ausschließlich dem Post- und Telekommunikationswesen vorbehaltene Flächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Für den Bezirk Bergedorf besteht die Möglichkeit, seine Bedeutung als Oberzentrum auszubauen und bestehende zentralörtliche Funktionen durch eine Weiterentwicklung des Bereichs um den Bahnhof zu ergänzen. Als Eckgrundstück am Weidenbaumsweg und an der Bergedorfer Straße liegt das Plangebiet an exponierter Stelle im Eingangsbereich zum Bergedorfer Zentrum und ist verkehrlich gut erschlossen, so dass die Konversion der bisherigen Postfläche von besonderem städtebaulichem Interesse ist.

Vorgesehen sind eine Erweiterung des Dienstleistungssektors sowie der Bau von Wohnungen. Insbesondere sollen ein medizinisches Zentrum, Betreuungseinrichtungen für pflegebedürftige Personen, eine Postfiliale, Bürogebäude, Gastronomie sowie ergänzende Nutzungen angesiedelt werden. Hierzu ist die Festsetzung eines Mischgebiets notwendig. Die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegenden Planungen können auf Grundlage des bestehenden Planrechts nicht umgesetzt werden, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbliche Bauflächen" dar. Die Bergedorfer Straße ist als "Sonstige Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB); eine Änderung des Flächennutzungsplans ist für die Feststellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Allerdings sind in den letzten Jahren südlich des Bahnhofs Bergedorf mehrere Bebauungsplanverfahren durchgeführt bzw. begonnen worden, die jeweils auf Grund der Plangebietsgrößen keine Änderung des Flächennutzungsplans erfordern. Auf Grund der veränderten

Planungsziele stimmen die Festsetzungen jedoch in ihrer Gesamtheit nicht mehr mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein, so dass ein Änderungsverfahren für den Gesamtbereich zwischen Bahnhof Bergedorf im Norden und Sander Damm im Süden durchgeführt wird.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus „Gewerbe/Industrie und Hafen“ und für die Bergedorfer Straße „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ sowie die Milieuübergreifenden Funktionen "Entwicklungsbereich Naturhaushalt", „Entwickeln des Landschaftsbildes“ und "Grüne Wegeverbindung" dar. Unter Beachtung des Flächennutzungsplans wird für den Gesamtbereich zwischen Bahnhof und Sander Damm ein Änderungsverfahren durchgeführt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt die Biotopentwicklungsräume 14a „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen“ und für die Bergedorfer Straße 14e "Hauptverkehrsstraße" dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Bergedorf 27 vom 26. Juni 1972 (HmbGVBl. S. 125), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494), setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Postamt / Fernmeldeamt" zu Gunsten der Deutschen Bundespost fest. Weiterhin sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den Außenkanten des Gebäudebestands und umrahmt das Grundstück großzügig.

3.2.2 Umweltverträglichkeitsvorprüfung / Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 3 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

3.2.3 Durchführungsvertrag

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ... ein Durchführungsvertrag nach § 12 Absatz 3a BauGB abgeschlossen.

3.2.4 Altlastenverdächtige Flächen

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 8028-030/00.

3.2.5 Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

Teile des Plangebiets sind nach § 1 (4) der Kampfmittelverordnung (HmbGVBl. Nr. 45 vom 30.12.2005) als Verdachtsfläche eingestuft. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Flächen zu beauftragen (Sondierungspflicht).

3.2.6 Baumschutz

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

3.2.7 Besonders geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536), besonders geschützten Biotope.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Entwicklungsgutachten Städtebau

Bereits in den 1990er Jahren wurde ein „Städtebauliches und Freiräumliches Nutzungskonzept“ für die Flächen am Bergedorfer Bahnhof und südlich der Bergedorfer Straße bis zum Sander Damm erstellt. Als wesentliches Ergebnis stellte das Gutachten die Notwendigkeit der Beseitigung vorhandener funktionaler und stadtgestalterischer Mängel im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung dar. Es wurden die Möglichkeiten neuer Elemente für ein lebendiges Stadtteilzentrum, die verbesserte Anbindung an Oberflächengewässer und die bessere Ausnutzung der vorhandenen Flächen in quantitativer und qualitativer Hinsicht geprüft und Vorschläge für eine Neuordnung entwickelt.

Während der Entwicklungsplanung zum zentralen Bereich Bergedorf wurden Institutionen wie Gewerkschaften, Handels- und Handwerkskammern sowie Wirtschafts- und Einzelhandelsverbände beteiligt.

Die Ergebnisse der Diskussionen wurden in dem städtebaulichen Gutachten "Entwicklungsplanung Zentrum Bergedorf-Lohbrügge – Endbericht" 2002 dokumentiert.

3.3.2 Einzelhandelsgutachten und Vergnügungstättenkonzept

- "Einzelhandelsstandort Hamburg-Bergedorf, Perspektiven, Chancen, Handlungsbedarf" von 1997
- "Bezirkszentrum Hamburg-Bergedorf – Standort- und Marktanalyse" von 1998
- "Gutachterliche Stellungnahme – Aktualisierung der Leistungs- und Marktdaten Einzelhandel im B1-Zentrum Bergedorf-Lohbrügge" von 2001
- "Die innerstädtische Haupteinkaufslage des Bezirks Hamburg-Bergedorf als Standort für zwei Shopping-Center" von 2005
- Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Bezirk Bergedorf von 2010
- Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungstätten sowie sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten für den Bezirk Bergedorf (im Folgenden „Vergnügungstättenkonzept“ genannt) von 2013

3.3.3 Gestaltungsleitfaden Schleusengraben und "Lebensader Schleusengraben"

Der Schleusengraben wurde im 15. Jahrhundert als Verbindung zwischen Bille und Dove-Elbe künstlich angelegt. Die Erlebbarkeit der reizvollen Wasserlage durch eine ökologische und landschaftsgestalterische Aufwertung der Gewässerufer und die Wiederherstellung der

Wegeverbindung in die Vier- und Marschlande ist das Ziel der planerischen Anregungen in einem 1999 erstellten Gestaltungsleitfaden. Grundsätzliches Ziel ist die Entwicklung einer durchgängigen Wegeverbindung in die Vier- und Marschlande auf der Westseite des Schleusengrabens.

Für die Gebiete entlang des Schleusengrabens wurde 2005 ein übergeordnetes Strukturkonzept "Lebensader Schleusengraben" erarbeitet, das eine grüne Wegeverbindung vom Bergedorfer Zentrum bis zu den Vier- und Marschlanden sowie die Entwicklung von geschlossenen Gewerbeblöcken mit Mischgebietsnutzungen an den Gewässerrändern vorsieht. 2009 wurde das Wegekonzept "Entwicklung der Ufer am Schleusengraben in Hamburg Bergedorf" entwickelt. Weiterhin wurden mehrere Bebauungsplanverfahren entlang des Schleusengrabens eingeleitet, welche die Konzepte planungsrechtlich berücksichtigen.

3.3.4 Hochbaulicher Wettbewerb

Für den städtebaulich bedeutsamsten Teil des geplanten Gebäudekomplexes, der unmittelbar von der Bergedorfer Straße im Nordwesten wahrgenommen wird und den Auftakt der Bergedorfer Innenstadt markiert, wurde im Jahr 2013 ein hochbaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde in den Vorhaben- und Erschließungsplan integriert.

3.3.5 Lärmtechnische Untersuchung

Eine lärmtechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112 wurde im Januar 2014 abgeschlossen.

Im Juni 2015 erfolgte eine Neuberechnung der Verkehrslärmimmissionen aufgrund eines geänderten Berechnungsverfahrens für den Schienenverkehrslärm.

Für den Verkehrslärm entlang der Stuhrohrstraße wurde im Oktober 2015 eine Detailberechnung durchgeführt. Grundlage waren vom 31.08.2015 bis zum 06.09.2015 entlang der Stuhrohrstraße durchgeführte Geschwindigkeitsmessungen und Verkehrszählungen.

3.3.6 Verkehrsplanerische Untersuchungen

1997 wurde ein Arbeitspapier mit dem Titel „ZOB-Bergedorf – Mängelanalyse und Lösungsansätze zur Verbesserung“ erstellt.

Im Rahmen der Neugestaltung des zentralen Bereichs Bergedorf wurden verkehrsplanerische Untersuchungen angefertigt, so die „Verkehrstechnische Stellungnahme Umgestaltung ZOB Bergedorf“ von 2002 und die „Verkehrsuntersuchung Zentrum Bergedorf – Lohbrücke“ von 2002. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden unterschiedliche verkehrsplanerische Varianten überprüft.

Für den Bebauungsplan Bergedorf 112 wurden im Rahmen einer verkehrlichen Kurzstellungnahme im August 2013 verkehrliche Kapazitätsnachweise geführt. Weiterhin wurden Befahrbarkeitsstudien erstellt, um die straßenplanerische Erschließung des Vorhabens zu sichern. Die Untersuchungen wurden 2015 aktualisiert.

3.3.7 Lufthygienische und windtechnische Analysen

2010 wurden im Zusammenhang mit einem zuvor im Plangebiet geplanten, jedoch nicht zur Ausführung gekommenen Projekt lufthygienische und windtechnische Analysen durchgeführt. Von November 2010 bis Oktober 2012 wurden westlich des Plangebiets am Weidenbaumweg NO₂-Messungen durchgeführt.

3.3.8 Faunistische Potenzialanalyse

Eine Fledermausquartiersuche, faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Betrachtung fand im Dezember 2009 statt.

3.3.9 Baubiologische Standortuntersuchung

Auf Grund der Nachbarschaft des Plangebiets zu Einrichtungen der Telekommunikation wurde eine baubiologische Standortuntersuchung im Hinblick auf vorhandene elektromagnetische Felder 2010 angefertigt.

3.3.10 Verschattungsgutachten

Im Mai 2015 wurde ein Verschattungsgutachten erstellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Das etwa 1,8 ha große Plangebiet liegt etwa 150 m südlich des Bahnhofs Bergedorf und wird im Norden durch die Bergedorfer Straße und den ZOB-Bergedorf, im Osten durch ein Fachmarktzentrum, im Süden durch die Stuhrohrstraße und im Westen durch den Weidenbaumweg begrenzt.

Das Plangebiet wird durch drei ein- bis dreigeschossige Gebäude mit Post- und Banknutzungen (Filiale, Verteilungszentrum) sowie durch ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude für Einrichtungen der Telekommunikation baulich geprägt. Die private Erschließung des letzteren Gebäudes erfolgt teilweise über das Grundstück der Postnutzungen. Aufgrund von Umstrukturierungen werden die vorhandenen Räumlichkeiten der Post in diesem Umfang nicht mehr benötigt und stehen zum Teil leer.

Große Teile des Plangebiets werden als Stellplatzflächen genutzt, weshalb das Plangebiet mit Ausnahme geringfügiger Flächen für Hecken und Zierbepflanzungen fast vollständig versiegelt ist.

Im Umfeld des Plangebiets fanden bedeutsame bauliche Veränderungen und städtebauliche Aufwertungen statt (vgl. Ziffern 3.3.1. bis 3.3.3). Im Norden wurde der neue ZOB-Bergedorf realisiert, nordöstlich wurde das Einkaufszentrum CCB erweitert, umgebaut und modernisiert, im Osten an das Plangebiet angrenzend wurde ein Fachmarktzentrum errichtet und südlich der Stuhrohrstraße beabsichtigt der Bezirk Bergedorf eine Umstrukturierung und Weiterentwicklung des vorhandenen Gewerbegebiets im Rahmen der Gesamtkonzeption "Lebensader Schleusengraben".

Aufgrund der Nachbarschaft zum ZOB-Bergedorf und zum Bahnhof Bergedorf mit S-Bahn (Nahverkehr), Regional- sowie einzelnen Fernverkehrszügen ist das Plangebiet überdurchschnittlich gut an den ÖPNV angeschlossen.

In den Straßen Weidenbaumweg, Bergedorfer Straße und Stuhrohrstraße befinden sich Gasleitungen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien in einer Kabelkanalanlage.

Es befindet sich die Stromkundenstation 82501 im Plangebiet (Stuhrohrstraße 15). Die Kundenstation dient der Versorgung der umliegenden Gebäude.

Im Plangebiet befinden sich Schmutz- und Regensiele. In der Stuhrohrstraße liegen ein Schmutzziel DN 600 bzw. weiter östlich 1200/1200 und ein Regensiel DN 900. In der Berge-

dorfer Straße verläuft teilweise ein Schmutzziel DN 250 und eine Straßenentwässerungsleitung DN 250. Im Weidenbaumsweg liegt ein Regensiel DN 250.

4 Planinhalt und Abwägung

Das Plangebiet ist in das Vorhabengebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans auf der bisherigen Postfläche und das durch Einrichtungen der Telekommunikation genutzte Grundstück im Südosten aufgeteilt. Im geltenden Bebauungsplan Bergedorf 27 ist das Flurstück 5867 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Postamt, Fernmeldeamt“ festgesetzt. Die zukünftige Festsetzung eines Mischgebiets erweitert das auf dem Grundstück zulässige Nutzungsspektrum, so dass entschädigungsrechtliche Tatbestände nicht ausgelöst werden. Die derzeit planungsrechtlich zulässigen Nutzung sind grundsätzlich planungsrechtlich weiterhin zulässig. Das Flurstück 5867 wird zum einen zur Arrondierung des Plangebiets gemäß § 12 Absatz 4 BauGB mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen; zum anderen ist die bisherige Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Postamt / Fernmeldeamt“ nicht mehr zeitgemäß, so dass sie überplant wird. Das Plangebiet befindet sich in städtebaulich und verkehrlich zentraler Lage Bergedorfs, so dass es sich besonders für die Errichtung von Dienstleistungseinrichtungen, medizinischen Einrichtungen, Büros und Wohnungen eignet.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die Attraktivität eines für Bergedorf bedeutenden Stadtraums gesteigert und eine untergenutzte Innenstadtfläche aktiviert werden.

4.1 Mischgebiet

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplanten Nutzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) stärken an städtebaulich verträglicher und verkehrlich gut erschlossener Stelle die zentralörtliche Funktion Bergedorfs als Oberzentrum. Entsprechend des Bevölkerungswachstums des Bezirks und der Metropolregion werden die Infrastruktur verbessert sowie Dienstleistungsangebote erweitert und intensiviert. Die bisherigen Nutzungen werden hinsichtlich ihrer Bedeutung, Erscheinung und Grundstücksausnutzung nicht mehr der städtebaulich zentralen Lage gerecht. Die zentrale Lage am Bahnhof, an der Bundesstraße 5 und am ZOB und das Ziel, gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzungen in enger Nachbarschaft anzusiedeln, erfordern die Festsetzung eines Mischgebiets. Die zulässigen Nutzungen sollen zentrenverträglich gesteuert werden. Der zentrale Bereich Bergedorfs wird angesichts der umgebenden Nutzungen wie Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen adäquat ergänzt. Für eine weitere Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post / Fernmeldeamt wird hingegen keine tragfähige Perspektive gesehen. Ein Gewerbegebiet würde dem gestalterischen Anspruch der Eingangssituation zu Bergedorf und der städtebaulich zentralen Lage nicht gerecht werden.

Im Vorhabengebiet sollen Büros, eine Filiale eines Post- und Bankdienstleisters, Gastronomie, ein medizinisches Zentrum mit Ärztehaus, Einrichtungen für die Pflege und Betreuung pflegebedürftiger Menschen im Sinne des § 2 Absätze 4 bis 6 des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes (HmbWBG) vom 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. 2009, S. 494), eine Kindertagesstätte sowie etwa 100 Wohnungen errichtet werden. 30% der Wohnungen werden als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet. Um diese unterschiedlichen Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen und abzusichern, setzt der Bebauungsplan für alle Bauflächen ein Mischgebiet fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das geplante Nut-

zungsspektrum mit seiner Mischung aus Wohnungen, Bürogebäuden, sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen ist angesichts der zentralen Lage angemessen und entspricht diesem Baugebietstyp. Insbesondere am Rand der Bergedorfer Innenstadt, im Übergang von zentralen Einzelhandelseinrichtungen zu Wohn- und Gewerbegebieten, stellen Mischgebiete einen städtebaulich sinnvollen Übergang dar und vermitteln zwischen den verschiedenen Baugebietstypen. Mit dem Bebauungsplan Bergedorf 112 sollen diese gemischt genutzten Strukturen, auch im Sinne einer Stadt der kurzen Wege, in der Arbeiten und Wohnen zusammengeführt werden, gefördert werden. In den Mischgebieten können Wohnnutzungen und andere, insbesondere gewerbliche Nutzungen gleichberechtigt untergebracht werden. Sie sind im ganz besonderen Maße Ausdruck der beabsichtigten Urbanität des Quartiers.

Das Mischgebiet setzt in Verbindung mit den konkretisierenden Festsetzungen § 2 Nummer 2 und Nummer 3 den Rahmen für das mögliche Nutzungsspektrum. Die Umsetzung der einzelnen Nutzungen wird über den Durchführungsvertrag gesteuert und konkretisiert.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. § 2 Nummer 1).

Neben den in § 2 der Verordnung enthaltenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörende Durchführungsvertrag konkretere Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen entsprechend dem geplanten Vorhaben. Dort ist unter anderem geregelt, dass innerhalb des Vorhabengebiets Büros, eine Postfiliale mit Postbank, Gastronomie, ein medizinisches Zentrum mit Ärztehaus, Einrichtungen für die Pflege und Betreuung pflegebedürftiger Menschen, eine Kindertagesstätte, etwa 100 Wohnungen, davon 30 % öffentlich gefördert, sowie ergänzende Dienstleistungs- und Verwaltungsnutzungen zu verwirklichen sind. Somit ist auf Grundlage des § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB die Zulässigkeit auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind zunächst unzulässig. Sie können aber nach § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan widersprechen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt damit langfristig den städtebaulichen Rahmen für ein in dieser Lage mögliches Nutzungsspektrum. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die städtebaulich wünschenswert ist und innerhalb eines vereinbarten Zeitraums umgesetzt werden soll.

Eine genauere Festschreibung der Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist städtebaulich nicht erforderlich. Hier genießt angesichts der Nutzungsdauer einer Immobilie deren Nutzungsflexibilität und nachhaltige Nutzbarkeit innerhalb des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsspektrums im Rahmen der Abwägung ein großes Gewicht. Die nutzungskonkretisierenden Regelungen des Durchführungsvertrags können ohne Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens geändert werden, so dass der großzügigere Nutzungsrahmen des Bebauungsplans flexibel durch präzisierte Regelungen des Durchführungsvertrags ausgefüllt werden kann.

Es ist vertraglich geregelt, dass die Verpflichtungen im Durchführungsvertrag an die jeweiligen Rechtsnachfolger weiterzugeben sind.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Bergedorf zu Grunde zu legen. Dem auf Grundlage des Hamburger Zentrenkonzepts erarbeiteten und von der Bezirksversammlung beschlossenen Einzel-

handels- und Zentrenkonzept kommt im Rahmen der Bauleitplanung der Status eines „städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu, das im Rahmen der Abwägung besonders zu berücksichtigen ist. Die Festsetzungen zum Einzelhandel sind auf dieser Basis städtebaulich besonders begründet. Eine Feinsteuerung des zulässigen Einzelhandels ist somit wegen der besonderen städtebaulichen Lage am Rande des Bergedorfer Zentrums erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt deshalb in § 2 Nummer 2 fest:

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente sind nur bis zu 10 vom Hundert der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche zulässig. Maßgeblich ist Hamburger Sortimentsliste der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“, beschlossen durch die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom 23.01.2014 (Auslegestelle: Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung).
- Verkaufsflächen, die im Zusammenhang mit einer Postfiliale, Pflegedienstleistungen oder medizinischen Dienstleistungen stehen (z.B. Apotheke, Sanitätsgeschäft, Optiker).
- Betriebe mit Verkaufsflächen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert der mit den Betriebsgebäuden überbauten Fläche, jedoch nicht mehr als insgesamt 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb umfassen.

Eine Untersuchung aus dem Jahre 2005 zur innerstädtischen Haupteinkaufslage des Bezirks Bergedorf als Standort für zwei Shopping-Center hatte ergeben, dass der für die Entwicklung Bergedorfs verträgliche Verkaufszuwachs für großflächigen Einzelhandel mit der Realisierung der Erweiterung des vorhandenen Shopping-Centers City-Center-Bergedorf (CCB) und der Realisierung des Neubaus eines Fachmarktzentrums mit einem Elektronikfachmarkt und einem SB-Warenhaus südlich der Bundesstraße 5 erschöpft ist. Auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Bergedorf aus dem Jahr 2010 kommt zu dem Ergebnis, dass zentrenrelevante Sortimente ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden sollen, um die Angebotsvielfalt des Bergedorfer Hauptzentrums dauerhaft zu erhalten. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird unterschieden zwischen Zentralen Versorgungsbereichen, Sondergebiets- und Fachmarktstandorten und sonstigen Einzelhandels- und Nahversorgungsstandorten. Im Branchen- und Entwicklungskonzept des Gutachtens wird als Entwicklungsschwerpunkt die Steigerung der unterdurchschnittlichen Handelszentralität Bergedorfs von 88% gefordert, damit der Bezirk seiner zentralörtlichen Funktion gerecht werden kann. Dieses Ziel ist unter anderem durch Vorhaben innerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche zu erreichen und nicht beispielsweise an solitären Fachmarktstandorten, die auf sich selbst bezogen wirken und keine positiven Agglomerationseffekte für bestehende Nutzungen bringen und zudem Kaufkraftabflüsse aus den Zentralen Versorgungsbereichen bewirken. Zum Schutz des Hauptzentrums und der definierten Nahversorgungszentren sollen daher außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche und des Fachmarkttergänzungsbereichs Bergedorfer Straße keine zentrenrelevanten Sortimente mehr angesiedelt werden.

Das Plangebiet Bergedorf 112 liegt zwar zentral, zählt aber nicht zum zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt für das Plangebiet, eine standortadäquate Dienstleistungsnutzung zu entwickeln. Der Bebauungsplan folgt dem Einzelhandelskonzept und schließt Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten aus. Die zentrenrelevanten Sortimente können der Hamburger Sortimentsliste, erhältlich beim Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, entnommen werden.

Nach dem Zentren- und Einzelhandelskonzept sind in Bergedorf folgende Sortimente nicht zentrenrelevant:

- Matratzen, Lattenroste
- Möbel aller Art (für Küchen: inkl. Einbaugeräte)
- Bodenbeläge inkl. Teppiche und Teppichböden (Rollware)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Baustoffe und Bauelemente
- Werkzeuge, Maschinen, bau- und gartentechnische Elektrogeräte
- Installationsbedarf
- Sanitär und Bad
- Öfen, Herde, Kamine
- Pflanzen, Pflanzen- und Gartenbedarf, Gartenmöbel
- Kfz, Motorräder, Wohnwagen inkl. Zubehör
- Boote inkl. Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

Zentren- oder nahversorgungsrelevant sind hingegen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Getränke
- Drogeriewaren
- Kosmetik, Parfümerie
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren)
- Schnittblumen
- Zoologischer Bedarf
- Zeitungen, Zeitschriften
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Künstler- und Bastelbedarf
- Bekleidung aller Art
- Schuhe, Lederwaren
- Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten
- Optik- und Fotoartikel
- Uhren und Schmuck
- Musikinstrumente und Musikalien
- Babyausstattung
- Hobby- und Freizeitbedarf
- Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote)
- Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf
- Telekommunikationsartikel, Computer inkl. Zubehör und Software

Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik
Leuchten, Lampen
Elektro Großgeräte (weiße Ware)
Haushaltswaren, Hausrat
Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad)
Glas, Porzellan, Keramik
Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen
Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen)

Um die Begriffe „Kern- und Randsortimente“ zu definieren, ist festgelegt, dass zentrenrelevante Randsortimente nur bis zu 10 vom Hundert der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche umfassen dürfen. Damit wird sichergestellt, dass es zu keiner unerwünschten Ausweitung des Hauptzentrums kommt und dass kein neuer Einzelhandelsstandort oder ein neues Nahversorgungszentrum entstehen können. Gegen nicht zentrenrelevante Sortimente bestehen keine städtebaulichen Bedenken, da dieses Angebot auf Grund der Festsetzung flächenmäßig nur geringfügig ergänzt werden kann und daher auch nach einer möglichen Addition mehrerer Einzelhandelsbetriebe das Plangebiet nicht überprägen wird.

Die aus § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung abgeleitete „Vermutungsgrenze“, ab der durch Einzelhandel wesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung entstehen können, liegt nach geltender Rechtsprechung bei 800 m² Verkaufsfläche. Ab 800 m² Verkaufsfläche gelten Einzelhandelsbetriebe als großflächig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Mischgebieten jedoch in der Regel unzulässig. Zudem dürfen sich auf Grund § 2 Nummer 2 im Wesentlichen nur Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln. Die städtebaulich gewünschte und verträgliche Primärfunktion als medizinisches Zentrum, Dienstleistungszentrum sowie Büro- und Wohnstandort wird somit gesichert und entspricht den grundsätzlichen Zielsetzungen des Bergedorfer Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Um über eine zwar eingeschränkte aber dennoch ausreichende Nutzungsflexibilität die wirtschaftliche Basis des Gesamtvorhabens zu erweitern und sich entsprechend der städtebaulichen Zielrichtung gegenseitig ergänzende Nutzungen zu ermöglichen, erlaubt der Bebauungsplan Verkaufsflächen, die im Zusammenhang mit einer Postfiliale oder medizinischen Dienstleistungen stehen (z.B. Apotheke, Sanitätsgeschäft, Optiker). Es besteht die Notwendigkeit, im Zusammenhang mit der Post und dem medizinischen Zentrum sowie den Pflegeeinrichtungen, die mit dem Wohnen zentrale Bestandteile des Vorhabens sind, diese Nutzungen ergänzende und unterstützende Dienstleistungen bzw. flankierenden Einzelhandel zuzulassen. Die Kunden erwarten in der Regel in einer Postfiliale auch Schreibwarenverkauf oder in der Nähe eines Ärztezentrum eine Apotheke bzw. einen Sanitätshandel. Zudem werden für den weniger mobilen Teil der Bevölkerung kurze Wege sichergestellt, insbesondere im Zusammenhang mit ärztlichen Dienstleistungen und gesundheitlichen Pflegedienstleistungen. Hierzu ist es städtebaulich erforderlich, auch zentrenrelevante Sortimente in gewissem Umfang zu ermöglichen. Im Sinne dieser Festsetzung bedeutet "im Zusammenhang", dass die Verkaufsflächen entweder räumlich-funktionaler Bestandteil einer medizinischen oder postalischen Dienstleistung sind, oder aber dass Waren angeboten werden, die in Folge einer medizinischen oder postalischen Dienstleistung benötigt werden oder in der Regel benötigt werden könnten. Diese Sortimente können zentrenrelevant im Sinne des Bergedorfer Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sein. Die Sortimentsbreite ist durch die beschriebene Festsetzung im Bebauungsplan jedoch sehr stark eingeschränkt. Durch diese Einschränkung wird sichergestellt, dass südlich der Bergedorfer Straße kein neuer Einzelhandelsstandort entsteht, durch

den sich der Verkaufsflächenschwerpunkt zentrenrelevanter Sortimente auf die Südseite der Bergedorfer Straße verschiebt.

Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig mit Ausnahme von Verkaufsflächen, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert der mit den Betriebsgebäuden überbauten Fläche, jedoch nicht mehr als insgesamt 150 m² Verkaufsfläche je Betrieb umfassen.

Die Zulässigkeit von Einzelhandel als Bestandteil von Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe in Ausnahmefällen erfolgt zur Förderung der mittelständischen Wirtschaft. Diese Art Einzelhandel soll jedoch nur dann zulässig sein, wenn sie der mit Gebäuden überbauten Fläche deutlich untergeordnet ist. Der Ladenverkauf ist in diesem Fall ein Nebenprodukt und in dieser Größe als unschädlich anzusehen. Er gehört zum Ablauf des produzierenden Betriebes und stellt einen untergeordneten Bereich dar.

Insgesamt wird über die Festsetzung des Mischgebiets und des § 2 Nummer 2 der Verordnung sichergestellt, dass sich im Vorhabengebiet kein umfänglich erheblicher Einzelhandel mit nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen ansiedeln kann, zumal im Mischgebiet ein maßgeblicher Anteil von Wohnnutzungen anzusiedeln ist.

Die Zulässigkeit von Wohnungen dient der Nutzungsmischung und der Belebung des Plangebiets sowie der sozialen Festigung des Standorts (Stichwort „soziale Kontrolle“). Gleichzeitig kann über die Zulässigkeit von Wohnungen in Hamburg dringend benötigter Wohnraum, insbesondere in zentralen und vom ÖPNV gut erschlossenen Lagen, ermöglicht werden. Der Bau neuer Wohnungen ist eine der zentralen Herausforderungen, denen sich die Freie und Hansestadt Hamburg aufgrund ihres Wachstums und der demografischen Entwicklung stellen muss. Dabei ist es ein wichtiges Ziel, preisgünstigen Wohnraum zu errichten, der den Ansprüchen junger Familien wie auch älterer Menschen gleichermaßen gerecht wird. Wie die neusten Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Landesamts wie auch der Bertelsmann Stiftung zeigen, wird Hamburg bis 2030 einen voraussichtlichen Bevölkerungszuwachs von rund 60.000 Einwohnern verzeichnen. Ziel des Senats ist es deshalb, in den nächsten Jahren jährlich 6.000 neue Wohnungen zu realisieren, davon 2.000 im geförderten Wohnungsbau („Vertrag für Hamburg“, 2011).

Die bislang untergenutzten Flächen des Vorhabengebiets sollen entsprechend ihres Standortpotenzials und der umgebenden baulichen Nutzung auch als Wohnstandort entwickelt werden. Durch die Realisierung von rund 100 Wohnungen trägt die Planung ganz wesentlich zur Umsetzung der städtischen und bezirklichen städtebaulichen Ziele wie z.B. des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ und auch zum Wohnungsbauprogramm des Bezirks bei. Die Schaffung von Wohnraum auf überwiegend untergenutzten Flächen ist zugleich ein Beitrag zu einer bodenschonenden Stadtentwicklung, da bereits baulich genutzte Flächen einer Konversion unterzogen werden und somit die andernfalls erforderliche Inanspruchnahme bislang un bebauter – in Peripherielagen häufig begrünter – Flächen verhindert werden kann. Die Entwicklung einer Wohnnutzung im Plangebiet ist auch aufgrund der verkehrlich gut erschlossenen Lage sowie der fußläufigen Nähe zu bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sinnvoll.

Insbesondere auch vor dem Hintergrund der geplanten Wohnnutzung soll im Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Bergedorfer Vergnügungsstättenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept erfolgen. Der Bezirk Bergedorf besitzt gemäß Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf eine sowohl über dem Hamburger Durchschnitt als auch über dem Bundesdurchschnitt liegende Ausstattung an Glücksspielautomaten, Spielhallenkonzessionen und Spielhallenstandorten. Im Vergnügungsstättenkonzept wurde ausgehend von einer Bestandsanalyse daher ein Standortentwicklungskonzept abgeleitet. Das Standortentwicklungskonzept gibt grundsätzliche Zielrichtungen für

die gebietstypische Zulässigkeit der genannten Nutzungen vor (Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf 2013).

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Vergnügungsstättenkonzept außerhalb des Hauptzentrums jedoch direkt angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich. Engere gesetzliche Rahmenbedingungen an anderer Stelle könnten jedoch auch innerhalb des Geltungsbereichs zu einem erhöhten Ansiedlungsdruck durch geld- und glücksspielorientierte Vergnügungsstätten führen.

Im Mischgebiet sind geld- beziehungsweise glücksspielorientierte Vergnügungsstätten sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Mischgebiets sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für die in Satz 1 genannten Arten von Vergnügungsstätten in den übrigen Teilen des Mischgebiets werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3).

Mit dem Ausschluss der genannten Nutzungen soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Plangebiet gegeben, weil die Anträge für Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Nutzungen im Sinne des § 2 Nummer 3 der Verordnung im Bezirk Bergedorf allgemein zunehmen und weil die unmittelbare Nähe zum Bahnhof und zum ZOB Bergedorf das Plangebiet für diese Nutzungen attraktiv macht. Städtebauliche Zielsetzung gemäß Vergnügungsstättenkonzept ist es, solche Nutzungen nicht in den zentralen Lagen Bergedorfs anzusiedeln. Vielmehr sollen hier hochwertige und der Lage entsprechende Nutzungen gesichert werden.

Durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten (zum Beispiel Spielhallen oder Wettbüros) lassen sich in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren, so dass im Vergleich zu anderen Nutzungen auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung oder Nichtansiedlung der gewünschten Nutzungen und letztlich zu einer Abwertung eines Viertels führen. Bei einer Häufung dieser Vergnügungsstätten kann es schließlich zu einem Funktionsverlust der Mischgebiete kommen.

Die genannten Sexangebote (zum Beispiel Bordelle oder sexorientierte Vergnügungsstätten, wie zum Beispiel Swinger-Clubs) können den städtebaulichen Charakter eines Gebietes, mehr als andere Nutzungen, deutlich überprägen, besonders wenn sie sich in größerer Anzahl etablieren. Durch den Ausschluss wird der gewünschte Gebietscharakter in seiner Nutzungsvielfalt und -qualität erreicht und erhalten. Die über § 2 Nummer 3 ausgeschlossenen Nutzungen würden dem gestalterischen Anspruch, der aus der zentralen Lage und der Eingangssituation zu Bergedorf resultiert, ebenfalls nicht gerecht werden. Zudem sind durch die in § 2 Nummer 3 aufgeführten Nutzungen Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung zu erwarten. Um ein hochwertiges Wohnumfeld mit einem entsprechenden Sicherheitsgefühl für die Bewohner zu schaffen, sind geld- beziehungsweise glücksspielorientierte Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen.

Bereits ansässige Vergnügungsstätten entlang Bergedorfer Straße beziehungsweise Holtenklinker Straße sind überwiegend freizeitorientiert und städtebaulich gut integriert. Im Rahmen des § 6 BauNVO sind solche Nutzungen auch im Geltungsbereich städtebaulich vertretbar.

Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche ist Wohnen nur an der lärmabgewandten Seite zulässig (vgl. § 2 Nummer 13).

Auf der mit „(E)“ bezeichneten Fläche sind Wohngebäude unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12).

Die mit "(C)" und "(E)" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind aufgrund ihrer Nähe zur Bahnlinie, zum Weidenbaumweg und zur Bergedorfer Straße straßenzugewandt erheblich mit Verkehrslärm belastet. Da für Wohnen beziehungsweise Wohngebäude im Sinne der BauNVO gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen bestünden, können straßenzugewandte Wohnnutzungen an dieser Stelle nicht zugelassen (vgl. Kapitel 4.71). Hintergrund ist unter anderem, dass Wohnnutzungen erhöhte Ansprüche an individuell nutzbare Außenwohnbereiche stellen.

Die zum Innenhof ausgerichteten Fassaden in dem mit "(E)" bezeichneten Bereich weisen eine ausreichende „Wohnruhe“ auf. Auf der Ostseite im Innenhof erhalten die Fassaden baukörperbedingt jedoch kaum oder keine direkte Sonneneinstrahlung und sind daher teilweise ausschließlich auf indirektes Tageslicht angewiesen. Geschosswohnungsbauten, die hinsichtlich einer direkten Belichtung der individuellen Wohneinheiten hohe Ansprüche haben, wären an dieser Stelle städtebaulich nicht vertretbar. Es ist daher städtebaulich erforderlich, Wohngebäude in dem mit "(E)" bezeichneten Bereich auszuschließen. Angesichts der übrigen Möglichkeiten für Wohnnutzungen bleibt der generelle Charakter eines Mischgebiets dennoch gewahrt. Die Nutzung des mit "(E)" bezeichneten Bereichs für Pflege- bzw. Betreuungseinrichtungen wurde für städtebaulich vertretbar erachtet, da bei solchen Nutzungen neben individuellen Aufenthaltsbereichen auch Gemeinschaftsräume notwendig sind und somit andere Bereiche im Gebäude sowie Außenwohnbereiche gemeinschaftlich und flexibel mitgenutzt werden können. Im städtebaulichen Sinne sind die hier vorgesehenen Nutzungen des § 2 Absätze 4 bis 6 HmbWBG zudem keine Wohnnutzungen.

4.1.2 Bauweise / Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die städtebaulich gewünschte Blockrandbebauung, die auch aus Gründen des Lärmschutzes geboten ist, sicherzustellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine Grundflächenzahl von 0,7 sowie durch maximale Gebäudehöhen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 als Höchstmaß unterstützt eine geschlossene Blockrandbebauung, die für einen vor Verkehrslärm geschützten Blockinnenbereich notwendig ist, sowie die Errichtung eines vor Verkehrslärm geschützten Wohnriegels im Blockinnenbereich. Die Gefahr eines im Hinblick auf Belichtung und Belüftung städtebaulich unverträglich geringen Freiflächenanteils durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7 besteht aufgrund der detaillierten Baukörperausweisungen und des Freiraumkonzepts, das im Durchführungsvertrag vereinbart ist, nicht. Die Baukörperausweisungen sichern ein besonderes städtebauliches Konzept mit einem zusammenhängenden Innenhof, das diese Belange angemessen berücksichtigt. Lediglich auf der mit "(E)" bezeichneten Fläche muss nach Abwägung mit der Verschattungssituation und der geschlossenen Bauweise, die dem Lärmschutz dient, eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden, vgl. 4.1.1).

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl wird das nach § 17 (1) BauNVO für Mischgebiete regelhaft zulässige Maß der baulichen Nutzung für Grund- als auch für Geschossflächenzahlen überschritten.

Diese Überschreitung ist gerechtfertigt und auch erforderlich: Es handelt sich um eine zentrale urbane Lage mit sehr gutem ÖPNV-Anschluss, in der im städtebaulichen Kontext verdichtete Bauformen grundsätzlich geboten sind. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereichs kann die bauliche Nutzung bisher nicht genutzter Außenbereiche gemindert und somit ein schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden.

Um das städtebauliche Konzept realisieren zu können, ermöglicht die festgesetzte GRZ innerhalb der Baugrenzen die Blockrandbebauung mit dem Wohnriegel im Innenhof. Es entsteht insgesamt ein noch ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Grundstücksflächen. Die Überschreitung ist möglich, da über die Baukörperfestsetzungen eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet bleiben und somit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel „Verschattungsstudie“ 4.9).

Das Plangebiet ist im Bestand bereits großflächig versiegelt. Als Teilkompensation der Versiegelung bzw. für die Unterstützung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind eine umfassende Begrünung der Tiefgaragenflächen und eine Dachbegrünung vorgesehen. Der Substrataufbau auf diesen Flächen führt zu einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation sowie zu einem reduzierten und verzögerten Regenwasserabfluss, der die Vorflut entlastet. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen relativ wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und auf die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die Überschreitung der Regelobergrenze nicht zu erwarten, da im Baugebiet der ruhende Verkehr vollständig in Tiefgaragen untergebracht wird, so dass ein verkehrsfreier Innenhof entsteht, in dem eine qualitativ hochwertige Freiraumgestaltung verwirklicht werden kann und soll. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die Tiefgaragen- und Freiraumbegrünungen ausgeglichen.

Sonstige öffentliche Belange stehen der geplanten Baudichte nicht entgegen.

Die Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Während geplant ist, die Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss mit Balkonen und Loggien sowie die Wohnungen in den Staffelgeschossen (zurückgesetzte Geschosse) mit Dachterrassen auszustatten, sollen Erdgeschosswohnungen durch ebenerdige Terrassen aufgewertet werden, die größtenteils auf der Tiefgaragendecke ausgebildet werden. Teilweise müssen die Balkone aus Lärmschutzgründen als Loggien ausgebildet werden. Balkone und Terrassen sollen nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert werden, so dass Spielräume für ihre genaue Anordnung verbleiben.

Maßgebend für die Qualität des Freiraums ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Um einen möglichst hohen Freiraumanteil zu erreichen und angesichts der geplanten städtebaulichen Dichte, ist die vollständige Verlagerung der privaten Stellplätze in Tiefgaragen erforderlich.

Um sowohl die gewünschten Balkone als auch Terrassen sowie die Unterbauung durch Tiefgaragen planungsrechtlich zu ermöglichen, werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

Im Mischgebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Balkone, Wege und Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und für Tiefgaragen sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Mit den textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die für die oberirdischen Hauptgebäude festgesetzten Grundflächenzahlen lediglich durch die geplanten Tiefgaragen, Kellergeschosse, Fußwege, Balkone und Terrassen überschritten werden kann. Dies gilt im Umkehrschluss nicht für den oberirdischen Hauptbaukörper. Gleichzeitig wird über die Festsetzung sichergestellt, dass die GRZ-Überschreitung nicht zu Lasten der Freiraumversorgung einhergeht.

Die geplanten Gebäude werden über Baukörperfestsetzungen planungsrechtlich ermöglicht und in ihrer Lage entsprechend dem im Folgenden beschriebenen städtebaulichen Konzept verortet (vergleiche Anlage).

Während das Bürogebäude mit der Postfiliale im Norden an der Bergedorfer Straße in etwa die Gebäudefluchten sowie mit der vorderen Traufkante die Höhe des östlichen Fachmarkt-zentrums (ca. 23,5 m ü NN) aufnimmt und unter Berücksichtigung vorhandener und geplanter Fußwegebeziehungen weitgehend eine Blockrandschließung und einen räumlichen Abschluss vollzieht, wird im Kreuzungsbereich Bergedorfer Straße / Weidenbaumsweg durch Gebäudeform und Gebäudehöhe eine städtebauliche Akzentuierung vorgenommen. Das bis zu 39 m ü NN (etwa 34 m über Gelände) hohe Gebäude ist Ergebnis des hochbaulichen Wettbewerbs (vgl. Ziffer 3.3.4) und markiert mit seiner Höhe, seiner besonderen Kubatur und dem hohen architektonischem Wiedererkennungswert den Städteingang zum Bergedorfer Zentrum. Der Bau entfaltet in alle Richtungen eine Fernwirkung und ist zentraler Orientierungspunkt innerstädtischer Verkehrs- und Wegebeziehungen. Die Sichtachsen aus den umliegenden Straßen wurden bei der Gebäudeausformung berücksichtigt. Die städtebauliche Akzentuierung ist in die Blockrandform eingebunden, die sich weiter entlang des Weidenbaumswegs bis zur Stuhlrührstraße entwickelt. Es handelt sich um eine für die Innenstadt städtebaulich typische Blockrandbebauung, die die Urbanität dieses Stadtraums unterstreicht. Im Blockinnenbereich ermöglichen die überbaubaren Grundstücksflächen einen vor Verkehrslärm geschützten (Wohn-) Riegel in Nord-Südrichtung.

Im Blockinnenbereich berücksichtigen die überbaubaren Grundstücksflächen besondere Anforderungen des Vorhabens, z.B. einen gemeinschaftlichen Wintergarten der Pflege- bzw. Betreuungseinrichtungen (siehe GH 10) oder besondere Räume der medizinischen Einrichtung (GH 14,5) für ein Strahlencentrum. Die obersten Geschosse sind straßenseitig überwiegend zurückgesetzt angeordnet, um das oberste Geschoss in seiner optischen Höhenwirkung vom Straßenraum aus gesehen zu reduzieren.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich im Osten mit der vorderen Traufkante an der Höhe des östlich angrenzenden Fachmarkt-zentrums und führen diese im Plangebiet fort, steigern sich bis zur Kreuzung Bergedorfer Straße / Weidenbaumsweg und münden dort in einem städtebaulichen Hochpunkt. Somit wird einerseits der städtebauliche Anschluss an bestehende Strukturen gewahrt, andererseits auch ein eigenes Quartier mit hohem Wiedererkennungswert und eigener Identität geschaffen. Im Bereich der Stuhlrührstraße schafft die Traufkante von 21 m ü NN einen städtebaulichen Übergang zum südlich anschließenden so genannten Stuhlrührquartier.

Im Blockinnenbereich wird die Gebäudehöhe auf 23,6 m ü NN beschränkt, so dass die Abstandsflächen zum östlich angrenzenden Nachbargrundstück eingehalten werden können. Dieses Gebäudeteil schließt mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise in den unteren beiden Geschossen (GH 14 m ü NN) an das geplante Gebäude an der Bergedorfer Straße an, so dass ein intimer, privater Innenhof ausgebildet werden kann. Sollte der Anschluss des Gebäudes nicht eingehalten werden können, sind die Abstandsflächen nach HBauO einzuhalten. In den darüber liegenden Geschossen sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass zwischen dem geplanten Wohngebäude und dem Bürogebäude an der Bergedorfer Straße ein Abstand von ca. 9 m eingehalten wird. Der Abstand von etwa 9 m stellt einen Kompromiss dar zwischen dem Ziel, einen möglichst geschlossenen und vor Lärm geschützten Innenhof auszubilden und der Einhaltung der nach HBauO erforderlichen Abstandsflächen. Im Rahmen der Abwägung zur Abstandsflächenunterschreitung wurde auch der Bedarf nach innerstädtischem Wohnraum in Hamburg berücksichtigt. Die Abstandsflächenunterschreitung ist mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar, da über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert ist, dass nach Norden zum Bürogebäude hin nur Küchenfenster ausgerichtet sind.

Bei Ausnutzung der Baukörperfestsetzungen und der maximal zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich zum Teil innerhalb des Plangebiets und in Richtung Stuhrohrstraße Unterschreitungen der Abstandsflächenregelungen der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33). Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen getroffenen Baukörperfestsetzungen und Gebäudehöhen stellen zwingende Festsetzungen nach § 6 Absatz 8 HBauO dar, die Vorrang vor den Abstandsflächen nach HBauO haben. Voraussetzung hierfür ist eine geschlossene Ausführung der Baukörper. Über die durch Baukörperfestsetzung gesicherten Freiräume und im Zusammenhang mit dem Durchführungsvertrag ist trotz der Abstandsflächenunterschreitungen eine ausreichende Freiraumversorgung sichergestellt (vgl. Kapitel „Verschattungsstudie“).

Durch die städtebaulich gewünschte Blockrandbebauung entlang der Stuhrohrstraße können die Abstandsflächen entlang der Stuhrohrstraße nicht eingehalten werden. Die Abstandsflächenunterschreitung ist städtebaulich vertretbar, da die geplanten Gebäude nördlich des Stuhrohrquartiers errichtet werden, so dass hinsichtlich der Belichtung keine Einschränkungen der südlichen Bestandsgebäude zu erwarten sind. Eine Verschlechterung der Belichtungssituation wird durch das Vorhaben entlang der Stuhrohrstraße nicht hervorgerufen. Die bodennahen Windgeschwindigkeiten nehmen nur geringfügig zu. Nutzungseinschränkungen resultieren aus den Abstandsflächenunterschreitungen nicht, weil südlich der Stuhrohrstraße lediglich ein Gewerbegebiet ohne Wohnnutzungen von den Abstandsflächenunterschreitungen betroffen ist. Auch aktuelle Überlegungen, das Gebiet südlich der Stuhrohrstraße zumindest teilweise als Mischgebiet zu überplanen, werden durch die Abstandsflächenunterschreitung entlang der Stuhrohrstraße nicht gefährdet, weil die geplanten Gebäude nördlich der Stuhrohrstraße errichtet werden, so dass eventuelle Wohnnutzungen südlich der Stuhrohrstraße nicht in der Besonnung eingeschränkt werden. Mit einem Abstand von etwa 15 bis 18 m zwischen den Gebäuden südlich und nördlich der Stuhrohrstraße wird auch ein ausreichender Sozialabstand gewahrt.

Das Gebäude auf dem Flurstück 5867 der Gemarkung Bergedorf wird für die Fernmelde-technik und die telekommunikative Infrastruktur Bergedorfs weiterhin benötigt. Im Unterschied zum bisherigen Planungsrecht können auf dem Grundstück aber auch andere Nutzungen verwirklicht werden. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht dabei städtebaulich verträgliche Um- und Anbauten sowie Erweiterungen, insbesondere zur Aufnahme der Bauflucht entlang der Stuhrohrstraße. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus der Traufkante der westlich geplanten Gebäude und ermöglicht somit eine einheitliche Fassung des Straßenraums, eine homogene Blockrandausbildung sowie Entwicklungsspielräume in der Höhe. Die dadurch hervorgerufenen Abstandsflächenunterschreitungen werden angesichts des schmalen Grundstücks als städtebaulich vertretbar eingestuft.

Die festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen können auf einer Fläche von jeweils bis zu 50 vom Hundert der Dachflächen von Gebäuden durch Aufzugs- und Lüftungsanlagen, Lüftungskanäle sowie andere haustechnische Anlagen mit dazugehörigen Einhausungen um 3 m überschritten werden. Entlang der Straßenverkehrsflächen ist durch die haustechnischen Anlagen nach Satz 1, die die festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen um mehr als 50 cm überschreiten, mindestens einen Abstand von 1,5 m zu den Gebäudeaußenwänden einzuhalten (vgl. § 2 Nummer 6).

Beeinträchtigungen des Stadtbildes können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Es wurde daher eine Festsetzung aufgenommen, die die Höhe und flächenhafte Ausdehnung beschränkt. Zudem wird durch die Festsetzung auch die Lage von Dachaufbauten eingegrenzt, so dass das auf die bauliche Umgebung abgestimmte und abgestufte Höhenkonzept nicht geschwächt wird. Optisch wirksame Dachaufbauten mit einer Höhe von

mehr als 50 cm sind straßenseitig somit nur in einem Abstand von 1,5 m zu den Gebäudeaußenwänden zulässig. Trotz dieser Einschränkungen ermöglicht die Festsetzung in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist angesichts der Überschreitungsmöglichkeit um 3 m und der flächenbezogenen Begrenzung nicht zu rechnen. Ferner soll die Festsetzung gewährleisten, dass die Aufbauten sich räumlich den Baukörpern unterordnen und sich die Gebäudekubatur nicht wesentlich verändert.

Im Vorhabengebiet ist an der Stuhrohrstraße eine Kindertagesstätte vorgesehen, deren Freiflächen als Dachterrasse ausgebildet werden sollen. Die Dachterrasse ist in dem mit „(E)“ bezeichneten Bereich auf dem Gebäudeteil mit GH 24 geplant. Um planungsrechtlich eine kindersichere Absturzsicherung zu gewährleisten, die jedoch nicht die Wirkung eines Gebäudes entfaltet, setzt der Bebauungsplan fest:

Die festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen können im Bereich von Dachterrassen und Kinderspielflächen auf dem Dach durch überwiegend transparente Brüstungen / Absturzsicherungen (z.B. Netze oder Gitter) um bis zu 3 m überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 7).

Die Festsetzung stellt eine ausreichende Besonnung der Dachterrassen und Kinderspielflächen sicher, verhindert jedoch, dass die städtebaulich abgestimmte und mit 3D-Simulationen überprüfte Kubatur in ihrer Wirkung durch wandartige Brüstungen erhöht wird. Grenzwertüberschreitungen durch Luftschadstoffe treten nur bodennah in Straßennähe auf und sind im Plangebiet sind nicht zu befürchten. Bezüglich der Luftschadstoffe sind Kinderspielflächen auf dem Dach unproblematisch.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 2,5 m ist zulässig; innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist eine lichte Höhe von 3,5 m einzuhalten. Tiefgaragen, Treppen und Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig (vgl. § 2 Nummer 5).

Mittels dieser Festsetzung wird trotz der engen Baukörperfestsetzungen ein ausreichend gestalterischer Spielraum für solche untergeordneten Gebäudeteile geschaffen, die in der Regel ihrer Funktion gemäß gegenüber der Fassade hervortreten. Die Maßbegrenzungen stellen sicher, dass die städtebaulichen gewünschten Baufluchten und die hochbaulichen Raumwirkungen nicht gefährdet werden.

4.2 Gestalterische Festsetzungen / Werbeanlagen

Im Geltungsbereich sollen die gestalterischen Anforderungen fortgeschrieben werden, die bereits in umliegenden Bebauungsplänen gelten und im Bestand realisiert wurden:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Geschlossene Leuchtkästen und Grundplatten auf den Fassaden sind für Werbeanlagen nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 8).

Die Festsetzung soll sicherstellen, dass das Mischgebiet nicht von Werbeanlagen dominiert wird, z.B. indem neben den Werbetafeln von im Plangebiet ansässigen Firmen weitere, gebietsfremde Werbeschilder aufgestellt werden. Angesichts der zentralen Lage und der angrenzenden Verkehrskreuzungen besteht eine erhöhte Gefahr, dass Fremdwerbungen in das Plangebiet drängen, so dass die Festsetzung geboten ist.

Die Festsetzung stellt auch sicher, dass im Bereich von Werbungen die Fassade weiterhin dominiert und nicht von geschlossene Leuchtkästen und Grundplatten überdeckt wird.

Werbeanlagen sind somit in Einzelbuchstaben vorzusehen, hinter denen die Fassadenmaterialität weiterhin erkennbar ist und die Werbeanlagen somit die Fassadenmaterialität nicht überprägen. Demnach sind zum Beispiel punktuelle Befestigungen der Einzelbuchstaben oder konstruktiv und gestalterisch zurückgenommene waagrechte Träger für die Einzelbuchstaben möglich. Im Sinne der Festsetzung beinhaltet der Begriff „Fassade“ die Ästhetik der gesamten Gebäudehülle des Gebäudes (also aller Außenwände) einschließlich aller Fassadenelemente (zum Beispiel Fenster, Fensterstürze, Brüstungen etc.).

Die Festsetzung berücksichtigt die örtlichen Belange der Baukultur und stellt insgesamt sicher, dass das Plangebiet durch städtebaulich wirksame Gebäude und nicht durch Werbeanlagen geprägt wird.

Das berechnete Eigeninteresse von im Plangebiet befindlichen Betrieben nach angemessener Werbung wird durch die Festsetzung nicht wesentlich eingeschränkt.

Weitere Regelungen zu Werbeanlagen werden über den Durchführungsvertrag gesichert.

4.3 Straßenverkehrsflächen / Erschließung

Die an das Plangebiet angrenzenden Straßen Bergedorfer Straße, Weidenbaumsweg und Stuhrohrstraße werden für die Verkehrserschließung weiterhin benötigt und werden deshalb überwiegend bestandsgemäß als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Entlang der Bergedorfer Straße verläuft eine übergeordnete Fahrradrouten, für deren Ausbau auf 2 m Radweg, 1,15 m Sicherheitsstreifen und 3 m Gehweg ein Meter zusätzliche Straßenverkehrsfläche benötigt und entsprechend festgesetzt werden. Im Südosten des Plangebiets werden für die Vervollständigung einer außerhalb des Plangebiets gelegenen Wendekehre etwa 10 m² neue Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass das umliegende Verkehrsnetz bereits im Bestand hoch ausgelastet ist. Jedoch liegen die Prognoseverkehre im Rahmen der üblichen tageszeitlichen Spitzenstundenschwankungsbreiten, so dass die verkehrliche Erschließung des Bauvorhabens unter Modifizierung der verkehrsabhängigen Ampelsteuerung der nächstgelegenen Kreuzungspunkte insgesamt als gesichert bewertet wird.

Die Verkehre am Knotenpunkt Weidenbaumsweg / Stuhrohrstraße sind leistungsgerecht abwickelbar. Zwar ist die Aufstelllänge des Linkseinbiegers in der Stuhrohrstraße nicht genügend dimensioniert (Rückstaulänge von 30 m), die Gesamtgrünzeit ist jedoch ausreichend für die Abwicklung der Verkehre aus der Stuhrohrstraße. Der Knotenpunkt Bergedorfer Straße / Weidenbaumsweg ist im Bestand an der Kapazitätsgrenze und in der Nachmittagspitze überlastet. In der Morgenspitze ergeben sich unwesentliche Einschränkungen durch den Prognoseverkehr. In der Nachmittagspitze ist der Knotenpunkt bereits im Bestand nicht leistungsfähig. Eine verbesserte Abwicklung der Verkehre kann durch eine Umschaltung der verkehrsabhängigen Steuerung erfolgen. Die Prognosen liegen im Bereich tageszeitlicher Schwankungen, so dass sich mit modifizierter Ampelsteuerung für eine Spitzenstunde noch akzeptable Verkehrsabläufe einstellen. Unabhängig hiervon wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrsfluss auf der Bergedorfer Straße im Bereich des Bergedorfer Zentrums als ausgelastet zu bewerten ist (hier ist der Knotenpunkt Bergedorfer Straße/ Vierlandenstraße maßgebend). Eine Modifizierung der verkehrsabhängigen Ampelsteuerung der nächstgelegenen Kreuzungspunkte ist für eine optimierte Abwicklung der Verkehre somit erforderlich. Bauliche Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nicht erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets sowie die Zu- und Abfahrt zu zwei geplanten Tiefgaragen erfolgen über die Stuhrohrstraße. Mittels des Lageplans wird im Durchführungsvertrag sichergestellt, dass nur zwei Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage realisiert werden.

4.4 Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kann von den Grundstücken ausschließlich über das in der Stuhrohrstraße vorhandene Regensiel DN 900 abgeleitet werden. Es dürfen für das Vorhabengrundstück maximal 144 l/s in das Regenwassersiel eingeleitet werden. Das daraus resultierende Rückhaltevolumen liegt bei rund 70 m³, allerdings ohne Berücksichtigung der Abflussverzögerung durch die Anlage von Gründächern. Eine extensive Dachbegrünung reduziert den Versiegelungsgrad und kommt der Niederschlagswasserableitung zugute.

Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken werden im Rahmen der Bauausführung geregelt. Zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers kann im Bedarfsfall die Errichtung von unterirdischen Rückhaltebecken dienen. Größe und Lage der Rückhaltebecken sind dann im Rahmen der Bauausführung einzelfallbezogen festzulegen.

4.5 Schmutzwasserableitung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann mengenmäßig schadlos und sicher über die vorhandenen Siele abgeführt werden, insbesondere vom Speichersiel DR 1200 in der Stuhrohrstraße.

Der an der Bergedorfer Straße liegende nordöstliche Bebauungsbereich kann an das dort liegende Schmutzziel DN 250 angeschlossen werden.

4.6 Bodenbelastungen

4.6.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 8028-030/00, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Bergedorf 109 weiter untersucht wurde. Auf der Fläche befand sich seit 1892 eine Rattanfabrik. Auf dem Gelände wurden Rammkernsondierungen zur Erkundung des Untergrundes niedergebracht. Über den natürlich anstehenden Boden sind anthropogene Auffüllungen in Form von Beton- oder Bauschuttflagen vorhanden. Als Beimengungen wurden folgende anthropogene Komponenten in unterschiedlichen Mengenteilen, z. T. auch nur vereinzelt identifiziert: Rollsplitt, Glasscherben, geschmolzene Glasperlen, Hausbrand, Schlacke, Bauschutt (Ziegelbruch), Betonbruch, PVC-Reste, Reste von Putzlappen, Nägel, Faserzementbruch, Reste von Steinkohle, Holz, Dachpappe, Keramikscherben (Kachelreste), Schwarzdecken- / Asphaltaufbruch, PE-Folie, Hanfreste, Metallreste, Styropor, Lederreste, Koksbruch, hellblaue carbonatische Salzbrocken (vermutlich Cu-haltig), Holzkohle, Reste von Wollappen und Staniol. In zwei Bodenproben mit geringem Schlackeanteil wurden erhöhte Bleigehalte (370 mg/kg TS und 1.300 mg/kg TS) festgestellt, die aber die Prüfwerte für Industrie- und Gewerbeflächen nicht überschreiten. Grundsätzlich ist somit eine gewerbliche Nutzung der untersuchten Flächen möglich. Da aber auch im Plangebiet sensiblere Nutzungen wie z.B. Wohnen oder Kita möglich sind, ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass der Oberboden flächenhaft keine Belastungen aufweist. Andernfalls ist ein Bodenaustausch vorzunehmen.

Im Durchführungsvertrag ist deshalb geregelt, dass bei der Herrichtung von Kinderspielflächen und Hausgärten sicherzustellen ist, dass der vorhandene Oberboden für die sensible Nutzung geeignet ist. Für die Bewertung sind die Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und ggf. Boden-Nutzpflanze heranzuziehen. Für die Herstellung einer neuen

durchwurzelbaren Bodenschicht sowie das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gilt der § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Bei der Baumaßnahme anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (27.09.1994) ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Bei der Verwertung sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ zu berücksichtigen (vgl. Amtlicher Anzeiger Nr. 50 vom 27.06.2006).

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Baumaßnahmen mit verunreinigtem Bodenaushub zu rechnen ist, dessen Verbringung voraussichtlich zu Entsorgungsmehrkosten führen wird.

Für Pfahlgründungen ist ein Verfahren zu wählen, das eine Verschleppung von Schadstoffen aus der Auffüllung durch die Kleischicht in den obersten Hauptwasserleiter verhindert. Das Pfahlgründungsverfahren ist mit der Umweltbehörde -U 23- abzustimmen.

Wegen der Bodenbelastungen und weil die aus den Bodenbelastungen resultierenden Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung zu beachten sind, wird das Baugebiet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

4.6.2 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

Teile des Plangebiets sind nach § 1 (4) der Kampfmittelverordnung (HmbGVBl. Nr. 45 vom 30.12.2005) als Verdachtsfläche eingestuft. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Flächen zu beauftragen (Sondierungspflicht).

4.6.3 Bodengase

Bei den im Plangebiet durchgeführten Bodenluftuntersuchungen wurden im Untergrund Weichschichten (Klei) in einer Mächtigkeit von bis zu einem Meter angetroffen. In der Bodenluft wurde kein Methan nachgewiesen. Die Kohlendioxidwerte in der Bodenluft sind im Vergleich zu einer normalen Bodenluftzusammensetzung jedoch erhöht. Die Ergebnisse zeigen, dass in den Böden (Weichschichten sowie in der darüber liegenden Auffüllung) enthaltenes organisches Material unter aeroben Verhältnissen abgebaut wird. Um Gefahren, die sich aus der Ansammlung der Bodengase ergeben, zu vermeiden, sind für Gebäude und Schachtbauwerke bauliche Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Gaseintritten vorzusehen. der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen und Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern (vgl. § 2 Nummer 19).

Die Maßnahmen beschränken sich auf die Abdichtung aller unterirdischen Leitungsdurchführungen (z.B. durch den Einbau gasdichter Leitungsdurchführungen) zur Verhinderung von Gaseintritten in die Gebäude sowie Hinweise auf die Bodenluftsituation in begehbaren Revisionsschächten und ähnlichen unterirdischen Bauwerken.

Die detaillierten Sicherungsmaßnahmen werden von der zuständigen Behörde im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt und gemeinsam mit dem Bauherren an die Bauausführungen angepasst.

4.7 Immissionsschutz

4.7.1 Lärmschutz

Die Beurteilung für die Immissionsbelastungen durch Straßenverkehr erfolgt auf Grundlage des Hamburger Leitfadens Lärm der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung. Hiernach soll für Neuplanungen von Wohnungen ein möglichst optimaler Schutzstandard erreicht werden. Als Zielwerte im Sinne einer lärmoptimierten städtebaulichen Planung könnten die Orientierungswerte der DIN 18005 angesehen werden. Der Planaufsteller verfügt jedoch über einen Ermessensspielraum hinsichtlich der Schwelle des Einsetzens einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Verkehrslärm. Nach geltender Rechtsauffassung werden in der Regel die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) als Obergrenze dieses Ermessensspielraums herangezogen (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für Mischgebiete). Oberhalb von 70 dB(A) im Außenwohnbereich während der Tagzeit und 60 dB(A) während der Nachtzeit ist aber in der Regel kein Raum mehr für ein planerisches Wollen und Abwägen, da nach derzeitigem Wissensstand davon ausgegangen werden kann, dass solche Lärmbelastungen mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken.

Das Plangebiet befindet sich in einem durch mehrere Lärmträger vorbelasteten Raum. Im Nordwesten verläuft die Bahntrasse Hamburg - Berlin (Fern-, Nah- und Güterverkehr, S-Bahn) und auch die Kfz-Verkehre entlang der Straßen Weidenbaumsweg, Bergedorfer Straße, Stuhrohrstraße und im Bereich des ZOB verursachen erhebliche Verkehrslärmbelastungen. Tags treten straßenseitig entlang der Bergedorfer Straße Fassadenpegel von bis zu 77 dB(A) auf, nachts von bis zu 72 dB(A). Ecke Weidenbaumsweg/Stuhrohrstraße betragen die Fassadenpegel tags bis zu 73 dB(A) und nachts bis zu 71 dB(A). Im Bereich des geplanten Wohnens an der Stuhrohrstraße sind Pegel von 64 bis 69 dB(A) tags und 56 bis 59 dB(A) nachts prognostiziert. An einer Stelle treten im Erdgeschoss des geplanten Wohnens an der Stuhrohrstraße Tagepegel von bis zu 70 dB(A) auf. Der geplante Innenhof ist weitgehend vor Verkehrslärm geschützt.

Um sicherzustellen, dass eine ausreichend hohe, vor Verkehrslärm schützende Bebauung errichtet wird, so dass für Wohnungen ein ausreichend ruhiger Innenhof entsteht, setzt der Bebauungsplan fest:

Im Vorhabengebiet darf eine Wohnnutzung erst dann aufgenommen werden, wenn durch eine entlang der Straßen geschlossen ausgeführte Bebauung sichergestellt ist, dass ein vor Lärm geschützter Innenhof mit einem Beurteilungspegel von nachts kleiner als 54 dB(A) entsteht (vgl. § 2 Nummer 11).

Ergänzend ist im Durchführungsvertrag geregelt, dass Tordurchgänge so zu gestalten sind, dass eine ausreichende Wohnruhe im Innenhof gesichert ist.

Wegen der hohen Lärmbelastungen können straßenzugewandt in den mit „(C)“ bezeichneten Flächen keine gesunden Wohnverhältnisse hergestellt werden. Der Bebauungsplan schließt deshalb Wohnungen für diese straßenzugewandten Bereiche aus.

Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche ist Wohnen nur an der lärmabgewandten Seite zulässig (vgl. § 2 Nummer 13).

Wegen der hohen Lärmbelastungen und des teilweise nur indirekten Tageslichts im Bereich der lärmabgewandten Seiten können in dem mit „(E)“ bezeichneten Bereichen keine oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand gesunden Wohnverhältnisse hergestellt werden. Der Bebauungsplan schließt deshalb Wohngebäude für diese Bereiche aus.

Auf der mit „(E)“ bezeichneten Fläche sind Wohngebäude unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12).

Zum Schutz gesunder Arbeitsverhältnisse vor Verkehrslärm sind im gesamten Mischgebiet folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

Im Mischgebiet sind die Aufenthaltsräume - hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume - von Nicht-Wohnnutzungen den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 9).

In den mit „(B)“ und „(D)“ bezeichneten Flächen ist Wohnen zulässig. Da aber entlang der Stuhrohrstraße überwiegend Pegel von 64 bis 69 dB(A) tags und 56 bis 59 dB(A) nachts und vereinzelt ein Tagpegel von bis zu 70 dB(A) prognostiziert sind, werden hier besondere Lärmschutzfestsetzungen erforderlich. Bei der Prognose der Immissionswerte wurde auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation nicht die angeordnete Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h in der Stuhrohrstraße angesetzt sondern die tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten. Hintergrund ist, dass die Stuhrohrstraße nur etwa 250 m lang ist und somit in der Praxis die angeordnete Höchstgeschwindigkeit vom überwiegenden Anteil der Fahrzeuge nicht voll ausgenutzt wird. Zudem handelt es sich um eine Sackgasse mit einer Wendeanlage und mehreren Grundstückszufahrten einschließlich einer Parkhauszufahrt. Vor diesem Hintergrund wurden über den Zeitraum von einer Woche die tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeiten in der Stuhrohrstraße gemessen und der lärmtechnischen Untersuchung zu Grunde gelegt.

Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche ist für zur Stuhrohrstraße ausgerichtete Gebäudeseiten durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für einen an der lärmzugewandten Gebäudeseite angeordneten Außenbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Fenster sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird (vgl. § 2 Nummer 14).

Die Wohnnutzung wird auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche trotz der straßenseitigen Verkehrslärmbelastung zugelassen, weil die Blockrandschließung städtebaulich zur Erlangung eines geschlossenen Innenhofs geboten ist und gleichzeitig dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden kann. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird mit 70 dB(A) Tags lediglich nur an einem Immissionspunkt erreicht und nicht überschritten, so dass in der Gesamtabwägung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen in dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich gerechtfertigt ist. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen können durch die blockrandähnliche Bebauung und die etwas von der Bergedorfer Straße abgerückte Lage gesunde Wohnverhältnisse erzielt werden, wenn entweder Schlafräume und Außenwohnbereiche zum vom Verkehrslärm geschützten Innenhof ausgerichtet werden oder wenn besondere passive Lärmschutzmaßnahmen für Schlafräume und Außenwohnbereiche, die dem Verkehrslärm zugewandt sind, vorgenommen werden. Durch die Festsetzung § 2 Nummer 14 wird der Vollzug dieser Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Die Sicherung beziehungsweise Herstellung gesunder Wohnverhältnisse ist für den Einzelfall durch schalltechnische Berechnungen nachzuweisen.

Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse entlang der Stuhrohrstraße kann über die Schaffung eines ausreichenden passiven Schallschutzes am Gebäude oder durch geeignete bauliche Maßnahmen unmittelbar vor dem Gebäude, wie z.B. durch Vorhangfassaden, erfolgen.

Neben der Schaffung lärmgeschützter Außenbereiche müssen Maßnahmen ergriffen werden, die eine ausreichende Nachtruhe in den Schlafräumen und Kinderzimmern ermöglichen. Der in der Festsetzung fixierte Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr des Schlafers ein gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislauf-Erkrankung möglich. Diese Vorgehensweise zur Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, da die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den maßgeblichen Vorschriften einen ausreichend niedrigen Innenraumpegel für den gesunden Schlaf ermöglichen soll. Dieses Schutzziel für die Nacht wird also entsprechend festgesetzt.

Der Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten bzw. teilgeöffnetem Fenster nachzuweisen (auch bei Planung von verglasten Loggien oder Vorhangfassaden etc., so dass dann von zwei hintereinander liegenden gekippten Fenstern auszugehen ist). Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung aus der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken. Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenweltwahrnehmung – wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt – sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Vor diesem Hintergrund sind Interpretationen des Begriffes, die darauf hinaus laufen, das Wohnen lediglich bei geschlossenen Fenstern bzw. mit minimalen Spaltbreiten zu ermöglichen, abzulehnen. Aus diesem Grund kommt auch der Diskussion über die Breite der sog. Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern auch aus physikalischer Sicht eine andere Bedeutung zu; sie muss ausreichend groß genug sein, dass der vorgenannte Effekt gegeben ist. Vergleichbare Maßnahmen sind dann akzeptabel, solange sie also die akustischen Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden.

Bei gewöhnlichen Fensterkonstruktionen erfolgt auch bei gekipptem Fenster bereits eine Minderung der Lärmimmissionen um 10 bis 12 dB(A), maximal 15 dB(A). Durch eine lärmoptimierte Fensterkonstruktion (wie sie z.B. für die stark immissionsbelastete Wohnnutzung in der Hafencity entwickelt wurde) kann eine Lärmreduzierung von 30 dB(A) erreicht werden.

Im Innenhof bzw. in den rückwärtigen Grundstücksteilen treten Fassadenpegel von maximal 59 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts auf, was bedeutet, dass die Grenzwerte 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten werden und keine gesonderten Lärmschutzfestsetzungen erforderlich sind. Lediglich in der mit „(D)“ bezeichneten Fläche treten nachts an der nach Norden ausgerichteten Fassade vereinzelt Grenzwertüberschreitungen der 16. BImSchV für Mischgebiete von bis zu 2 dB(A) auf. Der Bebauungsplan trifft deshalb folgende Festsetzung:

Auf der mit „(D)“ bezeichneten Fläche sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen (vgl. § 2 Nummer 15).

Die im Umfeld vorhandenen Gewerbegebiete sowie die im Mischgebiet geplante Gastronomie belasten das Plangebiet mit Gewerbelärm. Straßenzugewandt treten die höchsten Belastungen Ecke Weidenbaumsweg/Stuhrohrstraße mit 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts auf. Die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden somit eingehalten. Lediglich im Nordosten sind gegenüber dem Fachmarkt tagsüber ab dem 5. Obergeschoss Pegel von bis zu 63 dB(A) zu erwarten und somit die Richtwerte der TA Lärm überschritten. Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Gewerbelärm setzt der Bebauungsplan folgend fest:

An der mit "(A)" bezeichneten Gebäudeseite sind ab dem 5. Obergeschoss Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder es sind Vorhangfassaden, Prallscheiben oder vergleichbare Maßnahmen vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen so anzuordnen, dass 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) Lärm eingehalten werden (vgl. § 2 Nummer 10).

Bezüglich einer Außengastronomie wird die Verträglichkeit dieser Nutzung mit dem Wohnen über den Durchführungsvertrag dahingehend gesichert, dass die Außengastronomie nur zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr betrieben werden darf.

Auf der mit „(E)“ bezeichneten Fläche sind Wohngebäude unzulässig. Geplant sind in diesem Bereich Pflegeeinrichtungen im Sinne des § 2 Absätze 4 bis 6 des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes (HmbWBG) vom 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. 2009, S. 494), bei denen es sich im städtebaulichen Sinne nicht um Wohnen handelt. Die genannten Nutzungen sind in dem mit „(E)“ bezeichneten Bereich städtebaulich vertretbar und daher zulässig. Aufgrund der Lärmimmissionen sind jedoch bauliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Mischgebietswerte als Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu erwarten. Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen an lärmzugewandten Gebäudeseiten sind als nicht zu öffnende Fenster auszuführen, d.h. die Fenster dürfen im Alltag nicht durch jeden Nutzer geöffnet werden können. Öffnungsmöglichkeiten durch besondere Schließvorrichtungen, z.B. für Reinigungszwecke, sind davon unbenommen. Darüber hinaus ist durch geeignete bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts in Aufenthalts- und Schlafräumen nicht überschritten wird.

Durch die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

Die Änderungen des Verkehrsaufkommens auf den Straßen, die durch das Hinzukommen neuer Nutzungen entsteht, beeinflusst die Lärmsituation in der Nachbarschaft dieser Straßen. Die neuen Baukörper wirken sich ebenfalls auf die Lärmsituation aus. Schutzwürdige Bestandsnutzungen befinden sich in Form von Wohnhäusern im Bereich Weidenbaumsweg 34-38. Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass durch Verkehrslärmreflexionen die Gebäude Weidenbaumsweg 34-38 mit maximal bis zu 1 dB(A) zusätzlich belastet werden. Da bereits im Bestand (Nullprognose) die Gesundheitsschwellen von 70 dB(A) tags um bis zu 1 dB(A) und von 60 dB(A) nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten werden, ist selbst eine geringfügige Erhöhung von bis zu 1 dB(A) bei der Abwägung besonders zu be-

rücksichtigen. Folgende Gründe rechtfertigen eine Erhöhung der Verkehrslärmbelastung im Bereich der Gebäude Weidenbaumweg 34 bis 38:

- Die hohen Verkehrslärmbelastungen resultieren ursächlich und hauptsächlich aus dem Bestand und nicht aus dem geplanten Vorhaben. Die errechneten Erhöhungen von bis zu 1 dB(A) sind nach den Ergebnissen der Lärmwirkungsforschung nicht wahrnehmbar.
- Die betroffenen Gebäude haben dem Grunde nach Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen aus der „ZOB-Planung“ und sind darüber informiert.
- Es handelt sich planungsrechtlich um ein Gewerbegebiet, das weniger schutzwürdig ist als ein Wohn- oder Mischgebiet. Gewerbliche Nutzungen sind nicht auf ruhige Außenbereiche angewiesen. Für Innenräume kann durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz erreicht werden.
- In der Abwägung ist auch zu berücksichtigen, dass bereits nach bestehendem Planrecht Gebäude an der geplanten Stelle errichtet werden könnten.
- Der die Schallreflexionen verursachende Gebäudekomplex ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung für Bergedorf. Der geplante Gebäudekomplex mit seiner besonderen Gebäudeform und dem Hochpunkt markiert den Eingang zum Zentrum Bergedorfs und betont den städtebaulich wichtigen Kreuzungsbereich Weidenbaumweg / Bergedorfer Straße. Die Planung komplettiert die städtebaulichen Umstrukturierungen südlich bzw. südwestlich des Bahnhofs Bergedorf (Erweiterung des Fachmarktzentrums, ZOB-Bergedorf).

Trotzdem lediglich ein Gewerbegebiet von der Verkehrslärmmehrbelastung betroffen ist, hat sich der Plangeber intensiv mit der Mehrbelastung auseinandergesetzt und kommt unter Berücksichtigung der o.g. Punkte im Rahmen der Abwägung zu der Einschätzung, die Erhöhung als zumutbar zu bewerten. Die gesunden Wohnverhältnisse sind aufgrund des Anspruches aus der „ZOB-Planung“ für die Dauer des Bestandes gesichert.

Der Gewerbelärm der geplanten Nutzung verursacht keine Konflikte mit den benachbarten Kern- und Gewerbegebietsnutzungen; die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden eingehalten. Eine gewerbliche Nutzung in den Bebauungsplangebietten Bergedorf 94, 97 und Bergedorf 105 wird durch die aus dem Plangebiet Bergedorf 112 resultierenden Emissionen nicht eingeschränkt.

4.7.2 Luftschadstoffe

Für das Plangebiet liegt eine Luftschadstoffuntersuchung mit Prognose aus dem Jahr 2010 vor. Die Erkenntnisse sind auf die heutige Planung übertragbar.

Immissionsberechnungen zeigen eine moderate Hintergrundbelastung Bergedorfs mit Luftschadstoffen, die nur in Nähe großer Verkehrsstraßen durch die Emissionen des Straßenverkehrs deutlich erhöht wird. So liegen z.B. unmittelbar an der Bergedorfer Straße und am zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) deutliche Luftschadstoffbelastungen vor.

Im Prognosenullfall sind außerhalb des Plangebiets an der Randbebauung der Bergedorfer Straße NO₂-Immissionen bis 48 µg/m³ berechnet. Der Grenzwert von 40 µg/m³ wird außerhalb des Plangebiets an der bestehenden Randbebauung der Bergedorfer Straße und am ZOB in Teilbereichen überschritten, an der vorhandenen Bebauung im Plangebiet jedoch eingehalten.

Im Prognosenullfall sind außerhalb des Plangebiets nördlich vom Fachmarktzentrum und am ZOB PM₁₀-Belastungen (Jahresmittelwerte) von bis zu 28 µg/m³ berechnet. Entlang der bestehenden Bebauung im Plangebiet sind bis zu 24 µg/m³ zu berechnen. Der geltende Grenzwert von 40 µg/m³ wird also weder im Plangebiet noch im Bereich der umliegenden Bau-

ung erreicht. Der Schwellenwert von $29 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zur Ableitung der PM10-Kurzzeitbelastung wird im Prognosenullfall im Plangebiet nicht überschritten.

Im Planfall sind außerhalb des Plangebiets an der bestehenden Bebauung der Bergedorfer Straße und am ZOB NO₂- Immissionen bis $48 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und damit vergleichbare Immissionen wie beim Prognosenullfall prognostiziert. An der geplanten Bebauung im Plangebiet sind NO₂- Belastungen unter $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ berechnet. Der Grenzwert wird somit eingehalten. Entlang der Stuhrohrstraße sind aufgrund der strömungsbedingt erhöhten bodennahen Windgeschwindigkeit gegenüber dem Prognosenullfall geringere NO₂-Belastungen prognostiziert. Insgesamt ändern sich die NO₂-Belastungen in der Umgebung des Bauungsplangebietes durch die Planungen gegenüber dem Prognosenullfall nicht wesentlich.

Entlang den Hauptverkehrsstraßen sind im Planfall mit dem Nullfall vergleichbare Beiträge des Kfz-Verkehrs an den PM10-Belastungen (Jahresmittelwerte) prognostiziert. An der geplanten Bebauung sind PM10-Belastungen unter $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$ berechnet. Insgesamt ändern sich die PM10-Belastungen durch die Planungen gegenüber dem Prognosenullfall nicht wesentlich. Der geltende Grenzwert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wird nicht erreicht. Auch der Schwellenwert von $29 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zur Ableitung der PM10-Kurzzeitbelastung wird im Planfall im Plangebiet nicht überschritten.

Aus lufthygienischer Sicht sind durch die Planungen an der nächstgelegenen, bestehenden Bebauung keine wesentlichen Zunahmen der Immissionen zu erwarten. Grenzwertüberschreitungen im Plangebiet sind nicht zu befürchten.

4.8 Windfeldberechnungen

Für das Plangebiet liegen Windfeldberechnungen aus dem Jahr 2010 vor. Die Erkenntnisse sind auf die heutige Planung übertragbar.

Im Planzustand sind innerhalb des Bauungsplangebietes durch die zusätzlichen Strömungshindernisse geringe mittlere Windgeschwindigkeiten berechnet; das betrifft auch die direkt anschließenden Straßenraumbereiche der Bergedorfer Straße. Entlang der Bahnlinie, die weiterhin von zusätzlicher Bebauung freigehalten wird, zeichnen sich mit dem derzeitigen Zustand vergleichbare mittlere Windgeschwindigkeiten ab. Bis in einen Abstand von ca. 150 m von den geplanten Gebäuden sind Verringerungen der mittleren Windgeschwindigkeit berechnet. Am Rand des Bauungsplangebietes zeichnen sich vereinzelt Bereiche mit höheren mittleren jährlichen Windgeschwindigkeiten ab; dort sind durch die zusätzlichen Gebäude Umlenkungen der Windanströmungen zu erwarten, die bei einzelnen Windrichtungen zu erhöhten Strömungsgeschwindigkeiten führen. Im Bauungsplangebiet und an der direkt benachbarten Bebauung sind mittlere jährliche Windgeschwindigkeiten berechnet, die mit denen der umliegenden bebauten Bereiche vergleichbar sind.

Für den derzeitigen Zustand werden über den Gleisanlagen, in der Bergedorfer Straße und an einigen Gebäudeecken bodennah Windgeschwindigkeiten berechnet, die aufgrund der angesetzten Windstatistik teilweise nicht ohne Windprobleme ausgewiesen sind. Dort sind erhöhte Böigkeiten abgeleitet, die Einschränkungen im Hinblick auf die Windkomfort-Kriterien aufweisen, sodass dort Bereiche mit dem Windkomfort „kurzzeitiger Aufenthalt möglich“ beurteilt werden. Im überwiegenden Bereich des untersuchten Ausschnittes von Bergedorf sind jedoch aufgrund der bestehenden Bebauung keine Windprobleme zu erwarten.

An der geplanten Bebauung sind im Kreuzungsbereich Weidenbaumsweg/Stuhrohrstraße erhöhte Böigkeiten abgeleitet, die an der westlichen Seite des Gebäudes deutliche Einschränkungen im Hinblick auf die Windkomfort-Kriterien aufweisen, sodass dort Bereiche mit dem Windkomfort „problemloses Laufen möglich“ beurteilt werden. Insgesamt zeigen die Windfeldberechnungen, dass die geplanten Gebäude keine relevanten, negativen Auswir-

kungen auf den Windkomfort außerhalb des Plangebiets erzeugen und dass durch die Planung hervorgerufenen Windströmungen den geplanten Nutzungen nicht entgegenstehen.

4.9 Verschattungen

Zur Überprüfung gesunder Wohnverhältnisse hinsichtlich der Besonnung innerhalb des Plangebiets wurde ein Verschattungsgutachten erstellt.

In Ermangelung verbindlicher gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien kann die DIN 5034-1 (2011) als Orientierungswert herangezogen werden. „Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche 4 h betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sicher gestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar mindestens 1 h betragen. Als Nachweisort gilt die Fenstermitte in Fassadenebene.“ (DIN 5034-1:2011, S. 13).

Bei der Beurteilung der Besonnungssituation ist jedoch zu berücksichtigen, dass für städtebauliche Planungen keine rechtsverbindlichen Grenz- oder Richtwerte hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Die Rechtmäßigkeit der konkreten planerischen Lösung beurteilt sich ausschließlich nach den Maßstäben des Abwägungsgebots und der Verhältnismäßigkeit des Einzelfalls. Dabei sind unterschiedliche Interessen und Belange zu beurteilen, zu gewichten und sachgerecht abzuwägen. Grenzen der Abwägung bestehen bei der Überschreitung anderer gesetzlicher/rechtlicher Regelungen und wenn die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet ist. Ansonsten unterliegen alle Belange – auch die der Besonnung – der Abwägung.

Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass der mit „(E)“ bezeichneten Bereich für die zum Innenhof ausgerichteten Fassaden eine für Wohnnutzungen unzureichende Besonnung aufweist, die durch indirektes Tageslicht ausgeglichen werden soll.

Für den Bereich der geplanten Wohnnutzungen kommt das Verschattungsgutachten zu folgendem Ergebnis.

Die Südfassade an der Stuhlröhrestraße ist von Verschattung vergleichsweise unbeeinträchtigt. Mit der Ausnahme eines Fassadenabschnittes im östlichen Erdgeschossbereich sind sämtliche Bereiche der Südfassade entsprechend der DIN-Empfehlungen besonnt. Dies gilt sowohl für den 17. Januar, als auch für den 20. März. Für die Nordfassaden ist eine Besonnungsmöglichkeit weitgehend ausgeschlossen. Der in den Hofbereich hineinragende Gebäuderiegel ist dagegen von einer Verschattung auf unterschiedliche Weise betroffen. So befinden sich in den Ecklagen Bereiche, in denen weder am 17. Januar noch am 20. März mit einer Besonnung der Fassaden zu rechnen ist. Im nördlichen Teil des Gebäuderiegels bzw. in den oberen Geschossen können die Empfehlungen der DIN 5034-1 dann eingehalten werden, wenn mehrere Fassadenabschnitte, die einer einzelnen Wohnung zugeordnet werden können, addiert werden.

Hinsichtlich der Besonnung problematisch sind in der Regel die Wohnungen, die sich in Eck-situationen befinden, und die aufgrund der Gebäudeausrichtung nicht zusätzlich von der Straßenseite besonnt werden können. Diese Wohnungen wären jedoch auch bei geringeren Gebäudehöhen aufgrund ihrer Ecklage stark verschattet. Im Einzelfall kann die Grundrissgestaltung geringfügige Verbesserungen hinsichtlich der Besonnung herbeiführen. Grundsätzlich soll eine helle, reflektierende Fassadengestaltung, die über den städtebaulichen Vertrag geregelt ist, im Innenhof den Mangel an direkter Besonnung ausgleichen.

Für die hofzugewandte Fassade an der Bergedorfer Straße ist zum derzeitigen Planungsstand keine Wohnnutzung vorgesehen. Anhand des Screenings wurde jedoch deutlich, dass

auch in diesem Gebäudeteil größtenteils den Empfehlungen der DIN 5034-1 entsprechen werden kann. Für den 20. März kann in sämtlichen Geschossen mit einer Besonnung oberhalb von vier Stunden gerechnet werden; am 17. Januar ist lediglich im Erdgeschoss z.T. mit Besonnungsdauern unterhalb einer Stunde zu rechnen. Dies ist jedoch in verdichteten Bebauungszusammenhängen wie diesen erwartbar und hinzunehmen. Der Bebauungsplan lässt deshalb an dieser Stelle Wohnungen zum Innenhof hin zu.

4.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.10.1 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung.

4.10.2 Begrünungsmaßnahmen

Dächer von Gebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen (vgl. § 2 Nummer 16).

Mit der Begrünung von Dachflächen von Gebäuden werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten in großflächig versiegelten Baugebieten geschaffen. Im Vergleich zu harten Bedachungen reduzieren begrünte Dächer darüber hinaus Reflektion, Wärmeentwicklung und Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen begrünte Dächer klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld. Die Dachbegrünung dient auch der Minderung des Eingriffs durch Versiegelung. Nach neusten Erkenntnissen sind Dachbegrünungen auch unter Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung möglich, so dass Dachbegrünungen diesen Anlagen nicht entgegenstehen. Technische Dachaufbauten werden durch die Festsetzung nicht verhindert, da diese keine Dachflächen im Sinne der Festsetzung darstellen und deshalb nicht begrünt werden müssen.

Extensiv begrünte Tiefgaragen können zu einem gewissen Anteil Funktionen des offenen Bodens wie Filterfunktionen für Niederschlagswasser und Luftinhaltsstoffe übernehmen. Auch dienen sie als Standort für Vegetation und bilden somit einen Lebensraum für Kleintiere, insbesondere Insekten. Bedeutsam ist auch die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den begrünten Dachflächen, um das Niederschlagswasser verlangsamt an die Siele, die Retentionsflächen und die Umgebung abzugeben.

Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege, Terrasse, Freitreppen oder Kinderspielflächen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 1,0 m betragen (vgl. § 2 Nummer 17).

Alle nicht überbauten Garagen- und Tiefgaragen sind mit 50 cm Substrat und in Bereichen für Baumpflanzungen mit einem mindestens 1m starken durchwurzelbaren Substrataufbau abzudecken und zu begrünen, um die hier entstehenden Versiegelungen teilweise auszugleichen und Standorte für Tiere und Pflanzen herzustellen. Die Festsetzung einer Mindestabdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Bäumen und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen. Hier wird die Rückhaltung von Niederschlagswasser möglich und ausreichend durchwurzelbarer Bodenraum kann die Standfestigkeit gewährleisten. Die Tiefgaragenbegrünung trägt zur Erhöhung der Grün-

anteile im Baugebiet bei und ist ein positiver Beitrag zur gärtnerischen Gestaltung des Gebiets.

Je 400 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 18).

Zur Sicherung einer Mindest-Begrünung auf den Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Baumanpflanzungen festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass eine Anreicherung mit Gehölzen erfolgt. Diese dient der Gliederung der Grundstücke und Eingrünung der Freiflächen, insbesondere des Innenhofs. Mit der Pflanzung von Laubbäumen soll ein angenehmes Erscheinungsbild und ein gewisses Grünvolumen mit seinen positiven Wirkungen auf Natur und Landschaft sichergestellt werden. Zudem dienen die Baumpflanzungen auch dem Biotopverbund. Sie bieten innerhalb des Siedlungsraums Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere für eine Anzahl von Insekten, Kleinsäugetern und Vogelarten. Die vorgegebene Mindest-Pflanzgröße dient dem Ziel, dass die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit erreicht werden. Insgesamt sind im Plangebiet 5.253 m² und im Vorhabengebiet 4.363 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche vorhanden, so dass im Plangebiet 13 bzw. im Vorhabengebiet 10 Laubbäume gepflanzt werden müssen. Die festgesetzten 400 m² je Laubbaum stellen ausreichende Kronenentwicklungsmöglichkeiten der Bäume sowie ausreichende nicht baumbestandene Flächen für andere Freiraumnutzungen sicher. Bei der Festsetzung wurde auch berücksichtigt, dass der Innenhof nicht zu stark durch Bäume verschattet wird, weshalb von einem höheren Baumanteil abgesehen wurde.

5 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon erfolgen durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Plangebiet ist bereits im Bestand überwiegend versiegelt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden Situation folglich nicht. Vielmehr kann es aufgrund der festgesetzten Dachbegrünung und Tiefgaragenbegrünung zu einer Verbesserung für die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tieren kommen. Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen. Im Einzelnen ergeben sich für die Belange von Natur und Landschaft folgende Planfolgen:

Bodenfunktion

Die vorhandenen Bodenflächen sind zum größten Teil versiegelt und anthropogen überformt. Es besteht auch durch Bodenverunreinigungen eine erhebliche Vorbelastung. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten wird daher die Bodenfunktion nur geringfügig eingeschränkt.

Wasser-/Grundwasserhaushalt

Aufgrund der überwiegenden Versiegelung im Bestand wird die Grundwasserneubildungsrate durch die Planung nicht wesentlich verschlechtert. Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch die Entwässerung des Plangebietes ist der Schleusengraben als Gewässer beeinflusst, da die Regensiele aus diesem Bereich hier einleiten.

Klima/Lufthygiene

Durch die starke Versiegelung im Bestand und durch die Kfz-Emissionen ist von einer erheblichen Vorbelastung beim Schutzgut Klima/Luft auszugehen. Die Auswirkungen der Versiegelungen auf das Kleinklima und die Lufthygiene werden durch die Dach- und Tiefgaragenbegrünungen und Laubbaumanpflanzungen gemindert.

Tier- und Pflanzenwelt

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner innerstädtischen Lage, der intensiven Nutzung und seines hohen Versiegelungsgrads eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Es ist deshalb auch nicht mit erheblich negativen Planfolgen für die Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen.

Die in Folge der Planung zu fällenden Bäume sind über die Baumschutzverordnung geschützt und werden im Plangebiet ersetzt.

Dach- und Tiefgaragenbegrünungen und Laubbaumanpflanzungen wirken sich positiv auf die Belange der Tier- und Pflanzenwelt aus.

Artenschutz

Die durchgeführte Potenzialanalyse bezieht sich nur auf Vögel und Fledermäuse, denn andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können durch bloßen Augenschein ausgeschlossen werden.

Da keine Gewässer vorhanden sind, können Lebensstätten von Amphibien, Fischen, Libellen und Muscheln, zumal solchen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, sowie Breitrandkäfer ausgeschlossen werden.

Die weiteren wirbellosen Arten des Anhangs IV sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitats (z.B. Moore, sehr alte Bäume). Solche Habitats sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Potenzialanalyse ergibt das Vorkommen von 3 Brutvogelarten. Fledermäuse haben potenziell keine bedeutenden Quartiere im Untersuchungsgebiet, lediglich Tagesverstecke.

Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV) geschützt sind, wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Von den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten sind keine vom Verlust eines ganzen Brutreviers und damit einer Zerstörung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben betroffen. Alle Arten können ausweichen, da ihre Lebensräume in Norddeutschland derzeit zunehmen. Ein Verstoß gegen § 42 BNatSchG liegt nicht vor. Zusätzlich könnten durch einfache Ausgleichsmaßnahmen die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplanes liegen durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vor.

Im Hinblick auf Fledermäuse sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG, Absatz 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) kann bzgl. dieser Arten nur vorliegen, wenn das Gebäude mit potenziellen Tagesverstecken (Stuhlrohrstraße 13) im Sommerhalbjahr abgerissen wird.

Zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse werden Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

Zerstörungen von wichtigen Biotopen für streng geschützte Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind nicht zu erwarten.

Mit der Dachbegrünung werden Flächen mit schütterer Vegetation geschaffen, die für den Hausrotschwanz und Haussperling attraktiv sind.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen.

Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter anderem:

- 30 % der Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten,
- Werbeanlagen auf eine gestalterisch verträgliche Art und Weise zu gestalten,
- Gestaltung und Materialität der Fassaden mit Hamburg abzustimmen,
- nur zwei Tiefgaragenzu- und abfahrten an der Stuhrohrstraße zu errichten,
- zur Überprüfung und Anpassung der umgebenden Lichtsignalanlagen,
- Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichen Flächen auf eigene Kosten herzurichten,
- dass für die zum Weidenbaumsweg und zur Bergedorfer Straße einseitig ausgerichteten Aufenthaltsräume eine Frischluftbelüftung mit vom Innenhof oder von den Dachflächen zugeführter Luft erfolgen muss. Alternativ sind auch technische Lösungen mit Luftschadstofffiltern möglich.
- bei der Herrichtung von Kinderspielflächen und Hausgärten sicherzustellen, dass der vorhandene Oberboden für die sensible Nutzung geeignet ist. Für die Bewertung sind die Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Hinblick auf die Wirkungspfade Boden-Mensch und ggf. Boden-Nutzpflanze heranzuziehen. Für die Herstellung einer neuen durchwurzelbaren Bodenschicht sowie das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden gilt der § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).“
- die Fertigstellung der Gebäude so zu koordinieren, dass bei Realisierung von Wohnung spätestens zur Bezugsfertigkeit ein ausreichender Lärmschutz durch Gebäudeabschirmung erreicht ist,
- eine Außengastronomie nur zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr zu betreiben,
- Tordurchgänge so zu gestalten, dass eine ausreichende Wohnruhe im Innenhof gesichert ist,
- den Dachstuhl des Gebäudes Stuhrohrstraße 13 im Zeitraum von April bis Oktober nicht mit schwerem Gerät zu entfernen, da in diesem Gebäude Tagesverstecke von Fledermäusen bestehen können. Diese Verpflichtung entfällt, wenn durch eine Überprüfung des Gebäudes unmittelbar vor dem Abriss der Nachweis erbracht wird, dass keine aktuellen Tagesverstecke von Fledermäusen vorhanden sind.
- als Ersatz für Brutreviere von Höhlenbrütern, künstliche Nisthilfen an den neuen Gebäuden zu installieren, und zwar 10 Höhlen für den Hausrotschwanz und 10 Koloniekästen für den Haussperling.

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

7 Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Bebauungsplan Bergedorf 27, festgestellt am 26. Juni 1972.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 1,8 ha groß. Davon werden etwa 0,5 ha als Straßenverkehrsflächen (davon neu etwa 130 m²), etwa 1,3 ha als Mischgebiet festgesetzt.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Kosten durch den Ankauf und die Herstellung neuer Straßenverkehrsflächen.

ANLAGE: Lageplan zum geplanten Vorhaben

Bitte entnehmen Sie die Anlagen dem in Bauleitplanung online ebenfalls bereit gestellten PDF-Dokument.

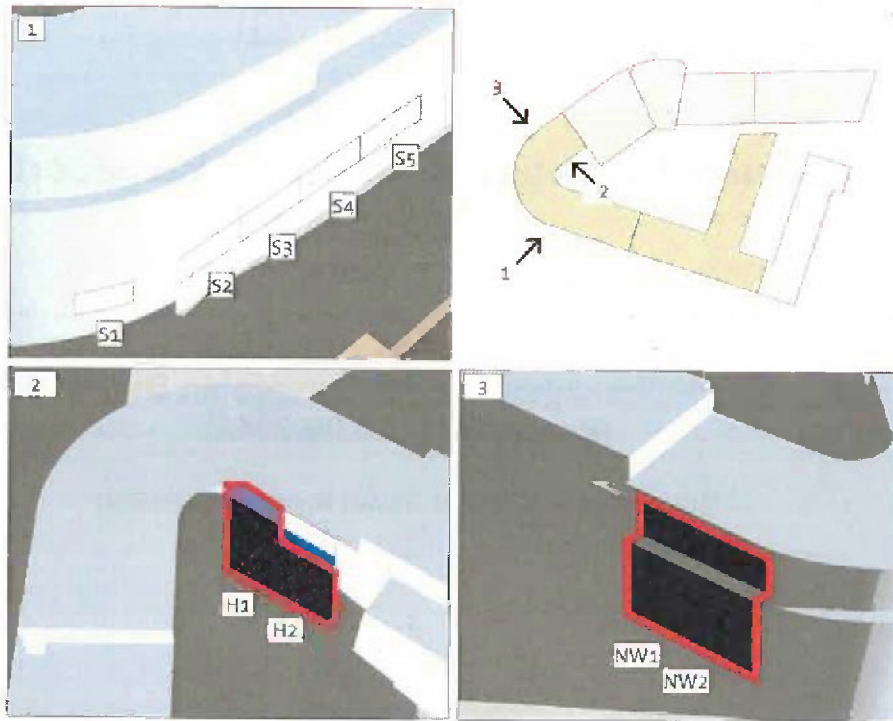
Anlage 6
zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112

13. November 2015

Verschattungsgutachten
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112
(Zusatz vom 15.09.2015)

Seitenanzahl: 3 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)

Verschattungsgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112
 Zusatz vom 15. 09. 2015: Bereiche mit Unterschreitung der empfohlenen Besonnungsdauern nach DIN 5034-1



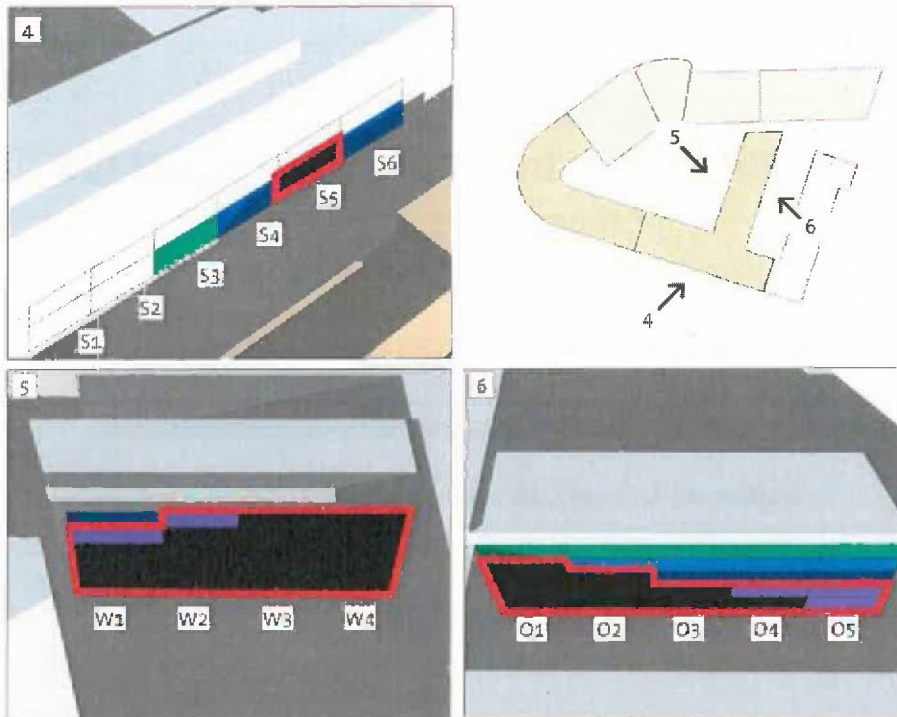
Besonnung des Baufelds 2 zum 17. Januar



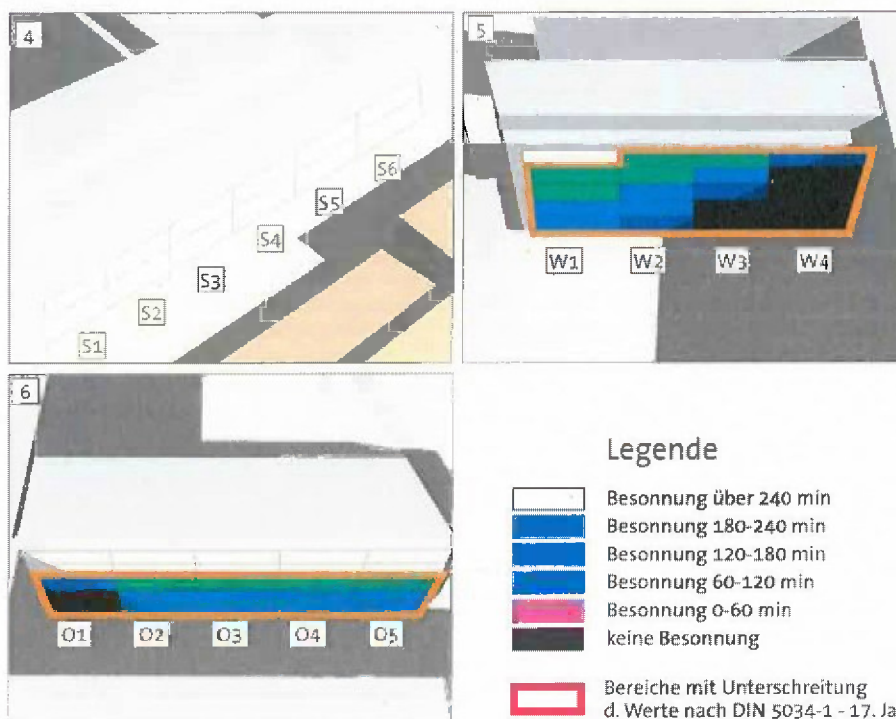
Besonnung des Baufelds 2 zum 20. März

Legende

- Besonnung über 240 min
- Besonnung 180-240 min
- Besonnung 120-180 min
- Besonnung 60-120 min
- Besonnung 0-60 min
- keine Besonnung
- Bereiche mit Unterschreitung d. Werte nach DIN 5034-1 - 17. Januar
- Bereiche mit Unterschreitung d. Werte nach DIN 5034-1 - 20. März



Besonnung des Bauteils 1 zum 17. Januar



Besonnung des Bauteils 1 zum 20. März

Anlage 7

zum Durchführungsvertrag B-Plan Bergedorf 112

13. November 2015

Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag

**Auf die Beifügung der Anlagen I und II zur Nachtragsurkunde wurde verzichtet,
da diese identisch mit den Anlagen des Durchführungsvertrages sind.**

Seitenanzahl: 9 (inkl. dieses Anlagendeckblatts)

Nr. [REDACTED] der Urkundenrolle für [REDACTED]

Verhandelt

zu Ahrensburg am 02. November 2015

Vor mir, dem unterzeichneten Notar

[REDACTED]
mit dem Amtssitz in Ahrensburg

erschieden heute in meinen Amtsräumen 22926 Ahrensburg, Große Str. 21:

1.

[REDACTED]
von Person bekannt,

2.

[REDACTED]
von Person bekannt,

zu 1. und 2 geschäftsansässig [REDACTED],

beide handelnd nicht für sich persönlich, sondern in ihrer Eigenschaft als gemeinsam vertretungsberechtigte Geschäftsführer für die

Erste Hanseatische REV GmbH, [REDACTED] eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Lübeck HRB 11565 HL, diese wiederum handelnd als alleinige und damit einzelvertretungsberechtigte persönlich haftende Gesellschafterin für die

Projektgesellschaft Bergedorfer Tor mbH & Co. KG, [REDACTED] eingetragen im Handelsregister B des Amtsgerichts Lübeck HRB 6853 HL

- im Folgenden Verkäufer genannt -

3.

[REDACTED]
von Person bekannt,

4.

[REDACTED]
von Person bekannt,

zu 3. und 4. geschäftsansässig [REDACTED]

beide handelnd nicht für sich persönlich, sondern in ihrer Eigenschaft als gemeinsam vertretungsberechtigte Vorstandsmitglieder der im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg unter Nr. 786 eingetragenen

Gemeinnützige Baugenossenschaft Bergedorf-Bille eG, [REDACTED]
[REDACTED]

- im Folgenden Käufer genannt -

- Verkäufer und Käufer im Folgenden auch Vertragsparteien genannt -.

Auf Ansuchen der Erschienenen beurkunde ich nach vorheriger Grundbucheinsicht ihren Erklärungen gemäß, was folgt:

Präambel

1. Die Vertragsparteien haben am 16. August 2013 / 11. Februar 2015 einen aufschiebend bedingten Kaufvertrag über ein Teilstück des Grundstückes Flurstück 7378 der Gemarkung Bergedorf, eingetragen im Grundbuch von Bergedorf Band 163 Blatt 006002 geschlossen (Urkundenrolle Nr. [REDACTED] des Notars [REDACTED] vom 16. August 2013 nebst Vertragsänderung Urkundenrolle Nr. [REDACTED] des Notars [REDACTED] vom 11. Februar 2015; im Folgenden **ursprünglicher Kaufvertrag** genannt).
2. Auf dem Kaufgegenstand plant der Käufer die Errichtung eines Verwaltungsbürogebäudes und innerstädtische Wohnungen nebst Tiefgarage, Außenflächen und Gehwegüberfahrten. Das Vorhaben auf dem Baufeld 1 ist Bestandteil des Gesamtvorhabens „Bergedorfer Tor“.
3. Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Gesamtvorhabens werden gegenwärtig von der Freien und Hansestadt Hamburg (im Folgenden FHH genannt) durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Bergedorf 112 geschaffen. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB. Dieser Durchführungsvertrag wird zwischen der FHH und dem Verkäufer für das Gesamtvorhaben geschlossen und umfasst somit auch die Durchführungsverpflichtung für das Vorhaben auf dem Baufeld 1.
4. Die Vertragsparteien haben in § 20 des ursprünglichen Kaufvertrages Regelungen über die gemeinsame Bebauung getroffen. Demnach haben die Vertragsparteien vereinbart, dass der Käufer das Vorhaben auf dem Baufeld 1 auf dem Kaufgegenstand durchführen soll. Die Vertragsparteien sind sich insoweit einig, dass die Verpflichtungen des Verkäufers

gegenüber der FHH aus dem Durchführungsvertrag im Innenverhältnis von dem Käufer getragen werden sollen soweit sie sich auf das Vorhaben auf dem Baufeld 1 beziehen.

Dies vorausgeschickt, schließen die Vertragsparteien folgenden

Nachtrag zum Grundstückskaufvertrag

§ 1

§ 20 des ursprünglichen Kaufvertrages wird um folgende Ziff. 3 ergänzt:

- „3. a. Dem Käufer ist bekannt, dass der Verkäufer zur Erlangung des Baurechts mit der FHH einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 112 abschließen wird (im Folgenden **Durchführungsvertrag** genannt). Gegenstand des Durchführungsvertrages ist die Errichtung und Nutzung von Wohnungen, Anlagen für Dienstleistungen, einer Tiefgarage und Außenflächen sowie Gehwegüberfahrten (im Folgenden **Gesamtvorhaben** genannt). Der Durchführungsvertrag enthält somit auch Regelungen und Verpflichtungen, die sich auf die Umsetzung und Nutzung des Vorhabens auf dem Kaufgegenstand (Baufeld 1) beziehen (im Folgenden **Vorhaben auf dem Baufeld 1** genannt). Der Durchführungsvertrag enthält ferner Regelungen und Verpflichtungen, die sich nicht auf den Kaufgegenstand, sondern auf die Baufelder 2 bis 4 beziehen, aber gleichwohl Auswirkungen auf die spätere Nutzung des Baufelds 1 haben. Der Entwurf des Durchführungsvertrages ist als **Anlage I** beigelegt.

Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Käufer das Vorhaben auf dem Baufeld 1 errichten und nutzen und den Verkäufer insoweit von allen Pflichten, Kosten, Schäden und sonstigen rechtlichen und wirtschaftlichen Nachteilen freihalten und freistellen soll. Der Käufer übernimmt somit gegenüber dem Verkäufer alle aus dem abzuschließenden Durchführungsvertrag bestehenden Verpflichtungen soweit sie sich auf das Baufeld 1 beziehen. Das gilt auch für die Außenanlagen, die Tiefgarage und die Gehwegüberfahrten. Die Vertragsparteien haben sich im Innenverhältnis so zu stellen, als ob der Durchführungsvertrag - hinsichtlich derjenigen Regelungen, die sich (auch) auf das Baufeld 1 beziehen - auf den Käufer übergegangen wäre.

Sofern und soweit zur Erfüllung der Verpflichtungen Maßnahmen getroffen werden, die sich auch auf das Gesamtvorhaben auswirken (beispielsweise Fassadengestaltung) wird der Käufer dies mit dem Verkäufer abstimmen.

- b. Der Käufer verpflichtet sich im Sinne einer Hauptleistungspflicht, das Vorhaben auf dem Baufeld 1 nach Maßgabe des nachstehenden Unterabsatzes rechtzeitig und ordnungsgemäß in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten, eigene Rechnung und eigenes Risiko zu errichten. Das gilt insbesondere für die in § 4 des

Durchführungsvertrages geregelte Durchführungsverpflichtung. Er haftet für eine verspätete oder nicht ordnungsgemäße Errichtung des Vorhabens auf dem Baufeld 1 in entsprechender Anwendung der Regelung des abzuschließenden Durchführungsvertrages.

Für die Errichtung des Vorhabens auf dem Baufeld 1 gelten folgende Vorgaben, bei Widersprüchen mit nachstehender Rang- und Reihenfolge:

- aa. der Durchführungsvertrag mit der FHH;
 - bb. die (noch zu erteilende) Baugenehmigung samt etwaiger Nachtragsbaugenehmigungen, Tekturen etc.;
 - cc. die Regelungen in dieser Urkunde;
 - dd. ggf. der (noch zu schließende) Fördermittelvertrag mit der IFB Hamburg bzw. der Förderbescheid der IFB Hamburg.
- c. Die Vertragsparteien stellen klar, dass insbesondere die Anforderungen des § 5 des Durchführungsvertrages vom Käufer übernommen werden soweit sie das Vorhaben auf dem Baufeld 1 betreffen. Der Durchführungsvertrag sieht in § 5 u.a. vor, mindestens 60 Geschosswohnungen zu errichten. Zudem sind für mindestens 30 % der Geschosswohnungen öffentliche Fördermittel zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum einzusetzen. Die Parteien stellen klar, dass insbesondere diese Verpflichtung ebenfalls von dem Käufer übernommen wird und der Käufer - sofern nach den Regelungen des Durchführungsvertrages erforderlich - einen genehmigungsfähigen Förderantrag im eigenen Namen und auf eigene Kosten bei der IFB Hamburg stellt und die Nachweise der öffentlichen Förderung dem Bezirksamt vor Baubeginn einreicht.
- d. Dem Verkäufer ist bekannt, dass nach § 5 Abs. 4 des Durchführungsvertrages eine Wohnnutzung erst dann zulässig ist, wenn durch eine entlang der Straßen geschlossen ausgeführte Bebauung sichergestellt ist, dass ein vor Lärm geschützter Innenhof mit einem Beurteilungspegel von nachts kleiner als 60 dB(A) entsteht. In diesem Zusammenhang sind Öffnungen, die in den Blockinnenbereich hineinführen (z.B. Tore bzw. Durchgänge), so auszuführen, dass dieser Wert nicht überschritten wird. Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich der Verkäufer im Sinne einer Hauptleistungspflicht, das Vorhaben auf den Baufeldern 2 bis 4 rechtzeitig im Sinne des § 4 des Durchführungsvertrages und in Übereinstimmung mit den in den zuvor in den Sätzen 1 und 2 genannten Vorgaben zu errichten. Der Verkäufer haftet dem Käufer insofern für Schäden, die dem Käufer aufgrund einer verspäteten oder nicht ordnungsgemäßen Errichtung durch den Verkäufer in dem zuvor genannten Sinne entstehen.

- e. Gemäß § 5 Abs. 5 des Durchführungsvertrages ist aus Gründen des Lärmschutzes sicherzustellen, dass die Außengastronomie nur zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr betrieben wird. Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich der Verkäufer, dem späteren Betreiber der Außengastronomie diese Nutzungsbeschränkung durch Aufnahme in den entsprechenden Mietvertrag aufzuerlegen.
- f. Der Durchführungsvertrag sieht in § 6 vor, dass u.a. Herstellung und Kostentragung der Gehwegüberfahrten zur Bergedorfer Straße und zur Stuhlröhrestraße jeweils im Bereich des Baufeldes 1 in einem gesonderten öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Verkäuferin und dem Bezirksamt Bergedorf sowie in separaten Anträgen geregelt werden. Gleiches gilt für die Errichtung der Feuerwehrezufahrt im Bereich des Baufeldes 1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die von dem Verkäufer gemäß § 6 des Durchführungsvertrages zu tragenden Kosten von dem Käufer getragen werden. Der Käufer wird den Verkäufer insofern hiervon freihalten und freistellen.
- g. Der Käufer wird dem Verkäufer auf Verlangen die Nachweise der öffentlichen Förderung (§ 5 Abs. 2 des Durchführungsvertrages) zur Vorlage an die FHH aushändigen.
- h. Die Vertragsparteien bzw. dessen jeweilige Beauftragte und Bevollmächtigte sind jederzeit berechtigt, nach rechtzeitiger vorheriger Anmeldung den Fortgang des Vorhabens auf dem Baufeld 1 bzw. den Baufeldern 2 bis 4 zu prüfen sowie die Baustelle zu betreten und zu besichtigen sowie an Besprechungen mit Behörden, Planern, Bauunternehmern und sonstigen Projektbeteiligten, bspw. der IFB Hamburg, teilzunehmen.
- i. Für den Fall, dass dieser Kaufvertrag rückabgewickelt oder sonst beendet wird, sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass der Verkäufer berechtigt, aber nicht verpflichtet ist, in sämtliche Verträge, Genehmigungen und Erlaubnisse an Stelle des Käufers einzutreten, soweit dies rechtlich möglich und zulässig ist. Im Hinblick auf einen mit der IFB Hamburg ggf. abzuschließenden Fördermittelvertrag wird der Verkäufer im Falle einer Rückabwicklung oder einer sonstigen Beendigung dieses Kaufvertrages in den Fördermittelvertrag eintreten soweit dies für die Umsetzung des Durchführungsvertrages erforderlich ist. Der Verkäufer übt das Eintrittsrecht in diesem Fall durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Käufer aus. Der Käufer ist in diesem Fall verpflichtet, dem Verkäufer auf Verlangen sämtliche Verträge, Genehmigungen und Erlaubnisse vorzulegen. Der Verkäufer kann sein Eintrittsrecht auch für einzelne Verträge, Genehmigungen oder Erlaubnisse ausüben.

Der Käufer stimmt dem Eintritt des Verkäufers im Falle der Rückabwicklung oder sonstigen Beendigung dieses Kaufvertrages zu. Soweit in diesem Fall darüber hinaus weitere Handlungen oder Erklärungen des Käufers erforderlich sind, wird der Käufer diese unverzüglich in der vorgeschriebenen Form vornehmen bzw. abgeben.

Soweit für den Eintritt in die Verträge bzw. Genehmigungen und Erlaubnisse die Zustimmungen Dritter erforderlich sind, werden sich Käufer und Verkäufer - sofern und solange eine erforderliche Zustimmung für den Übergang eines Vertrages bzw. einer Genehmigung oder Erlaubnis auf den Verkäufer nicht erlangt werden kann - im Innenverhältnis so stellen, als sei der betroffene Vertrag bzw. die Genehmigung oder Erlaubnis auf den Verkäufer übergegangen. In diesem Fall bleibt der Käufer im Außenverhältnis Partei des betreffenden Vertrages bzw. Adressat der betreffenden Genehmigung oder Erlaubnis, um es im Innenverhältnis aber für Rechnung und auf Weisung des Verkäufers innezuhaben bzw. zu halten.

- j. Der Verkäufer übernimmt keine Verpflichtungen, Kosten und sonstigen Nachteile aus und im Zusammenhang mit der Errichtung des Vorhabens auf dem Baufeld 1. Der Käufer ist verpflichtet, insoweit den Verkäufer auf erstes Anfordern freizuhalten und freizustellen. Dies gilt insbesondere für:
 - aa. den fristgerechten Beginn und die fristgerechte Fertigstellung sowie die Errichtung und Nutzung des Vorhabens auf dem Baufeld 1 entsprechend den Vorgaben in der Baugenehmigung, im Durchführungsvertrag sowie im Fördermittelvertrag bzw. Fördermittelbescheid;
 - bb. die Zahlung von etwaigen Vertragsstrafen und/oder die Erfüllung von etwaigen Schadensersatz- oder sonstigen Ansprüchen wegen Verletzung einer Vorgabe aus der Baugenehmigung und/oder einer Verpflichtung aus dem Durchführungsvertrag oder dem Fördermittelvertrag;
 - cc. etwaige Ansprüche Dritter, bspw. Nachbarn, wegen schuldhafter Pflichtverletzungen.

Daneben verpflichten sich die Vertragsparteien, sich in etwaigen gerichtlichen und außergerichtlichen Streitigkeiten mit Dritten (bspw. bei Rechtsbehelfen Dritter gegen die Baugenehmigung) nach besten Kräften zu unterstützen, bspw. durch Beibringen der erforderlichen Bauantrags- und -genehmigungsunterlagen.

Die in vorstehend geregelten Verpflichtungen des Käufers gelten nicht, soweit den Verkäufer ein Allein- oder Mitverschulden trifft.

Der Käufer unterwirft sich zur Durchsetzung der in dieser Ziff. 3 getroffenen Vereinbarungen im Sinne eines echten Vertrages zugunsten Dritter (§ 328 Abs. 1 BGB) gegenüber der FHH der sofortigen Zwangsvollstreckung.

- k. Die Vertragsparteien vereinbaren die entsprechende Anwendung von § 8 des abzuschließenden Durchführungsvertrages für das Verhältnis zwischen den Parteien.
- l. Der Verkäufer ist berechtigt, von diesem Kaufvertrag zurückzutreten für den Fall, dass der Käufer trotz Abmahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist

gegen die ihm obliegende Pflicht aus § 4 Abs. 1 Satz 4 des Durchführungsvertrages rechtzeitig mit dem Vorhaben auf dem Baufeld 1 zu beginnen und/oder rechtzeitig fertig zu stellen verstößt. Der Rücktritt darf im Hinblick auf die rechtzeitige Fertigstellung nur ausgeübt werden, wenn die FHH ein Verfahren zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 6 BauGB eingeleitet hat. Der Verkäufer ist ferner zum Rücktritt von diesem Kaufvertrag berechtigt, wenn der Käufer den Kaufgegenstand vor gebrauchsfähiger endgültiger Fertigstellung im Sinne des Durchführungsvertrages ohne schriftliche Zustimmung des Verkäufers weiterveräußert.

Zur Sicherung des Anspruchs auf Rückkauflassung im Falle eines Rücktritts hat der Käufer eine Auflassungsvormerkung zugunsten des Verkäufers im Range nach den gem. § 5 Ziff. 1 des Kaufvertrages bestehenden Belastungen in Abt. II im Grundbuch des Kaufgegenstandes eintragen zu lassen.

Der Verkäufer wird Löschungsbewilligung nach Wegfall des Sicherungszwecks erteilen. Finanzierungsgrundschulden ist der Vorrang einzuräumen.

Sofern und soweit der Verkäufer in Folge des Rücktritts das Eigentum an dem Kaufgegenstand zurück erlangt und das Vorhaben auf dem Baufeld 1 zu diesem Zeitpunkt zwar begonnen, aber noch nicht fertig gestellt ist, zahlt der Verkäufer an den Käufer neben dem vereinbarten Kaufpreis (ohne Zinsen) eine Pauschalentschädigung in Höhe eines etwa erzielten Erlöses, sofern er sich in der Lage sieht, die baulichen Anlagen im Rahmen der stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Zielsetzungen der FHH zu verwerten. Dieser Erlös bemisst sich nach dem von dem Verkäufer erzielten Preis für die baulichen Anlagen abzüglich eines etwaigen Aufwandes des Verkäufers im Hinblick auf die baulichen Anlagen wie beispielsweise Kosten für eine Sicherung oder einen Rück- oder Umbau."

§ 2

2.1 Die in § 21 I. Ziff. 1 des ursprünglichen Kaufvertrages genannte Anlage 1 wird durch die diesem Nachtrag beigefügte Anlage II ersetzt.

2.2 § 21 I. Ziff. 1 Nr. 2 letzter Satz des ursprünglichen Kaufvertrages wird wie folgt neu gefasst:

„Der Verkäufer verpflichtet sich, die Bauanträge für das Gesamtvorhaben entsprechend § 4 Abs. 1 Satz 1 des Durchführungsvertrages bei der FHH einzureichen.“

2.3 § 21 I. Ziff. 1 Nr. 4 des ursprünglichen Kaufvertrages wird wie folgt neu gefasst:

„Aufschiebende Bedingung Nr. I ist der Eingang einer übereinstimmenden Mitteilung der Vertragsparteien beim amtierenden Notar, dass eine entsprechende Baugenehmigung vorliegt. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass Umstände, die zu Zeitverzögerungen

führen können, im Rahmen der Fristen für die Durchführung zu berücksichtigen sind. Hierzu gelten die Regelungen in § 4 Abs. 2 des abzuschließenden Durchführungsvertrages entsprechend.

Die Parteien verpflichten sich, diese Erklärung unverzüglich abzugeben, nachdem die entsprechende Voraussetzung eingetreten ist."

§ 3

Die übrigen Regelungen des ursprünglichen Kaufvertrags bleiben, soweit sie in diesem Nachtrag nicht abgeändert werden, unverändert bestehen.

§ 4

Die Kosten dieses Nachtrags tragen die Vertragsparteien jeweils zur Hälfte.

Die nicht textlichen Anlagen wurden den Erschienenen anstelle des Vorlesens zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt. Die vorstehende Niederschrift nebst der textlichen Anlagen wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von diesen genehmigt und sodann von ihnen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

