

Durchführungsvertrag

zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Rissen 52

Zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Altona, vertreten durch die Bezirksamtsleiterin Frau Dr. Liane Melzer, diese vertreten durch den Dezernenten für

- nachstehend „**Stadt Hamburg**“ genannt -

und

der **Marn & NGEG Objekt Rissen II GmbH & Co.KG**, vertreten durch ihre persönlich haftende Gesellschafterin, die Marn & NGEG Verwaltungsgesellschaft mbH, diese vertreten

- nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ genannt -

- gemeinsam nachstehend „**Vertragsparteien**“ genannt -

wird gemäß § 12 BauGB folgender Durchführungsvertrag geschlossen:

Präambel:

Im Plangebiet sollen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 Wohnungen im Wege des geförderten und freien Geschosswohnungsbaus sowie Handwerkerhöfe ermöglicht werden.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 Wohngebäude mit insgesamt 72 Wohnungen mit einer Geschossfläche von insgesamt zirka 11.300 m² (inklusive Tiefgarage mit 75 Stellplätzen) sowie Handwerkerhöfe mit einer Geschossfläche von ca. 4.400 m² und private Frei- und Spielflächen zu errichten, – nachstehend als „**Vorhaben**“ bezeichnet.

Das Bebauungsplanverfahren zu dem vorhabenbezogene Bebauungsplan Rissen 52 wurde eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des vorgenannten Vorhabens zu schaffen. Mit diesem Durchführungsvertrag sollen die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, soweit diese nicht bereits Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 (Anlage 1) und des zugehörigen Vorhaben- und

Erschließungsplans (Anlage 2) sind, sowie Durchführungsverpflichtungen der Vorhabenträgerin zur Realisierung des Vorhabens geregelt werden.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flurstücke 5055, belegen Alte Sülldorfer Landstraße 400, 402 in der Gemarkung Rissen (Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese Blatt 6800, vgl. Anlage 3) und 3942, belegen Alte Sülldorfer Landstraße in der Gemarkung Rissen (Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese Blatt 5992, vgl. Anlage 3). Die Vorhabenträgerin ist weiterhin Eigentümerin des Flurstücks 4991, belegen laut Grundbuch Sülldorfer Landstraße in der Gemarkung Rissen (Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese Blatt 6730, vgl. Anlage 3). Die Vorhabenträgerin hat mit Kaufvertrag vom 17.01.2018 zudem von der Stadt Hamburg eine Teilfläche des Flurstücks 5487 erworben (Teilflächen 5487-1, 5487-2, 5487-3, 5487-4, 5487-5, 5487-6, belegen Alte Sülldorfer Landstraße 400, vgl. Anlage 3).

Die Parteien haben unter dem 28. Juli 2016 einen Städtebaulichen Vertrag zur Zusammenarbeit und Übernahme von Planungs- und Verfahrenskosten im Rahmen der Bauleitplanung abgeschlossen.

§ 1

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Vertrages – nachstehend als „**Vertragsgebiet**“ bezeichnet – umfasst die Flurstücke 3942, 4991, 5055 der Gemarkung Rissen, eingetragen in das Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg Blankenese, Blatt 5992, 6730 und 6800 sowie die noch nicht im Grundbuch eingetragenen Grundstücke 5487-1, 5487-2, 5487-3, 5487-4, 5487-5, 5487-6, entsprechend dem diesem Vertrag beigefügten Lageplan (Anlage 4). Das Vertragsgebiet entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) (Anlage 2) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 (Anlage 1).

§ 2

Vertragszweck und Vertragsgegenstand

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist die Durchführung des in der Präambel bezeichneten Vorhabens nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 2) zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 (Anlage 1).
- (2) Mit diesem Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt Hamburg, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen, die der Vorhaben- und Erschließungsplan und/oder der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52 vorsieht, auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko entsprechend den Regelungen dieses Vertrages und nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 durchzuführen. Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Übernahme von Kosten.
- (3) Die nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin einzuholenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen für das Bauvorhaben sind nicht Gegenstand dieses Vertrages, insbesondere ersetzt dieser Vertrag die erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen nicht.

§ 3

Bestandteile und Anlagen

Wesentliche Bestandteile dieses Vertrages sind auch die Anlagen zu diesem Vertrag:

- Planzeichnung Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rissen 52 einschließlich des Verordnungstextes und der Begründung mit Stand: 12.01.2018, Maßstab 1:1.000
(Anlage 1)
- Vorhaben- und Erschließungsplan einschl. Freiflächenplan mit detaillierten Angaben zur Freiflächengestaltung, Bepflanzung und Grundstückserschließung, Maßstab 1:200
(Anlage 2)
- Eigentumsnachweise Vertragsgebiet
(Anlage 3)
- Lageplan mit rot gekennzeichneten Grenzen des Vertragsgebietes, Maßstab 1:1.000
(Anlage 4)
- Konzeptansicht Fassadengestaltung, Maßstab 1:200
(Anlage 5)
- Abstandflächenplan, Maßstab 1:500
(Anlage 6)
- Wohnungsschlüssel Gesamtquartier / Wohnungstypologien im Erd-, Regel- und Staffelgeschoss, Darstellung geförderter (1. und 2. Förderweg) und freifinanzierter Mietwohnungen, Darstellung der Grundrisse für alle Geschosse, Schnittzeichnungen der Gebäude Maßstab 1:500
(Anlage 7)
- Schriftliche Zustimmung des Eigentümers des Flurstücks 2515 zum Bau der Einfriedung
(Anlage 8)
- Bestätigung der Förderwürdigkeit der Wohnungen durch die Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB)
(Anlage 9)
- Entwässerungstechnischer Funktionsplan, Maßstab 1:500
(Anlage 10)
- Baumbestandsliste und Baumersatzwertermittlung für zu fällende Bäume
(Anlage 11)
- Nachweis über die Eintragung der Baulast für das Flurstück 3942
(Anlage 12)
- Notarbestätigung über den Eintragungsantrag einer Dienstbarkeit für Flurstück 3942 nebst Lageplan
(Anlage 13)
- Bonitätsnachweis in Form einer Finanzierungszusage eines deutschen Kreditinstituts
(Anlage 14)

§ 4

Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 6 Monaten nach Vorliegen der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 Absatz 1 des Baugesetzbuchs, jedoch nicht vor deren Eintritt, einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen. Die Vollständigkeit des Bauantrages richtet sich nach der Hamburgischen Bauordnung, zudem müssen die nach § 5 Absätze 6 und 8 dieses Vertrages erforderlichen Zustimmungen bei Antragstellung vorliegen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb von 18 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben, bestehend aus
 - a) der im Bebauungsplan festgesetzten gewerblichen Bebauung eines Handwerkerhofes mit mindestens 4.000 qm Bruttogeschossfläche,
 - b) fünf Wohngebäuden mit zusammen 72 Wohneinheiten,
 - c) einer Tiefgarage mit 75 Stellplätzen,
 - d) Außenanlagen,
 - e) Maßnahmen zur Grundstückerschließung, der Freiflächengestaltung und der Bepflanzung/Begrünung auf den privaten Grün- und Freiflächen,
 - f) erforderlichen Kinderspielflächen gemäß Hamburgischer Bauordnung,
 - g) Anlagen zur Oberflächenentwässerung,
 - h) 3 Fledermausquartieren und 8 künstlichen Nisthilfen sowie
 - i) Ersatzpflanzungen,

-nachfolgend das „**Gesamtvorhaben**“ -

zu beginnen und dieses innerhalb von 2 Jahren in Übereinstimmung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko fertigzustellen.

Der Baubeginn sowie die Gesamtfertigstellung (Innutzungsnahme) sind der Stadt Hamburg schriftlich anzuzeigen (vgl. § 77 der Hamburgischen Bauordnung).

- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine Tiefgarage mit 75 Stellplätzen innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zu errichten. Die Durchfahrtshöhe der Tiefgarage muss für mindestens neun der gewerblich genutzten Stellplätze mindestens 2,50 Meter betragen. Mindestens acht der Stellplätze der Tiefgarage müssen über marktübliche Ladeanschlüsse für Elektrofahrzeuge verfügen. Für alle anderen Stellplätze in der Tiefgarage müssen ausreichende Vorkehrungen (z.B. Anschlüsse, Kabelpitschen, Leerrohre, Durchbrüche) für einen späteren Einbau von Lademöglichkeiten getroffen werden. Die Stellplätze der Tiefgarage sind den Bewohnern und Gewerbetreibenden des Vorhabens anzubieten. Der Betrieb der Tiefgarage ist dauerhaft und zuverlässig zu sichern. Eine Umwandlung der Stellplätze in der Tiefgarage in Nebenflächen ist ausgeschlossen.
- (4) Die Aufnahme von Wohnnutzungen ist erst nach der Errichtung der gewerblich genutzten Gebäude im Gewerbegebiet zulässig. Die Baufertigstellung vermietungsbereiter Gewerbeflächen ist zwingende Voraussetzung für die Zulässigkeit der Aufnahme von Wohnnutzungen.
- (5) Für den Fall, dass nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände (zum Beispiel Wetter, Streik, höhere Gewalt, Kampfmittelfunde, archäologische Funde, unbe-

kannte Bodenkontamination) zu Zeitverzögerungen führen, verlängern sich die in den Absätzen 1 und 2 genannten Fristen. Dies gilt auch, falls mit den baulichen Maßnahmen nicht begonnen werden darf oder diese nach Baubeginn unterbrochen werden müssen, weil Dritte die Baugenehmigung und/oder den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Rechtsmitteln im Wege vorläufigen Rechtsschutzes erfolgreich angegriffen haben und die Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs/der Anfechtungsklage oder die Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung oder des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (aufgrund eines Normenkontrollverfahrens im Wege vorläufigen Rechtsschutzes) verwaltungsseitig oder gerichtlich verfügt worden ist. In den vorgenannten Fällen verlängern sich die Fristen um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Durchführungsverpflichtung verhindert war, zusätzlich eines angemessenen Zeitraums für die Wiederaufnahme der Baumaßnahmen. Die Frist zur Einreichung der Bauanträge verlängert sich, wenn die Stadt Hamburg nicht binnen der in § 5 Absätze 6 und 8 dieses Vertrages vorgesehenen Fristen über die zur Zustimmung eingereichten Entwürfe und Grundrisse entscheidet, um den Zeitraum der Verzögerung.

§ 5

Weitere Anforderungen an das Vorhaben

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 2) dargestellten Maßnahmen durchzuführen. Sie wird die in den Anlagen 5, 6, 7 in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisierten Baukörper errichten. Die Durchführung des Gesamtvorhabens hat nach Maßgabe der verbindlichen bauleiplanerischen Festsetzungen und unter Einhaltung aller einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu erfolgen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, insgesamt neun Mietwohnungen im Weges des geförderten sozialen Mietwohnungsbaus (1. und 2. Förderweg, teilweise mit WA Bindung, nach den Förderrichtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank) sowie zugehörige Nebenanlagen zu errichten.
- (3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für das im Gewerbegebiet errichtete Gebäude (Handwerkerhof) für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Innutzungnahme eine Mietpreisbindung umzusetzen. Die Miethöhe für die gesamte gewerblich genutzte Bruttogeschossfläche darf in den ersten 10 Jahren eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 8,00 €/m² nicht übersteigen. Der Zeitraum der Mietpreisbindung beginnt mit dem Datum, welches als Nutzungsbeginn in einer ordentlichen, nicht beanstandeten Mitteilung zur Innutzungnahme (gem. § 77 Abs. 2 HBauO) beim Bauamt des Bezirksamtes Altona eingegangen ist. Die Vorhabenträgerin hat der Stadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Abteilung Bebauungsplanverfahren, während des Zeitraums der Mietpreisbindung nach Satz 1 die für die Gewerbeflächen geschlossenen Mietverträge sowie eine Mietenübersicht bis zum 31.12. eines jeden Jahres in Abschrift zu übersenden und damit den Nachweis über die Einhaltung der vereinbarten durchschnittlichen Nettokaltmiete zu führen.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die als private Grünflächen festgesetzten Bereiche dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

- (5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, eine Einfriedung in offener Bauweise auf dem angrenzenden Flurstück 2515 der Gemarkung Rissen entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans in Höhe von 1,20 m auszuführen. Ein Betreten des nördlichen Teils des Flurstücks 5055 sowie des Flurstücks 4991 soll dadurch vermieden werden. Eine schriftliche Zustimmung des Eigentümers des Flurstücks 2515 ist vor Vertragsunterzeichnung durch die Vorhabenträgerin für den Bau der Einfriedung einzuholen. Die schriftliche Zustimmung des Eigentümers zum Bau der Einfriedung ist Teil dieses Vertrages und dem Vertrag als Anlage 8 beigelegt.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt Hamburg (Bezirksamt Altona, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) vor Einreichung des Bauantrages die äußere Fassadenabwicklung sowie die Grundrisse aller Baukörper zur Zustimmung vorzulegen. Im Hinblick auf die Fassadengestaltung ist eine Versagung der Zustimmung nur möglich, wenn die Fassadenentwürfe erheblich von den Entwürfen und Schnittzeichnungen mit Geländeschnitt in der Anlage 5 abweichen. Die letztendliche Gestaltung der Fassaden wird auf der Grundlage dieser Entwürfe und unter Berücksichtigung der energetischen Anforderungen weiterentwickelt. Die vorherrschenden Materialien der Fassaden sind Ziegel beziehungsweise Klinker. Ohne die Zustimmung der Stadt Hamburg wird die Vorhabenträgerin keinen Bauantrag einreichen. Wird ein solcher Bauantrag dementsgegen dennoch eingereicht, wird er von der Stadt Hamburg als nicht vollständig im Sinne von § 61 Absatz 3 der Hamburgischen Bauordnung behandelt, solange die Freigabe nicht erteilt ist.

Die Stadt Hamburg verpflichtet sich gegenüber der Vorhabenträgerin, die vorgelegten Fassadenentwürfe und Grundrisse aller Baukörper innerhalb von drei Wochen zu prüfen und hierzu schriftlich Stellung zu nehmen oder diesen schriftlich zuzustimmen.

- (7) Darüber hinaus verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auch hinsichtlich der Auswahl der Fassadenmaterialien die Zustimmung der Stadt Hamburg einzuholen. Sie wird dazu vor Beginn der Fassadenbauarbeiten eine Bemusterung der Fassadenmaterialien mit den zuständigen Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen der Stadt Hamburg aus dem Bezirksamt Altona (Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) durchführen. Dabei sind aussagekräftige Referenzen, die die zukünftige Materialität der Fassaden wiedergeben, vorzulegen. Die Zustimmung hat schriftlich zu erfolgen und darf nur aus stadtplanerischen Gründen verweigert werden.
- (8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der Stadt Hamburg (Bezirksamt Altona, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) vor Einreichung des Bauantrages die Entwürfe zur Gestaltung der privaten Grün- und Freiflächen, einschließlich der Oberflächenmaterialien, Ausstattungselemente und Einbauten, des Wegebau und der Beleuchtung, sowie die Ausführungsplanung der Kinderspielflächen zur Zustimmung vorzulegen. Ohne die Zustimmung der Stadt Hamburg wird die Vorhabenträgerin keinen Bauantrag einreichen. Wird ein solcher Bauantrag dementsgegen dennoch eingereicht, wird er von der Stadt Hamburg als nicht vollständig im Sinne von § 61 Absatz 3 der Hamburgischen Bauordnung behandelt, solange die Freigabe nicht erteilt ist.
- Die Stadt Hamburg verpflichtet sich gegenüber der Vorhabenträgerin, die vorgelegten Entwürfe und die Ausführungsplanung innerhalb von drei Wochen zu prüfen und hierzu schriftlich Stellung zu nehmen oder diesen schriftlich zuzustimmen.

- (9) Abweichungen von Entwürfen, Grundrissen, Ausführungsplanungen und/oder Fassadenmaterialien im Sinne der Absätze 6 bis 8, denen die Stadt Hamburg bereits zugestimmt hat, sind im Einvernehmen mit der Stadt Hamburg möglich. Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn der Leiter des Dezernats Wirtschaft, Bauen und Umwelt und der Leiter des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Altona der Abweichung schriftlich zugestimmt haben.
- (10) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich innerhalb des Vertragsgebietes sechs Nistkästen, zwei Koloniekästen für Haussperlinge und drei Fledermauskästen zu installieren. Die Nistkästen für Halbhöhlenbrüter und die Fledermauskästen sind vorzugsweise nach Osten auszurichten. - alternativ ist eine Ausrichtung nach Westen möglich. Alle elf Nisthilfen sind so aufzuhängen, dass ein freier Anflug auf die Kästen gewährleistet ist.
- Es sind drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter in einer Aufhänghöhe von zwei bis drei Metern anzubringen. Sie sind einzeln und nicht in Gruppen anzubringen.
 - Auf den nach Norden gerichteten Wänden sind zwei Koloniekästen für Haussperlinge an geeigneter Stelle in einer Aufhänghöhe von drei bis zehn Metern anzubringen.
 - Zusätzlich sind drei Nistkästen für Dohlen fachgerecht mithilfe einer Aufhängeleiste in mindestens zehn Metern Höhe und mindestens 0,5 Meter Abstand zueinander an Bäume anzubringen. Zur Befestigung sind rostfreie Alu-Nägeln zu verwenden, die den Baum nicht schädigen.
 - Die drei Fledermauskästen sind in einer Aufhänghöhe von mindestens 4 Metern und einem Mindestabstand von 5 Metern zueinander anzubringen.

Sämtliche Nist- und Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und jährlich nach der Brutzeit im September zu reinigen. Die erfolgte Reinigung der Nistkästen ist bis zum 31.12. eines jeden Jahres der Abteilung Landschaftsplanung des Fachamtes für Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Altona anzuzeigen.

- (11) Um eine Schädigung des zu erhaltenden Baumbestandes weitestgehend zu vermeiden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, präventive Baumschutzmaßnahmen durchzuführen:

Zum Schutz vor Schäden im Wurzelraum zu erhaltender Bäume wird vereinbart, unvermeidbare Abgrabungen und Ausschachtungen für unterirdische Erschließungsmaßnahmen, für Gebäudefundamente oder für den Platz- und Wegebau fachgerecht und unter Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) so durchzuführen, dass betroffene Wurzeln entweder durch schonenden Bodenaushub z.B. in Handschachtung erhalten werden können oder, dass bei unvermeidbarer Wurzelein-kürzung keine bleibenden Schäden im Wurzelraum verbleiben (z.B. Wurzel-Vorhänge). Gegebenenfalls sind unterirdische Leitungen in ausreichender Tiefe unter dem Wurzelraum zu pressen. Auch im Zusammenhang mit Bodensanierungsarbeiten und Kampfmittelsondierungen im Nahbereich zu erhaltender Bäume ist eine baumerhaltende Vorgehensweise zu wählen.

Alle baumschützenden Maßnahmen sollen in eine landschaftspflegerische Fachplanung Baumschutz als detaillierte Ausführungsplanung einfließen. Die Baumschutzplanung ist an den weiteren Planungsverlauf und an die örtlichen Bestandsveränderungen

anzupassen und gegebenenfalls um weitere Maßnahmen zu ergänzen. Diese für den Baumschutz notwendigen Maßnahmen und Vorkehrungen sollen in die technischen Bauausführungspläne des Hoch- und Tiefbaus übernommen werden. Alle diesbezüglichen wichtigen und notwendigen Informationen des Baumschutzes für die zukünftigen Auftragnehmer müssen in die Baubeschreibungen und die Leistungsverzeichnisse aufgenommen werden.

- (12) Die Stützwände im Norden und die neue Umfassungsmauer im Osten sind mit Kletterpflanzen an den gemäß VEP dafür vorgesehenen Abschnitten zu begrünen. Je ein Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die gemäß VEP dafür vorgesehenen Abfangmauern an den Rampen sind ebenfalls mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen. Ab einer Mauerhöhe von 1,20 Meter ist je zwei Meter Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden.
- (13) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich aus Immissionsschutzgründen, eine gewerbliche Nutzung der nördlichen Umfassung des Gebiets (Erschließung Handwerkerhof) im Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) strikt zu unterbinden. Eine gewerbliche Nutzung der nördlichen Umfassung im Nachtzeitraum ist nicht zulässig.
- (14) Zur Beleuchtung der Außenflächen in den Baugebieten ist nur die Verwendung von Beleuchtungsanlagen zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen, wie z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen. Die Lichtquellen sind zur Umgebung und zum Baumbestand hin abzuschirmen.
- (15) Die Abfangmauern zwischen den privaten Grünflächen im Vorgartenbereich sind mit Back- oder Naturstein zu verblenden.
- (16) Entlang des südlich verlaufenden öffentlichen Gehweges an der Alte Sülldorfer Landstraße kann nördlich des Weges auf privatem Grund eine bis zu 60 cm hohe Abstützmauer errichtet werden. Die Mauer darf alleinig der Abstützung der Böschung dienen. Eine Einfriedung des Grundstücks soll damit nicht erzielt werden, um die offene Freiraumgestaltung an der Alte Sülldorfer Landstraße sicherzustellen. Die Mauer ist in Klinker oder Naturstein auszuführen.
- (17) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich ferner zur dauerhaften Unterhaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52 und/oder nach diesem Durchführungsvertrag für das Vertragsgebiet festgesetzten bzw. vorgesehenen privaten Grünflächen, Fledermauskästen und Nisthilfen.

§ 6

Ausgestaltung des Wohnungsbaus

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die geplanten Wohngebäude mit 72 Wohneinheiten auf dem Flurstück 5055, folgende Wohnungsgrößen mit folgendem Anteil am Wohnungsmix vorzusehen:

a) 1-/2-Zimmer-Wohnungen:	25,0 %
b) 3-Zimmer-Wohnungen:	40,3 %
c) 4-Zimmer-Wohnungen:	34,7 %.

Die Wohnungstypologien und der Wohnungsschlüssel sind entsprechend den Darstellungen in Anlage 7 umzusetzen.

- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, gefördert von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB), mindestens neun öffentlich geförderte Mietwohnungen nach den zum Bewilligungszeitpunkt geltenden Förderbestimmungen der IFB zu errichten. Die Mietpreis- und Belegungsbindung beträgt nach den zum Abschluss dieses Vertrages geltenden Förderrichtlinien mindestens 15 Jahre (ab Erlass der Förderzusage; die Laufzeit der Bindung endet 15 Jahre nach mittlerer Bezugsfertigkeit).

Von den neun öffentlich geförderten Mietwohnungen werden

- vier Wohneinheiten im 1. Förderweg mit einer Einstiegsmiete in Höhe der jeweils geltenden Mietpreisregelungen der IFB (2017: 6,40 EUR je m² Wohnfläche nettokalt monatlich) errichtet;
 - fünf Wohneinheiten im 2. Förderweg mit einer Einstiegsmiete in Höhe der jeweils geltenden Mietpreisregelungen der IFB (2017: 8,50 € je Quadratmeter Wohnfläche nettokalt monatlich) errichtet.
- (3) Von den vier im 1. Förderweg geförderten Mietwohnungen werden drei Wohneinheiten für vordringlich wohnungssuchende Haushalte gemäß den Richtlinien der IFB bereitgestellt (sogenannte WA-Bindung).
- (4) Die Bestätigung der Förderwürdigkeit der von der Vorhabenträgerin auf dem Flurstück 5055 geplanten Wohnungen im Sinne von Absatz 2 durch die IFB ist diesem Vertrag als Anlage 9 beigelegt/ wird die Vorhabenträgerin zusammen mit dem Bauantrag bei der Stadt Hamburg einreichen.
- (5) Den Vertragsparteien ist bekannt, dass bei einer Förderung mit Darlehen durch die IFB eine vorzeitige vollständige Rückzahlung des Baudarlehens grundsätzlich möglich ist. Jedoch verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auf eine vorzeitige Vollrückzahlung zu verzichten. Durch diesen Verzicht soll die Einhaltung der Mietpreis- und Belegungsbindung von vollen 15 Jahren sichergestellt, mithin eine Verkürzung ausgeschlossen werden.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 34 Wohneinheiten des Vorhabens für mindestens 15 Jahre als Mietwohnungen am Markt anzubieten. Der Mietzins dieser Wohnungen ist durch die Vorhabenträgerin frei verhandelbar.

Die Frist der Mietbindung beginnt mit dem Datum, welches als Nutzungsbeginn in einer ordentlichen, nicht beanstandeten Mitteilung zur Innutzungnahme (gem. § 77 Abs. 2 HBauO) beim Bauamt des Bezirksamtes Altona eingegangen ist.

Die zu errichtenden freifinanzierten Mietwohnungen dürfen für die Zeit der Mietbindung durch die jeweilige Eigentümerin nicht selbst genutzt werden, sondern müssen dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Die Vorhabenträgerin ist im Rahmen einer Veräußerung der Mietwohnungen verpflichtet, zur Absicherung dieser Pflicht, eine befristete beschränkt persönliche Dienstbarkeit an rangerster Stelle des jeweiligen Wohnungsgrundbuchblattes unmittelbar nach Anlage desselben mit folgendem Wortlaut eintragen zu lassen:

„Der jeweilige Eigentümer der Eigentumswohnung verzichtet bis zum Ablauf des in § 6 Absatz 8 des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52 vom [Datum Vertragsschluss], geschlossen zwischen der Stadt Hamburg und der Vorhabenträgerin Marn & NGEG Objekt Rissen II GmbH & Co.KG, vereinbarten Bindungszeitraums für die Mietnutzung (Ablauf der Bindungsfrist 15 Jahre nach Aufnahme der Mietnutzung im Sinne von § 77 Absatz 2 HmbBauO) auf eine andere Nutzung, als die als eine am Mietmarkt angebotene Mietwohnung.“

Der Stadt Hamburg ist der Nachweis der eingetragenen Dienstbarkeit für die Bauakte in Kopie einzureichen.

Soweit die unter § 6 Absatz 8 getroffene Regelungen nicht Gegenstand einer Dienstbarkeit sein kann, soll das die Wirksamkeit der vereinbarten Regelung nicht berühren. Die Regelung gilt dann schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass die Vorhabenträgerin im Fall der Veräußerung dafür haftet, dass ihre Rechtsnachfolger in die Verpflichtung eintreten, und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits bei einer Weiterveräußerung die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

- (7) Die Vorhabenträgerin verpflichtete sich weiter, maximal 29 Wohneinheiten des Vorhabens als Eigentumswohnungen zu errichten.
- (8) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, über die Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung hinaus, mindestens 25 Prozent aller Wohneinheiten und deren Außenanlagen zumindest insoweit barrierefrei zu gestalten, dass sie den Anforderungen der DIN 18040 „Barrierefreies Bauen, Planungsgrundlagen, Teil 2: Wohnungen“ ohne Rollstuhlgerechtigkeit (Merkmal R) genügen.

§ 7

Weitere Verpflichtungen

- (1) **Oberflächenentwässerung:**
Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers gemäß der vorliegenden Entwässerungsplanung (Anlage 10) sicherzustellen und dafür erforderliche Anlagen zu unterhalten. Die Oberflächenentwässerung betreffende Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 gelten unbenommen.
- (2) **Lärmschutz:**
Im allgemeinen Wohngebiet darf eine Wohnnutzung erst aufgenommen werden, wenn die Bebauung innerhalb des Gewerbegebiets vollständig errichtet ist. Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets und den überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets sind entkoppelte Bodenplatten vorzusehen und die sich direkt berührenden Wände als geschlossene Gebäudeabschlusswände ohne Lüftungsöffnungen auszuführen. Im Gewerbegebiet sind Fenster oder Belüftungsöffnungen in den geschlossenen Gebäudeabschlüssen, auf den Dächern sowie an den nach Westen und Osten gerichteten Fassaden nicht offenbar auszuführen.

(3) Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen:

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, alle nach diesem Vertrag und nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52 für die Erschließung und Bebauung der im jeweiligen Eigentum befindlichen Flurstücke vorgesehenen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf eigene Kosten und eigenes wirtschaftliches Risiko durchzuführen.

§ 8

Planungs- und Verfahrenskosten

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung.
- (2) Die Vorhabenträgerin hat bereits im städtebaulichen Vertrag zur Zusammenarbeit und Übernahme von Planungs- und Verfahrenskosten im Rahmen des Planverfahrens Rissen 52 (Alte Sülldorfer Landstraße) vom 28.07.2016 gegenüber der Stadt Hamburg rechtsverbindlich erklärt, dass sämtliche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens anfallende Kosten der Planung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens übernommen werden. Dies schließt auch die Kosten für die Einholung der notwendigen Fachgutachten ein. Die Regelungen des Vertrags bleiben von den Bestimmungen dieses Vertrags unberührt.
- (3) Die Vorhabenträgerin wird der Stadt Hamburg die durch die Erstellung dieses Durchführungsvertrages entstandenen internen Verwaltungskosten in Höhe von € 7.802,37 auf Grundlage von § 12 BauGB erstatten. Die Rechnungstellung erfolgt durch die Stadt Hamburg nach Vertragsabschluss.
- (4) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Vorhabenträgerin auf eigenes wirtschaftliches Risiko alle Kosten trägt, die in Zusammenhang mit der vertragsgemäßen Planung, Vorbereitung und Durchführung des Gesamtvorhabens, einschließlich dessen Erschließung, anfallen.

§ 9

Ersatzpflanzungen und -zahlungen

Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans sind Ersatzpflanzungen für die zu fällende Bäume durchzuführen und zu sichern. Für die nicht durchführbaren Ersatzpflanzungen ist entsprechend der Baumersatzermittlung gemäß der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) (Anlage 11) eine Ersatzzahlung von EUR 29.000,00 an die Stadt Hamburg,

Empfänger: Sondervermögen für Naturschutz und Landschaftspflege

Bank: Bundesbank Hamburg

IBAN: [REDACTED]

BIC: [REDACTED]

Verwendungszweck: [REDACTED]

bis spätestens 4 Wochen nach Erhalt der Baumfällgenehmigungen zu leisten.

§ 10 Baulasten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für das Flurstück 3942 auf ihre Kosten eine Baulast zu bestellen, die eine ausreichende Erschließung des Flurstücks 5055 sicherstellt. Auf dem Flurstück 3942 sind 13 Kfz-Stellplätze als Besucherparkplätze, 15 Fahrradstellplätze sowie Müllstandorte innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen im Vorhaben- und Erschließungsplan vorzuhalten. Das Flurstück 3942 dient ausschließlich der Erschließung des Flurstücks 5055. Ein Nachweis über die Bestellung der Baulast ist dem Vertrag als Anlage 12 angefügt.

§ 11 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

- (1) Die Vorhabenträgerin hat sicherzustellen, dass das Flurgrundstück 3942 ausschließlich und dauerhaft der Erschließung des Vorhabens dient. Den Eigentümern, Bewohnern und Gewerbetreibenden (im folgenden gemeinsam „**Nutzer des Vorhabens**“) sind dauerhaft Nutzungsrechte (Geh- und Fahrrecht) einzuräumen. Das Flurgrundstück 3942 darf nicht über- oder bebaut werden.
- (2) Zur dinglichen Sicherung der in Absatz 1 bezeichneten Rechte und Ansprüche verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, zu Gunsten der Nutzer des Vorhabens auf eigene Kosten eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für das unentgeltliche Nutzungsrecht (Geh- und Fahrrecht) an rangerster Stelle (vor Reallasten, vor Abteilung II und Abteilung III im Grundbuch) im Grundbuch des betroffenen Grundstücks, Flurstück Nr. 3942 der Gemarkung 0201 Rissen auf notariellem Wege zu bestellen.
- (3) Die Dienstbarkeit beschränkt sich auf die im Lageplan (Anlage 13) gekennzeichnete Fläche.

§ 12 Ausschluss von Entschädigungs- und Übernahmeansprüchen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt Hamburg, auf etwaige Ansprüche aus den §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuchs, insbesondere Entschädigungs- und Übernahmeansprüche aus § 40 des Baugesetzbuchs, zu verzichten.

§ 13 Rechtsnachfolge, Weitergabeverpflichtung

- (1) Vor Fertigstellung des Gesamtvorhabens (s. § 4 Absatz 2) bedarf ein Wechsel der Vorhabenträgerin, mit der Folge des Ausscheidens der Vorhabenträgerin aus den Rechten und Pflichten dieses Vertrages (befreiende Schuldübernahme), der vorherigen Zustimmung der Stadt Hamburg. Die Stadt Hamburg ist berechtigt, die Bonität der neuen Vorhabenträgerin auf Kosten der bisherigen Vorhabenträgerin zu prüfen oder prüfen zu lassen und auf dieser Grundlage das Sicherungserfordernis neu zu bewerten. Die Stadt Hamburg kann ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig machen. Eine Versagung der Zustimmung bedarf eines wich-

tigen Grundes. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Bauvorhabens innerhalb der vereinbarten Frist gefährdet ist. In allen anderen Fällen ist die Zustimmung zu erteilen.

- (2) Für den Fall der Veräußerung der zum Vertragsgebiet zählenden Flurstücke 3942, 4991, 5055 sowie 5487-1, 5487-2, 5487-3, 5487-4, 5487-5, 5487-6, bebaut oder unbebaut, vor Fertigstellung des Gesamtvorhabens (s. § 4 Absatz 2) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag mit einer Weitergabeverpflichtung auf den/die neuen Eigentümer zu übertragen und diese(n) für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten. Für den Fall, dass (nur) einzelne Flurstücke veräußert werden, sind sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, die das jeweilige Flurstück betreffen, entsprechend Satz 1 zu übertragen. Die Sätze 1 und 2 gelten auch für den Fall der Bestellung eines Erbbaurechts an einem bzw. beiden Flurstücken.

Soll mit der Veräußerung auch ein Wechsel der Vorhabenträgerin erfolgen, gelten zudem die Regelungen des Absatz 1. Soll dagegen kein Wechsel der Vorhabenträgerin stattfinden, erfolgt die Übertragung der Rechte und Pflichten im Wege des Schuldbeitritts, so dass der/die Rechtsnachfolger der Stadt Hamburg neben der Vorhabenträgerin haftet/haften.

- (3) Für den Fall der Veräußerung von Teilen der (bebauten oder unbebauten) Flurstücke, einschließlich der Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum, vor Gesamtfertigstellung des Bauvorhabens (s. § 4 Absatz 2) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin,
- entweder sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, die den veräußerten Grundstücksteil und/oder das Wohnungs- oder Teileigentum betreffen, mit einer Weitergabeverpflichtung auf den/die neuen Eigentümer im Wege des Schuldbeitritts zu übertragen und diese(n) für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten oder
 - sicherzustellen, dass sie ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag vollständig vertragsgemäß wahrnehmen und erfüllen kann (Sicherstellung der Durchführung und Fertigstellung des Gesamtvorhabens), indem sie in die Vereinbarung über die Veräußerung geeignete Regelungen aufnimmt. Dabei ist durch eine Weitergabeverpflichtung zu gewährleisten, dass die Sicherstellung im Sinne von Satz 1 auch in Fällen von Weiterübertragungen durch Rechtsnachfolger Bestand hat.
- (4) Im Rahmen der Übertragung von Rechten und Pflichten entsprechend den Absätzen 2 und 3 ist der/die neue(n) Eigentümer bzw. Erbbauberechtigte(n) mit einer Vertragsstrafe bewehrt zu verpflichten, innerhalb von 14 Tagen nach Abschluss der Vereinbarung über die Veräußerung Sicherheit entsprechend § 10 dieses Vertrags gegenüber der Stadt Hamburg zu leisten. Für den Fall, dass infolge eines Schuldbeitritts eine Anpassung der Sicherheitsleistungen zur Vermeidung einer Übersicherung der Stadt Hamburg erforderlich ist, werden die Vertragsparteien eine entsprechende Vereinbarung treffen.
- (5) Für den Fall einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung der zum Vertragsgebiet zählenden Flurstücke, einschließlich der Veräußerung von Wohnungs- oder Teileigentum, nach Fertigstellung des Gesamtvorhabens (s. § 4 Absatz 2) verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag, die das veräußerte

(Teil-) Grundstück und/oder Wohnungs- oder Teileigentum betreffen und die im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung über die Veräußerung noch nicht, nicht vollständig und/oder nicht vertragsgemäß erfüllt worden sind, auf den/die neuen Eigentümer zu übertragen und diese(n) für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten. Sollen Rechte und/oder Pflichten aufgrund ihrer vollständigen vertragsgemäßen Erfüllung gemäß Satz 1 nicht übertragen werden, wird die Vorhabenträgerin vor Abschluss der Vereinbarung über die Veräußerung eine schriftliche Bestätigung von der Stadt Hamburg über die Erfüllung einholen.

- (6) Die Vorhabenträgerin hat die Stadt Hamburg im Falle einer Veräußerung oder der Bestellung eines Erbbaurechts im Sinne der vorstehenden Absätze 2 bis 5, die nicht im Rahmen von MaBV-Verträgen (Makler- und Bauträgerverordnung) erfolgt, mindestens einen Monat vor Abschluss der Vereinbarung über die Veräußerung bzw. die Bestellung des Erbbaurechts schriftlich zu informieren.

§ 14

Haftungsausschluss

- (1) Den Vertragsparteien ist bekannt und bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten, insbesondere gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen ist, und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht nicht. Auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar (§ 1 Abs. 3 des Baugesetzbuchs).
- (2) Für den Fall des Scheiterns der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und/oder die Nichterteilung einer für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Genehmigung sind sämtliche Entschädigungs- und/oder Kostenerstattungsansprüche der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt Hamburg ausgeschlossen. Eine Haftung der Stadt Hamburg für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 tätigt, ist ausgeschlossen.
- (3) Auch für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rissen 52 im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens für unwirksam oder vorläufig nicht vollziehbar (vorläufiges Verfahren) erklärt wird und/oder eine bzw. mehrere erforderliche Baugenehmigung(en) nicht vollzogen werden kann/können, sind sämtliche Entschädigungs- und/oder Kostenerstattungsansprüche der Vorhabenträgerin gegenüber der Stadt Hamburg ausgeschlossen.
- (4) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass § 12 Abs. 6 BauGB regelt, dass die Stadt Hamburg den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52 entschädigungslos aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in § 4 Absatz 1 und 2 dieses Vertrages genannten Fristen durchgeführt wird. Aus der Aufhebung können Ansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt Hamburg nicht geltend gemacht werden.

- (5) Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt Hamburg von allen Ansprüchen Dritter, die diese im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhabens dieses Durchführungsvertrages geltend machen, frei.

§ 15

Anpassung des Vertrages und Kündigung

Für eine Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gilt § 60 des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes. Weiterhin gelten für diesen Vertrag die §§ 54 ff. einschließlich § 62 des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes in Verbindung mit den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches.

§ 16

Sicherheiten

- (1) Die Vorhabenträgerin leistet der Stadt Hamburg zur Sicherung der Erfüllung der ihr nach diesem Vertrag obliegenden Zahlungsverpflichtungen, einschließlich der Vertragsstrafen nach § 17 dieses Vertrages, Sicherheit in Form einer unbefristeten, unbedingten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft auf erstes Anfordern eines in der Europäischen Union zugelassenen Kreditinstituts oder Kreditversicherers in einer Gesamthöhe von EUR 768.000 (in Worten: siebenhundertachtundsechzigtausend Euro).

Die Bürgschaft muss den Verzicht des Bürgen auf die Einreden der Vorausklage, der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit, es sei denn, die zur Aufrechnung gestellte Forderung ist rechtskräftig festgestellt oder unbestritten, enthalten. Darüber hinaus ist die Bürgschaftserklärung unter Verzicht auf den Anspruch auf Befreiung von der Bürgschaft gegen den Hauptschuldner und das Recht zur Hinterlegung abzugeben.

Die Vorhabenträgerin wird die Bürgschaft vor Eintritt der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (Zustimmung der Bezirksversammlung Altona zur Feststellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52) bei der Stadt Hamburg, Bezirksamt Altona, Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt (A/D4/G10) hinterlegen.

- (2) Die Stadt Hamburg wird, sofern keine Inanspruchnahme aufgrund eines Sicherheitsfalls erfolgt, die gemäß Absatz 1 geleistete Bürgschaft in zwei Tranchen wie folgt freigeben:
- EUR 268.000 innerhalb von einem Monat nach Eingang der Anzeige der Innutzungnahme des Handwerkerhofes durch die Vorhabenträgerin bei der Stadt Hamburg,
 - EUR 500.000 innerhalb von einem Monat nach Bestätigung der Stadt Hamburg, dass alle Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag durch die Vorhabenträgerin erfüllt worden sind. Zuvor hat die Vorhabenträgerin einen geeigneten, schriftlichen Nachweis zu übermitteln, aus dem sich ergibt, dass alle ihre Verpflichtungen aus dem vorliegenden Vertrag erfüllt worden sind. Die Stadt Hamburg ist berechtigt vor Erteilung der Bestätigung das Vorhaben zur Inaugenscheinnahme und Prüfung zu besichtigen.

- (3) Sollte innerhalb einer Frist von einem Monat nach Bestätigung der Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen durch die Stadt Hamburg keine Baugenehmigung erteilt oder der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rissen 52 oder eine auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung gerichtlich durch vorläufigen Rechtsschutz erfolgreich angefochten worden sein (Ruhestatbestände), ist die Bürgschaft innerhalb einer Frist von 30 Tagen seit Kenntnisnahme von diesem Umstand an die Vorhabenträgerin zurückzugeben.
- (4) Sind die Ruhestatbestände nach Absatz 3 ausgeräumt, sodass die zuvor benannten rechtlichen Hindernisse für die Durchführung des Vorhabens nicht mehr bestehen, ist die erneute Hinterlegung der Bürgschaft durch die Vorhabenträgerin innerhalb von 4 Wochen nach entsprechender schriftlicher Mitteilung der Stadt Hamburg an die Vorhabenträgerin über den Wegfall der vorgenannten Ruhestatbestände bei der Stadt Hamburg (Bezirksamt Altona, Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt, A/D4/G10) nachzuweisen.
- (5) Vor der Inanspruchnahme der Bürgschaft hat die Stadt Hamburg die Vorhabenträgerin mit einer Frist von einem Monat zur Erfüllung der verletzten vertraglichen Zahlungsverpflichtung bzw. zur Zahlung der fälligen Vertragsstrafe (s. § 17 Absätze 3 und 4) aufzufordern.

§ 17 Vertragsstrafen

- (1) Erfüllt die Vorhabenträgerin die ihr obliegenden Verpflichtungen aus den §§ 2, 4 bis 7, 9 bis 11 und 13 dieses Vertrages nicht oder nicht fristgerecht, kann die Stadt Hamburg von der Vorhabenträgerin nach den Bestimmungen dieses § 18 und unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit nach billigem Ermessen Vertragsstrafen in Höhe von bis zu EUR 200.000 (in Worten: zweihunderttausend Euro) je Einzelfall verlangen.

Die Gesamthöhe der Vertragsstrafen ist auf einen Höchstbetrag von EUR 768.000 (in Worten: siebenhundertachtundsechzigtausend Euro) begrenzt.

- (2) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt die Stadt Hamburg unter Abwägung der Interessen beider Parteien nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und nach etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen. Bei der Bestimmung der Höhe der Vertragsstrafe ist zudem zu berücksichtigen, ob sich der Verstoß auf das gesamte Vorhaben bezieht, oder nur auf ein/ mehrere Baufeld(er). Für den zweiten Fall ist die Vertragsstrafe prozentual anzupassen.
- (3) Voraussetzung für die Verwirkung, mithin die Entstehung eines Anspruchs auf Zahlung einer Vertragsstrafe ist, dass die Stadt Hamburg der Vorhabenträgerin zuvor in schriftlicher Form eine Frist von zwei Wochen zur Erfüllung der verletzten vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat. Wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann die Stadt Hamburg nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe von der Vorhabenträgerin verlangen.

- (4) Die jeweilige Vertragsstrafe wird nach Ablauf der Frist aus Absatz 3 durch schriftliche Anforderung der Stadt Hamburg gegenüber der Vorhabenträgerin sofort zur Zahlung fällig.

§ 18 Vollstreckung

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz in Verbindung mit dem Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz vom 04.12.2012 (HmbGVBl. 2012, 510) in der jeweils geltenden Fassung.

§ 19 Bonitätsnachweis

- (1) Die Vorhabenträgerin hat bei der Vertragsunterzeichnung einen Nachweis über Ihre Bonität zu erbringen. Der Nachweis ist von der Vorhabenträgerin in Form einer Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstitutes bei der Stadt Hamburg, Bezirksamt Altona, Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt einzureichen. Der Nachweis wird als Anlage 14 zu diesem Vertrag genommen.
- (2) Sollte der Vorhabenträgerin zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung eine Finanzierungszusage noch nicht vorliegen, ist eine schriftliche Auskunft des Kreditinstituts, mit dem die Vorhabenträgerin den größten Teil ihrer finanziellen Transaktionen abwickelt, zu der bisherigen Geschäftsbeziehung mit der Vorhabenträgerin oder eine Liquiditätserklärung eines vereidigten Steuerberaters/Wirtschaftsprüfers einzuholen. Dieser Nachweis wird dann anstelle des Nachweises einer Finanzierungszusage (nach Satz 1) diesem Vertrag als Anlage beigefügt (Anlage 14). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich für diesen Fall, die Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstituts spätestens vier Wochen vor der Sitzung der Bezirksversammlung, in der sich diese mit der Zustimmung zur Feststellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 befasst, zu überreichen. Die Stadt Hamburg wird die Vorhabenträgerin sechs Wochen vorher über den Termin der Bezirksversammlung schriftlich informieren. Den Eingang der Finanzierungsbestätigung wird die Stadt Hamburg unverzüglich gegenüber der Vorhabenträgerin schriftlich bestätigen.

§ 20 Veröffentlichung, Wirksamwerden und Rücktrittsvorbehalt

- 1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht. Zudem kann dieser Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
- 2) Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam (§ 10 Absatz 2 HmbTG).

- (3) Die Stadt Hamburg kann binnen dieser Monatsfrist vom Vertrag zurücktreten, wenn der Stadt Hamburg nach der Veröffentlichung von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, und ein Festhalten am Vertrag für die Stadt Hamburg unzumutbar wäre. Für den Fall des Rücktritts werden sämtliche Entschädigungs- und/oder Kostenerstattungsansprüche der Vorhabenträgerin gegen die Stadt Hamburg ausgeschlossen.
- (4) Die Stadt Hamburg verpflichtet sich, unmittelbar nach Abschluss dieses Vertrages das Verfahren zur Veröffentlichung in dem Transparenzportal einzuleiten.

§ 21

Urheberrecht / Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse

- (1) Die Stadt Hamburg darf die Leistungen der Vorhabenträgerin oder die Leistungen der von der Vorhabenträgerin beauftragten Dritten (Leistungsverfasser) für den vorgesehenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52 auch vor ihrer Veröffentlichung ohne deren Mitwirkung und kostenfrei auf alle Nutzungsarten nutzen, nutzen lassen und ändern. Bei wesentlichen Änderungen wird die Stadt Hamburg die Vorhabenträgerin anhören.
- (2) Die Stadt Hamburg hat das Recht zur vollständigen oder auszugsweisen Erstveröffentlichung. Hat die Stadt Hamburg die Leistungen nach Absatz 1 geändert, so bedarf die Nennung des Leistungsverfassers dessen vorheriger Zustimmung. Der Leistungsverfasser bedarf zur Veröffentlichung der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt Hamburg, die diese nur versagen wird, wenn öffentliche Interessen entgegenstehen.
- (3) Die Vertragsparteien werden Vertragsinhalte oder Teile daraus nur dann an Dritte weitergeben, wenn sie, insbesondere die Stadt Hamburg aus rechtlichen Gründen (insbesondere nach dem Hamburgischen Transparenzgesetz), hierzu verpflichtet sind oder die jeweils andere Partei der Weitergabe von Informationen zuvor schriftlich zugestimmt hat.
- (4) Eine Veröffentlichung gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß des Hamburgischen Transparenzgesetzes ist durch die Stadt Hamburg ohne besondere Zustimmung der Vorhabenträgerin oder den von ihr beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten auf alle Nutzungsarten möglich und gerechtfertigt.

Die Leistungen und Dokumentationen sind so auszugestalten, dass nach Möglichkeit keine vertraulichen und unternehmensinternen Daten (Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse) erkennbar sind. Soweit sich dies nicht vermeiden lässt, sind die entsprechenden Angaben getrennt vorzulegen und – erforderlichenfalls unter Darlegung des Geheimhaltungsinteresses – ausdrücklich als Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse zu kennzeichnen; einen Zugang zu diesen Informationen wird die Stadt Hamburg – nach Maßgabe der Vorgaben des Hamburgischen Transparenzgesetzes – gewähren, wenn die rechtlichen Vorgaben des Hamburgischen Transparenzgesetzes es erfordern, insbesondere das Informationsinteresse das Geheimhaltungsinteresse überwiegt. Soweit die Vorhabenträgerin dem nicht ausdrücklich schriftlich widerspricht, dürfen die Inhalte der §§ 16 und 17 dieses Vertrages, einschließlich der dort vereinbarten Beträge, (man-

gels Vorliegens eines Geschäftsgeheimnisses) von der Stadt Hamburg veröffentlicht werden, ohne dass es einer weiteren Zustimmung der Vorhabenträgerin dazu bedarf.

- (5) Werden durch die Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister oder durch dessen Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisse der Vorhabenträgerin verletzt, haftet die Stadt Hamburg für hierdurch entstandene bzw. entstehende Schäden bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet die FHH nur bei in Fällen des Vorsatzes oder grober Fahrlässigkeit.
- (6) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass ihre Leistungen die Grundlage für ein amtliches Werk im Sinne von § 5 Absatz 2 des Urheberrechtsgesetzes darstellen, das im amtlichen Interesse zur allgemeinen Kenntnisnahme zu veröffentlichen ist. Mit der Veröffentlichung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt gemäß § 10 Absatz 3 des Baugesetzbuchs überträgt die Vorhabenträgerin unwiderruflich die Nutzungsrechte an die Stadt Hamburg. Der urheberrechtliche Schutz zugunsten der Vorhabenträgerin oder zugunsten von ihr beauftragter Dritter entfällt.
- (7) Die Stadt Hamburg ist nach § 3 Absatz 1 Nummer 8, § 10 Absatz 3 des Hamburgischen Transparenzgesetzes verpflichtet, den Vertrag/die Leistungen der Vorhabenträgerin – nachstehend „**das Werk**“ genannt – im Informationsregister zu veröffentlichen und jedermann unentgeltlich zu jedweder freien Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke zu überlassen. Die Vorhabenträgerin erklärt sich mit einer entsprechenden Veröffentlichung nach Maßgabe dieses Gesetzes bereits heute einverstanden.
- (8) Soweit das Werk urheberrechtlich schutzfähig ist, räumt die Vorhabenträgerin der Stadt Hamburg zu diesem Zweck im oben genannten Sinne – Absätze 1 bis 4 – sämtliche erforderlichen Nutzungsrechte an dem zu erstellenden Werk zeitlich, räumlich und inhaltlich unbeschränkt ein. Insbesondere räumt sie der Stadt Hamburg das Recht ein, das Werk zu vervielfältigen, zu verbreiten, öffentlich zugänglich zu machen, unter Wahrung seiner geistigen Eigenart zu bearbeiten oder umzugestalten, ungeachtet der Verwertungszwecke. Die Vorhabenträgerin gestattet der Stadt Hamburg, jedermann die freie Nutzung, Weiterverwendung und Verbreitung sowohl für nicht-kommerzielle als auch kommerzielle Zwecke im Umfang der eingeräumten Nutzungsrechte zu gestatten.

Die Vorhabenträgerin verzichtet auf die Geltendmachung von urheberrechtlichen Abwehransprüchen gegen Dritte; hiervon nicht erfasst sind Ansprüche wegen unterlassener Anerkennung der Urheberschaft (§ 13 des Urheberrechtsgesetzes) und wegen gröblicher Entstellung des Werkes (§ 14 des Urheberrechtsgesetzes).

§ 22

Schlussbestimmungen

Alle Erklärungen und sonstigen Mitteilungen in Zusammenhang mit diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform und sind persönlich, per Post, per Einschreiben, per Kurier, per Telefax oder im Wege elektronischer Kommunikation an die nachfolgend bestimmten Empfänger zu übermitteln.

Im Falle von Erklärungen und Mitteilungen gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg:

Anschrift: Bezirksamt Altona, Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Fachamt

[REDACTED]
[REDACTED]
Email: stadt-und-landschaftsplanung@altona.hamburg.de

Im Falle von Erklärungen und Mitteilungen gegenüber der Marn & NGEK Objekt Rissen II GmbH & Co.KG:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Oder an einen anderen Empfänger oder eine andere Anschrift, die der einen Vertragspartei von der anderen Vertragspartei zuvor schriftlich mitgeteilt wurde.

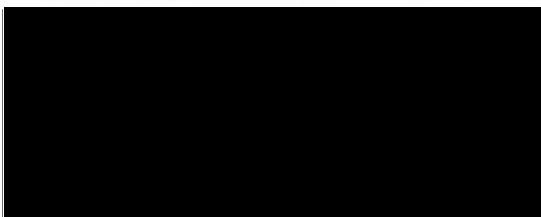
Gesetzliche Formvorschriften, insbesondere für Bauanträge (einschließlich Unterlagen), Genehmigungen und Bescheide, bleiben von dieser Vereinbarung unberührt.

- (2) Dieser Vertrag enthält zusammen mit seinen Anlagen sämtliche Vereinbarungen und Erklärungen der Vertragschließenden im Hinblick auf den Vertragsgegenstand. Er ersetzt alle früheren Übereinkommen, mündlichen oder schriftlichen Absichtserklärungen und anderen rechtsverbindlichen oder unverbindlichen Absprachen zwischen den Vertragsparteien in Bezug auf den Vertragsgegenstand. Nebenabreden bestehen nicht.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages, einschließlich dieser Regelung sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt des Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (4) Die Überschriften in diesem Vertrag dienen lediglich der Übersichtlichkeit und berühren die Vertragsauslegung nicht.
- (5) Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Ansprüche bzw. Streitigkeiten der Vertragsparteien aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ist Hamburg.

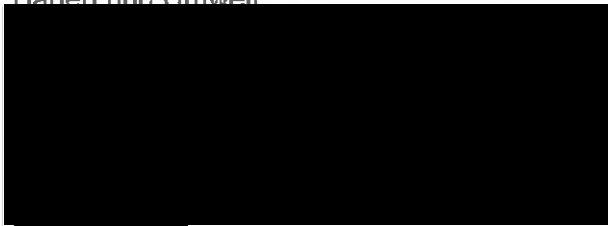
§ 23
Salvatorische Klausel

Die Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer oder mehrerer Regelungen dieses Vertrages lässt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages unberührt. Dasselbe gilt für den Fall, dass der Vertrag eine notwendige Regelung nicht enthält. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung oder zur Ausfüllung der Regelungslücke tritt die gesetzlich zulässige und durchführbare Regelung, die dem Sinn und Zweck der unwirksamen, undurchführbaren oder fehlenden Regelung nach der Vorstellung der Parteien wirtschaftlich am nächsten kommt.

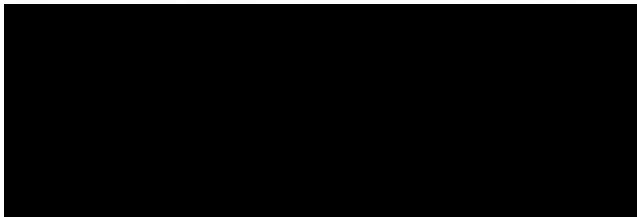
Für die Stadt Hamburg:



Bezirksamt Altona,
Leitung des Dezernats für Wirtschaft,
Bauen und Umwelt

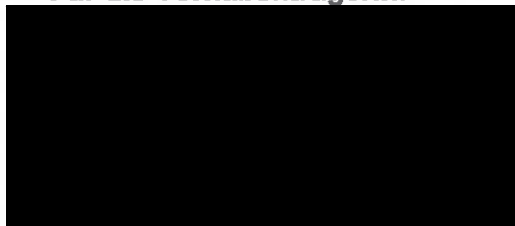


Bezirksamt Altona
Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt,
Leitung des Fachamtes Stadt- und,
Bauen und Umwelt



Bezirksamt Altona, Rechtsamt,
Referentin für Rechtsangelegenheiten

Für die Vorhabenträgerin:



Marn & NGEG Objekt Rissen II
GmbH & Co. KG
Geschäftsführer



Marn & NGEG Objekt Rissen II
GmbH & Co. KG
Geschäftsführer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf Rissen 52

Festsetzungen

WA Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
GE Allgemeines Wohngebiet
 z.B. 0,75
 z.B. GF 12.200
 z.B. GH 37,8 m
 z.B. OK 21,6

St Fläche für Stellplätze und Zufahrten
Ein- und Ausfahrt
Grünfläche
 Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 Erhaltung von Einzelbäumen

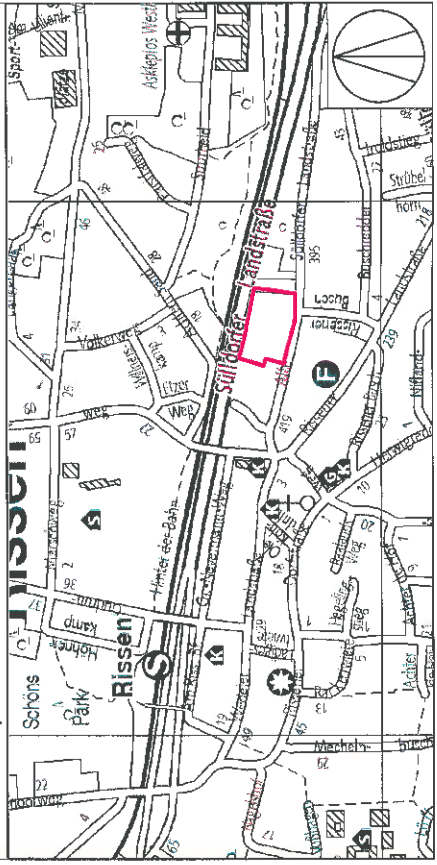
Nachrichtliche Übernahmen
 Festgestellte Bundesfernstraße
 Landschaftsschutzgebiet
 Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
 Vorhandene Gebäude
 Straßenhöhe bezogen auf NNH

Kennzeichnungen
 Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Bausberg vom 13. Februar 1990 (HmbSchWB. 1990, S. 17) (abgeändert für die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)).
 Der Katastralschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2017.
 Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan und es erstattet ein Durchführungsvertrag zum Vorhabengebiet.

Übersichtsplan



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rissen 52 - Entwurf (Anlage 1 zum Durchführungsvertrag)

Stand: 12.01.2018
 Maßstab 1 : 1000 (im Original)
 Ortsteil 227



Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf Rissen 52

Festsetzungen

- WA** (Wohngebiet)
- GE** (Gewerbegebiet)
- z.B. 0,75
- z.B. GF 12,200
- z.B. GH 37,8 m

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet
- Gewerbegebiet
- Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- Geschossfläche, als Höchstmaß
- Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN
- Geländeoberfläche bezogen auf NHN
- Beugengrenze
- Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- z.B. (A)
- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie

- SI** (Stellplatz)
- Fläche für Stellplätze und Zufahrten
- Einfahrt
- Grünfläche
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Festgestellte Bundesfernstraße
- Landschaftsschutzgebiet
- Kennzeichnungen**
- Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabensgebiet)
- Vorhandene Gebäude
- Strahlhöhe bezogen auf NHN

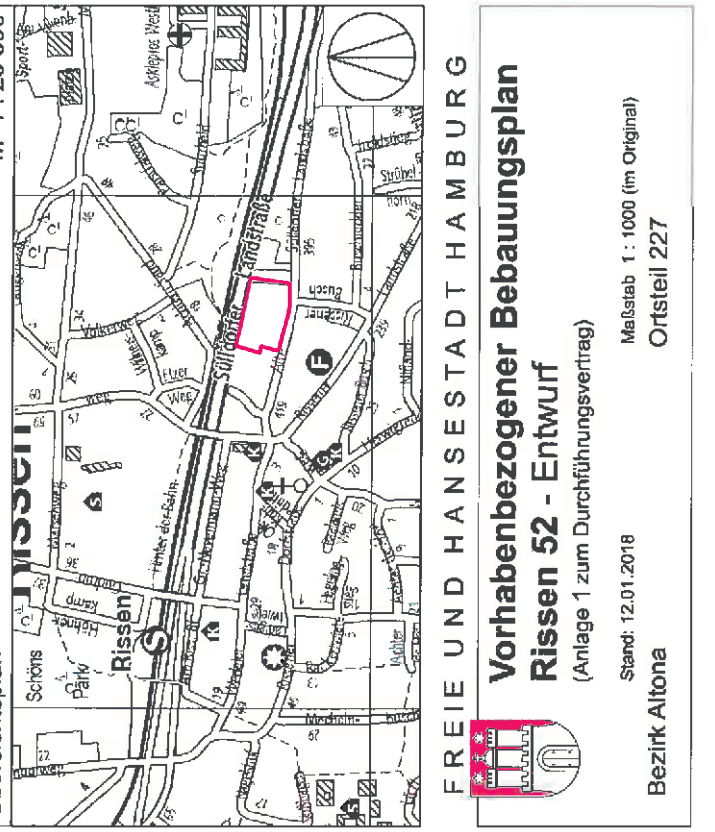
Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II der Verordnung über das Messerschutzgebiet Bahrenberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. 1990, S. 17).
 Maßgebend ist die Baumatzverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057, 1062).
 Lärmschutz und Höhenangaben in Metern.
 Der Katasterschicht (AL/KSP) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2017.
 Zu diesem Bebauungsplan gehören ein Vorhaben- und Erschließungsplan und es enthält ein Durchführungsvertrag zum Vorhabensgebiet.

Übersichtsplan



Bebauungsplan



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Rissen 52 - Entwurf
 (Anlage 1 zum Durchführungsvertrag)

Stand: 12.01.2018
 Maßstab 1 : 1000 (im Original)
 Ortsteil 227

Bezirk Altona

V e r o r d n u n g

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52

(Anlage 7 zum Durchführungsvertrag)

Vom

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 08. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147) wird verordnet:

§ 1

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rissen 52 für das Gebiet zwischen der Sülldorfer Landstraße und der Alten Sülldorfer Landstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 227) wird festgestellt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Alte Sülldorfer Landstraße – West- und Südgrenzen des Flurstücks 3942, über das Flurstück 4991, Nordgrenze des Flurstücks 4991, über die Flurstücke 4989 (Sülldorfer Landstraße, B 431) und 4991, Ostgrenze des Flurstücks 5055 der Gemarkung Rissen.

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

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

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

3. Unbeachtlich werden

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

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

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

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

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im Gewerbegebiet sind selbstständige bauliche Anlagen für logistikrelevante Nutzungen wie zum Beispiel Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlaglager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Verteilzentren sowie Kurier-, Express- und Paketdienstleister sowie solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann. Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, diesen räumlich untergeordnet sind und nicht mehr als 50 m² Verkaufsfläche umfassen.
3. Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) nach §

8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) sowie Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 der BauNVO ausgeschlossen.

4. Im allgemeinen Wohngebiet darf eine Wohnnutzung erst aufgenommen werden, wenn die Bebauung des Gewerbegebiets vollständig errichtet ist.
5. Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der BauNVO ausgeschlossen.
6. Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
7. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
8. Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenräume mitzurechnen.
9. Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Attika. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
10. In den Baugebieten kann eine Überschreitung der Baumgrenzen für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Kronen- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume und Gehölze nicht beeinträchtigt werden. Bei Vordächern, Balkonen und Erkern dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. An der nach Norden ausgerichteten Fassade des Gewerbebaukörpers ist im 2. Obergeschoss, entlang der gesamten Fassadenlänge, eine Überschreitung der Baumgrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m für Fluchtbalkone zulässig.

11. In den Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und im Garagengeschoss zulässig. Die Garagenzu- und -ausfahrt ist nur an der zeichnerisch festgesetzten Stelle zulässig.
12. An den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden ist über alle Geschosse durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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.
13. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss einseitig nach Westen ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An der mit „(B)“ bezeichneten Westfassade sind im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss einseitig nach Osten ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An der mit „(C)“ bezeichneten Ostfassade ist im Erdgeschoss ein Laubengang mit nicht zu öffnenden Fenstern auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen.
14. Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets und den überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets sind entkoppelte Bodenplatten vorzusehen und die sich direkt berührenden Wände als geschlossene Gebäudeabschlusswände ohne Lüftungsöffnungen auszuführen. Im Gewerbegebiet sind Fenster oder Belichtungsöffnungen in den geschlossenen Gebäudeabschlusswänden, auf den Dächern sowie an den nach Westen und Osten gerichteten Fassaden nicht-öffenbar auszuführen.
15. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenzonen, Mulden und Rigolen zu versickern. Sollte eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Regensiel in der Straße Alte Sülldorfer Landstraße nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.

16. Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronentraufbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
17. Ebenerdige Sandplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind somit Sträuchern oder Hecken einzugrünen, da sie sich von den öffentlichen Wegen nicht einsehbar sind. Im Gewerbegebiet sind die Stützmauern mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
18. In den Baugebieten sind die mit „(D)“ bezeichneten Dachflächen zu 80 vom Hundert (v.H.) der Fläche mit einem mindestens 12 cm starken und die mit „(E)“ bezeichneten Dachflächen zu 50 v.H. mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau auf einer Fläche von mindestens 12 m² mindestens 100 cm betragen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die für Terrassen, Wege, technische Dachaufbauten, Dachausstiege, Dachterrassen, Belüchtungsöffnungen, Anlagen der Bel- und Entlüftung, Photovoltaikanlagen oder notwendige Windsog- und Brandschutzstreifen dienen.
19. Im Plangebiet sind an den nach Osten oder Westen gerichteten Außenwänden der Gebäude drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie drei Flachkästen als Quartiere für Fledermäuse in die Fassade zu integrieren oder anzubringen. An den nach Norden gerichteten Wänden sind zwei Koloniekästen für Sperlinge an geeigneten Stellen anzubringen. Zusätzlich sind drei Nistkästen für Dohlen fachgerecht an Bäumen anzubringen. Alle Nist- und Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Begründung zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52
(Alte Sülldorfer Landstraße)**

(Anlage 7 Durchführungsvertrag)

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung	4
2. Grundlage und Verfahrensablauf	5
3. Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1 Raumordnung und Landesplanung	6
3.1.1 Flächennutzungsplan	6
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	6
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	6
3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltensverordnung	7
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen	7
3.2.4 Kampfmittelverdacht	7
3.2.5 Schutzgebiete	7
3.2.6 Baumschutz	8
3.2.7 Artenschutz	8
3.2.8 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag	8
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	9
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	9
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	9
3.3.2.1 Lärmtechnische Untersuchung	9
3.3.2.2 Bodenuntersuchung	9
3.3.2.3 Oberflächenentwässerungskonzept	9
3.3.2.4 Baumgutachten	10
3.3.2.5 Artenschutzfachliche Untersuchung	10
3.3.2.6 Verkehrstechnische Stellungnahme	10
3.3.2.7 Verschattungsgutachten	10
3.4 Lage Plangebiet und Angaben zum Bestand	10
4. Umweltbericht	11
5. Planinhalt und Abwägung	11
5.1 Allgemeines Wohngebiet/ Gewerbegebiet	11
5.1.1 Beschreibung des Vorhabens	11
5.1.2 Art der baulichen Nutzung	15
5.1.3 Maß der baulichen Nutzung	19
5.1.4 Verschattungsuntersuchung	23
5.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	24
5.2 Verkehr	26
5.3 Ruhender Verkehr/ Garagengeschoss	27
5.4 Technischer Umweltschutz	28
5.4.1 Lärmimmissionen	28
5.4.2 Bodenschutz	35
5.5 Wasser	35
5.5.1 Oberflächenentwässerung	35

5.5.2	Schmutzwasserentwässerung	36
5.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	37
5.6.1	Baumschutz.....	37
5.6.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	39
5.6.3	Grundwasserschutz.....	41
5.6.4	Artenschutz	41
5.6.5	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	43
5.7	Nachrichtliche Übernahmen.....	47
5.7.1	Bundesfernstraße.....	47
5.7.2	Landschaftsschutzgebiet.....	47
5.7.3	Wasserschutzgebiet.....	47
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	47
7.	Aufhebung bestehender Pläne	47
8.	Flächen- und Kostenangaben.....	48

1. Anlass der Planung

In Hamburg-Rissen und unmittelbar südlich der Bundesfernstraße 431, die hier vier-spurig und kreuzungsfrei ausgebaut ist, befindet sich an der Straße Alte Sülldorfer Landstraße Nr. 400 das Plangebiet. Hierbei handelt es sich um den in den 1980er Jahren eigens für den Werbe- und Geschenkartikelspezialisten Berendsohn AG geplanten Verwaltungs-, Produktions- und Logistikstandort. Für die Ansprüche der Firma Berendsohn AG ist ein großflächiges, hallenartiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 4.800 m² entstanden. Im Erdgeschoss befinden sich die Flächen für die Produktion, Hochregallager und Versandabteilung, während im 1. Obergeschoss ca. 2.000 m² Büro- und Verwaltungsfläche untergebracht sind.

Seit Ende der 1990er Jahre hat sich im Betrieb der Firma Berendsohn AG eine Umstrukturierung abgezeichnet, welche mit Zukäufen, Verlagerung und Outsourcing der Produktion, Lagerung und Versandtätigkeit einhergeht und seit 2004 zu einer deutlich reduzierten Auslastung der Betriebsflächen führt. Als Konsequenz dieser Entwicklung, hat die Firma Berendsohn AG ihre Produktions- und Logistikaktivitäten im Jahr 2013 nach Mecklenburg-Vorpommern verlagert. Bis heute sind Teile der Verwaltung am alten Standort verblieben. Die Verwaltungseinheiten nutzen ca. 350 m² des insgesamt 2.000 m² großen 1. Obergeschosses, während Allgemeinbereiche wie Kantine, Aufenthaltsräume, Toiletten und Großteile der Büros ohne Nachfrage sind. Die 2.500 m² im Erdgeschoss stehen aktuell leer.

In naher Zukunft ist auch eine vollständige Auflösung der Verwaltung geplant. So wird seit 2013 verstärkt nach einer gewerblichen Nachnutzung für den Gebäudebestand gesucht mit dem Resultat, dass bisher weder Logistikunternehmen noch Unternehmen anderer Branchen für eine Ansiedlung überzeugt werden konnten. Für das bislang erfolglose Anwerben möglicher Nachnutzer gibt es mehrere Gründe, die zum einen mit dem konkreten Standort des Plangebiets und zum anderen mit den baulichen Gegebenheiten zusammenhängen. Eine gewerbliche Nachnutzung, die mit Schwerlastlieferverkehr verbunden wäre, ist nur schwer mit der verkehrsberuhigten Straße (Alte Sülldorfer Landstraße) vereinbar und erschwert die Entscheidung für potentielle Nachnutzer. Eine weitere Hürde stellt die direkte Nachbarschaft zum, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld dar. Die Immobilie wurde als eine Einheit für die Firma Berendsohn AG gebaut, eine Teilung des Baukörpers oder eine Teilvermietung einzelner Flächen ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Ferner ist eine Nachfrage nach Produktions-, Lager-, Büro- und Verwaltungsflächen in dieser Kombination, wie sie bei der Immobilie der Firma Berendsohn AG vorherrscht, nicht mehr zeitgemäß.

Aufgrund der Lage an einer verkehrsberuhigten Straße und der Nähe zur Wohnnutzung in der Nachbarschaft eignet sich das Plangebiet grundsätzlich gut als Wohnstandort. Gleichwohl herrscht im Bezirk Altona und im Stadtteil Rissen ein Mangel an gewerblich zu nutzenden Flächen. Aufgrund fehlender Flächenpotenziale können neue gewerblich nutzbare Flächen im Bezirk Altona nur in geringem Umfang neu ausgewiesen werden. In Rissen nimmt die Dichte gewerblicher Flächen nach Westen zur Landesgrenze hin deutlich ab. Gleichzeitig besteht ein Bedarf an Gewerbeflächen, insbesondere für kleinteilige Betriebe und Handwerksbetriebe.

Vor diesem Hintergrund wurde für diesen Standort ein besonderes bauliches Konzept entwickelt, das die Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblichen Flächenpotenzialen insbesondere für Handwerksbetriebe vorsieht. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Rissen 40 vom 06.12.1988 ist das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt. Da diese Gebietsfestsetzung eine Entwicklung von Wohnnutzungen nicht zulässt, ist eine Änderung des Bauplanungsrechts erforderlich.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). Das Bebauungsplanverfahren wurde förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet, und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde vor dem 16. Mai 2017 durchgeführt, so dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 245 c BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden konnte, was in diesem Fall sachgerecht ist, weil die Planung abgeschlossen ist und die Abwägung auf Grundlage der bisherigen Vorschriften bereits stattgefunden hat. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzt. Ferner besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, da ihm eine konkrete Planung einer Vorhabenträgerin (Vorhaben) zugrunde liegt. Bestandteil dieses Bebauungsplans ist ein „Vorhaben- und Erschließungsplan“, der das zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Altona, und der Vorhabenträgerin abgestimmte Vorhaben über die Errichtung von Wohngebäuden und einem Gewerbehof sowie den dazugehörigen privaten Frei- und Spielflächen konkret beschreibt und darstellt. Zur Vorhabenverwirklichung schließen das Bezirksamt Altona und die Vorhabenträgerin einen „Durchführungsvertrag“ gemäß § 12 Absatz 1 BauGB. Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Gutachterkosten. Der Durchführungsvertrag wurde am **TT.MM.JJJJ** geschlossen. Der Durchführungsvertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 06/17 vom 12. September 2017 (Amtl. Anz. S. 1603) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 21. Juni 2016 (Amtl. Anz. S. 1091) am 06. Juli 2016 stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung am 17.10.2017 (Amtl. Anz. S. 1778) in der Zeit vom 26.10.2017 bis einschließlich 27.11.2017 stattgefunden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt im Bereich des Plangebiets gemischte Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Es sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Bereich des Plangebiets die Milieus „Verdichteter Stadtraum“ und „Gartenbezogenes Wohnen“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Nördlich des Plangebiets verläuft die Sülldorfer Landstraße als „Autobahn und autobahnähnliche Straße“. Im Verlauf der Straße Alte Sülldorfer Landstraße ist eine „Grüne Wegeverbindung“, die den Ortskern von Rissen mit dem östlich angrenzenden Bezirkspark „Rissener Kiesgrube“ verbindet, dargestellt.

Unmittelbar östlich angrenzend ist eine „Parkanlage“ im Zusammenhang mit einem „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind die Biotopentwicklungsräume 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ sowie 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen bei hohem Anteil an Grünflächen“ sowie die nördlich des Plangebiets verlaufende Sülldorfer Landstraße als „Autobahnen u.ä.“ dargestellt. Der östlich angrenzende Waldbestand wird als 8b „Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks und auf Friedhöfen“ angesprochen. Das Landschaftsschutzgebiet ist bestandsgemäß gekennzeichnet.

Es sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Landschaftsprogramms erforderlich.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Rissen 40 vom 06.12.1988 (HmbGVBl. S. 240), der das Baugebiet als Gewerbefläche (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,2 bei zwei zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß festsetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Flächenausweisung festgesetzt.

Es ist eine Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die linienförmig westlich und nördlich der überbaubaren Grundstücksfläche verläuft. Die Breite dieser Fläche beträgt westlich der überbaubaren Grundstücksfläche 5 m, nordwestlich 10 m und nördlich 7 m.

Des Weiteren verläuft südöstlich im Baugebiet die Grenze eines Landschaftsschutzgebiets.

Für den westlichen Teilbereich des Plangebiets (Teilfläche des Flurstücks 3942) gelten besondere gestalterische Anforderungen. Demnach sind dort nur Dächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 55 Grad zulässig. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen mit schiefergrauen oder roten Farbtönen zu verwenden, bei Putzbauten helle Farbtöne vorzusehen; bei Verblendung mit Vormauersteinen sind rote Ziegelsteine zu verwenden. Die Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden. Einfriedungen aus Sichtbeton, Betonwerkstein und Kunststoffen sind in diesem Bereich unzulässig.

3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltensverordnung

Denkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Für das Plangebiet besteht keine städtebauliche Erhaltungsverordnung.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Im Fachinformationssystem Bodenschutz/ Altlasten, dem Altlastenhinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenverunreinigungen, Verdachtsflächen und/ oder Grundwasserschäden registriert.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Teile des Grundstücks das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen bei dem Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

3.2.5 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs (ca. 260 m²) unterliegt dem Landschaftsschutz. Es gelten die Beschränkungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Döckenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 365).

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Schutzzone II der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Boursberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. 1990, S. 17). Das Gebiet ist in einem förmlichen Verfahren nach § 37 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 festgesetzt worden.

3.2.6 Baumschutz

Für den Geltungsbereich – mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebiets - 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).

Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung, hier gelten die besonderen Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung.

3.2.7 Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1302) zu beachten.

3.2.8 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rissen 52 schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Vorhabens. Bestandteil dieses Bebauungsplans ist ein „Vorhaben- und Erschließungsplan“, der das Vorhaben (siehe hierzu auch Kapitel 5), über die Errichtung von Wohngebäuden und einem Gewerbehof sowie den dazugehörigen privaten Frei- und Spielflächen konkret beschreibt und darstellt. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Rissen 52 dargestellt. Das Vorhabengebiet umfasst das Flurstück 3942, einen Teilbereich des Flurstücks 4991, das Flurstück 5055 und die Flurstücksteile 5487-1, 5487-2, 5487-3, 5487-4, 5487-5, 5487-6 der Gemarkung Rissen. Das Vorhabengebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Die Grundzüge des Vorhabens werden im Bebauungsplan festgesetzt, weitergehende Details zur Erschließung, Gestaltung der Grün- und Freiflächen sowie der baulichen Anlagen, landschaftsplanerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen etc. werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und über den Durchführungsvertrag gesichert. Die Darstellungen des Vorhabens im Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit den Regelungen im Durchführungsvertrag, spiegeln die zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Vorhabenträgerin abgestimmte städtebaulich-freiraumplanerische Planung wider, die innerhalb eines vereinbarten Zeitraums verbindlich umzusetzen ist.

Der zu diesem Bebauungsplan geschlossene Durchführungsvertrag regelt gemäß § 12 BauGB die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, die nicht Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, sowie die Durchführungsverpflichtung der Vorhabenträgerin. Der Durchführungsvertrag ist eine Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens im Sinne der §§ 30 und 33 BauGB.

Im Durchführungsvertrag sind u.a. folgende Regelungen/Verpflichtungen enthalten:

- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan

- Umsetzung des Vorhabens in einem bestimmten Zeitraum
- Tragung der Planungs- und Erschließungskosten
- Mietpreisbindung für den Gewerbehof
- Aufnahme der Wohnnutzung erst nach Errichtung der gewerblichen Riegelbebauung
- Realisierung von neun kostengünstigen mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen
- Landschaftsplanerische und artenschutzrechtliche Maßnahmen (u.a. Nistkästen, Baumunterhaltung, Grünpflege)
- Vertragsstrafen

Der Durchführungsvertrag kann nach Abschluss im Hamburgischen Transparenzportal öffentlich eingesehen werden.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Ein Programmplan ist für das Plangebiet nicht bekannt.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

3.3.2.1 Lärmtechnische Untersuchung

Im Februar 2017 wurde eine Schallimmissionsprognose in Bezug auf Verkehrs- sowie gewerbliche Geräusche durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung waren zum einen die durch den Verkehrslärm der benachbarten Straßen (insbesondere Bundesstraße 431 und Alte Sülldorfer Landstraße) und durch die nördlich des Plangebiets verlaufende S-Bahn-Trasse verursachten Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet. Zum anderen wurden die vom Plangebiet und dem Planvorhaben ausgehenden gewerblichen Geräuschemissionen und mögliche Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebiets untersucht. Dabei sind die Vorbelastungen durch die benachbarten gewerblich genutzten Flächen sowie die ebenfalls in der Nachbarschaft befindlichen und in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Wohngebiete (WA und WR) in der Untersuchung berücksichtigt worden.

3.3.2.2 Bodenuntersuchung

Im September 2014 wurde für die zukünftige Wohnbebauung eine zur orientierenden Baugrundbewertung erforderliche Baugrunduntersuchung durchgeführt und ein orientierender Schadstoffbericht erstellt.

3.3.2.3 Oberflächenentwässerungskonzept

Im Juni 2017 wurde ein Entwässerungskonzept für das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser erstellt.

3.3.2.4 Baumgutachten

Basierend auf dem Baumkataster aus dem Jahr 2015 liegt für das Plangebiet eine Baumbestandskartierung und -zustandsbeurteilung aus dem März 2016 vor.

3.3.2.5 Artenschutzfachliche Untersuchung

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzfachliche Untersuchung aus dem Januar 2017 für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse vor.

3.3.2.6 Verkehrstechnische Stellungnahme

Es liegt eine verkehrstechnische Stellungnahme mit Angaben zu dem planinduzierten Verkehr und zur äußeren Erschließung des Plangebiets aus dem Februar 2017 vor.

3.3.2.7 Verschattungsgutachten

Im März 2017 wurde eine Verschattungsstudie für das Plangebiet erstellt, in der die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Besonnungssituation der Baukörper innerhalb des Plangebiets untereinander untersucht wurden.

3.4 Lage Plangebiet und Angaben zum Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rissen 52 liegt im Stadtteil Rissen, Ortsteil 227, er wird im Westen durch eine gewerbliche Nutzung (Kfz-Betrieb), im Norden durch die Bundesfernstraße 431, im Osten durch ein Waldgebiet und im Süden durch die Alte Sülldorfer Landstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 3942, 4991, 4989, 5055 der Gemarkung Rissen.

Das Vorhabengebiet umfasst das Flurstück 3942, einen Teilbereich des Flurstücks 4991, das Flurstück 5055 und die Flurstücksteile 5487-1, 5487-2, 5487-3, 5487-4, 5487-5, 5487-6 der Gemarkung Rissen. Das Vorhabengebiet befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Das Flurstück 4989, das sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung) befindet, wird mit der Darstellung als Bundesfernstraße (B431) im Sinne einer nachvollziehbaren und über sichtlichen Bauleitplanung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Das Vorhabengebiet wurde als Verwaltungs-, Produktions- und Logistikstandort genutzt. In dem zweigeschossigen Hauptgebäude sind Produktions- und Lagerhallen untergebracht, während der zweigeschossige Anbau als Teil des Komplexes der Verwaltungsnutzung dient. Insgesamt weist die Bebauung eine Fläche von ca. 4.800 m² auf. Der Betrieb hat im Jahr 2013 seine Produktions- und Logistikaktivitäten verlagert. Teile der Verwaltung sind bis heute im Plangebiet verblieben. Für die Verwaltungseinheiten werden noch ca. 350 m² des insgesamt 2.000 m² großen 1. Obergeschosses beansprucht, während die restlichen Flächen sowie das 2.500 m² große Erdgeschoss leer stehen.

Die Gebäude sind von einem dichten Baumbestand umgeben, von dem ein hoher Anteil als erhaltenswert erachtet wird. Dieser Baumbestand bildet gleichzeitig die visuelle und funktionale Grenze des Plangebiets. Der umlaufende Gehölzstreifen wird durch einen mächtigen, bis zu 20 m hohen Altbaumbestand aus der Leitart Eiche geprägt.

Zwischen den Gebäuden und dem Baumbestand befinden sich größtenteils Stellplätze sowie die Zufahrt zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße.

Das Grundstück ist mit Ausnahme des umlaufenden Gehölz geprägten Vegetationsstreifens durch Gebäude, Platz- und Wegeflächen vollständig versiegelt.

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

Das Geländere relief des bebauten Bereichs (Flurstück 5055) ist großflächig auf einem Höhengniveau von 24,60 m über Normalhöhen null (üNHN) verebnet. Die Alte Sülldorfer Landstraße fällt von Ost nach West auf einer Länge von rd. 150 m über 2,20 m ab. Der Höhenunterschied zwischen Bebauung und Straße wird über eine markante Böschung abgefangen. Die westliche Zufahrt zu den Stellplätzen ist als Rampe ausgebildet. Das im Westen liegende Flurstück 3942 weist einen Höhenunterschied von rd. 3 m auf. Die nördlich im Einschnitt verlaufende B 431 verläuft rd. 5 m tiefer als das Geländeniveau. Im nördlichen Gehölzstreifen steigt das Gelände im Westen von 22,80 m üNHN nach Osten auf rd. 27,00 m üNHN an. Insgesamt bewegen sich die Geländehöhen im Plangebiet zwischen 21,60 m üNHN im Westen und rd. 27,00 m üNHN im Osten.

4. Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m² Grundfläche festsetzt. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Insgesamt besteht daher keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1301) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484).

Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1301) zu beachten sind.

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Allgemeines Wohngebiet/ Gewerbegebiet

5.1.1 Beschreibung des Vorhabens

Der städtebauliche Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und sieht für das Plangebiet eine Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzungen vor. Hierfür wird eine Gliederung des Plangebiets vorgenommen: Zunächst wird eine gewerbliche Bebauung im nördlichen Teil des Plange-

biets errichtet, die eine schallschützende Funktion gegenüber dem aus Richtung Norden einwirkenden Verkehrslärm (S-Bahn und Bundesstraße 431) übernehmen kann. Im südlichen, zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße orientierten Teil des Plangebiets, sollen fünf Wohngebäude entstehen, die baulich unmittelbar an die Gewerbebebauung anschließen.

Gewerbehof für Handwerksbetriebe und Kleingewerbe

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist ein Gewerbehof für kleingewerbliche und handwerkliche Betriebe geplant. Dabei werden die Gewerbeflächen vertikal übereinander angeordnet. Es werden ca. 4.400 m² Bruttogeschossfläche mit zeitgemäßer Ausstattung neu geschaffen. Die lichte Raumhöhe soll im Erdgeschoss 4,30 m und in den Obergeschossen 3,20 m betragen, um vielfältige gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen und individuelle Einbauten (Box-Office, Empore, Lager etc.) innerhalb der Mietflächen zu gestatten. Es ist beabsichtigt, eine flexible Einteilung der Flächen vorzunehmen. Der Hauptbaukörper des Gewerbehofs hat eine nutzbare Tiefe von ca. 11,40 m. Die vorgesehene Gebäudetiefe ermöglicht eine flexible Einteilung der Einheiten mit einer guten Belichtung.

Die Andienung des Gebäudes des Gewerbehofs sowie Liefervorgänge erfolgen ausschließlich von der Nordseite; aus Schallschutzgründen hat der Gewerbehof nach Süden, nach Westen und Osten und auf dem Dach keine offenen Fenster. Nicht-öffnbare Belichtungsöffnungen können vorgesehen werden.

Für die Dachfläche des Gewerbehofs ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Die Erschließung für Belieferung, (Kunden)dienstfahrzeuge und Mitarbeiter des Gewerbehofs erfolgt in Einrichtungsverkehr über eine Zufahrt am östlichen Rand des Plangebiets von der Straße Alte Sülldorfer Landstraße aus, eine nördliche Umfahrung des Gewerbehofs und eine Ausfahrt am westlichen Rand des Plangebiets zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße. Alle Geschosse des Gewerbehofs sind in Abstimmung mit der Handwerkskammer den Anforderungen von Handwerksbetrieben entsprechend ausgestaltet. Die Deckentraglasten betragen für das Erdgeschoss 1.500 Kg/m² und in den beiden Obergeschossen 1.000 Kg/m². Für die Erschließung der oberen Geschosse des Gewerbehofs sind Lastenaufzüge vorgesehen, die in der Dimension und Tragkraft (6 t für den großen Aufzug und 2 t für den kleinen Aufzug) den Anforderungen für gewerbliche Nutzungen entsprechen.

Die Miethöhe für die gesamte gewerblich genutzte Bruttogeschossfläche darf im Durchschnitt in den ersten 10 Jahren eine Nettokaltmiete von 8,00 €/m² nicht übersteigen. Dies wird über eine Regelung im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Standortwahl des Gewerbehofs im nördlichen Bereich des Plangebiets ist aus städtebaulichen Gründen erfolgt. Damit ein Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung an dieser Stelle überhaupt möglich wird, und das Gebot der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten wird, wurde die gewerbliche Nutzung entlang der B 431 angeordnet und hat eine Lärmabschirmende Wirkung für die geplante Wohnnutzung. Die vorgesehene Ausrichtung ermöglicht auch einen ungestörten Gewerbebetrieb, da in Richtung Norden und zur B 431 hin keine schutzwürdigen Nutzungen vorhanden sind.

Wohnbebauung

Durch den Gewerbehof entsteht im Norden des Plangebiets eine geschlossene Bebauung, die eine schallschützende Funktion für den südlichen Teil des Plangebiets entfaltet.

Auf dem südlichen Teil des Grundstücks kann daher eine Wohnbebauung, in Form von fünf Nord-Süd gerichteten Gebäudezeilen, realisiert werden.

Die fünf Gebäude grenzen jeweils direkt an die südliche Gebäudeabschlusswand des Gewerbehofs. Indem sowohl bei den Wohngebäuden als auch beim Gewerbehof die sich direkt berührenden Wände jeweils als geschlossene Gebäudeabschlusswände ohne Lüftungsöffnungen ausgeführt und die unterschiedlich genutzten Gebäude auf entkoppelten Bodenplatten hergestellt werden, kann die Übertragung von Lärmimmissionen, Luftschall oder Erschütterungen ausgeschlossen werden.

Die Wohngebäude weisen drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss auf. Die Geschosse sind dabei leicht versetzt zueinander angeordnet. Der Zugang zu den Treppenhäusern erfolgt durch ein Sockelgeschoss, das von zwei sich zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße öffnenden Innenhöfen erschlossen wird. Im Sockelgeschoss werden in Teilbereichen ebenfalls Aufenthaltsräume für die darüber liegenden Wohnungen angeordnet (Maisonettewohnungen). Die Wohnnutzungen erstrecken sich damit über fünf Ebenen. Das Sockelgeschoss wächst einseitig in das erhöhte Gelände hinein und ist somit nur von einer Seite aus – auf der Seite der Erschließungshöfe – zu sehen.

Die Geschossfläche (städtebauliche Geschossfläche, ohne Loggien, Balkone, Auskragung im UG und ohne Dachterrassenflächen, jedoch einschließlich des Eingangsgeschosses im Sockel, des Staffelgeschosses sowie dem Garagenschoss) der fünf Wohngebäude beträgt etwa 12.200 m². Die Wohnungsgrößen variieren von zwei bis vier Zimmern bzw. etwa 57 m² bis etwa 145 m². Ein Teil der Wohnungen ist als Maisonettewohnungen geplant.

Für das westlichste und östlichste Wohngebäude sind jeweils 13 Wohnungen vorgesehen. Das mittlere Wohngebäude beinhaltet 16 Wohnungen und wird von zwei Wohngebäuden mit je 15 Wohnungen umgeben. Damit entstehen im Rahmen des geplanten Vorhabens insgesamt 72 Wohnungen.

Begründung, Freiflächenkonzept

Im Rahmen der Planung sollen prägende Einzelbäume und Gehölzbestand in den Randbereichen des Plangebiets erhalten bleiben und planungsrechtlich gesichert werden. Besonders im Norden hat der Baumbestand eine prägende Wirkung und fungiert auch als optische Abschirmung zur B 431. Im östlichen Bereich markiert der Gehölzbestand den Randbereich des sich anschließenden Waldbestands im Landschaftsschutzgebiet. Im Bereich der westlichen Ausfahrt ist der Baumbestand auf einer Böschung ausgebildet, während parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße die Bäume mit Solitärcharakter auf einer überwiegend rasenbegrüntem Böschung stehen. Die genannten Bereiche bzw. die erhaltenswerten Bäume mit Solitärcharakter werden im Rahmen der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans in ihrem Erhalt gesichert. Im Bereich der Erschließungshöfe ist die Unterbringung von Kinderspielflächen möglich. Das Freiflächenkonzept sieht grüne Gartenhöfe mit Obst- und Ziergehölzen vor wie auch gepflasterte Erschließungshöfe mit einzelnen Großsträuchern und Rasenbeeten.

Erschließung und Stellplätze

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen.

Die Stellplätze für Wohn- und Gewerbenutzungen werden in einem gemeinsamen Garagengeschoss mit 75 Stellplätzen untergebracht, das sich im Sockelgeschoss der Wohngebäude befindet. Dabei sind 54 Stellplätze für die Wohnnutzung und 20 Stellplätze für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Durchfahrthöhe der Tiefgarage muss für mindestens neun der gewerblich genutzten Stellplätze mindestens 2,50 Meter betragen. Mindestens acht der Stellplätze der Tiefgarage verfügen über marktübliche Ladeanschlüsse für Elektrofahrzeuge. Für alle Stellplätze in der Tiefgarage sind ausreichende Vorkehrungen (z.B. Anschlüsse, Kabeltrüchsen, Leerrohre, Durchbrüche) für einen späteren Einbau von Lademöglichkeiten vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt dieser Garage ist über die östliche Überfahrt vorgesehen.

Der Gewerbehof ist über eine Umfahrung erschlossen, die im Einrichtungsverkehr ausgebildet wird. Die Zufahrt befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze, die Ausfahrt an der westlichen Grundstücksgrenze. Es wird von rund 20 Lieferverkehrszufahrten (12 Kleintransporter, 8 Kfz Schwerverkehr) und rund 30 Zufahrten von Betriebsfahrzeugen und Kunden (überwiegend Kleintransporter) pro Tag ausgegangen.

Die Andienung der Gewerbeeinheiten erfolgt ebenerdig an der Nordfassade des Gewerbehofs. Ausreichend große Gebäudeöffnungen für die Anlieferung werden über mehrere Rolltore sichergestellt.

Der Umfahrungsweg erhält im Bereich der Anlieferung nördlich des Gewerbehofs eine durchgängige Fahrgassenbreite von 6,90 m. Diese Breite ist unter Beachtung der Anforderungen der Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST) ausreichend, um eine Begegnung von zwei Lkw zu ermöglichen. Das Lkw-Bemessungsfahrzeug ist nach PLAST 2,50 m breit (inklusive Außenspiegel 3,0 m). Zudem wurde, gemäß den Angaben der PLAST, zu beiden Seiten der Fahrbahn jeweils ein Sicherheitsabstand von mindestens 0,30 m berücksichtigt.

Zusätzlich entstehen 25 öffentlich zugängliche, oberirdische Parkplätze für Besucher. Davon sind 10 Besucherparkplätze für die gewerbliche Nutzung in Längsaufstellung entlang der nördlichen Umfahrung des Gewerbehofs geplant. Für die Wohnnutzung sind 13 oberirdische Parkplätze entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie zwei weitere Parkplätze in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge vorgesehen.

An der westlichen Plangebietsgrenze sind zudem 15 Fahrradstellplätze geplant.

Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan über den Durchführungsvertrag

Bestandteil dieses Bebauungsplans ist ein „Vorhaben- und Erschließungsplan“. Zur Regelung der Vorhabenverwirklichung haben das Bezirksamt Altona und die Vorhabenträgerin zusätzlich einen „Durchführungsvertrag“ gemäß § 12 Absatz 1 BauGB geschlossen.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grundlage der BauNVO eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt – wie in diesem Fall z.B. ein Gewerbegebiet und ein allgemeines Wohngebiet –, ist gemäß § 12 Absatz 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem zum Bebauungsplan existierenden Durchführungsvertrag verpflichtet.

Daher gilt im Bebauungsplan im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung zusätzlich die folgende Regelung:

Vgl. § 2 Nummer 1: „Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet) sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin verpflichtet.“

Diese Einschränkung ist erforderlich, da ein vorhabenbezogener Bebauungsplan neben dem Vorhaben, nicht alternativ auch andere Nutzungsarten zulassen darf. Andere Nutzungsarten können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen.

Ergänzende Nutzungen auf dem Flurstück Nr. 566

Kindertagesstätte

Das Wohnungsbauvorhaben löst einen Mehrbedarf an ca. 14 Kita-Plätzen aus, dem nicht durch bestehende Einrichtungen entsprochen werden kann. Aus räumlichen Gründen, u.a. aufgrund nicht gegebener ausreichend großer Außenspielflächen, ist die Anordnung einer Kindertagesstätte innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Die Vorhabenträgerin hat jedoch Zugriff auf ein unmittelbar südlich des Plangebiets geeignetes Grundstück (Flurstück 566) und beabsichtigt, auf dem westlichen Grundstücksteil eine KiTa mit ca. 90-95 Plätzen – davon ca. 45 Krippenplätze – in mehrgeschossiger Bauweise zu errichten. Die Realisierung der Kita auf dem südlichen Grundstück (Flurstück 566) wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Freien- und Hansestadt Hamburg gesichert.

Öffentlich geförderter Wohnraum

Zur Sicherung der Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg, insgesamt 29 kostengünstige Mietwohnungen zu errichten. Von diesen Wohneinheiten sollen 9 Wohnungen innerhalb des Plangebiets im festzusetzenden allgemeinen Wohngebiet und 20 Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen nach den geltenden Förderbestimmungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) außerhalb des Plangebiets des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 auf dem Flurstück 566 der Gemarkung Rissen, welches ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin steht, errichtet werden.

Eine Verpflichtung zur Realisierung der neun innerhalb des Plangebiets zu errichtenden Wohnungen wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die Realisierung der außerhalb des Plangebiets für das Flurstück 566 zu errichtenden 20 Wohnungen wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags gesichert.

5.1.2 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblichen Flächen, insbesondere für Handwerksbetriebe und Kleingewerbe.

Die Bauflächen im Plangebiet werden daher als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 4 bzw. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in

der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) festgesetzt.

Gewerbegebiet

Die Festsetzung als Gewerbegebiet ist abgeleitet aus dem Bestand und dient der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für kleinteilige Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe.

Ein Planungserfordernis ergibt sich aus dem zurzeit im Bezirk Altona nicht ausreichenden Angebot an Gewerbeflächen, insbesondere für handwerkliche Betriebe und kleinere Gewerbebetriebe (kleine und mittlere Unternehmen, KMU). Es ist daher ein städtebauliches Ziel, das gewerbliche Flächenangebot nicht zu reduzieren.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine enge Nachbarschaft zwischen Wohnen und Arbeiten im Sinne einer Nutzungsmischung grundsätzlich wünschenswert und in einer verdichteten Großstadt wie Hamburg auch notwendig, um die verbleibenden Flächenreserven nachhaltig für die Innenentwicklung zu nutzen. Problematisch können in einem von Wohnen geprägten oder Nutzungsgemischten Umfeld jedoch vor allem solche Nutzungen sein, die ein starkes Schwerverkehrsaufkommen nach sich ziehen. Dies gilt in besonderer Weise dann, wenn ein gewerblich genutztes Grundstück, wie in diesem Fall, an einer überwiegenden Wohnstraße liegt. Die Alte Sülldorfer Landstraße hat seit Eröffnung der Ortsumgehung Rissen im Jahr 1984 Wohnstraßencharakter und verfügt über keine überörtlich verkehrliche Bedeutung mehr. Die Entwicklung bspw. eines Produktions- oder Logistikstandortes mit entsprechendem Schwerverkehrsaufkommen würde an dieser Stelle absehbare Nutzungs- und Immissionskonflikte hervorrufen.

Gemäß den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52 vorgesehene gewerbliche Nutzung zielt auf die Ansiedlung von kleinen und mittleren Betrieben des Kleingewerbes und des Handwerks ab. Durch die besondere Bauform des Gewerbehofs, der sich lediglich nach Norden hin öffnet und damit nur einseitig Emissionsorte aufweist, verbunden mit einer geschlossenen Gebäudekante des Gewerbehofs zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, kann eine nahezu uneingeschränkte gewerbliche Nutzung gewährleistet werden.

Es ist beabsichtigt, dieses wohnstandortnahe Gewerbegebiet für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zu entwickeln, die vor allem im handwerklichen Bereich auf einen gut erreichbaren Standort angewiesen sind. Im Hinblick auf eine attraktive, kundenorientierte Gestaltung des Gewerbehofs werden im festgesetzten Gewerbegebiet selbstständige bauliche Anlagen für logistikverwandte Nutzungen wie z.B. Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlaglager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Verteilzentren sowie Kurier-, Express- und Paketdienstleister ausgeschlossen. Selbstständige Lagerräume können durch den mit ihnen verbundene Verkehrsaufkommen zur Entstehung von Immissionskonflikten bei tragen, die mit der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet unvereinbar wären. Zudem sind diese Nutzungen in der Regel mit einer geringen Arbeitsplatzdichte verbunden und entsprechen nicht der Zielsetzung, in dem stadtnahen Gewerbegebiet eine hohe Arbeitsplatzdichte zu errichten. Im Sinne einer verträglichen Lösung und zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sieht der Bebauungsplan neben der Einschränkung für Betriebe mit starkem Aufkommen an Lieferverkehr auch eine Einschränkung für geruchsintensive Betriebe wie zum Beispiel

Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Solche Betriebe benötigen Standorte mit entsprechenden Abständen zu Wohnnutzungen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind Ausnahmen zulässig, wenn eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.

Vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1: „Im Gewerbegebiet sind selbstständige bauliche Anlagen für Logistikrelevante Nutzungen wie zum Beispiel Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlagslager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Verteilzentren sowie Kurier-, Express und Paketdienstleister, sowie solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Brotfabriken oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.“

Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordellen sowie bordellartigen Betrieben und Einzelhandelsbetrieben

Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2: „Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.“

Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke würden aufgrund ihres Flächenbedarfs und ihrer baulichen Eigenart der städtebaulichen Struktur und Gestaltung des Gebiets entgegenstehen. Der Ausschluss dieser Nutzungen ist auch erforderlich, weil das mit ihnen verbundene Verkehrsaufkommen Immissionskonflikte mit sich bringen kann. Zudem fügen sich Tankstellen sowohl aufgrund des erheblichen Flächenbedarfs (Waschanlage, Tankstellenshop), als auch aufgrund ihres allgemeinen Erscheinungsbilds (großflächige Werbung, Preistafeln etc.) nicht in die hier gewollte städtebauliche und gestalterische Struktur ein.

Planungsziel ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Diese zeichnen sich im Vergleich zu Einzelhandelsbetrieben oder Bordellen/ bordellartigen Betrieben regelmäßig durch eine geringere Flächenproduktivität aus. Einzelhandelsbetriebe und Bordelle/ bordellartige Betriebe sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden, um die Funktion und Eigenart des Gewerbegebiets zugunsten von Betrieben des Handwerks und kleingewerblichen Betrieben zu sichern. Bei einer allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben oder Bordellen/ bordellartigen Betrieben könnte die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarktbezogene Funktion des geplanten Gewerbegebiets gefährdet werden. Die uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben würde das Angebot geeigneter Flächen für Handwerk und produzierendes Gewerbe reduzieren und durch Nachzieheffekte einen Strukturwandel des „klassischen“ Gewerbegebiets in ein einzelhandelsorientiertes Gewerbegebiet anstoßen. Aus diesem Grunde werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie als sogenannter Annexhandel im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebe stehen. Die angebotenen Produkte müssen in eindeutigem Zusammenhang mit der vor Ort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Gütern und Waren stehen. Damit soll den Betrieben die Möglichkeit gegeben werden, Erzeugnisse unmittelbar an Endkunden zu verkaufen. Eine Verkaufsfläche von 50 m² ist zu diesem Zweck ausreichend. Die Verkaufsflächen für den Annexhandel dürfen eine Größe von 50 m² nicht übersteigen. Die möglichen Einzelhandelsbetriebe bzw. Verkaufsräume sollen sich dem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieb räumlich unterordnen, damit sichergestellt wird, dass der Betrieb überwiegend von Verarbeitung und Produktion und nicht durch Warenverkauf geprägt wird.

Vgl. § 2 Nummer 2 Satz 3: „Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, diesen räumlich untergeordnet sind und nicht mehr als 50 m² Verkaufsfläche umfassen.“

Ausschluss von Vergnügungsstätten und Betriebswohnungen

Für das Gewerbegebiet wird ein Ausschluss von Vergnügungsstätten festgesetzt, da sich das Gewerbegebiet aufgrund der eigenen Struktur und aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung für diese Nutzung nicht eignet. Der Ausschluss von Betriebswohnungen wird festgesetzt, da die als Gewerbegebiet festzusetzenden Teile des Plangebiets einer hohen Immissionsbelastung aus Verkehrslärm unterliegen.

Vgl. § 2 Nummer 3: „Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist) nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) sowie Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 der BauNVO ausgeschlossen.“

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen Fehlentwicklungen, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergehen, verhindert werden. Zu den Vergnügungsstätten zählen auch Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung (GewO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 202), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396), sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Der von Vergnügungsstätten ausgehende Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr führt zu Konflikten mit der im Umfeld vorhandenen und im Plangebiet gewünschten Wohnnutzung und vermindert sowohl die Wohnqualität als auch die Standortqualität für Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist generell gegeben, weil sich durch den Betrieb der vorgenannten Vergnügungsstätten in der Regel ein hoher Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen realisieren lassen, so dass im Vergleich zu anderen gewerblichen Nutzungen oder Büros auch höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer

Verdrängung oder Nichtansiedlung der gewünschten Handwerksbetriebe führen und den gewünschten Gebietscharakter gefährden.

Aufgrund von z.T. an der Schwelle der Gesundheitsbelastung liegenden Vorbelastungen des nördlichen Plangebiets durch den Straßenverkehrslärm muss im Gewerbegebiet das ausnahmsweise zulässige Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Absatz 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung stellt eine Einschränkung für künftig neu anzusiedelnde Gewerbebetriebe dar. In der Abwägung werden jedoch die Belange des Gesundheitsschutzes höher gewichtet. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets und die Planungsziele werden durch den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen nicht berührt.

Allgemeines Wohngebiet

Die geplante gewerbliche Bebauung im Norden des Plangebiets hat eine schallschützende Funktion für den südlichen Teil des Plangebiets. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ist es erforderlich, dass diese Bebauung fertiggestellt ist, bevor eine Wohnnutzung in dem südlichen Plangebietsteil aufgenommen werden darf.

Vgl. § 2 Nummer 4: „Im allgemeinen Wohngebiet darf eine Wohnnutzung erst aufgenommen werden, wenn die Bebauung innerhalb des Gewerbegebiets vollständig errichtet ist.“

Mit der Festsetzung des südlichen Plangebiets als allgemeines Wohngebiet wird die Struktur der von Wohnnutzung geprägten Nachbarschaft und die Lage des Plangebiets an der verkehrsberuhigten Straße Alte Sülldorfer Landstraße aufgenommen.

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

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

Vgl. § 2 Nummer 5: „Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der BauNVO ausgeschlossen.“

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

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die maximal zulässige Geschossfläche (GF) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Durch ein kompaktes städtebauliches

Konzept wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen.

Anstelle einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen multipliziert mit der Anzahl der Vollgeschosse eine Geschossfläche (GF) als Höchstmaß in m^2 festgesetzt. Damit wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die in der Planung vorgesehenen Geschossflächen und Kubaturen möglichst genau umzusetzen. Die städtebauliche Geschossfläche beinhaltet gemäß § 20 Absatz 4 BauNVO nicht die Flächen von Loggien, Terrassen und Balkonen.

Im Sinne einer genauen Definition der Gebäudehöhen wird anstelle der Festsetzung von Vollgeschossen die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Eine genaue Definition von Gebäudehöhen kann durch die Festsetzung von Vollgeschossen nicht erreicht werden, da dadurch die Höhe der Vollgeschosse nicht eindeutig bestimmt ist.

Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete unterschritten.

Die Grundfläche des Gewerbebaukörpers beträgt ca. $1.480 m^2$. Bei der Anrechnung der versiegelten Flächen für die Zufahrten, Wege, Besucherparkplätze sowie Müll- und Fahrradabstellplätze ergibt sich eine Versiegelung von insgesamt ca. $3.450 m^2$, die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan im Gewerbegebiet ermöglicht werden soll. Das Maß der Gesamtversiegelung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO liegt mit 0,97 oberhalb der über die Regelung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO für Gewerbegebiete theoretisch möglichen Überschreitung von 0,75. Um die besonderen planerischen Absichten des Vorhaben- und Erschließungsplans Rechnung zu tragen, wird gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO eine von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung getroffen. Das besondere städtebauliche Konzept, mit der sogenannten back-to-back-Lösung, erfordert eine Andienung der Gewerbehöfe von der nördlichen Seite. Die Andienung erfolgt daher über die vorgesehene Umfahrung, die auch zur Erschließung der Besucherparkplätze erforderlich ist. Mit der back-to-back-Lösung und Erschließung der Gewerbehöfe von Norden, werden insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigt. Es wird daher festgesetzt, dass für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden darf.

Hierbei ist zu beachten, dass im Norden des Plangebiets ca. $1.260 m^2$ des Vorhabengrundstücks nicht als Bauland, sondern als private Grünfläche festgesetzt und somit bei der Berechnung der GRZ nicht einbezogen werden. Bei einer Anrechnung der festgesetzten Grünfläche würde die Gesamtversiegelung 0,7 betragen. Die Gesamtversiegelung im nördlichen Plangebiet liegt damit bei einem Maß, das für Gewerbegebiete üblich ist.

Vgl. § 2 Nummer 6: „Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht für das Gewerbegebiet eine maximal zulässige Geschossfläche von $4.400 m^2$.

Um die besonderen Ansprüche von Gewerbehofnutzern abbilden zu können, ist im Erdgeschoss eine lichte Raumhöhe von bis zu 4,30 m vorgesehen. Die zwei oberen Geschosse haben eine lichte Höhe von jeweils 3,20 m. Insgesamt wird im Bereich der Gewerbehöfe, inklusive der Attika, eine Gesamtgebäudehöhe von 35 m üNNH erreicht. Bei einer Geländehöhe von 21,6 m entspricht dies einer relativen Gebäudehöhe von 13,4 m.

Allgemeines Wohngebiet

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 festgesetzt. Die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO wird damit überschritten. Die Überschreitung begründet sich mit der planerischen Entscheidung, große Teile des Vorhabengrundstücks als private Grünfläche festzusetzen und damit bei der Berechnung der GRZ nicht einzubeziehen. Durch die Festsetzung von privaten Grünflächen auf dem Vorhabengrundstück werden in einem angemessenen Umfang Freiflächen zur wohnungsbezogenen Erholung und zur Begrünung nachgewiesen.

Die Grundfläche der Wohnbaukörper (inklusive der Flächen für Terrassen) beträgt ca. 4.040 m². Bei der Anrechnung der versiegelten Flächen für die Zufahrten und Zuwegungen ergibt sich eine Gesamtversiegelung von ca. 5.130 m², die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan im allgemeinen Wohngebiet ermöglicht werden soll. Das Maß der Gesamtversiegelung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO liegt mit 0,9 oberhalb der über die Regelung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO theoretisch möglichen Überschreitung von 0,8. Um die besonderen planerischen Absichten des Vorhaben- und Erschließungsplans Rechnung zu tragen, wird ähnlich wie im Gewerbegebiet, gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO eine von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmung getroffen. Es wird festgesetzt, dass für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden darf.

Der hohe Versiegelungsgrad ist vor dem Hintergrund der planerischen Entscheidung zu betrachten, dass im Süden Teile des Vorhabengrundstücks ca. 1.540 m² nicht als Bauland, sondern als private Grünfläche festgesetzt und somit bei der Berechnung der GRZ nicht einbezogen werden. Bei einer Anrechnung der festgesetzten Grünfläche, würde die GRZ für die Gesamtversiegelung 0,7 betragen. Damit kann die hier festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zu 0,9 relativiert werden. Die Gesamtversiegelung im südlichen Plangebiet liegt damit bei einem Maß, das für Wohngebiete üblich ist.

Vgl. § 2 Nummer 7: „Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 für bauliche Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“

Die festgesetzte Geschossfläche wurde aus dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept des Funktionsplans ermittelt. Die festgesetzte zulässige Geschossfläche beträgt in der Summe 12.200 m², rechnerisch würde dies einer GFZ von 2,2 (Flächen der Sockel- und Staffageschosse sowie des Garagengeschosses mit einbezogen) entsprechen.

Die Obergrenze des § 17 BauNVO wird im Allgemeinen Wohngebiet in Bezug auf die GRZ und die theoretisch ermittelte GFZ überschritten.

Die Überschreitung der Dichtewerte nach § 17 BauNVO ist städtebaulich vertretbar und aus städtebaulichen Gründen gewünscht

- um ein städtebauliches Konzept mit hohem architektonischem Niveau zu verwirklichen, das sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung auch der Umgebung auswirken wird,
- um die städtebauliche Leitlinie des flächensparenden Bauens zu verwirklichen und um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche (flächensparendes Bauen) kann die bauliche Nutzung von Außenbereichen vermindert werden. Damit wird die Vorschrift des § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt.

Im unmittelbaren Umfeld erfolgt ein Ausgleich durch

- die Schaffung hochwertiger privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen,
- die Gestaltung von geschützten Außenwohnbereichen für die Bewohner, da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorwiegend in einem Garagengeschoss vorgesehen ist,
- die Begrünung der nicht überbaubaren Dachfläche des Garagengeschosses und die extensive Begrünung der Gebäudedachflächen.

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

Zur Erreichung des städtebaulichen Ziels, die in der Planung vorgesehenen Geschossflächen und Kubaturen möglichst genau umzusetzen, wird gemäß § 20 Absatz 3 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) im Zusammenhang mit der Festsetzung der absoluten Geschossfläche zudem festgesetzt, dass Geschossflächen in Nicht-Vollgeschossen, d.h. insbesondere in Staffelgeschossen, bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind.

Vgl. § 2 Nummer 8: „Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen.“

Aus städtebaulichen Gründen soll ferner die Gesamthöhe der Gebäude genau definiert werden. Hintergrund dieser Festsetzung ist der im Bestand vorhandene Höhenunterschied der Topographie, der durch gezielte Bodenaufschüttungen ausgeglichen werden soll. Zur Erreichung einheitlicher Gebäudehöhen infolge der Bodenaufschüttungen und im Sinne der Einfügung in das von Zweigeschossigkeit geprägte Umfeld wird somit gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Absatz 1 BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) eine Festsetzung der Gebäudehöhen als Höchstmaß vorgesehen. Für die Wohnbebauung werden je Geschoss 3 m vorgesehen, wodurch zeitge-

mäße und adäquate Raumhöhen erreicht werden sollen. Mit den geplanten Raumhöhen wird im Bereich der Wohnbaukörper, inklusive des Staffelgeschosses, ein Höchstmaß von 37,8 m üNNH erreicht. Bei einer Geländehöhe von 21,6 m entspricht dies einer relativen Gebäudehöhe von 16,2 m.

Technische Aufbauten (z.B. Haustechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie etc.) sind über die festgesetzten Gebäudehöhen hinaus um bis zu 1,5 m zulässig.

Vgl. § 2 Nummer 9: „Oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Attika. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und Technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) ist bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.“

Die Festsetzung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von technischen Aufbauten bis zu einer Höhe von 1,5 m dient der Sicherung der Unterbringung notwendiger technischer Anlagen und Anlagen zur Solarenergienutzung.

5.1.4 Verschattungsuntersuchung

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

In Ermangelung verbindlicher, gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien wurde für die Verschattungsstudie die DIN 5034-1 (Ausgabe 07/2011, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin; Auslegestelle: Friede- und Hansstadt Hamburg, Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung), als Orientierungswert herangezogen. Nach der DIN 5034-1 gilt ein Gebäude als ausreichend besonnt, wenn die Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche, d.h. am 21. März bzw. 21. September, mindestens vier Stunden beträgt. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den Wintermonaten sichergestellt werden, soll die Besonnungsdauer am 17. Januar eines Jahres mindestens eine Stunde betragen. Maßgeblich ist die Mitte des Fensters, wobei es ausreicht, wenn je Wohnung ein Raum besonnt ist.

Für den Zeitpunkt der Tag- und Nachtgleiche liegt zudem ein Beschluss des Obergerichtes (OVG) Berlin zu einer innerstädtischen Bebauungssituation vor (OVG Berlin, Beschluss vom 27.10.2004 – 2 S 43.04, S. 14 f.). Danach gilt die allgemeine Anforderung an die Besonnung für Wohnungen als gewährt, wenn eine Wohnung am 21. März eines Jahres für zwei Stunden besonnt ist.

Planerisches Ziel ist es, die Orientierungswerte der DIN 5034-1 für alle Wohnungen einzuhalten. Für den 17. Januar kommt die Verschattungsstudie zu dem Ergebnis, dass alle 72 Wohneinheiten im Plangebiet die angestrebte einstündige Besonnung gemäß DIN 5034-1 erreichen.

Für den 21. März kommt die Verschattungsuntersuchung zu folgenden Ergebnissen: Zwar unterschreiten insgesamt 21 Wohneinheiten die Vorgabe einer vierstündigen Besonnung. Eine zweistündige Besonnung (Rechtsprechung des OVG Berlin) wird jedoch für jede Wohneinheit erreicht. Von den genannten 21 Wohneinheiten sind zehn Wohneinheiten mindestens 120 Minuten, fünf Wohneinheiten mindestens 150 Minuten,

vier Wohneinheiten mindestens 180 Minuten und zwei Wohneinheiten mindestens 210 Minuten besonnt. Die restlichen Wohneinheiten sind am 21. März länger als 240 Minuten besonnt und entsprechen somit den Zielvorgaben der DIN 5034-1.

Vor dem Hintergrund, dass die Vorgaben für den 17. Januar in allen Wohneinheiten eingehalten werden und 51 Wohneinheiten am 21. März mehr als vier Stunden besonnt werden, ist die Bebauung in der geplanten Form in Bezug auf die Verschattung der Baukörper untereinander vertretbar. Der geringe Anteil an Wohneinheiten, der am 21. März weniger als vier, aber mehr als zwei Stunden besonnt wird, ist darin zu begründen, dass alternative Anordnungsmöglichkeiten der Baukörper aufgrund der Lärmquellen aus dem nördlichen Bereich des Plangebiets (Gewerbehof und Verkehrslärm) eingeschränkt sind. Im Sinne der Realisierung der wohnungspolitischen Ziele der Freien und Hansestadt Hamburg und zur Ausführung des besonderen baulichen Konzepts, das die Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblichen Flächenpotenzialen insbesondere für Handwerksbetriebe vorsieht, ist die geringfügige Unterschreitung der Besonnungszeit für den 21. März, auch in Würdigung der Entscheidung des OVG Berlin, vertretbar.

5.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für den neu zu bebauenden Teil des Baugebiets werden Baugrenzen festgesetzt, die sich eng an dem Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Damit sollen die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans städtebaulich weitgehend gesichert werden. Auch die Lage der Staffelgeschosse wird durch Baugrenzen festgelegt.

Aus der Planung ergeben sich an einigen wenigen Stellen des Plangebiets Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 43), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63) die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden. Konkret erfolgt eine Abstandsflächenunterschreitung an den folgenden Bereichen:

- im allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Erschließungshöfe wird die vom Garagengeschoss aufgelöste Abstandsfläche durch den Gebäudeknick der Wohnbaukörper jeweils um 0,28 m unterschritten
- im allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Erschließungshöfe wird die vom Gewerbehof aufgelöste Abstandsfläche durch die direkt an den Gewerbehof anschließende Fassade der Wohnbaukörper um 0,44 m unterschritten
- im Gewerbegebiet im Anschluss an die Erschließungshöfe des allgemeinen Wohngebiets wird die von den direkt an dem Gewerbehof anschließenden Wohnbaukörper aufgelöste Abstandsfläche, durch die Bebauung des Gewerbehofs um 0,64 m unterschritten
- im Bereich der östlichen Umfahrung löst die Umfahrungsmauer eine Abstandsfläche in Richtung des mit einer Grünfläche versehenen Flurstücks 25 15 der Gemarkung Rissen aus.

Diese geringfügigen Abstandsflächenunterschreitungen, die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden, sind ohne negative städtebauliche Auswirkungen oder im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar einzustufen. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein besonderes bauliches Konzept zugrunde, das eine Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerbli-

chen Flächen für Handwerksbetriebe vorsieht. Die fünf Nord-Süd gerichteten Wohnungen grenzen jeweils direkt an die südliche Gebäudeabschlusswand des Gewerbehofs. Die sich direkt berührenden Wände der Wohngebäude und des Gewerbehofs sind jeweils als geschlossene Gebäudeabschlusswände ohne Lüftungsöffnungen ausgeführt, um im Sinne der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Übertragung von Lärmemissionen und Erschütterungen zu vermeiden. Alternative Anordnungenmöglichkeiten der Baukörper sind aufgrund der Lärmquellen aus dem nördlichen Bereich des Plangebiets (Gewerbehof und Verkehrslärm) eingeschränkt. Gleichwohl wird eine ausreichende Besonnung der Wohngebäude gemäß DIN 5034-1 – auch vor dem Hintergrund der geringfügigen Unterschreitung der Abstandsflächen – im Rahmen der Verschattungsstudie nachgewiesen. Demnach wird trotz der genannten Unterschreitung der Abstandsflächen und im Hinblick auf das besondere städtebauliche Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – eine Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit Gewerbeflächen zu ermöglichen – die angemessene Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten Nutzungen gewährleistet.

Des Weiteren löst die Umfassungsmauer im Bereich der östlichen Umfassung theoretisch eine Abstandsfläche aus, da sie eine Höhe von über 2 m aufweist. Da diese Umfassungsmauer u. a. eine Schutzfunktion vor der Gefälle des Nachbargrundstücks mit der Flurstücknummer 2515 der Gemarkung Rissen hat und sich zudem auf dem östlichen Grundstück eine grüne Freifläche befindet, wird die theoretisch auszulösende Abstandsfläche für die Stützmauer nicht in Betracht gezogen.

Die Planung sieht vor, dass die Wohnungen insbesondere zu den lärmabgewandten Ost- und Westseiten der Wohngebäude Terrassen, Balkone oder Loggien erhalten. Dafür wird gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBGI. I S. 3 787) durch die textliche Festsetzung im Bebauungsplan ein kleiner Spielraum in den genannten Bereichen gelassen. Es wird festgesetzt, dass in den Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m und eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig ist. Für Vordächer, Balkone und Erker dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für sogenannte Fluchtbalkone. Der Funktionsplan sieht für die nördliche Fassade des Gewerbehofs entlang des 2. Obergeschosses und über die gesamte Fassadenfront eine ca. 1,50 m tiefe Brüstung vor, die als Fluchtweg dient. Damit wird für die Fluchtbalkone gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Absatz 2 Satz 3 eine weitere Ausnahme für die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen vorgesehen. Demnach ist es in einzelnen Fällen möglich, auch mit Gebäudeteilen von nicht nur geringfügigem Ausmaß von der Baugrenze zu treten.

Vgl. § 2 Nummer 10: „In den Baugebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Kronen- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume und Gehölze nicht beeinträchtigt werden. Bei Vordächern, Balkonen und Erkern dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. An der nach Norden ausgerichteten Fassade des Gewerbebaukörpers ist im 2. Obergeschoss, entlang der gesamten Fassadenlänge, eine Über-

schreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m für Fluchtbalkone zulässig.“

Mit der Festsetzung soll eine architektonische Gliederung der Außenwände ermöglicht und ein gewisser Gestaltungsspielraum für Außenwohnräume, Balkone, Erker und Terrassen eröffnet werden. Zudem ist diese Festsetzung erforderlich, um zeitgemäße Wohnungsgrundrisse zu ermöglichen, zu denen auch die Schaffung von angemessenen privaten Freiräumen (Terrassen und Balkone) gehören.

Im gesamten Plangebiet wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da mit Baukörperfestsetzungen in Form von Baugrenzen in allen Teilgebieten ein relativ klarer Baukörper ausgewiesen wird.

5.2 Verkehr

Verkehrsuntersuchung

Die Verkehrsbelastung, die aus dem Plangebiet Rissen 52 zukünftig zu erwarten ist, wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens prognostiziert.

Durch die neuen Nutzungen des Erschließungsgebiets wird der Verkehr auf der Straße Alte Sülldorfer Landstraße, westlich der Erschließung, mit rund 150 Kfz/24 h (Querschnitt) um rund 5 % zunehmen. Östlich des Gebiets sind Zunahmen von rund 230 Kfz/24 h (Querschnitt) zu erwarten. Dies entspricht einer Zunahme von rund 8 %. Verkehrszunahmen von weniger als 10 % liegen noch innerhalb der täglich auftretenden Verkehrsschwankungen und sind im täglichen Verkehrsfluss kaum spürbar. Auswirkungen auf die Verkehrsqualität sind nicht zu erwarten.

In den nahegelegenen signalisierten Knotenpunkten Alte Sülldorfer Landstraße/ Rissener Landstraße, Sülldorfer Brooksweg/ Rissener Landstraße und Sülldorfer Landstraße Sülldorfer Brooksweg wird sich der Verkehr im angrenzenden Straßennetz verteilen. In den maßgeblichen Spitzenstunden werden sich die Verkehre in einzelnen Verkehrsströmen um maximal ein Fahrzeug in jedem 3. Signalumlauf erhöhen. Diese Erhöhung liegt innerhalb der täglich auftretenden Belastungsschwankungen und ist qualitativ nicht spürbar.

Verkehrsflächen, Überfahrten

Die Fahrbahn und die Gehwegfläche der Straße Alte Sülldorfer Landstraße werden bestandsgemäß in den Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet wird über vier Überfahrten an die Alte Sülldorfer Landstraße angebunden:

- Die östliche Überfahrt dient der Ein- und Ausfahrt der gemeinsamen Garage des Wohnungsbaus und der gewerblichen Nutzungen sowie als Einfahrt für die nördliche Umfahrung / den Erschließungsweg des Gewerbehofs und als Einfahrt für die im Nordwesten des Plangebiets gelegenen Besucherparkplätze des Wohnungsbaus,

- die westliche Überfahrt dient der Ausfahrt der nördlichen Umfahrung / des Erschließungswegs des Gewerbehofs und Ausfahrt für die im Nordwesten des Plangebiets gelegenen Besucherparkplätze des Wohnungsbaus,
- die beiden mittleren Überfahrten erschließen weitere Besucherparkplätze des Wohnungsbaus und sind als Feuerwehrezufahrten für den Wohnungsbau erforderlich.

5.3 Ruhender Verkehr/ Garagengeschoss

Um die privaten Freiflächen des Plangebiets nicht durch Stellplätze und Garagen zu beeinträchtigen, zur Sicherung der Wohnruhe im Plangebiet und zur Ermöglichung eines quantitativ ausreichenden Grünanteils auf den Grundstücken, wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass Stellplätze in den Baugebieten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (Besucherparkplätze) sowie im Garagengeschoss (private Stellplätze) zulässig sind. Mit der Unterbringung der privaten Stellplätze in einem Garagengeschoss sollen die ohnehin sehr knappen Freiflächen im Baugebiet von ebenerdigen Stellplätzen freigehalten und größere Anteile offener Bodenflächen erhalten bleiben.

Vgl. § 2 Nummer 11: „In den Baugebieten sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und im Garagengeschoss zulässig. Die Garagenzu- und -ausfahrt ist nur an der zeichnerisch festgesetzten Stelle zulässig.“

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht vor, eine Garage mit ca. 75 Stellplätzen zu errichten. Davon sind 55 Stellplätze für die Wohnnutzung und 20 Stellplätze für die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Im Eingangsbereich der Garage sind neun der insgesamt 20 gewerblichen Stellplätze für Kleintransporter vorgesehen. Dieser Bereich der Garage hat aufgrund der Höhe gängiger Kleintransporter eine Durchfahrts Höhe von 2,50 m. Das Garagengeschoss ist für die Bewohner des allgemeinen Wohngebiets sowohl in der Tages- als auch in der Nachtzeit über die östliche Zu- und Abfahrt zugänglich. Gewerblicher Verkehr ist im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) ausgeschlossen, um einen ausreichenden Schutz des der östlichen Zufahrt gegenüberliegenden reinen Wohngebiets zu gewährleisten. Eine entsprechende Regelung wird im Rahmen des Durchführungsvertrags mit der Freien und Hansestadt Hamburg festgehalten. Die bauliche Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrt wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt.

Für Besucher des Gewerbehofs werden zehn öffentlich zugängliche Parkplätze entlang der nördlich des Gewerbehofs verlaufenden Umfahrung angeordnet.

Gemäß Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST) wird bei der Erschließung oder Verdichtung von Wohngebieten die Herstellung von 20 Parkständen pro 100 Wohneinheiten im Straßenraum empfohlen. Im Rahmen der Vorhabenplanung sind für die Wohnnutzung 13 oberirdische Parkplätze entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie zwei weitere Parkplätze in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge vorgesehen. Nach Untersuchung mehrerer Varianten zur Unterbringung der erforderlichen Besucherparkplätze für die Wohnnutzung hat sich die vorliegende Variante als zweckdienlichste Lösung herausgestellt. Eine Unterbringung der Besucherparkplätze für das Wohnen im vorderen, dem Wohnen zugeordneten Grundstücksbereich (Flurstücksteile

des Flurstücks 5487) ist nicht möglich, da dem Baumerhalt in diesem Bereich ein höheres Gewicht zugemessen wird.

5.4 Technischer Umweltschutz

5.4.1 Lärmimmissionen

In urbanen Verdichtungsräumen wie Hamburg sind situationsbedingt erhebliche Lärmvorbelastungen vorhanden, welche die Planung von auch der Wohnnutzung dienenden Gebieten erschweren. Auch das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärmimmissionen bereits vorbelasteten Siedlungsbereich.

Es ist das Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg, durch Maßnahmen wie die Innenentwicklung mit Grund und Boden sparsam umzugehen. In dicht besiedelten Gebieten wird es häufig nicht möglich sein, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen oder Betrieben schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Auch wenn solche potenziellen Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges häufig durch Immissionen von benachbarten Verkehrswegen oder bestehenden Nutzungen vorbelastet sind, kann jedoch ein berechtigtes Interesse bestehen, neue Baugebiete auszuweisen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern.

Im vorliegenden Fall wird das Planungsziel verfolgt, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans die Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche für ein besonderes bauliches Konzept, das die Entwicklung von Wohnbauflächen in Verbindung mit gewerblichen Flächenpotenzialen insbesondere für Handwerksbetriebe vorsieht, zu ermöglichen. Die Fläche weist aufgrund der Belegenheit an der verkehrsberuhigten Straße Alte Sülldorfer Landstraße und der Wohnnutzung in der Nachbarschaft eine hohe Lagegunst und ist daher für den Wohnungsbau gut geeignet. Gleichzeitig besteht in Rissen ein Bedarf nach Gewerbeflächen, insbesondere für kleinteilige Betriebe und Handwerksbetriebe, da diese besonders stark von Verdrängungsprozessen zugunsten von Wohnnutzungen betroffen sind.

In der Bebauungsplanung sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Prüfung der Immissionssituation und Festsetzung von Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich. Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation und zur Ermittlung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Straßenverkehrslärm

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgt gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ in Anlehnung an die „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)“ vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269). Die Richtwerte betragen für allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts und für Gewerbegebiete 69 dB(A) tags bzw. 59 dB(A) nachts. Als weitere Orientierung dient die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die in der Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln ab 70/ 60 dB(A) tags/nachts angenommen wird.

Die Verkehrsgläusche innerhalb des Plangebiets werden durch den Straßenverkehr auf der nördlich verlaufenden Sülldorfer Landstraße/B431 dominiert, so dass an den nach Norden ausgerichteten Fassaden die höchsten Beurteilungspegel zu erwarten sind.

Gewerbegebiet

An den geplanten gewerblich genutzten Baukörpern im nördlichen Bereich des Plangebiets ergeben sich an den nördlichen Fassadenaufpunkten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm tags von 62 dB(A) bzw. nachts von 55 dB(A) an den ebenerdigen Bereichen und maximal 69 dB(A) tags bzw. maximal 62 dB(A) nachts an den oberen Geschossen der Gewerbehöfe. Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags wird damit an den ebenerdigen Bereichen der Gewerbehöfe um 7 dB unterschritten und an den oberen Geschossen eingehalten. Auch der Immissionsgrenzwert für den Nachtzeitraum von 59 dB(A) wird an den ebenerdigen Bereichen der Gewerbehöfe um 4 dB unterschritten, während der Nachtwert für die oberen Geschosse um 3 dB überschritten wird. Da davon auszugehen ist, dass die Arbeitszeiten außerhalb der Nachtzeit liegen, und da nur eine Fassade von der Überschreitung betroffen ist, kann auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Orientierung lärmabgewandter Aufenthaltsräume, verzichtet werden.

An den nach Süden ausgerichteten Fassaden berechnen sich aufgrund der abschirmenden Wirkung der Baukörper Beurteilungspegel für den Verkehr von maximal 54 dB(A) tags und maximal 47 dB(A) für den Nachtzeitraum. Damit werden sowohl in der Tageszeit als auch in der Nachtzeit die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV unterschritten.

Wohngebiet

Grundsätzlich trägt der gewählte Städtebau bereits wesentlich zur Minderung des Lärmkonflikts im Plangebiet bei. Mit dem Gewerbegebiet im nördlichen Teil des Plangebiets wird ein geschlossener Gebäuderiegel parallel zur B431 geschaffen, wodurch ein ruhiger, lärmabgewandter Bereich entsteht.

Der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts wird an den geplanten Wohngebäuden überwiegend eingehalten und lediglich an der westlichen Fassade des westlichsten Gebäudes sowie an der östlichen Fassade des östlichsten Gebäudes überschritten. Als Ursache für die Überschreitung des Immissionsgrenzwerts an den genannten Baukörpern kann die dort abgeschwächte Wirkung der Lärmschirmung durch den nördlichen Gewerberiegel angeführt werden. An den genannten Wohngebäuden sind Immissionspegel von maximal 63 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts zu erwarten. Damit wird der Immissionsgrenzwert für Wohngebiete um maximal 4 dB tags und 7 dB nachts überschritten.

Für die geschilderte Situation sieht der Hamburger Leitfaden Lärm die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissausrichtung der Schlaf- und Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite vor. Der Umgang mit dem schalltechnischen Konflikt durch eine sogenannte Grundrissorientierung kann jedoch in diesem Fall nicht zur Lösung beitragen. Trotz der Planung von überwiegend durchgesteckten Wohnungsgrundrissen können nicht al-

Die Schlaf- und Aufenthaltsräume zur ruhigen Seite an geordnet werden. Für die betroffenen Fassaden soll daher die Möglichkeit eingeräumt werden, auf den Innenpegel abzielen. Dies bedeutet, Schlafräume und Kinderzimmer können dann zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet werden, wenn durch geeignete Fensterkonstruktionen oder zu öffnende Verglasungen gewährleistet wird, dass in dem betreffenden Schlafraum ein Lärmpegel von 30 dB(A) nachts am Ohr des Schläfers bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten wird.

Vgl. § 2 Nummer 12: „An den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden ist über alle Geschosse durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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.“

Diese alternative Möglichkeit der Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, weil die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den maßgeblichen Vorschriften, hier der hilfsweise herangezogenen 16. BImSchV, einen ausreichend niedrigen Innenpegel für einen gesunden Schlaf ermöglichen soll. Ein ausreichender Schallschutz ist im Hinblick auf die Nachtruhe somit auch dann gegeben, wenn in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei gekipptem oder teilgeöffnetem Fenster von 30 dB(A) in der Nacht sichergestellt ist. Der Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr des Schläfers ein gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislaufkrankung möglich.

Der Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten bzw. teilgeöffneten Fenster (auch bei Planung von verglasten Loggien oder Vorhangfassaden) nachzuweisen. Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster hat seine Begründung in 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 Außenwahrnehmung, wie sie beispielsweise bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt, sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Die Spalt- bzw. Öffnungsbreite des Fensters muss daher groß genug sein, sodass der vorgenannte Effekt gegeben ist. Vergleichbare Maßnahmen sind akzeptabel, wenn sie die Wahrnehmbarkeit akustischer Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten.

Gewerbelärm

Die durch die umliegenden Gewerbeflächen erzeugten Immissionen wurden nach dem Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung 2010“ der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in Anlehnung an die Immissionsrichtwerte der „Sechsten Allgemeinen

Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" beurteilt.

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche von Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1487) unterliegen. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch Gewerbeanlagen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm nicht überschreitet. Der maßgebliche Immissionsort liegt bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raums nach DIN 2109, Ausgabe November 1989.

Für allgemeine Wohngebiete gelten als Immissionsrichtwerte 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts. Die angegebenen Immissionsrichtwerte gelten gemäß Absatz 6.4. der TA Lärm während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden (6.00 bis 22.00 Uhr). Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde (z.B. 1.00 bis 2.00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt. Einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A), nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die gewerblichen Geräusche, welche innerhalb des Plangebiets durch das Planvorhaben zu erwarten sind, werden durch den gewerblichen Verkehr bzw. die Liefervorgänge im Bereich des Gewerbehofs dominiert, so dass an den nach Norden ausgerichteten Fassaden die höchsten Beurteilungspegel aus Gewerbelärm zu erwarten sind.

An den geplanten gewerblich genutzten Baukörpern im nördlichen Bereich des Plangebiets ergeben sich an den nördlichen Fassadenpunkten Beurteilungspegel aus Gewerbelärm tags von 63 dB(A) im Bereich des ebenerdigen des Gewerbehofs und maximal 59 dB(A) an den oberen Geschossen. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird damit an den Gewerbehöfen eingehalten.

An den geplanten Wohngebäuden im südlichen Bereich des Plangebiets wird tagsüber der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete ganz überwiegend eingehalten.

In den unteren beiden Geschossen des westlichsten Wohngebäudes wurde in Bezug auf den Gewerbelärm für den Tagzeitraum eine geringe Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 1 dB(A) berechnet, die sich aus der errechneten gewerblichen Vorbelastung des westlich außerhalb des Plangebiets angrenzenden Gewerbegebiets ergibt. Die Überschreitung bezieht sich auf drei Wohnungen im Sockelgeschoss, im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss. Die Vorhabenplanung sieht hier „durchgesteckte“ Wohnungen vor, die also auch Räume zur östlichen oder südlichen, und damit vom Gewerbelärm abgewandten Gebäudeseite, aufweisen. Damit ist es möglich, Wohnungen im Grundriss so zu organisieren, dass sie nach Westen keine zu öffnenden Fenster – und damit keine Immissionsorte i.S.d. TA Lärm – aufweisen müssen. Da bei „durchgesteckten“ Wohnungen an einer der beiden lärmabgewandten Gebäudeseiten Fenster angeordnet werden können, die dauerhaft zu öffnen sind, ist eine ausreichende Belüftung der Wohn- und Schlafräume gewährleistet. Zur lärmzugewandten Seite erhalten die Wohnungen die Möglichkeit einer mechanischen Be- und Entlüf-

tung. Die ausreichende Lüftung gemäß DIN 1946 wird ausschließlich durch die eingebaute Lüftungsanlage mit Schalldämmung sichergestellt.

Vgl. § 2 Nummer 13 Satz 1-2: In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss einseitig nach Westen ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An der mit „(B)“ bezeichneten Westfassade sind im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen.“

Zwei der drei betroffenen Wohnungen weisen neben nach Westen ausgerichteten Terrassen zusätzlich eine nach Lärmabgewandt ausgerichteten Außenwohnbereich auf, die dritte Wohnung eine nach Süden und damit lärmabgewandt orientierte Loggia.

Für den Nachtzeitraum sind an der Westfassade des westlichstesten Wohngebäudes Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 40 dB(A) nachts zu verzeichnen. Die Überschreitungen resultieren aus der berechneten Vorbelastung, die sich bei einem angenommenen Flächen-schallpegel von 45 dB (A) nachts aus dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet ergeben könnte. Die Überschreitung um 1 dB(A) betrifft nur einzelne Fassadenbereiche im Erdgeschoss, sowie im 1. und 2. Obergeschoss. Aufgrund der bereits für den Tagzeitraum (vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung) sowie zum Schutz vor Verkehrslärm (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung) getroffenen Schallschutzmaßnahmen ist ein hinreichender Schallschutz der schutzbedürftigen Räume auch für den Nachtzeitraum in jedem Fall gewährleistet.

An der östlichen Fassade des östlichsten Wohngebäudes sind im Bereich des gewerblich genutzten Fahrweges am Tage Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) und damit Überschreitungen des Immissionsrichtwerts von 55 dB(A) um bis zu 3 dB(A) berechnet worden. Die Überschreitungen betreffen nur einzelne Immissionsorte im Bereich des Erdgeschosses, Daher sind Immissionsorte hier auszuschließen.

Vgl. § 2 Nummer 13 Satz 3: In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss einseitig nach Osten ausgerichtete Wohnungen unzulässig. An der mit „(C)“ bezeichneten Ostfassade ist im Erdgeschoss ein Laubengang mit nicht zu öffnenden Fenstern auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen.“

Da die Vorhabenplanung vorsieht, die Erdgeschosswohnungen des östlichsten Wohngebäudes von der Ostseite durch einen Laubengang zu erschließen, liegen an dieser Stelle keine Immissionsorte vor. Es sind „durchgesteckte“ Wohnungen geplant, die auch Räume zur westlichen, und damit vom Gewerbelärm abgewandten Gebäudeseite, aufweisen, bei denen zu öffnende Fenster für eine ausreichende Belüftung der Wohn- und Schlafräume angeordnet werden können.

Im Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) dominieren innerhalb des Plangebiets die Geräusche in Bezug auf die Nutzung der Garage, deren Ein- und Ausfahrt an der Ostseite des östlichsten Wohngebäudes errichtet werden soll. Im Nachtzeitraum wird für das östliche Wohngebäude der Maximalwert von 50 dB(A) an den Erdgeschosswohnungen im Bereich des Garagenportals prognostiziert. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete wird sowohl in den Wohnungen des 1. Obergeschosses (47 dB), als auch in den Wohnungen des 2. Obergeschosses (45 dB) überschritten. Da es im Plangebiet in der Nachtzeit jedoch keine gewerblichen Verkehre geben wird und der Anwohnerverkehr grundsätzlich als gebietsverträglich

angesehen wird, sind keine Maßnahmen erforderlich. Aufgrund der bereits zum Schutz vor Verkehrslärm (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung) getroffenen Schallschutzmaßnahmen ist ein hinreichender Schallschutz der schutzbedürftigen Räume auch für den Nachtzeitraum in jedem Fall gewährleistet.

Zusätzlich zu den gewerblichen Geräuschen, die durch den gewerblichen Verkehr bzw. die Liefervorgänge im Bereich des Gewerbehofs ausgehen, sind im Sinne gesunder Wohnverhältnisse, der von dem Betrieb des Gewerbehofs ausgehende Lärm und die Auswirkungen auf die südlich geplante Wohnnutzung zu berücksichtigen. Gleichzeitig wird auch für das Gewerbegebiet eine möglichst uneingeschränkte gewerbliche Nutzung angestrebt. In Anbetracht dieses Ziels würde eine Lärmkontingentierung voraussichtlich zu starken Einschränkungen führen. Für eine Ausweisung des südlichen Bereichs des Plangebiets als Mischgebiet besteht aufgrund des vorherrschenden Wohnraumbedarfs und der Lage des Plangebiets in der Stadt kein städtebaulicher Bedarf. Vor diesem Hintergrund wurde ein besonderes städtebauliches Konzept entwickelt, das eine Konfliktlösung durch die Anordnung der Gebäude herbeiführt. Wohn- und Gewerbegebäude werden unmittelbar aneinandergelagert, weisen sich dabei jedoch den Rücken zu (sogenannte back-to-back-Lösung). Das Gewerbegebiet wird als geschlossener Gebäuderiegel errichtet, an den die Wohngebäude südlich angebaut werden. Dadurch ergeben sich keine Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet, die dem Gewerbegebiet unmittelbar zugewandt sind. Die back-to-back-Lösung setzt voraus, dass Wohn- und Gewerbegebäude – auch wenn sie unmittelbar aneinandergrenzen – bautechnisch getrennt errichtet werden und separate Bodenplatten erhalten. Dabei ist im Sinne einer uneingeschränkten Nutzbarkeit des Gewerbehofs bei gleichzeitiger Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse die Baukörper des Gewerbehofs und die daran anschließenden Wohnungen mit geschlossenen Brandwänden ohne Lüftungsöffnungen vorzusehen. Aus dem selbigen Grund sieht der Bebauungsplan auch für den Dachbereich des Gewerbehofs sowie der östlichen und westlichen Gebäudeseite keine zu öffnenden Fenster vor. Da im Staffelgeschoss (3. OG) der Wohngebäude Notausgänge aus dem Treppenhaus auf das Dach des Gewerbehofs, als zweiter Rettungsweg ermöglicht werden, sind die Gebäudeabschlusswände nur für die sich direkt berührenden Wände des Gewerbehofs und der Wohnbebauung vorgesehen.

Daher wird festgesetzt:

Vgl. § 2 Nummer 14: „Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebiets und den überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebiets sind entkoppelte Bodenplatten vorzusehen und die sich direkt berührenden Wände als geschlossene Gebäudeabschlusswände ohne Lüftungsöffnungen auszuführen. Im Gewerbegebiet sind Fenster oder Belichtungsöffnungen in den geschlossenen Gebäudeabschlusswänden, auf den Dächern sowie an den nach Westen und Osten gerichteten Fassaden nicht-öffnbar auszuführen.“

Die Festsetzung dient dazu, eine Übertragung von Lärmimmissionen, Luftschall oder Erschütterungen zu vermeiden.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Für die schalltechnische Beurteilung der gewerblichen Geräusche sowie für die Betrachtung des Verkehrslärms wurden neben der innerhalb des Plangebiets vorgesehe-

nen Nutzung die dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52 nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen als Immissionsorte herangezogen.

Die Einstufung des Gebietscharakters erfolgt für die relevanten Immissionsorte im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne anhand der darin festgesetzten Gebietseinstufungen.

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Planvorhabens auf umliegende schutzwürdige Nutzungen außerhalb des Plangebiets wurden die Schallemissionspegel der maßgeblichen Straße Alte Sülldorfer Landstraße vor (sogenannter „Prognose-Nullfall“) und nach Realisierung (Prognose-Planfall) des Planvorhabens abgeleitet. Der Immissionsgrenzwert (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags wird an den Immissionsorten an der Straße Alte Sülldorfer Landstraße sowohl im Prognose-Null- als auch im Prognose-Planfall tags unterschritten. Im Prognose-Planfall ergibt sich gegenüber dem Prognose-Nullfall eine Zunahme von 0,5 dB. Die Zunahmen liegen unterhalb der sogenannten Wahrnehmbarkeitsgrenze und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die in der Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln ab 70 dB(A) tags angenommen wird, wird unterschritten.

Im Nachtzeitraum werden die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte für Wohngebiete von 49 dB(A) nachts im Prognose-Nullfall um bis zu 2 dB überschritten. Dies gilt auch für den Prognose-Planfall. Im Prognose-Planfall ergibt sich gegenüber dem Prognose-Nullfall eine Zunahme von 0,6 dB. Auch für den Nachtzeitraum liegen die Zunahmen unterhalb der sogenannten Wahrnehmbarkeitsgrenze und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird nicht erreicht.

Für die Ermittlung der Auswirkungen der gewerblichen Geräusche des Vorhabens auf die Nachbarschaft erfolgte die Betrachtung hinsichtlich gewerblicher Geräusche im Zusammenhang mit dem Gewerbehofs und der Garagennutzung. Die höchsten Auswirkungen sind im Bereich der Garagenzufahrt im östlichen Bereich des Plangebiets (Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rissen 52) südlich der Straße Alte Sülldorfer Landstraße zu erwarten. Hier weist der rechtskräftige Bebauungsplan Rissen 5 ein reines Wohngebiet aus. An diesem Immissionsort ergeben die durch das Vorhaben zu erwartenden gewerblichen Geräusche Beurteilungspegel von maximal 46 dB(A) tags. Maßgebliche Quellen sind der Lieferverkehr innerhalb des Plangebiets und die Garagennutzung.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im Tageszeitraum mit Ausnahme des genannten Immissionsortes an sämtlichen Immissionsorten die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte um mehr als 10 dB(A) unterschritten werden. Damit kann hier im Tageszeitraum auf die Ermittlung der Vorbelastung verzichtet werden, da gemäß Nr. 3.2.1. der TA Lärm (Unterschreitung des gebietsspezifischen Immissionsrichtwertes um mindestens 6 dB(A)) davon ausgegangen werden kann, dass hier die Zusatzbelastung nicht relevant zur Gesamtbelastung beiträgt.

Eine Erschließung des Gewerbehofs durch Lieferanten und LKW im Nachtzeitraum würde u.a. aufgrund der strikten Bezugnahme auf die maßgebliche Nachtstunde im planungsrechtlich ausgewiesenen reinen Wohngebiet südlich der Straße Alte Sülldorfer Landstraße zu einer Richtwertüberschreitung führen. Daher werden die gewerbliche Anlieferung sowie die gewerbliche Nutzung der Garage im Nachtzeitraum, durch eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag, ausgeschlossen.

5.4.2 Bodenschutz

Im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten, dem Altlastenhinweiskataster der Freien und Hansestadt Hamburg sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenverunreinigungen, Verdachtsflächen und/oder Grundwasserschäden registriert.

Den Ergebnissen der ausgeführten Baugrunduntersuchung (orientierende Schadstoffbetrachtung) zufolge besteht der Untergrund im Bereich des Plangebiets zunächst überwiegend aus sandigen, teils bauschutt- und schadstoffhaltigen Auffüllungen die seinerzeit zur Geländeprofilierung und Befestigung eingebaut worden sind und Mächtigkeiten von bis zu 3,1 m aufweisen. Tieferliegend wurden gebietstypische, gemischt-körnige Sande erkundet.

Die Auffüllungen aus Bauschutt und/oder Sanden mit Schlacke, Ziegel- und Betonbeimengungen zeigen insbesondere im Bereich der Flächenbefestigung bzw. der unterhalb der Betonsteinen eingebauten Tragschicht zum Teil erhebliche Verunreinigungen. Insgesamt sind die Ergebnisse jedoch auch unter Berücksichtigung der historischen Entwicklung der Flurstücke als eher unauffällig zu bewerten, zumal den unterlagernden Sanden sowie bereichsweisen den Auffüllungen mit insgesamt drei Mischproben die Schadstofffreiheit attestiert wird.

Bei Bauvorhaben ist mit Entsorgungsmehrkosten durch belastetes Bodenmaterial zu rechnen. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens ist eine ordnungsmäße Entsorgung bzw. Weiterverwertung des Bodenhubes gemäß der Klassifizierung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) und gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491) vorzusehen.

5.5 Wasser

5.5.1 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung erarbeitet, mit dem vorrangigen Ziel, unbelastetes Niederschlagswasser weitgehend in den natürlichen Wasserhaushalt zurückzuführen.

Das Plangebiet entwässert im Trennsystem über Schmutz- und Regenwassersiele. Es verfügt über gute Versickerungsbedingungen, da der Untergrund von wasserdurchlässigen Sanden geprägt ist und der Grundwasserflurabstand bei ca. 10 bis 20 m unter der Geländeoberkante liegt.

Das Entwässerungskonzept sieht für das Plangebiet eine Kombination aus Rückhalt und Versickerung vor. Welche Anlagen zur Retention zum Einsatz kommen, kann erst im Rahmen der Umsetzung der Planung abschließend festgelegt werden. Aufgrund der räumlichen Restriktionen, den geplanten Höhenverhältnissen und der Verordnung über das Wasserschutzgebiet soll das Niederschlagswasser der Erschließungs- und Anlieferstraße, sowie den daran anschließenden Stellplätzen über Rinnen und Einläufe einer Grundstücksentwässerungsleitung zugeführt und gedrosselt in das vorhandene Regenwasser-Siel in die Straße Alte Sülldorfer Landstraße eingeleitet werden. Das erforderliche Rückstauvolumen kann durch eine als Stauraumkanal ausgelegte Leitung bereitgestellt werden. Die bestehende Einleitmengenbegrenzung von 19 l/s bzw. 17 l/(s·ha) kann damit eingehalten werden.

Die Niederschlagswasserversickerung im Wasserschutzgebiet Zone III ist ausschließlich über Anlagen mit einer bewachsenen Bodenzone bestehend aus einer mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Oberbodenschicht zulässig. Da dies aufgrund der räumlichen Restriktionen nicht möglich ist, ist die Sedimentation des belasteten Regenwassers über eine technische Reinigungsanlage sicherzustellen.

Durch die räumlichen Restriktionen, wie beispielsweise der großflächigen Tiefgarage und den einzuhaltenden Abstandsflächen zu Bäumen und Gebäuden, ist es nicht möglich alle befestigten Flächen über die belebte Bodenzone zu versickern. Da die Reinigungsleistung der belebten Bodenzone bei einer Rigolenversickerung nicht gegeben ist, werden über die Rigolen nur die unbelasteten Dachflächen und der unbelastete Teil der Wohnhöfe versickert. Im südlichen Bereich der beiden Wohnhöfe sind Feuerwehraufstellflächen vorgesehen. Da der östliche Wohnhof im Normalfall ungenutzt bleibt, wird in dem Bereich das anfallende Regenwasser als unbelastet eingestuft. Zur Reduzierung der Belastung durch das mögliche Anfahren von Umzugswagen oder Paketzustellern ist in diesem Bereich eine Beschränkung der Zufahrt in Form von Pollern vorzunehmen. Damit soll die Hoffläche ausschließlich als Zufahrt der Feuerwehr zugänglich sein.

Der westliche Wohnhof wird, aufgrund der Anordnung der zwei Stellplätze, als belastete Hoffläche eingestuft. Damit sind die Stellplätze mitsamt dem zugehörigen Zufahrtsbereich (bis hin zu der Kinderspielfläche) gesondert zu entwässern. Diese Fläche ist im anliegenden begrünten Teil der Hoffläche über eine Mulde zu versickern.

Die Verpflichtung zur Umsetzung des Entwässerungskonzepts wird im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt. Zudem wird in der Verordnung zum Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

Vgl. § 2 Nummer 15: „Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über belebte Bodenzonen, Mulden und Rigolen zu versickern. Sollte eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Regenziel in der Straße Alte Sülldorfer Landstraße nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.“

Die Dächer der Wohngebäude und des Gewerberiegels im nördlichen Bereich des Plangebiets werden mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen (extensive Begrünung), während die Dachflächen des Garagengeschosses teilweise mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau (intensive Begrünung) zu versehen und dauerhaft zu begrünen sind (vgl. Punkt 5.6.2. Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen). Durch die vorgesehene Dachbegrünung wird eine Verzögerung des Oberflächenabflusses erreicht, was zur Begünstigung von Verdunstungseffekten beiträgt.

5.5.2 Schmutzwasserentwässerung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Zusätzlich anfallendes Schmutzwasser kann über die vorhandenen Siele abgeleitet werden.

5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.6.1 Baumschutz

Die Randbereiche im Norden, Westen und Osten sind mit Gehölzstreifen und -gruppen bewachsen. An älterem Baumbestand sind hier die Arten Stiel-Eiche und Sand-Birke anzutreffen. Mit Stammdurchmessern von bis zu 1,40 m sind hier zahlreiche geschützte Einzelbäume und geschützte Baumgruppen nach der HmbBaumSchVO vorzufinden. Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369). Die Strauchschicht wird dominiert von Hartriegel, Wild-Rose und Schneebere. Für die im südöstlichen Teil des Landschaftsschutzgebiets stehenden Bäume gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flotbek, Nienstedten, Döckenhuden, Blankeneses und Rissen vom 18. Dezember 1962 (LSG-VO).

Es wurden die im Geltungsbereich liegenden Bäume und Baumgruppen sowie die mit ihrer Baumkrone in das Plangebiet hineinragende Nachbarbäume bewertet. Die Bäume sind in einer Baumerfassung und -bewertung dokumentiert. Der Gehölzbestand ist in fünf Erhaltungswertstufen markiert und tabellarisch erfasst. Sechs Eichen mit Stammdurchmessern von bis zu 1,40 m werden als besonders erhaltungswürdig eingestuft. Die östlichen Gehölzbestände sind Bestandteil des angrenzenden Laub- und Nadelholz Mischwaldes.

Der Baumbestand des Plangebiets konzentriert sich auf die Randzonen. Im Norden bildet der Baumbestand auf der Böschung eine Abschirmung zur B431. Im Osten markiert der Gehölzbestand den Randbereich des sich anschließenden Waldbestands im Landschaftsschutzgebiet. Im Westen sind die Baumstandorte auf einer Böschung ausgebildet. Insbesondere die südlich parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße auf der Rasenböschung stehenden Einzelbäume prägen in besonderer Weise den Übergang der baulichen vorgelagerten Freiflächen zum Straßenraum und setzen hier den hohen Qualitätsstandard der Grünverbindung vom Ortskern Rissen zum östlich gelegenen Spielplatz im Bezirkspark „Waldpark Marienhöhe“.

Bedingt durch die geringen Abstände untereinander stehen im Norden, Osten und Westen sämtliche Bäume im Kronenverbund. Die damit verbundene Lichtkonkurrenz bedingt in den zentralen Lagen einen hohen Kronensatz und in den Randlagen eine häufig einseitige, dem Licht zugewandte Kronenausbildung verbunden mit vereinzelter Schrägwuchs.

Die im Norden des Plangebiets befindliche Baumreihe, bestehend aus überwiegend erhaltungswürdigen Stiel-Eichen, werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans als private Grünfläche umgrenzt und somit erhalten. Das derzeit als Gewerbegebiet festgesetzte Flurstück 4991, das sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet, wird in die Grünflächenfestsetzung mit einbezogen. Die gegebene Topografie des Flurstücks 4991 sowie das Erhaltungsgebot bedingen eine Verwertung dieses Grundstücks vor und nach der Planung. Das Flurstück 4991 wird somit zur bestandsgemäßen Ausweisung sowie zum Erhalt der Böschung auch als Abschirmung vor Immissionen von der B 431 als private Grünfläche überplant.

Als erhaltungswürdig werden Bäume bewertet, die aufgrund ihrer Größe, ihres Alters, ihrer Wuchsform und ihrer (gestalterischen) Funktion eine erkennbare, jedoch begrenzte

Bedeutung für das Grundstück (und das Wohnumfeld) haben. Des Weiteren wird im westlichen Bereich des Plangebiets eine weitere Baumreihe, bestehend aus erhaltungswürdigen Stiel-Eichen, mit einem Erhaltungsgebot belegt. Im südlichen Bereich des Plangebiets, Parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße, werden erhaltungswürdige Einzelbäume im Bebauungsplan festgesetzt. Unter diesen Einzelbäumen befinden sich auch besonders erhaltungswürdige Bäume, die aufgrund ihrer Größe, ihres Alters, ihrer Wuchsform, ihrer (gestalterischen) Funktion und ihrer ökologischen Bedeutung eine hohe Bedeutung für das Grundstück (und das Wohnumfeld) haben. Zur Pflege des Landschaftsbildes und im Sinne eines besseren Schutzes der südlich des Plangebiets verlaufenden Baumreihe wird der Bereich als private Grünfläche festgesetzt.

Bei Abgang zu erhaltender Bäume wird in Bezug auf die Ersatzpflanzung folgendes geregelt:

Vgl. § 2 Nummer 16: „Für die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind bei Abgang gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.“

Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt – über die generelle Verpflichtung der Baumschutzverordnung hinaus – sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume bei Abgang ein neuer Baum die gestalterische und ökologische Funktion an ungefähr gleicher Stelle übernimmt.

Im Rahmen der Planung entstehen Grün- und Freiflächen zwischen den Wohngebäuden. Zudem erfolgen im Bereich der Umfahrt sowie für die Herrichtung der oberirdischen Besucherparkplätze im nördlichen Bereich des Plangebiets unvermeidbare Eingriffe in die Geländeoberfläche, die entsprechende Sicherungsmaßnahmen für den Baumbestand erforderlich machen. Für die Ringschließung müssen im Nordwesten drei erhaltenswerte Stiel-Eichen gefällt werden. Weiter in Richtung Süden und entlang der westlichen Umfahrt ist möglicherweise die Fällung von zwei Baumgruppen sowie fünf Einzelbäumen erforderlich. Bei diesen erhaltenswerten Stiel-Eichen wird zum Zeitpunkt der Bauvorbereitung geprüft, ob ein Erhalt möglich ist.

Im südlichen Bereich des Plangebiets, im Bereich der westlichen Feuerwehrezufahrt, müssen zwei erhaltenswürdige Stiel-Eichen gefällt werden. Zudem ist möglicherweise die Fällung einer Baumgruppe mit vier Sand-Birken erforderlich. Auch hier wird erst zum Zeitpunkt der Bauvorbereitung über den möglichen Erhalt entschieden.

Für die geplante östliche Feuerwehrezufahrt ist die Fällung einer weiteren erhaltenswürdigen Stiel-Eiche erforderlich.

Des Weiteren ist im östlichsten Gartenhof die Fällung einer erhaltenswürdigen Stiel-Eiche und im Bereich der nördlichen Umfahrt die Fällung einer erhaltenswürdigen Sand-Birke erforderlich.

Wo in den Randzonen von Baumkronentraufen durch die Verbaulinie Wurzeln betroffen sein können, muss eine Abklärung durch präventive Wurzelschutzgrabungen und gegebenenfalls Wurzelschutzmaßnahmen erfolgen. Dies gilt in besonderem Maße für die Böschungssicherungsmaßnahmen im Norden und Osten der Umfahrt. Bei einer geplanten Höhenlage der Umfahrt von 21,60 m üNN ergeben sich mehrere Meter hohe Versprünge gegenüber den gewachsenen Geländehöhen. Eingriffe in den Wurzelbereich von Bäumen und damit möglicherweise einhergehende statische und versor-

gungstechnische Beeinträchtigungen des Baumstandortes ziehen in der Regel Baumkronenrückschnitte nach sich. Zum Schutz vor Schäden im Wurzelraum zu erhaltender Bäume wird im Durchführungsvertrag vereinbart, unvermeidbare Abgrabungen und Ausschachtungen für unterirdische Erschließungsmaßnahmen, für Gebäudefundamente oder für den Platz- und Wegebau fachgerecht und unter Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) so durchzuführen, dass betroffene Wurzeln entweder durch schonenden Bodenaushub z.B. in Handschachtung erhalten werden können oder dass bei unvermeidbarer Wurzeleinkürzung keine bleibenden Schäden im Wurzelraum verbleiben (z.B. Wurzel-Vorhänge). Gegebenenfalls sind unterirdische Leitungen in ausreichender Tiefe unter dem Wurzelraum zu pressen. Auch im Zusammenhang mit Bodensanierungsarbeiten und Kampfmittelsondierungen im Nahbereich zu erhaltender Bäumen ist eine baumerhaltende Vorgehensweise zu wählen. Alle baumschützenden Maßnahmen sollen in eine Landschaftspflegerische Fachplanung Baumschutz als detaillierte Ausführungsplanung einfließen.

5.6.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Für den Fall, dass Aufstellflächen für Abfallbehälter außerhalb des Gebäudes nicht unter Flur angeordnet werden, wird festgesetzt:

Vgl. § 2 Nummer 17: „Ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind so mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen nicht einsehbar sind. Im Gewerbegebiet sind die Stützmauern mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.“

Diese Festsetzung wird aus gestalterischen Gründen getroffen, so dass diese Standplätze angemessen in die Außenanlagen eingebunden werden. Sowohl die Eingrünung mit Sträuchern als auch mit Hecken trägt bei entsprechender Wuchshöhe darüber hinaus zum Schutz vor direkter Sonneneinstrahlung und damit zur Vermeidung übermäßiger Geruchs- und Keimentwicklung bei. Die Begrünung der Stützmauern dient der besseren Integration des technischen Bauwerkes in die Außenanlagen.

Ein wichtiger Baustein für die Verbesserung der lokalklimatischen Situation, für die Minderung negativer Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung und zum Ausgleich von Grünvolumenverlusten ist die Dachbegrünung. Diese Maßnahmen entsprechen den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktion in dem teilweise als „Verdichteter Stadtraum“ eingestuftem Plangebiet sowie der Dachbegrünungsstrategie der Freien und Hansestadt Hamburg. Hierzu wird die folgende Festsetzung getroffen:

Vgl. § 2 Nummer 18: „In den Baugebieten sind die mit „(D)“ bezeichneten Dachflächen zu 80 vom Hundert der Fläche mit einem mindestens 12 cm starken und die mit „(E)“ bezeichneten Dachflächen zu 50 vom Hundert mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau auf einer Fläche von mindestens 12 m² mindestens 100 cm betragen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die für Terrassen, Wege, technische Dachaufbauten, Dachausstiege, Dachterrassen, Belichtungsöffnungen, Anlagen

der Be- und Entlüftung, Photovoltaikanlagen oder notwendige Windsog- und Brandschutzstreifen dienen.“

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung und damit das Siedernetz. Dies wird in dem Entwässerungskonzept zu dem Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 12 cm vorgeschrieben, um dauerhafte Begrünung mit Gräsern oder Polsterstauden zu gewährleisten. Die extensive Dachbegrünung ist für die Dächer der Wohngebäude sowie der Dachoberfläche des Gewerbehofs vorgesehen.

Von der Dachbegrünung können neben den regulär erforderlichen Brandschutz- und Windsog- bzw. Windlast-Streifen (Kies- oder Plattenbelag) diejenigen funktionalen Flächen ausgenommen werden, die z. B. für Dachterrassen genutzt oder die für Belüftungs- und Be- sowie Entlüftungsöffnungen oder technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Zu diesen Flächen werden auch technische Anlagen für die solare Wärme- und Stromgewinnung gezählt. Damit wird zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen eröffnet.

Im Plangebiet ist zur weitmöglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs ein Garagengeschoss geplant. Für Teile der Dachflächen des Garagengeschosses setzt der Bebauungsplan eine intensive Dachbegrünung fest. Ziel der Festsetzung ist es, die Anpflanzung gestalterisch wirksamer Vegetation auf den unterbauten Flächen sicherzustellen und damit die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen für die Bewohner erheblich zu steigern. Die Begrünung trägt außerdem zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung, zur Aufnahme, Speicherung und reduzierten Ableitung der Niederschläge sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen und Stauden geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Bei ausreichender Bewässerung können bei dieser Substratstärke auch Sträucher und Hecken gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Unter befestigten Flächen auf Garagen (Wege, Außenterrassen der Erdgeschosswohnungen, Hauszugänge, Feuerwehrumfahrten) wird die Aufbauhöhe von 50 cm in der Regel mit dem wasser- und luftdurchlässigen Unterbau einschließlich Drainageschicht und der Belagsstärke erreicht. Um Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen zu ermöglichen und dauerhaft zu erhalten, sind höhere Überdeckungen im Baumpflanzbereich von mindestens 1 m auf einer Grundfläche von mindestens 12 m² erforderlich. Sofern bei der Andeckstärke 1 m aus Platzgründen ein flächenbeanspruchendes Anböschen nicht möglich ist, besteht die Möglichkeit, Baumpflanztröge einzusetzen oder Sonderlösungen wie Aufkantung oder Aufmauerungen herzustellen, die die entsprechende Mindestfläche und Mindestsubstratschichtstärke für den Wurzelraum des Baums sicherstellen. Eine Drainage und ausreichende Bewässerung baulich eingefasster Vegetationsflächen ist vorzusehen. Die fachlich anerkannten Bauweisen für beengte Pflanzgruben und für Pflanzun-

gen mit eingeschränktem Bodenanschluss bzw. ohne Anschluss an den gewachsenen Boden werden in den städtebaulichen Verträgen näher geregelt.

5.6.3 Grundwasserschutz

Die Festsetzung zur Dachbegrünung wirkt durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers positiv auf den Grundwasserschutz.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Bursberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. 1990, S. 17). Durch die Verordnung des Wasserschutzgebietes können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten sowie zusätzliche Schutzmaßnahmen für das Grundwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung ergeben.

5.6.4 Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der bauleitplanerischen Abwägung. Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen können. Aus diesem Grunde wurde durch einen Fachgutachter für das Plangebiet eine artenschutzfachliche Untersuchung zu möglichen Vorkommen potenzieller Arten vorgenommen. Durch die Neubebauung und Fällung einzelner Bäume können Arten, die nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Das Plangebiet wurde im Zeitraum vom 14. März bis zum 20. September 2016 mehrfach begangen und im Hinblick auf das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln abgeprüft.

Artengruppe Fledermäuse

Die Erfassung von Fledermäusen erfolgte mittels Ultraschalldetektor und Sichtbeobachtungen. Es wurde eine Fledermausart, die Zwergfledermaus, als eine Flugbeobachtung festgestellt. Jagdrufe und gerichtete Über- oder Durchflüge, die Hinweis auf eine Flugstraße geben, wurden nicht beobachtet.

Das Untersuchungsgebiet besitzt kein besonderes Potential für Fledermausquartiere, Hinweise auf Quartiere im Plangebiet wurden nicht gefunden.

Hinweise auf Sommerquartiere durch das sog. „Schwärmen“ in den Morgenstunden wurden nicht beobachtet.

Fledermäuse jagen in der Regel dort, wo aktuell Konzentrationen von Beutetieren (Insekten) vorhanden sind. Aus den Ergebnissen der Erfassungen wird deutlich, dass kein Gebiet mit herausgehobener Bedeutung als Jagdgebiet vorhanden ist.

Die unterschiedlichen Teillebensräume von Fledermauspopulationen werden durch Flugstraßen miteinander verbunden. Die sogenannten traditionellen Flugrouten sind integrale Bestandteile des Gesamtlebensraumes und nur schwer ersetzbar. Hinweise auf Flugstraßen ergeben sich durch gerichtete Über- oder Durchflüge. Während der Begehungen wurde keine Flugstraße ermittelt.

Mit dem Abriss der Gebäude gehen keine potenziellen Quartiere von Fledermäusen verloren, da dort keine zu erwarten sind.

Mit dem Gehölzverlust verlieren Fledermäuse keine bedeutende Jagdmöglichkeit. Es kommt zu einer geringen graduellen Verminderung der „Nahrungsproduktion“.

Bessere potenzielle Nahrungsgebiete sind in der 1-km-Umgebung die bei allen Arten im normalen Radius des Jagdgebiets um ein Quartier liegt, ausreichend vorhanden, so dass durch das geplante Vorhaben keine Mangelsituation eintreten wird, die dazu führen könnte, dass in der Umgebung liegende Fortpflanzungs- und Ruhestätten unbrauchbar und damit beschädigt werden. Die hier betroffene Fläche ist nicht essentiell für das Vorkommen der Fledermäuse im Raum Rissen. Solche Nahrungsräume gelten nicht als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Zur Unterstützung der Lebensraumfunktion von geschützten Arten besteht in dem Plangebiet jedoch ein Bedarf an Nist- und Fledermauskästen. In der Verordnung wird festgesetzt:

Vgl. § 2 Nr. 19: „Im Plangebiet sind an den nach Osten oder Westen gerichteten Außenwänden der Gebäude drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie drei Flachkästen als Quartiere für Fledermäuse in die Fassade zu integrieren oder anzubringen. An den nach Norden gerichteten Wänden sind zwei Koloniekästen für Sperlinge an geeigneten Stellen anzubringen. Zusätzlich sind drei Nistkästen für Dohlen fachgerecht an Bäumen anzubringen. Alle Nist- und Fledermauskästen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.“

Artengruppe Vögel

Bei der Erhebung sind insgesamt 13 Arten erfasst worden, die nicht alle gleichzeitig auftreten und diesen Bereich nur als Teilrevier oder als Nahrungsgast nutzen, da das Untersuchungsgebiet für alle Arten zu klein für ein jeweils ganzes Revier ist.

Keine der Arten ist nach der „Roten Liste Hamburgs“ oder Deutschlands gefährdet. Alle hier betroffenen Vogelarten sind weit verbreitet und ungefährdet und gehören zu den störungsunempfindlichen Arten. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt. Für alle Arten ist das Untersuchungsgebiet zu klein für jeweils ein ganzes Revier. Ein eventueller Verlust eines Teilrevieres wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit zur Gefährdung der Art im Raum Hamburg Rissen führen. Die hier mit Brutrevieren vorkommenden Arten bauen in jedem Jahr ein neues Nest, so dass außerhalb der Brutzeit keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungsstätten vorhanden sind. Ein Ausweichen ist langfristig möglich, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Vorgezogene Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (continuous ecological functionality-measures – CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Es gehen für Gehölzvögel Bereiche verloren, die nur Anteile der Reviere ausmachen. Mit den später neu angelegten Grünanlagen um die Wohngebäude entstehen langfristig wieder neue Lebensräume für die Gehölzvögel in geringem Umfang.

Bei flächendeckend verbreiteten und wenig spezialisierten Vogelarten – wie hier – wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte in der Regel im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden können, weil diese Arten keine speziellen Habitatansprüche aufweisen und in der Umgebung der Bauvorhaben vergleichbare Biotopstrukturen finden werden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet sind. Damit bleibt die Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Zur Förderung der Artenvielfalt wird in § 2 Nr. 18 der Verordnung festgesetzt, dass Plangebiet an den Gebäuden mindestens drei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter sowie drei Nistkästen für Dohlen im Baumbestand anzubringen sind.

Da die Arbeiten zur Rodung von Gehölzen nach bzw. vor der Brutzeit der Vögel beginnen wird der Tatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, wonach es verboten ist wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, im Hinblick auf Vögel bzgl. der Bäume nicht erfüllt. Aufgrund des Zeitpunkts der Rodung werden auch in Bezug auf die streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht erfüllt. Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da es sich um störungsgewohnte Arten des Siedlungsbereichs handelt. Die lokalen Populationen haben im Übrigen einen so guten Erhaltungszustand, dass selbst ein zeitweiliger Verlust eines Brutpaares nicht zu einer Verschlechterung und damit zu einer erheblichen Störung im Sinne des § 44 führen würde.

Sonstige Arten

Im Plangebiet kommen zudem keine Pflanzarten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH Richtlinie) vor. Weitere Arten des Anhangs I V der FFH-Richtlinie wie beispielsweise die Wirbellosen, Libellen, Amphibien, Fische und der Nachtkerzenschwärmer sind Biotopspezialisten, die im Plangebiet aufgrund des Fehlens dieser Biotopstrukturen nicht vorkommen können.

Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplans kommt es demnach nicht zum Eintreten des Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, da die ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplans liegen somit durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG nicht vor.

5.6.5 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

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

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

Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen. Im Einzelnen ergeben sich für die nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB zu untersuchenden Belange des Umweltschutzes einschließlich der Belange von Natur und Landschaft folgende Auswirkungen:

Boden und Bodenfunktionen

Im Teilplan Naturhaushalt zum LAPRO „Bodenökologische Konzeptkarte“ (1998) ist für das Plangebiet als Bodenart Sand bis lehmiger Sand dargestellt. Die Böden werden als grundwasserfern eingestuft. Der obere Bodenhorizont ist mit Ausnahme der umlaufenden Vegetationsflächen als naturfern zu bewerten. Die natürliche Bodengenese ist in den baulich überprägten Bereichen nachhaltig gestört.

Durch das geplante Bauvorhaben werden die Bodenversiegelungen gegenüber dem Bestand leicht zunehmen.

Die Versiegelung des Bodens durch Gebäudeflächen mit rd. 4.800 m² und Erschließungsflächen mit rd. 3.500 m² beläuft sich im Bestand auf ca. 8.300 m². Dies entspricht, bezogen auf die Vorhabenfläche mit insgesamt 11.963 m², einem Versiegelungsanteil von ca. 69 %.

Demgegenüber entwickelt sich die Bodenversiegelung bei der Vorhabenplanung mit dem Flächenanteil der Gebäude mit etwa 5.520 m² sowie der Erschließungsflächen mit etwa 3.060 m² auf insgesamt rd. 8.580 m². Dies entspricht einem Versiegelungsanteil von rd. 71 %.

Nach Herrichtung der Freiflächen und entsprechender Bodenrevitalisierungsmaßnahmen mit Oberboden sind hier die Bodenfunktionen wieder herstellbar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass oberhalb des Garagengeschosses mit der Anlage von Vegetationsflächen und kleinkronigen Baumanpflanzungen auch organische Bodenstrukturen geschaffen werden. Die Dächer der Wohngebäude erhalten eine Extensivdachbegrünung, Teilflächen des Garagengeschosses sind mit Vegetationsflächen und Baumpflanzungen intensiv begrünt. Extensivdachbegrünungen bieten mit ihrem organisch-mineralischem Bodensubstrataufbau die teilweise Wiederherstellung von Bodenfunktionen auf dem künstlichen Standort Dach. In Verbindung mit standortangepassten Vegetationsgesellschaften werden dauerhafte Lebensraumstrukturen geschaffen. Der Dachbegrünungsaufbau übernimmt Oberflächenwasserrückhalte- und -reinigungsfunktionen und ersetzt somit teilweise die natürlichen Bodenfunktionen.

Wasser- und Grundwasserhaushalt

Der mittlere Flurabstand des oberflächennahen Grund- bzw. Stauwasserleiters ist mit 10 bis 20 m unter Geländeoberkante (GOK) anzunehmen. Lokale Stauwasserlinsen können nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet ist als grundwasserfern einzustufen.

Das Oberflächenwasser der baulich überprägten, versiegelten Flächen wird – nach Rückhaltung und Versickerung auf dem Grundstück – begrenzt in das Regensiel in der Straße Alte Sülldorfer Landstraße eingeleitet.

Aufgrund der anteiligen Gebäudebegrünungen wird sich die Bilanz der Flächenversiegelung positiv entwickeln. Der Oberflächenabfluss der überbauten dezentralen Regenwasserrückhaltung und Regenwasserbewirtschaftung kann mittels der Gebäudebegrünungen nachhaltig verbessert werden. Bei einem Begrünungsaufbau von mindestens 12 cm werden rund 40 bis 70 % des jährlichen Niederschlags in Extensivdachbegrünungen zurückgehalten. Der Rauigkeitsfaktor begrünter Dächer führt zu einer messbaren Abflussverzögerung und Entspannung der Abflussspitzen. Das Abflussverhalten, d.h. das Wasserrückhaltevermögen begrünter Dachflächen wird mit zunehmender Stärke des Begrünungsaufbaus optimiert.

Klima und Lufthygiene

Die lokalen Kleinklimaverhältnisse im Plangebiet sind urbaner Prägung. Das Plangebiet ist in der Karte Planungshinweise Stadtklima (Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg, GEO-NET Umweltconsulting, 12.2011) als Bereich mit geringer bis mäßiger bioklimatischer Belastung gekennzeichnet. Es ist eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte definiert.

Die Hauptwindrichtung wird mit Südwest bis West, die mittlere Temperatur mit 8°C, der mittlere Jahresniederschlag mit 700 – 750 mm, angegeben.

Der Kernbereich des Plangebiets wird aktuell durch abstrahlungsintensive bauliche Anlagen und versiegelte Flächen geprägt. Die umlaufenden, gehölzgeprägten Vegetationsflächen sind entsprechend abstrahlungsarm und wirken klimaökologisch ausgleichend.

Durch das geplante Bauvorhaben wird die lufthygienische Produktivität des Grünvolumens nicht wesentlich beeinträchtigt, da nur in geringem Umfang Großbaumbestand im südlichen und nordwestlichen Bereich gerodet wird. Die Bilanz des Grünvolumens kann durch vorgesehene Neupflanzungen auf Teilflächen der privaten Gärten verbessert werden. Eine extensive Begrünung der Dachflächen und intensive Begrünung der Garagen kann zu einer erheblichen Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Staub- und gasförmige Immissionen werden durch die Vegetationsschicht gefiltert und festgelegt. Aufheizungseffekte und abstrahlungsbedingte Temperaturdifferenzen werden im Sommer durch den Begrünungsaufbau stark nivelliert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

In der Biotopkartierung sind keine „Gesetzlich geschützten Biotope“ gemäß § 30 BNatSchG auf dem Vorhabengelände oder unmittelbar angrenzend festgestellt. Die örtliche Bestandsaufnahme kommt zum gleichen Ergebnis. Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie können nicht ermittelt werden.

Es werden innerhalb der Gewerbe- und Wohnflächenausweisung nur die für die Zuwegung zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße in erforderlichem Umfang notwendigen Gehölze beseitigt. Diese werden durch Ersatzpflanzungen mit Stieleichen und Ersatzzahlungen kompensiert. Für die Ringschließung müssen im Nordwesten maximal drei Bäume gefällt werden.

Es wurde eine Fledermausart, die Zwergfledermaus, als reine Flugbeobachtung festgestellt. Jagdrufe und gerichtete Über- oder Durchflüge, die Hinweis auf eine Flugstraße geben, wurden nicht beobachtet. Das Plangebiet besitzt kein besonderes Potenzial für Fledermausquartiere.

Von den 13 im Plangebiet vorkommenden Vogelarten ist keine nach der „Roten Liste Hamburgs“ oder Deutschlands gefährdet. Alle hier betroffenen Vogelarten sind weit verbreitet, un gefährdet und gehören zu den störungsunempfindlichen Arten. Für alle Arten ist das Untersuchungsgebiet zu klein für jeweils ein ganzes Revier. Ein eventueller Verlust eines Teilreviers wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit zur Gefährdung der Art im Raum Hamburg führen. Ein Ausweichen ist langfristig möglich, so dass die Funktionen im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben. Vorgezogene CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zur Unterstützung der Lebensraumfunktion von geschützten Arten ist die Anbringung von Nist- und Fledermauskästen geplant.

Eine insektenschonende Außenbeleuchtung wird im Durchführungsvertrag zum Vorhaben festgeschrieben.

Die Randbereiche im Norden, Westen und Osten sind mit Gehölzstreifen und –gruppen bewachsen. Im Bebauungsplan werden Einzelbäume parallel der Straße Alte Sülldorfer Landstraße mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Die umlaufenden Gehölzbestände werden über ein flächenbezogenes Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher gesichert und können überwiegend erhalten werden.

Durch die Anpflanzung neuer kleinkroniger Bäume und Großsträucher in den Höfen wird das Grünvolumen nachhaltig entwickelt.

Zum Schutz des alten Baumbestands sollen Baumaßnahmen im Kronentraufbereich der Bäume unterbleiben. Es ist notwendig, dass die Baumaßnahmen mit präventiven Baumschutzmaßnahmen für betroffene Bäume fachgutachterlich begleitet werden.

Landschaftsbild

Zu dem südlich angrenzenden Wohngebiet ist eine vegetationsgeprägte Einbindung durch Baumsolitäre und durch einen umlaufenden Gehölzstreifen gegeben. Eine parkartige Solitärbaumstellung auf den Scherrasengeprägten Böschungsbereichen parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße prägen an dieser Stelle einen parkartigen Straßenraum. Im Norden, Osten und Westen ist die Bebauung durch einen umlaufenden Gehölzstreifen eingefasst mit altem Baumbestand.

Der einrahmende Baumbestand soll, bis auf wenige Ausnahmen, erhalten und gesichert werden und damit langfristig eine landschaftsgerechte Eingrünung der Neubebauung gewährleisten. Zudem wird mit der Ausgestaltung der Innenhöfe und der Grünflächen der Innenhöfe sowie der Durchbegrünung des Quartiers eine landschafts- und ortsgestalterisch deutliche Aufwertung gegenüber der bisherigen Situation erreicht.

Zusammenfassung

Mit dem gemischten Wohn- und Gewerbequartier wird ein bislang als Gewerbegebiet ausgewiesenes Gelände überplant. Die nach Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen haben einen Flächenumfang von ca. 1,0 ha. Die bauliche Neuordnung erfolgt auf durch Bebauung und bauliche Nebenanlagen vorgeprägten, vollständig versiegelten und weitgehend in ihrem boden genetisch und –statischen Aufbau veränderten Flächen. Innerhalb der geplanten privaten Grün- und Freiflächen bleiben vorhandene Gehölze der vegetationsgeprägten Randzonen erhalten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes umfassend berücksichtigt werden. Die Festsetzungen dienen u.a. der Minderung von Auswirkungen durch die Bodenversiegelung, der ökologisch orientierten Regulierung des Wasserhaushalts und flankieren das Vorhaben mit dem Ziel die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden und Pflanzen und Tiere zu reduzieren.

Fledermäuse haben in dem Bestandsgebäude und den Bäumen keine Quartiere. Durch das Vorhaben gehen keine Quartiere, Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie bedeutsame Nahrungsräume von Fledermäusen verloren. Von den im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten ist keine vom Verlust einer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 B NatSchG betroffen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich. Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind sämtliche Biotopspezialisten, die im Plangebiet aufgrund des Fehlens der für sie notwendigen Biotopstrukturen nicht vorkommen können.

Unüberwindbare Belange des besonderen Artenschutzes sind durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen, sofern Bauzeitenregelungen getroffen werden. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Eine Eingriffsbilanzierung sowie ein förmlicher Umweltbericht sind somit nicht erforderlich.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

5.7.1 Bundesfernstraße

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein Teilbereich einer festgestellten Bundesfernstraße nachrichtlich übernommen worden. Sie ist als Ortsumgehung Rissen sowie als über örtliche Hauptverkehrsstraße für den Verkehr von Wedel in die Innenstadt Hamburgs konzipiert. Die Bundesfernstraße ist nach dem Bundesfernstraßengesetz in der Fassung vom 1. Oktober 1974 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2413 und 2908), zuletzt geändert am 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2669), festgestellt worden.

5.7.2 Landschaftsschutzgebiet

Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs (ca. 260 m²) unterliegt dem Landschaftsschutz. Es gelten die Beschränkungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Döckenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 365).

5.7.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb der Schutzzone III der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Bausberg vom 13. Februar 1990 (HmbGVBl. 1990, S. 17). Das Gebiet ist in einem förmlichen Verfahren nach § 37 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 festgesetzt worden.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Realisierung des Vorhabens wird auf der Grundlage von § 12 BauGB zwischen der Vorhabenträgerin und der Freien und Hansestadt Hamburg ein Durchführungsvertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungskosten. Im Durchführungsvertrag werden außerdem weitere Vereinbarungen insbesondere zu Maßnahmen der Freiflächengestaltung, Bepflanzung und Grundstücksererschließung auf den privaten Grün- und Freiflächen, zur Umsetzung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Fassadengestaltung getroffen. Der Durchführungsvertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht.

Voraussichtlich sind bodenordnerische Maßnahmen in Form von neuen Zuschnitten der Flurstücke erforderlich.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Rissen 40 vom 06.12.1988 aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 13.450 m².

Davon werden etwa 960 m² als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und etwa 510 m² als festgestellte Bundesstraße nachrichtlich übernommen.

Etwa 5.620 m² werden als allgemeines Wohngebiet sowie 3.560 m² als Gewerbegebiet festgesetzt.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets werden parallel zur Sülldorfer Landstraße etwa 1.260 m² als private Grünfläche festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets werden parallel zur Straße Alte Sülldorfer Landstraße etwa 1.540 m² als private Grünfläche festgesetzt.

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

Anlage 3

Eigentumsnachweise Vertragsgebiet

Hier:

- Auszug aus dem Grundbuch zu dem Flurstück 5055, eingetragen in das Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg Blankenese, Blatt 6800
- Auszug aus dem Grundbuch zu dem Flurstück 3942, eingetragen in das Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg Blankenese, Blatt 5992
- Auszug aus dem Grundbuch zu dem Flurstück 4991, eingetragen in das Grundbuch des Amtsgerichts Hamburg Blankenese, Blatt 6730
- Notarieller Kaufvertrag vom 17.01.2018, UR-Nr. 99/2018 DI, zu den Flurstücken 5487-1, 5487-2, 5487-3, 5487-4, 5487-5, 5487-6

Grundbuch

von

Rissen

Band Blatt 6800

┌

└

└

┌

Amtsgericht Hamburg-Blankenese Grundbuch von Rissen Band Blatt 6800 Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe	
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha
1	2	a	b	c/d	e	4	
1-3 4	1,2,3	gelöscht Rissen		5055			91 26
					Gebäude- und Freifläche Mischnutzung Alte Sülldorfer Landstr. 400, 402		

Hamburg Blankenese Dissen 6800 . Geändert am 01.07.2018 . Abdruck vom 28.02.2018 . Seite 2 von 2 Seiten

Amtsgericht	Hamburg-Blankenese	Grundbuch von	Rissen	Band	Bestandsverzeichnis
Bestand und Zuschreibungen			Abschreibungen		
Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	5	6	7	8	
4	<p>Nr. 4 bei Umschreibung des Grundbuchs von Rissen Blatt 2285 gemäß § 28 GBV als Bestand eingetragen am 27.09.1996.</p> <p><i>Opund Ullrich</i></p> <p><i>Repp</i></p>				

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2 Berendsohn Aktiengesellschaft, Hamburg,	3 4	4 Das auf dem geschlossenen Grundbuch von Rissen Blatt 2285 eingetragene Eigentum bei Umschreibung des geschlossenen Blattes (ON 28) hier eingetragen am 27.09.1996. <i>Grundbuchamt</i>
2	Berendsohn Grundbesitz GmbH & Co. KG	4	Aufgrund der Auflassung vom 11.06.2014 (ON 92 in Blatt 1495) eingetragen am 31.07.2014. Jens
3	Mar. & NEEG Objekt Rissen II GmbH & Co. KG, Kiel -Amtsgericht Kiel HRA 8798 KI-	4	Aufgrund der Auflassung vom 20.02.2017 (ON 98 in Blatt 1495) eingetragen am 01.02.2018. Waage

Amtsgericht Hamburg-Blankenese

Grundbuch

von

R i s s e n

Band 183 Blatt 5992

┌

└

└

┌

Amtsgericht Hamburg-Blankenese Grundbuch von Rissen Band 183 Blatt 5992 Bestandsverzeichnis

0 1 4 3 8 2 2 2

0 1 4 6 5 8 8 9

3
2
1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe	
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha
1	2	a	b	c/d	e	4	
1	-	Rissen	3942	3	Freifläche Alte Sülldorfer Landstraße	-	-9 87

3
2
1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. d. Grundstücke		Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	
5	6	7	8
1	<p>Nr. 1 bei Umschreibung des Grundbuchs von Rissen Band 32 Blatt 1462 gemäß § 28 GBVerf. als Bestand eingetragen am 11. Dezember 1989.</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p><i>Freem</i></p>		

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2 Wilhelm Louls Martin Krüger, geboren am 26. Juni 1912	3	4 Das auf dem geschlossenen Grundbuch von Rissen Blatt 1462 eingetragene Eigentum bei Umschreibung des Blattes (ON 66) eingetragen am 11. Dezember 1989.
2	Berendsohn Aktiengesellschaft, Hamburg	1	Aufgrund der Auflassung vom 24. Juni 1992 (ON 67); eingetragen am 13. Januar 1993. <i>[Handwritten signature]</i>
3	Berendsohn Grundbesitz GmbH & Co. KG	1	Aufgrund der Auflassung vom 11.06.2014 (ON 92 in Blatt 1495) eingetragen am 31.07.2014. Jens
4	Mairn & NGEK Objekt Rissen II GmbH & Co. KG, Kiel -Amtsgericht Kiel HRA 8798 KI-	1	Aufgrund der Auflassung vom 20.02.2017 (ON 98 in Blatt 1495) eingetragen am 01.02.2018. Waage

01465890

Grundbuch

von

Rissen

Band **207**

Blatt **6730**

┌

┐

└

┘

6730

Band Blaff 30 Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Hamburg-Blankenese Grundbuch vorrissen

01441635 01466300

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a	b	c/d	e	4			
1	-	Rissen		4991	3	Freifläche Sülldorfer Landstrasse	6	69	

3
2
1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	5	Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	7
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	5	Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	7
1	<p>Von Blatt 5913 hierher übertragen am 28.05.1997.</p> <p><i>Öttem an für Beer</i></p>		8

Amtsgericht Hamburg-Blankenese Grundbuch von Rissen Band Blatt 6730 Erste Abteilung

laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung)	1	Aufgrund des Antrages vom 8. August 1990 (ON 25 in Blatt 5913) eingetragen am 28.05.1997. <i>Ottar</i> <i>fu Riss</i>
2	Vogel Rechtsanwaltsgesellschaft mbH mit Sitz in Nürnberg	1	Aufgrund der Auflassung vom 26.08.2004 (ON 2) eingetragen am 05.10.2004. Korn
3	P.T. Vogel GmbH, Emmelsbüll-Horsbüll	1	Aufgrund der Auflassung vom 01.11.2006 (ON 3 in Blatt 6730) eingetragen am 01.02.2007. Korn
4	Marn & NGEG Objekt Rissen II GmbH & Co KG, Kiel -Amtsgericht Kiel HRA 8298 KI-	1	Aufgrund der Auflassung vom 15.02.2017 (ON 5) eingetragen am 14.03.2017. Waage

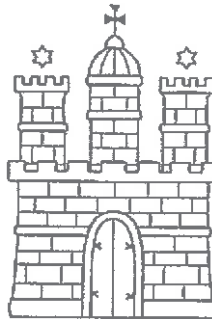
Fortsetzung unfern

NOTARIAT AM ALSTERTOR

DR. ROLF-HERMANN HENNIGES DR. WOLFGANG ENGELHARDT JOHANN JONETZKI
DR. ROBERT DIEKGRÄF DR. ARNE HELMS, LL.M. DR. MICHAEL VON HINDEN
NOTARE

UR-Nr. 99/2018 DI

- Grundstückskaufvertrag -
(Teilfläche Alte Sülldorfer Landstraße 400)



NOTARIATSURKUNDE

DES HAMBURGISCHEN NOTARS

DR. ROBERT DIEKGRÄF

- ABSCHRIFT -

ALSTERTOR 14 - 20095 HAMBURG - ECKE FERDINANDSTRASSE
TELEFON: + 49 (0)40 30 05 02-0 - TELEFAX: + 49 (0)40 30 05 02-92
POSTANSCHRIFT: POSTFACH 10 54 09 - 20037 HAMBURG
WWW.ALSTERTOR.DE - NOTARIAT@ALSTERTOR.DE

URKUNDENROLLEN-NR. 99/2018 DJ

Verhandelt

in der

Freien und Hansestadt Hamburg

am

17. Januar 2018

Vor mir, dem Hamburgischen Notar

Dr. Robert Diekgräf

mit dem Amtssitz in Hamburg,

erschieden heute in meinen Amtsräumen Alstertor 14, 20095 Hamburg:

1. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nach ihren Erklärungen nicht handelnd im eigenen Namen, sondern als teilweise von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite einzelvertretungsberechtigte Bevollmächtigte für die

Freie und Hansestadt Hamburg,
vertreten durch die Finanzbehörde – Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen –,
Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg,

aufgrund mit Dienstsiegel versehener schriftlicher Vollmacht vom 16. Januar 2018, die bei Beurkundung im Original vorlag und von der eine hiermit beglaubigte Ablichtung als **Anlage 1** beigefügt wird.

– die **Freie und Hansestadt Hamburg** nachfolgend in dieser Urkunde auch „**Verkäufer**“ oder „**FHH**“ genannt –

2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

handelnd seiner Erklärung nach in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die

Marn & NGEV Verwaltungsgesellschaft mbH
mit dem Sitz in Kiel

und der Geschäftsanschrift:
Wall 55, 24103 Kiel,
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter HRB 14269 KI,

diese wiederum handelnd ihrer Erklärung nach in ihrer Eigenschaft als
einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite
persönlich haftende Gesellschafterin der und für die

Marn & NGEG Objekt Rissen II GmbH & Co. KG

mit dem Sitz in Kiel

und der Geschäftsanschrift:

Wall 55, 24103 Kiel,

eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Kiel unter HRA 8298 KI,

- die Marn & NGEG Objekt Rissen II GmbH & Co. KG nachfolgend in dieser Urkunde
auch „**Käufer**“ genannt –
- Verkäufer und Käufer nachfolgend gemeinsam auch „**die Vertragsparteien**“ genannt –

Hiermit bescheinige ich, der Notar, nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO die vorgenannten
Vertretungsberechtigungen, und zwar aufgrund Einsichtnahmen in das jeweils betreffende
elektronische Handelsregister vom 15. Januar 2018.

Die Erschienenen baten um Beurkundung des nachstehenden Grundstückkaufvertrages mit
Auflassung und erklärten daraufhin zu Protokoll:

**GRUNDSTÜCKSKAUFVERTRAG
MIT AUFLASSUNG**

INHALTSVERZEICHNIS (Nicht Gegenstand der Beurkundung)	SEITE
§ 1 Grundbuchstand	4
§ 2 Verkauf (Kaufgegenstand)	4
§ 3 Kaufpreis	5
§ 4 Fälligkeit des Kaufpreises	5
§ 5 Belastungen	6
§ 6 Besitzübergang	6
§ 7 Rechte des Käufers wegen Mängeln	8
§ 8 Erschliessung	10
§ 9 Nutzungsbindung	11
§ 10 NACHLEISTUNGSVERPFLICHTUNG	11
§ 11 Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte	12
§ 12 Rücktritt	12
§ 13 Kosten, Grunderwerbssteuer	12
§ 14 Grundbucheintragung	13
§ 15 Auflassung, Grundbucheintragungen	13
§ 16 Ermächtigung des Notars, Vollmachten	14
§ 17 Rechtsnachfolge, Abtretung, Gesamtschuldnerische Haftung	16
§ 18 Hinweise zum Datenschutzgesetz und	
dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG)	16
§ 19 Salvatorische Klausel und sonstige Bestimmungen	17
§ 20 Erfüllungsort, Gerichtsstand	17
§ 21 Anlagenverzeichnis	18
§ 22 Ausfertigungen	18

I. TEIL

§ 1 GRUNDBUCHSTAND

- 1.1 Der Verkäufer ist Alleineigentümer des nicht im Grundbuch verzeichneten, nicht gewidmeten Grundstücks:
- Grundstück Gemarkung Rissen, Flurstück 5487
- 1.2 Die Belegenheit ergibt sich aus dem als **Anlage 2** beigefügten Lageplan.

§ 2 VERKAUF (KAUFGEGENSTAND)

- 2.1 Der Verkäufer verkauft hiermit an den dies annehmenden Käufer folgende noch zu vermessende unbebaute Teilflächen aus dem in § 1 dieser Urkunde näher bezeichneten unbebauten Grundbesitz:

Flurstücke 5487-1, 5487-2, 5487-3, 5487-4, 5487-5, 5487-6,
belegen Alte Sülldorfer Landstraße 400 zur Größe von insgesamt ca. 1.328,75 qm,

– nachfolgend auch „**Kaufgegenstand**“ oder „**Grundstück**“ genannt.

Die kaufgegenständlichen Teilflächen (der Kaufgegenstand) sind in dem dieser Urkunde als **Anlage 2** beigefügten Lageplan grün bzw. braun unterlegt dargestellt. Der Lageplan ist maßgebend für die durch die amtliche Vermessung zu bestimmende genaue Flächengröße und Lage der kaufgegenständlichen Teilflächen. Der Notar hat auf die Bedeutung einer exakten zeichnerischen Darstellung hingewiesen.

Im Übrigen steht das Bestimmungsrecht bezüglich der Grenzen des Kaufgegenstandes gemäß § 315 BGB dem Verkäufer zu. Der genaue Verlauf der neuen Grundstücksgrenze wird erst bei der Vermessung und Abmarkung durch den zu beteiligenden Verkäufer festgelegt.

Der Käufer wird die Vermessung (u.U. einschließlich Abmarkung) bis spätestens 4 Wochen nach Beurkundung dieses Vertrages bei einem öffentlich bestellten Vermessungsbüro oder dem Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung in Auftrag geben und den Verkäufer innerhalb einer Frist von 14 Tagen ab Beauftragung hierüber schriftlich informieren. Er hat den Vermesser zu veranlassen, dass dieser dem Notar auf Kosten des Käufers folgende Vermessungsunterlagen zusendet:

- Abschriften des Veränderungsnachweises (zweifach),
- Fortführungsunterlagen,

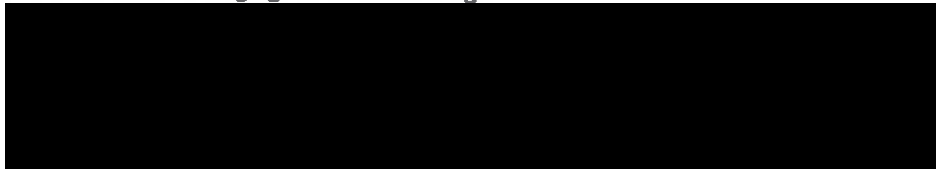
Wird die Vermessung vom Käufer nicht innerhalb den oben genannten Fristen in Auftrag gegeben, so bevollmächtigt der Käufer hiermit unwiderruflich den Verkäufer zur Erteilung des Vermessungsauftrages im Namen und auf Rechnung des Käufers.

Der Grenzfeststellungs- (und Abmarkungs-)termin ist dem Verkäufer, vertreten durch die Finanzbehörde – Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen –, mindestens 14 Tage vorab mitzuteilen.

- 2.2 Der Kaufgegenstand wird mit allen gesetzlichen Bestandteilen, soweit sie im Eigentum des Verkäufers stehen und nachfolgend nicht etwas Abweichendes vereinbart wird, verkauft. Zubehör wird nicht mitverkauft.

§ 3 KAUFPREIS

- 3.1 Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand beträgt



- 3.2 Neben dem Kaufpreis für den Kaufgegenstand hat der Käufer folgenden Betrag zu zahlen:



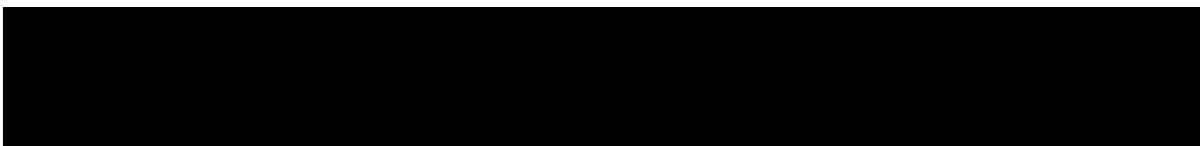
Dieser Betrag ist zusammen mit dem Kaufpreis für den Kaufgegenstand fällig.

- 3.3 Gegen Forderungen des Verkäufers aus diesem Vertrag ist die Aufrechnung mit Forderungen des Käufers ausgeschlossen, soweit diese nicht unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind.

§ 4 FÄLLIGKEIT DES KAUFPREISES

- 4.1 Der Kaufpreis für den Kaufgegenstand ist ohne weitere Voraussetzungen am 07.02.2018 fällig und zahlbar auf das nachstehend in § 4.2 dieses Vertrages genannte Konto. Der Notar hat den Käufer auf das Vorleistungsrisiko hingewiesen, Gestaltungsalternativen angeboten und erläutert und entsprechend belehrt. Der Käufer erklärte hierauf verzichten zu wollen und auch keine Finanzierung des Kaufpreises über den Kaufgegenstand zu benötigen.

- 4.2



bei der Deutschen Bundesbank Hamburg,

so rechtzeitig einzuzahlen, dass eine Wertstellung zum Fälligkeitstermin erfolgt, auch wenn keine Referenznummer mitgeteilt wurde.

- 4.3 Begleitet der Käufer die Forderungen nicht oder nicht vollständig zum vereinbarten Fälligkeitstermin, so gerät er auch ohne Mahnung sofort in Verzug. Er schuldet in diesem Fall die gesetzlichen Verzugszinsen auf den noch offenen Betrag in Höhe von jährlich neun Prozentpunkten über dem jeweils geltenden Basiszinssatz gemäß § 247 BGB. Die Zinsen sind zum Ende eines jeden Kalendermonats zur Zahlung an den Verkäufer auf das vorgenannte Konto fällig. Unberührt bleibt die gesetzliche Pflicht zum Ersatz eines weitergehenden Verzugsschadens.

§ 5 BELASTUNGEN

Der Verkäufer hat den Kaufgegenstand frei von allen Belastungen in Abteilung II und III des Grundbuchs zu übereignen, soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.

§ 6 BESITZÜBERGANG

6.1 Besitzübergang, Gefahrübergang

Der Besitz an dem Kaufgegenstand geht vom Verkäufer auf den Käufer an dem letzten Tag (24.00 Uhr) des Monats über, in dem die vollständige Zahlung des Kaufpreises gemäß § 4.1 erfolgt ist (nachfolgend „Besitzübergang“ genannt).

Der Besitzübergang entspricht dem Verrechnungstag.

Der Käufer übernimmt den Kaufgegenstand ohne förmliche Übergabe.

Die Gefahr des zufälligen Untergangs und die Gefahr der zufälligen Verschlechterung des Kaufgegenstandes gehen mit Besitzübergang über.

6.2 Nutzen und Lasten

Mit Besitzübergang gehen Nutzen und Lasten des Kaufgegenstandes einschließlich aller Rechte und Pflichten vom Verkäufer auf den Käufer über. Der Käufer hat den Verkäufer von allen Verpflichtungen freizuhalten, die sich bei oder nach Besitzübergang aus dem Eigentum oder dem Besitz an dem Kaufgegenstand ergeben. Unbeschadet der Vorschriften in §§ 95, 96 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) gehen eventuell für den

Kaufgegenstand bestehende Versicherungen nicht auf den Käufer über. Erträge und Lasten werden auf den Besitzübergang zwischen Verkäufer und Käufer abgerechnet.

6.3 Verkehrssicherungspflicht

Ab dem Besitzübergang hat der Käufer für die Erfüllung der den Eigentümer treffenden Verkehrssicherungspflicht (z. B. Winterdienst) zu sorgen und den Verkäufer von allen eventuellen Inanspruchnahmen wegen nach dem Besitzübergang eingetretenen Verletzungen der Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

6.4 Liegenschaftsbezogene Verträge

Der Kaufgegenstand wird frei von liegenschaftsbezogenen Verträgen, insbesondere Miet-, Pacht- und sonstigen Nutzungsverhältnissen übergeben.

6.5 Abrechnungen von Steuern, Abgaben, Versicherungsbeiträgen zum Besitzübergang

Steuern, Gebühren und Abgaben, Versicherungsbeiträge und sonstige Kosten bezüglich des Kaufgegenstandes, die für einen Erhebungs- oder Abrechnungszeitraum anfallen, der vor dem Besitzübergang begonnen hat und nach dem Besitzübergang endet, sind von dem Verkäufer und dem Käufer jeweils zeitanteilig für die Zeit vor bzw. ab dem Besitzübergang zu tragen. Der Käufer wird diese Kosten innerhalb von zwei Wochen, nachdem der Käufer bestandskräftige Bescheide bzw. Rechnungen über diese Kosten erhalten hat, auf den Zeitpunkt des Besitzüberganges abgrenzen. Soweit der Verkäufer für die Zeit ab dem Besitzübergang Vorauszahlungen auf die vorstehend genannten Kosten geleistet hat, hat der Käufer dem Verkäufer den entsprechenden Betrag innerhalb von zwei Wochen nach Aufforderung durch den Verkäufer zu erstatten. Bei Zahlungsverzug gilt bezüglich der Verzugszinsen § 4.3 dieses Vertrages sinngemäß.

6.6 Der Verkäufer ermächtigt den Käufer - mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmachten - hinsichtlich des Kaufgegenstandes

- a) bei den zuständigen Ämtern (Bauämter, Grundbuchämter etc.) Auskünfte einzuholen, Akten und Register einzusehen sowie sich Unterlagen aus den Akten bzw. Registern in Ablichtung aushändigen zu lassen;
- b) Vereinbarungen mit Versorgungsunternehmen zu treffen;
- c) Abriss-, Bau-, Bauvorbescheidsanträge, Anträge auf Erteilung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen sowie Förderungsanträge jeder Art zu stellen, zu ändern und auch zurückzunehmen;
- d) Baugenehmigungsverfahren durchzuführen;
- e) die Erteilung von Anliegerbescheinigungen zu beantragen.

6.7 Soweit der Käufer von dieser Bevollmächtigung Gebrauch macht, treffen die wirtschaftlichen Folgen der veranlassten Maßnahmen ausschließlich den Käufer, soweit in diesem Vertrag nichts anderes geregelt ist. Die hierdurch entstehenden Kosten trägt im Innen-

verhältnis unter Freistellung des Verkäufers ausschließlich der Käufer. Gegen den Freistellungsanspruch des Verkäufers sind Einwendungen und Einreden ausgeschlossen. Die vorgenannte Vollmacht kann von dem Verkäufer jederzeit widerrufen werden.

- 6.8 Auf Wunsch und auf Kosten des Käufers wird der Verkäufer diesem die vorstehende Vollmacht in gesonderter Urkunde erteilen.

§ 7 RECHTE DES KÄUFERS WEGEN MÄNGELN

- 7.1 Der Kaufgegenstand nebst sämtlichen Baulichkeiten wird verkauft wie er steht und liegt und wird vom Käufer in dem vorhandenen Zustand übernommen. Die Rechte des Käufers wegen Sach- und Rechtsmängeln werden ausgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Eine bestimmte Größe, Güte, Tragfähigkeit des Untergrundes oder sonstige Beschaffenheit ist nicht vereinbart, insbesondere auch nicht bezüglich Art und Umfang der Nutzung - in tatsächlicher oder in rechtlicher Hinsicht -, Ertrag, Bebaubarkeit und Verwertbarkeit des Kaufgegenstandes. Der Verkäufer übernimmt keine Garantien; solche sind auch nicht außerhalb des Vertrages gegeben worden.
- 7.2 Der Verkäufer hat dem Käufer ungehinderten Besitz zu verschaffen und das Eigentum frei von im Grundbuch eingetragenen Belastungen zu übertragen, sofern diese vom Käufer nicht übernommen werden. Der Käufer hat keine Rechte wegen nicht im Grundbuch eingetragener Belastungen, wegen Nutzungsrechten Dritter, die kraft Gesetzes bestehen oder wegen eingetragener Baulasten. Darüber hinaus wird vom Verkäufer für die Freiheit des Kaufgegenstandes von öffentlich-rechtlichen Baulasten keine Haftung übernommen. Der Käufer bestätigt, dass er sich über etwaige Baulasten in dem ihm erforderlich erscheinenden Umfang unterrichtet hat.
- 7.3 Der Käufer hat vor Abschluss dieses Kaufvertrages ausreichend Gelegenheit gehabt, sich durch Bodenuntersuchungen Gewissheit über die Boden- und Baugrundverhältnisse zu verschaffen und insbesondere den Kaufgegenstand auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten i.S.d. Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu untersuchen. Der Käufer ist vom Verkäufer vorsorglich darauf hingewiesen worden, dass die Bebaubarkeit des Kaufgegenstandes nicht zugesichert wird.
- 7.4 Der Käufer hat keine Rechte wegen Verunreinigungen des Kaufgegenstandes soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. **„Verunreinigungen des Kaufgegenstandes“** im Sinne dieses Vertrages sind sämtliche Boden-, Bodenluft-, Bodenlösungs- und Grundwasserverunreinigungen, insbesondere
- a) schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG;
 - b) Altlasten im Sinne von § 2 Abs. 5 BBodSchG;
 - c) im Boden eingeschlossene und nicht zum Kaufgegenstand gehörende Gebäude, Gebäudereste und technische Anlagen;

- d) entsorgungspflichtige Abfälle nach dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG).
- 7.5 Soweit der Verkäufer bzgl. des Kaufgegenstandes aufgrund von Altlasten oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen i.S.d. BBodSchG öffentlich-rechtlich und/oder privat-rechtlich in Anspruch genommen wird, hat der Käufer den Verkäufer von einer solchen Inanspruchnahme und den daraus folgenden Lasten, insbesondere von sämtlichen Kosten oder Schäden ohne Einschränkung freizustellen.
- 7.6 Etwaige Ausgleichsansprüche des Käufers gegenüber dem Verkäufer nach § 24 Abs. 2 BBodSchG oder anderweitige Ausgleichs- oder Rückgriffsansprüche wegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten sind ausgeschlossen. Das gilt auch in den Fällen, in denen der Verkäufer als Alteigentümer unmittelbar nach § 4 Abs. 6 BBodSchG in Anspruch genommen wird, so dass insoweit ein Freistellungsanspruch des Verkäufers gegenüber dem Käufer oder seinen Rechtsnachfolgern besteht. Im Falle der Rechtsnachfolge gilt § 17 dieses Vertrages.
- 7.7 Ab dem Besitzübergang ist der Käufer allein verantwortlich für die Entsorgung der von ihm erzeugten entsorgungspflichtigen Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG und für die Einhaltung der Pflichten aus der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung – NachwV).
- 7.8 Der Verkäufer haftet nicht für Schäden durch auf dem Kaufgegenstand vorhandenes Kriegsgerät oder bisher nicht entfernte Kampfmittel. Gemäß Bescheid der Feuerwehr Hamburg – Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht – vom **01.08.2017** wird die Fläche zum Teil als Verdachtsfläche für vergrabene Kampfmittel eingestuft. Der Bescheid nebst Lageplan ist in Ablichtung als **Anlage 3** beigelegt.
- 7.9 Soweit ab dem Besitzübergang Maßnahmen nach § 5 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) erfolgen müssen, ist der Käufer verpflichtet, ein geeignetes Unternehmen (§ 10 Abs. 2 KampfmittelVO) im eigenen Namen und für eigene Rechnung in dem erforderlichen Umfang mit der fachgerechten Durchführung von Aufgaben der Sondierung auf den betroffenen Flächen des Kaufgegenstandes und dem Freilegen etwaiger Kampfmittel oder Verdachtsobjekte im Sinne der KampfmittelVO zu beauftragen. Der Käufer hat die Beauftragung dem Verkäufer unverzüglich nachzuweisen und den Verkäufer von einer Inanspruchnahme wegen etwaiger Sondierungspflichten freizustellen.
- 7.10 Der Käufer ist verpflichtet, Kosten im Sinne des § 11 Abs. 1 der KampfmittelVO zu tragen und den Verkäufer entsprechend freizustellen sowie alle vom Verkäufer verauslagten Kosten unverzüglich zu erstatten.
- 7.11 Etwaige Ansprüche des Verkäufers aus § 11 Abs. 2 KampfmittelVO werden an den dies annehmenden Käufer aufschiebend bedingt durch die vollständige Freistellung des Verkäufers durch den Käufer im Sinne der §§ 7.9 und 7.10 des Vertrages abgetreten.

- 7.12 Unberührt bleiben Rechte des Käufers wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Verkäufer die Pflichtverletzung zu vertreten hat (§ 309 Nr. 7 lit. a BGB), und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Verkäufers beruhen (§ 309 Nr. 7 lit. b BGB). Einer Pflichtverletzung des Verkäufers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Der Notar hat die Vertragsparteien über die Bedeutung der vorstehenden Haftungsregelungen und die Bedeutung der Haftungsausschlüsse belehrt. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung des Verkäufers nicht ausgeschlossen ist, wenn dieser einen Mangel arglistig verschweigt oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Kaufgegenstandes übernommen hat.

§ 8 ERSCHLIESSUNG

- 8.1 Hinsichtlich der Erschließungs-, Ausbau- und Sielbaubeiträge wird auf die als verlesene **Anlage 4** beigefügte Bescheinigung der Finanzbehörde vom 11.07.2017 verwiesen.
- 8.2 Die Erschließungsbeiträge für die erstmalige endgültige Herstellung der Straße Alte Sülldorfer Landstraße sowie der Sielbaubeitrag für die Schmutz- und Regenwassersiele wurden vom Verkäufer übernommen.
- 8.3 Werden für zukünftige Erweiterungen und/oder Verbesserungen der genannten Straße/n oder für die Herstellung von weiteren Erschließungsanlagen und/oder Sielanlagen Beiträge festgesetzt, so hat diese der Käufer zu tragen.
- Die Kosten für die Herstellung von Überfahrten nach dem Hamburgischen Wegegesetz gehören nicht zu den Erschließungskosten und sind vom Käufer zu tragen.
- 8.4 Die Sielanschlussbeiträge sind vom Käufer zu zahlen.
- 8.5 Eine Verpflichtung, die Straße Alte Sülldorfer Landstraße bis zu einem bestimmten Zeitpunkt endgültig herzustellen, zu erweitern oder zu verbessern, übernimmt der Verkäufer nicht. Der Käufer verpflichtet sich, in dieser Hinsicht keine Ansprüche gegen den Verkäufer geltend zu machen.
- 8.6 Andere als vorstehend erwähnte oder zukünftig entstehende Abgaben wie Erschließungsbeiträge, insbesondere nach den §§ 127 bis 135 des Baugesetzbuchs (BauGB), Anliegerbeiträge, insbesondere Sielbaubeiträge nach dem Sielabgabengesetz (SAG) und dem Hamburgischen Wegegesetz (HWG), sonstige Abgaben und Kosten-erstattungsbeträge nach dem BauGB (insbesondere gemäß § 135 a bis c, § 154 BauGB) sind vom Käufer zu tragen. Entsprechendes gilt für privatrechtlich erhobene Anschlussbeiträge (Netzbeiträge) für Strom-, Gas- und Wasserversorgung.
- 8.7 Sollte der Verkäufer noch zu Leistungen herangezogen werden, die hiernach dem Käufer obliegen, hat der Käufer ihn von diesen Ansprüchen freizuhalten.

§ 9 NUTZUNGSBINDUNG

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgegenstand keine Spielhallen oder ähnliche Unternehmen im Sinne des Gesetzes zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Hamburg (Hamburgisches Spielhallengesetz – HmbSpielhG) sowie Verkaufsräume oder Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellen Charakter ausgerichtet ist oder Videotheken selbst betreiben oder deren Betrieb zu dulden.

§ 10 NACHLEISTUNGSVERPFLICHTUNG

10.1

[REDACTED]

- 10.2 Für den Fall, dass dieses Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden soll und/oder für eine Neubebauung oder bauliche Erweiterung auf dem Gesamtgrundstück als sog. indexrelevante Fläche herangezogen wird, gilt für die Dauer von 15 Jahren ab dem Tage der Vertragsbeurkundung eine Nachleistungsverpflichtung in Höhe der Differenz des Bodenwertes, der sich zum Zeitpunkt der Maßnahme zwischen der dem Vertrag zugrunde liegenden Grundstücksqualität und der Grundstücksqualität aufgrund der zusätzlichen Bebauung ergibt.

Die neue Grundstücksqualität wird auf der Grundlage einer Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg ermittelt.

- 10.3 Zur Sicherung der vorstehenden Verpflichtung verpflichtet sich der Käufer, folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Verkäufers an rangerster Stelle in Abt. II des Grundbuches entschädigungslos eintragen zu lassen:

„Die weitere Bebauung des Grundstücks ist ausgeschlossen.“

Der Verkäufer wird die Löschung der Dienstbarkeit bewilligen, wenn entweder der Differenzbetrag gemäß Absatz 2 gezahlt und die Löschungsbewilligung vom jeweiligen Eigentümer angefordert wurde oder die in Absatz 2 genannte Voraussetzung zur Zahlungsverpflichtung innerhalb von 15 Jahren ab dem Tage der Beurkundung nicht eingetreten ist.

- 10.4 Der Differenzbetrag ist innerhalb von 4 Wochen nach schriftlicher Aufforderung an den Verkäufer zu zahlen.

§ 11 NUTZUNGS-, LEITUNGS-, UNTERHALTUNGS- UND WARTUNGSRECHTE

- 11.1 Soweit der Kaufgegenstand von Einrichtungen Dritter – insbesondere öffentlicher Versorgungsunternehmen (Strom-, Wasser-, Gas- und Fernmeldeanlagen, Verkehrsbetriebe usw.) – berührt wird, für die der Verkäufer zur Sicherung von Rechten bei Veräußerung verpflichtet ist, wird der Käufer auf seine Kosten auf Verlangen der Träger dieser Einrichtungen zu deren Gunsten entschädigungsfrei beschränkte persönliche Dienstbarkeiten i.S.d. §§ 1090 ff. BGB zur Sicherung des Anlagenfortbestandes und –betriebes einräumen. Diese Verpflichtung verjährt in 30 Jahren ab Vertragsschluss.
- 11.2 Die entsprechende Verpflichtung zur dinglichen Sicherung gilt auch für den Kaufgegenstand berührende Einrichtungen des Verkäufers oder dessen Tochterunternehmen.

§ 12 RÜCKTRITT

- 12.1 Der Rücktritt vom Vertrag wegen nicht oder nicht vertragsgemäß erbrachter Leistung (z.B. Nichtzahlung des Kaufpreises) richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.
- 12.2 Im Falle des Rücktritts des Verkäufers trägt der Käufer die durch den Abschluss und den Vollzug dieses Vertrages entstandenen Kosten (einschließlich Gerichts- und Notariatskosten, Beratungskosten) sowie die sonstigen Kosten des Rücktritts und der Rückabwicklung.

§ 13 KOSTEN, GRUNDERWERBSSTEUER

- 13.1 Alle mit dem Abschluss und Vollzug dieses Vertrages verbundenen Kosten, – insbesondere die Kosten des Notars und des Grundbuchamtes, die Grunderwerbsteuer, die Kosten etwaiger Genehmigungen und Bescheinigungen sowie Vermessungskosten – trägt, vorbehaltlich abweichender Bestimmungen in diesem Vertrag, der Käufer. Die Kosten der Löschung der nicht vom Käufer übernommenen Belastungen trägt der Verkäufer. Sonstige Kosten, insbesondere Beratungs- und Maklerkosten sowie die Kosten einer vollmachtlosen Stellvertretung, trägt jede Vertragspartei für sich.
- 13.2 Der Käufer beteiligt sich am Aufwand des Verkäufers entsprechend § 3.2 dieses Vertrages.
- 13.3 Der Käufer verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer nach deren Festsetzung durch das Finanzamt fälligkeitsgerecht zu zahlen.

II. TEIL (VERTRAGSVOLLZUG)

§ 14 GRUNDBUCHANLEGUNG

Der Verkäufer beantragt, für die mit diesem Kaufvertrag veräußerten, noch nicht vermessenen und noch nicht im Grundbuch eingetragenen Flurstücke 5487-1, 5487-2, 5487-3, 5487-4, 5487-5, 5487-6 (groß ca. 1.328,75 m²) ein Grundbuchanlegungsverfahren. Weiterhin beantragt der Verkäufer, die nach Vermessung neugebildeten Flurstücke als ein Grundstück im Rechtssinne zunächst in das Grundbuch von Rissen, Blatt 2956 unter einer neuen laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis sowie die Freie und Hansestadt Hamburg als Eigentümerin einzutragen.

§ 15 AUFLASSUNG, GRUNDBUCHERKLÄRUNGEN

15.1 Auflassung:

Die Vertragsparteien wünschen die Beurkundung der (unbedingten) Auflassung und erklären:

- a) Der Verkäufer und der Käufer sind sich darüber einig, dass das Eigentum an dem in § 2.1 dieses Vertrages näher bezeichneten Kaufgegenstand auf den Käufer übergehen soll. Verkäufer und Käufer bewilligen und beantragen dementsprechend die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch. Der Verkäufer bewilligt und beide Vertragsparteien beantragen, das Grundstück auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt zu übertragen.

Die Vertragsparteien verpflichten sich, unverzüglich nach Vorliegen des katasteramtlichen Veränderungsnachweises die Messungsanerkennung für den Kaufgegenstand vorzunehmen und die Identitätserklärung abzugeben.

Für den Fall, dass das Grundbuchamt die Eigentumsumschreibung auf den Käufer auf der Grundlage der Auflassung gemäß vorstehendem § 15.1. Buchstabe (a) dieses Vertrages nebst Veränderungsnachweis und Identitätserklärung verweigert, werden die Vertragsparteien die Auflassung zu diesem Vertrag erneut erklären und entgegennehmen.

Ist offensichtlich, dass eine Auflassung neu vorgenommen werden muss, beispielsweise bei extremer Größenordnungsabweichung oder Veränderung der Form des Grundstücks, verpflichten sich die Vertragsparteien auch ohne vorherige Weigerung der Eigentumsumschreibung durch das Grundbuchamt die Auflassung zu diesem Vertrag erneut zu erklären und entgegenzunehmen.

- b) Die Vertragsparteien weisen den Notar unwiderruflich an, den Antrag auf Umschreibung des Eigentums am Kaufgegenstand auf den Käufer erst dann beim Grundbuchamt anhand Eigenurkunde und aufgrund der Vollmacht in § 16 dieses Vertrages zu stellen, wenn ihm alle für die Umschreibung des Eigentums am Kaufgegenstand erforderlichen Unterlagen und Genehmigungen vorliegen und der Verkäufer ihm schriftlich mitgeteilt hat, dass der Kaufpreis vollständig gemäß § 4 dieses Vertrages einschließlich des Betrages gemäß § 3.3 dieses Vertrages gezahlt worden ist. Weiterhin weisen die Vertragsparteien den Notar an bis zum o.g. Nachweis keine Ausfertigungen oder beglaubigte Abschriften dieser Urkunde zu erteilen, die die vorstehende Auflassungserklärung enthalten.
- c) Bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung sind Anspruch und Anwartschaft auf Eigentumsverschaffung nicht abtretbar.

15.2 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

Der Käufer als künftiger Eigentümer bewilligt und die Vertragsparteien beantragen, zusammen mit der Eigentumsumschreibung (einheitlicher Antrag nach § 16 Abs. 2 GBO) in das Grundbuch des Kaufgegenstandes folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit einzutragen.

„Die weitere Bebauung des Grundstücks ist ausgeschlossen. Berechtigter: Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Finanzbehörde – Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen –“

§ 16 ERMÄCHTIGUNG DES NOTARS, VOLLMACHTEN

- 16.1 Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der Vertrag vom Notar durchgeführt werden soll und beauftragen diesen mit der Durchführung dieses Vertrages. Notar ist der Notar Dr. Robert Diekgräf in Hamburg, sein amtlich bestellter Vertreter oder sein Notariatsverwalter.
- 16.2 Der Verkäufer und der Käufer beantragen hiermit gegenüber dem zuständigen Finanzamt, den Grunderwerbsteuerbescheid an den Käufer und die Unbedenklichkeitsbescheinigung direkt an den vertragsdurchführenden Notar zu senden.
- 16.3 Die Vertragsparteien beauftragen und bevollmächtigen hiermit den vertragsdurchführenden Notar – unbeschadet der Bestimmungen des § 15 GBO –
- a) den Vollzug aller in dieser Urkunde enthaltenen Anträge zu bewirken,
 - b) im Namen der Vertragsparteien alle grundbuchlichen Erklärungen zur Durchführung der Rechtsgeschäfte in dieser Urkunde abzugeben und entgegenzunehmen sowie Anträge – auch geteilt und beschränkt – zu stellen, zurückzunehmen (auch einzeln), abzuändern und zu ergänzen;

- c) alle zur Wirksamkeit und zum Vollzug dieses Vertrages erforderlichen Genehmigungen, auch rechtsgeschäftlicher Natur, Bestätigungen, Negativbescheinigungen und Freigabe- und Löschungserklärungen einzuholen, die mit ihrem Eingang bei dem Notar allen Beteiligten gegenüber wirksam werden;
 - d) sämtliche Erklärungen in Empfang zu nehmen, die für die Wirksamkeit oder Durchführung dieser Rechtsgeschäfte erforderlich sind.
- 16.4 Die Vertragsparteien verzichten hiermit unwiderruflich auf ihr eigenes Antragsrecht.
- 16.5 Ablehnende Bescheide außerhalb des Grundbuchverfahrens sind den Beteiligten selbst zuzustellen und dem Notar schriftlich mitzuteilen. Im Übrigen sind dem Notar sämtliche Bescheide zu übersenden, ausgenommen der Grunderwerbsteuerbescheid.
- 16.6 Soweit ein Rücktrittsrecht besteht, hat ein Rücktritt schriftlich gegenüber der anderen Vertragspartei zu Händen des Notars zu erfolgen, der hiermit wechselseitig zur Entgegennahme ermächtigt wird (Empfangsvollmacht).
- 16.7 Der Verkäufer und der Käufer bevollmächtigen hiermit die Notariatsangestellten Nadja Behn, Amke Helms, Alexandra Lohmann, Christin Prüter, Diana Roahl, Anja Schreyer, Petra Wieben, Carsten Wittenborn, sämtlich geschäftsansässig Alstertor 14, 20095 Hamburg, unter verantwortlicher Überwachung des Notars
- a) im Namen der Vertragsparteien alle zur Übertragung des Kaufgegenstandes und zur Durchführung dieses Vertrages notwendigen oder zweckdienlichen Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, sei es gegenüber dem Grundbuchamt oder anderen Stellen. Die Bevollmächtigten sind ermächtigt, hierzu auch entsprechende Anträge zu stellen, zu ändern, zu ergänzen und zurückzunehmen. Die Vollmacht erstreckt sich insoweit insbesondere auf die Erklärung und Wiederholung der Auflassung, die Abgabe von Identitätserklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Bewilligungen von Dienstbarkeiten jeder Art und jeden Umfangs, Rangänderungs-/Rangrücktrittserklärungen, Bewilligungen und Anträge hinsichtlich der Umschreibung und Buchung des Kaufgegenstandes sowie sonstige Eintragungs- oder Löschungsbewilligungen.
 - b) Die Bevollmächtigungen sind einzeln und unabhängig von der Wirksamkeit des übrigen Urkundeninhalts erteilt. Untervollmacht darf erteilt werden. Die Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB wird erteilt.
 - c) Sofern vorstehend nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Voraussetzungen zur Ausübung der Vollmachten Dritten, insbesondere dem Grundbuchamt gegenüber nicht nachzuweisen; dieses wird von einer etwaigen Prüfungspflicht ausdrücklich befreit.
 - d) Von dieser Vollmacht kann nur vor dem Notar, dessen amtlich bestelltem Vertreter oder einem mit ersterem in Sozietät verbundenen Notar oder dessen

amtlich bestelltem Vertreter Gebrauch gemacht werden. Im Innenverhältnis darf von diesen Vollmachten, soweit in diesem Vertrag keine Weisung enthalten ist, nur nach Rücksprache und auf Weisung der Vertragsparteien Gebrauch gemacht werden, ohne dass dies dem Grundbuchamt nachzuweisen wäre. Betrifft die Handlung der Bevollmächtigten nur eine Vertragspartei, genügt deren Zustimmung.

III. TEIL SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 17 RECHTSNACHFOLGE, ABTRETUNG, GESAMTSCHULDNERISCHE HAFTUNG

- 17.1 Der Käufer wird im Falle einer Übertragung des - ganzen oder teilweisen – Kaufgegenstandes auf einen anderen diesem sämtliche in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte - auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind - auferlegen mit der Maßgabe, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten sind. Der Verkäufer ist jeweils von der Übertragung auf Rechtsnachfolger unverzüglich zu informieren.
- 17.2 Dies gilt insbesondere auch für die Freistellungsverpflichtungen nach § 6, § 7 und § 8 des Vertrages und den Verzicht auf Ansprüche nach § 24 Abs. 2 BBodSchG. Der Verkäufer ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ganz oder teilweise auf Dritte zu übertragen.
- 17.3 Der Käufer wird von seinen in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen durch die Rechtsnachfolge nicht befreit, sondern haftet gegenüber dem Verkäufer neben den Dritten auf Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner weiter, wenn er gegen die Verpflichtungen aus § 17.1 und § 17.2 dieses Vertrages verstoßen hat.

§ 18 HINWEISE ZUM DATENSCHUTZGESETZ UND DEM HAMBURGISCHEN TRANSPARENZGESETZ (HmbTG)

- 18.1 Die zur Abwicklung des bestehenden Vertragsverhältnisses erforderlichen Daten werden sowohl bei der FHH als auch beim amtierenden Notar mit Hilfe elektronischer Datenverarbeitung (EDV) im Rahmen der Zweckbestimmung dieses Vertragsverhältnisses gespeichert und verarbeitet.
- 18.2 Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburger Transparenzgesetz (HmbTG). Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen kann er nach Maßgabe der Vorschriften des

HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zum Zeitpunkt der Beurkundung gehend die Parteien davon aus, dass die gesetzlichen Voraussetzungen zurzeit nicht vorliegen. Unabhängig von einer zukünftigen möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag jedoch Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

§ 19 SALVATORISCHE KLAUSEL UND SONSTIGE BESTIMMUNGEN

- 19.1 Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird hiervon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, wenn sich nach Abschluss des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Regelungslücke in diesem Vertrag ergibt, die nach dem erkennbaren Willen der Vertragsparteien geregelt werden sollte.
- 19.2 Anstelle unwirksamer oder nicht durchführbarer Bestimmungen oder zur Ausfüllung von Vertragslücken soll eine rechtsgültige und durchführbare Regelung gelten, die - soweit rechtlich möglich - dem wirtschaftlich am nächsten kommt, was die Vertragsparteien mit der unwirksamen oder nicht durchführbaren Bestimmung gewollt haben oder - bei ausfüllungsbedürftigen Lücken - nach dem Sinn und Zweck des gesamten Vertragswerkes gewollt hätten, sofern sie den regelungsbedürftigen Punkt bedacht hätten.
- 19.3 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform unter ausdrücklicher Bezugnahme auf diesen Vertrag, soweit nicht gesetzlich weitergehende notarielle Beurkundung oder ein anderes Formerfordernis vorgesehen ist. Dieses Schriftformerfordernis ist nur schriftlich unter Bezugnahme auf diese Vorschrift abdingbar.
- 19.4 Die Vertragsparteien bestätigen hiermit, dass alle vorbereitenden Absprachen durch die in dieser Urkunde vereinbarten Regelungen ersetzt werden. Der zwischen den Vertragsparteien für notwendig erachtete Regelungsbedarf wird durch diese Urkunde vollständig festgelegt.

§ 20 ERFÜLLUNGORT, GERICHTSSTAND

- 20.1 Erfüllungsort für alle Ansprüche aus diesem Vertrag ist Hamburg.
- 20.2 Ausschließlicher Gerichtsstand ist Hamburg, sofern kein anderer Gerichtsstand gesetzlich zwingend festgelegt ist.

Anliegerbeiträge u.U. noch Jahre nach Durchführung der jeweiligen Maßnahme festgesetzt werden können.

- der Notar keine steuerliche Beratung vornimmt und für die steuerlichen Auswirkungen dieses Vertrages nicht haftet.
- der Anspruch des Käufers auf Übertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand durch Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch gesichert werden kann, worauf der Käufer und der Verkäufer trotz Belehrung über die damit verbundenen Gefahren ausdrücklich verzichteten.
- der Käufer bereits vor Buchung des Kaufgegenstands im Grundbuch zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet ist; auch damit ist der Käufer trotz nochmaliger Belehrung über die damit verbundenen Gefahren ausdrücklich einverstanden.
- alle Vertragsvereinbarungen beurkundungspflichtig sind und Nebenabreden außerhalb dieser Urkunde zur Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäftes führen können und alle Abreden, mit deren Wirksamkeit dieser Kaufvertrag stehen und fallen soll, beurkundet werden müssen.
- der Käufer die Existenz von Baulasten überprüfen kann und dass der Notar dieses Verzeichnis nicht eingesehen hat.

Der Käufer erklärt, dass der Kaufpreis nicht über den Kaufgegenstand finanziert werde und eine Vorwegbeleihungsvollmacht daher nicht benötigt werde. Der Notar hat entsprechend belehrt.

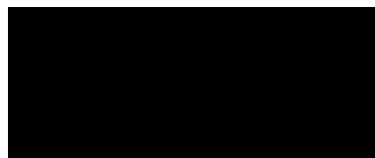
Die Erschienenen erklären, dass auf die in diesem Vertrag erwähnten Anlagen zu dieser Urkunde als Bestandteil der Erklärungen verwiesen wird.

SCHLUSSVERMERK

Vorstehende Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, der Lageplan (Anlage 2) wurde zur Einsicht vorgelegt und erörtert. Die Niederschrift nebst Anlagen wurde von den Erschienenen genehmigt und sodann von diesen und dem Notar eigenhändig wie folgt unterschrieben:

L.S. not.

gez.
gez.
gez.



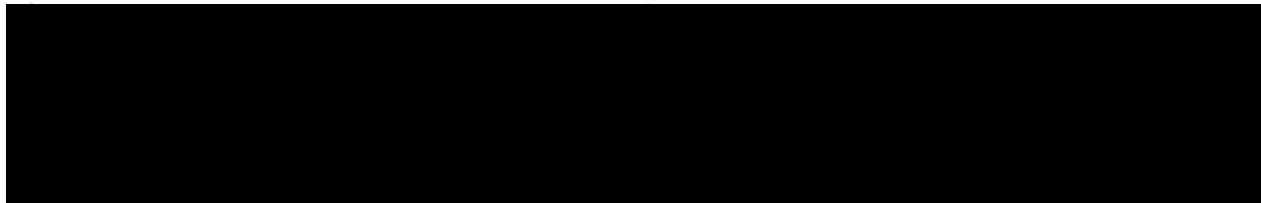
Anlage 1



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

Vollmacht

Die Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen bevollmächtigt hiermit - und zwar einzeln -

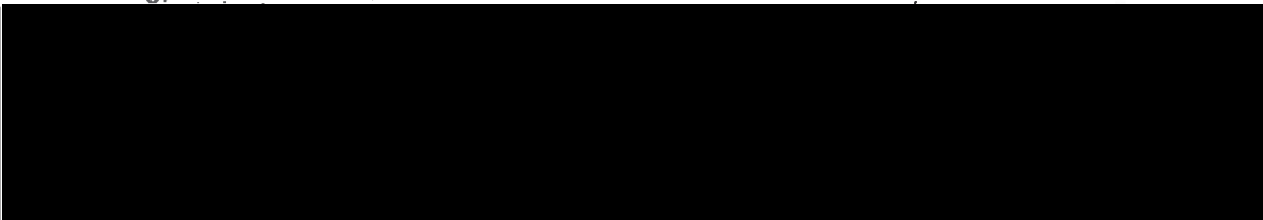


an
die Projektgesellschaft Marn & NGEK Objekt Rissen II GmbH & Co.KG
zu verkaufen:

Flurstücke 5487-1, 5487-2, 5487-3, 5487-4, 5487-5, 5487-6
Gemarkung Rissen
Belegenheit Alte Sülldorfer Landstraße 400
Grundbuch ungebucht Blatt.
Größe insgesamt 1.328,75 qm

Frau / Herr ist / sind berechtigt - und zwar einzeln - den Grundstückskaufvertrag namens der Freien und Hansestadt Hamburg abzuschließen, die Auflassung zu erklären, alle zur Regelung der Eigentumsverhältnisse im Grundbuch und zur Belastung des Grundstücks erforderlichen Erklärungen und Bewilligungen rechtsverbindlich abzugeben und Anträge zu stellen sowie Untervollmachten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zum Zwecke der Vertragsdurchführung zu erteilen.

Hamburg, den 16.01.2018



Anlage 2

Auszug aus der Immobiliendatenbank

Auszug vom 06.12.2017

Maßstab 1:1000

Gemarkung: Rissen

Flurstück(e): 5487-1,-2,-3,-4,-5,-6

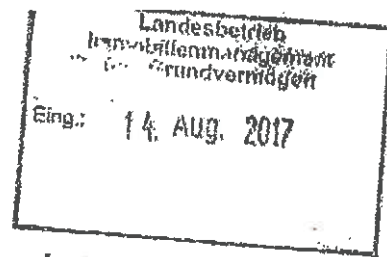


Landesbetrieb Immobilienmanagement
und Grundvermögen
Karte ist nach Norden ausgerichtet
Bearbeiterin :H.G.

Freie und Hansestadt Hamburg



Anlage 3



Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Inneres und Sport

Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht, Billstr. 87
D - 20539 Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement und
Grundvermögen (LIG)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Feuerwehr

Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV)
Billstr. 87
D - 20539 Hamburg

[REDACTED]
Leitzahlen: F046

Hamburg, den 01.08.2017

[REDACTED]
Ihr Antrag vom 11.07.2017, Gefahrenerkundung / Luftbilddauswertung, Vergabe des
Flurstücksteils 5487-1, belegen Alte Silldorfer Landstraße

Unser Geschäftszeichen: BIS/F046-17/04575_1

Bei Antwort bitte angeben

Sehr geehrter [REDACTED],

die Gefahrenerkundung/ Luftbilddauswertung anhand historischer Aufnahmen der Alliierten aus dem II. Weltkrieg ergab, dass auf den im anliegenden Plan gelb dargestellten Flächen der Verdacht auf vergrabene Kampfmittel besteht.

Auf den rot dargestellten Flächen besteht Bombenblindgängerverdacht aufgrund eines registrierten Verdachtspunktes. Die zugehörigen Koordinaten sind angegeben.

Allgemeine Bombenblindgängerverdachtsflächen wie z.B. Trümmerflächen, nicht abgesuchte Wasserflächen oder nicht auswertbare stark bombardierte Flächen sind rot schraffiert abgebildet.

Bombenkrater sind auf dem Lageplan mit roter Kreuzschraffur versehen.

Sollte es Bürgerhinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg geben, werden diese Flächen mit gezahntem Umring dargestellt.

Die genannten Sachverhalte werden gemäß § 1 (4) KampfmittelVO (Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel) als Verdachtsflächen eingestuft und nach § 12 HmbVermG (Hamburgisches Gesetz über das Vermessungswesen) wird die Belastung „Bombenblindgängerverdacht“ im ALKIS® (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) eingetragen.

Nach § 6 KampfmittelVO ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind.

Zur Aufhebung des Kampfmittelverdachts nach § 8 KampfmittelVO sind Verdachtsflächen nach Maßgabe der TA- KRD Hamburg 2013 durch ein geeignetes Unternehmen zu untersuchen. Bei Auftragserteilung ist dem Unternehmen eine Kopie dieser Stellungnahme inklusive des Lageplans auszuhändigen.

Eine Liste der geeigneten Unternehmen liegt diesem Schreiben bei.

Auf den im Lageplan ggf. grün abgebildeten Flächen liegt kein Hinweis auf noch nicht beseitigte Bombenblindgänger und/oder vergrabene Kampfmittel vor.

Diese Stellungnahme gilt nur für die auf dem anliegenden Plan farblich dargestellten Flächen.

Ein Gebührenbescheid für die Antragsbearbeitung geht Ihnen gesondert zu.

Mit freundlichen Grüßen





Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Inneres und Sport
Behördenrundfunk Kampfmittelverdacht (BRKV)

**Lageplan zur Stellungnahme
BIS/F046 - 17/04575_1**

Anlage zur Stellungnahme / Lageplanverzeichnung
Flächen ohne Kampfmittelverdacht

Kampfmittelfreie Fläche gemäß §a (1)
KomplexitätsVO.

Es besteht nach Luftbildauswertung / Fern-
erkundung kein Hinweis auf Bombenblindgänger
oder vergrabene Kampfmittel aus dem
II. Weltkrieg. Nach heutigem Kenntnisstand
sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Flächen ohne abschließende Klärung

Es haben Arbeiten nach §a (1) KomplexitätsVO
stattgefunden, die nicht zu einer abschließenden
Komplexitätsfreiheit geführt haben. Besonderen Sto-
die Erklärungen im Kartenblatt.

Flächen mit Kampfmittelverdacht

Es besteht der Verdacht auf vergrabene
Kampfmittel. Die Luftbildauswertung ergab jedoch
keine Hinweise auf Bombenblindgänger
aus dem II. Weltkrieg.

Es besteht der Verdacht auf vergrabene
Kampfmittel. Das Vorkommen besteht der
allgemeine Verdacht auf Bombenblindgänger
aus dem II. Weltkrieg.

Verdachtspunkt eines Bombenblindgängers
aus dem II. Weltkrieg.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht durch einen registrierten
Verdachtspunkt.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht durch Trümmerflächen.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht durch nicht untersuchte ehemalige
Wasserflächen.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht durch Bombentrichter.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht durch Bombentrichter.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht durch Bombentrichter.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht durch Bombentrichter.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht durch Bombentrichter.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht durch Bombentrichter.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht durch Bombentrichter.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht durch Bombentrichter.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht durch Bombentrichter.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht durch Bombentrichter.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht durch Bombentrichter.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht durch Bombentrichter.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht durch Bombentrichter.

Es besteht allgemeiner Bombenblindgänger-
verdacht durch Bombentrichter.



Koordinatenzähler: Gauß-Krüger
Lagestaus: 100

Maßstab: 1:1.000

Verfahren: ...

Feuerwehr Hamburg
Ordnungsplanung / Kampfmittelverdacht (BRKV)
Postfach 10 15 2000 Hamburg
Tel. 040 308 1-1234567



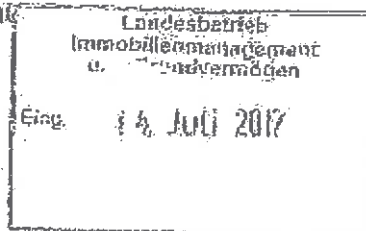
Anlage 4



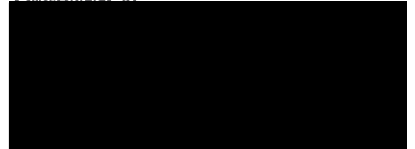
Freie und Hansestadt Hamburg Finanzbehörde

Finanzbehörde, Postfach 307 17 41, D - 20096 Hamburg

Landesbetrieb Immobilienmanagement
und Grundvermögen



Bezirksverwaltung
Anliegerbeiträge
Postfach 26



(Alte Sülldorfer Landstraße
Flurstück 5487-1)

Hamburg, 11.07.2017

Bescheinigung über Anliegerbeiträge

für das Grundstück:

Straße: Alte Sülldorfer Landstraße - südlich Hausnummer 400
Grundbuch: Rissen
Blatt: ohne
Flurstück: 5487-1

Das genannte Flurstück ist derzeit Teil des Straßenumflurstücks 5487
(Alte Sülldorfer Landstraße) und somit nicht von der Straße erschlossen.

Erschließungsbeiträge

Die Straße Alte Sülldorfer Landstraße ist endgültig hergestellt worden.
Für die endgültige Herstellung werden Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben.

Sielbaubeiträge

Vor der Front zur Alte Sülldorfer Landstraße liegen ein Schmutz- und Regenwassersiel.
Für die Siele werden nach dem Sielabgabengesetz bei der jetzigen besielten Frontlänge des
Grundstücks keine Sielbaubeiträge mehr erhoben.

Sielanschlussbeiträge

Die Bescheinigung erstreckt sich nicht auf die Kosten für die Herstellung von Anschluss-
leitungen.

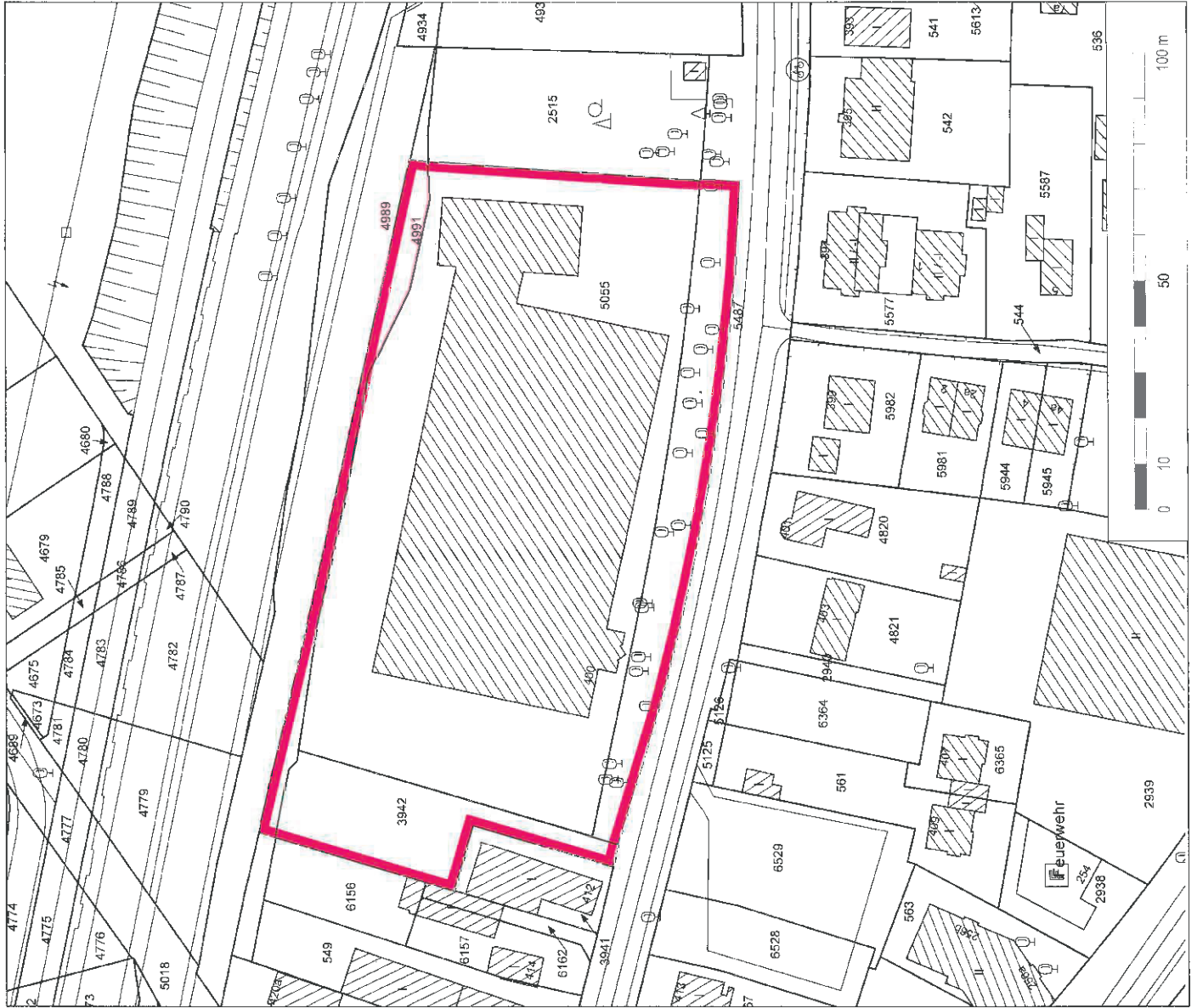
Gebühr

Die Gebühr für diese Bescheinigung beträgt 43,50 Euro. Hierüber ergeht ein gesonderter
Gebührenbescheid. Zahlungen sind aufgrund des Gebührenbescheides zu entrichten.



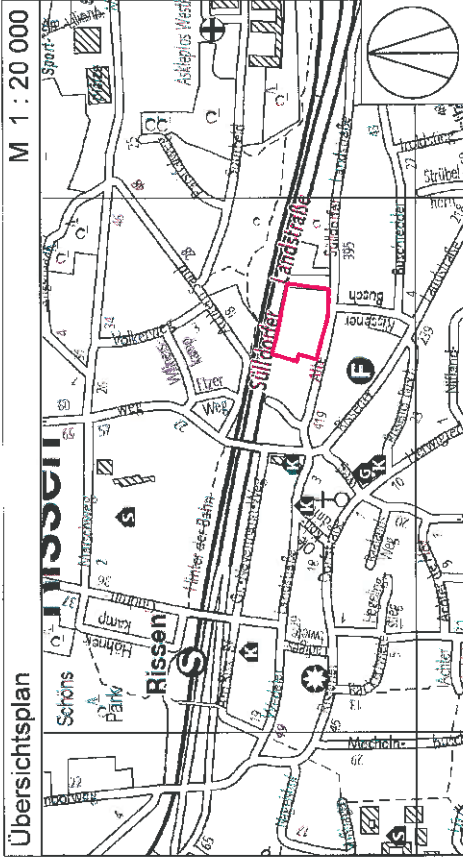


Vertragsgebiet gemäß Durchführungsvertrag zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52



Der Katastralschnitt (ALK/S⁹) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2016

Übersichtsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Rissen 52 - Anlage 4 zum Durchführungsvertrag

Stand: 05.03.2018

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil 227


WT 1/2025/2024	REFUGIERT	NSM



AN09

Anlagen	
PROJEKT	Vorhabenbezogener B-Plan Rissen 52 Alte Sülldorfer Landstraße 400
PLANNHALT	Anlage 5 Konzeptansichten / Fassadengestaltung
PL-NR. / AN09	
GEN 00	BAUHERR
	PLANUNG
ZUSÄTZLICHE BESCHREIBUNG: Projekt: NSM / 2025/2024 Fassadengestaltung	
M. 1:200	



BAUHERR	PLANUNG	PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB	1 : 500
				FORMAT	A3
Marn & NGE Objekt Rissen II GmbH & Co.KG Wall 55 24103 Kiel	 HS-ARCHITEKTEN PartGmbH SCHMIDT LIMMROTH FUNCK HALLERSTRASSE 8 20146 HAMBURG www.hs-architekten.de	Rissen 52 Alte Sülldorfer Landstraße 400	Anlage 6 Abstandflächenplan Durchführungsvertrag	BLATT-NR.	AN10
				DATUM	27.07.2017
				BEARBEITET	JWe



HS-ARCHITEKTEN PartGmbB, Schmidt Limmroth Funck, Hallerstraße 8, 20146 Hamburg

Alte Sülldorfer Landstraße 400 Hamburg-Rissen

Anlage 7 zum Durchführungsvertrag
Wohnungstypologien/Wohnungsschlüssel

21.12.2017

Haus A

Wohnfläche

Geschoss	Fläche	Balkon/ Terrasse [m ²]		Zimmer [Stk.]	Wohnfläche [m ²]
EG + UG	Wohnung A-01	9,30	*	4	115,80
	Wohnung A-02	8,70	*	4	120,30
	Wohnung A-03	5,50	*	3	116,40
	Wohnung A-04	6,40	*	3	104,00
1.OG	Wohnung A-05	3,00	*	3	83,00
	Wohnung A-06	2,30	*	2	68,20
	Wohnung A-07	3,00	*	3	93,50
	Wohnung A-08	3,20	*	4	113,40
2.OG	Wohnung A-09	12,10	***	4	122,90
	Wohnung A-10	2,50	*	3	89,40
	Wohnung A-11	3,20	*	4	113,40
3.OG	Wohnung A-12	22,50	***	4	139,20
	Wohnung A-13	9,10	***	3	93,20
Gesamt WF					1372,70
*50 % angerechnet		**25 % angerechnet + überschreitet nicht 5 % der Wohnfläche		*** 25 % angerechnet	

Haus B

Wohnfläche

Geschoss	Fläche	Balkon/ Garten [m ²]		Zimmer [Stk.]	Wohnfläche [m ²]
EG + UG	Wohnung B-01	5,30	*	4	111,80
	Wohnung B-02	5,30	*	4	116,90
	Wohnung B-03	5,30	*	3	81,50
	Wohnung B-04 (gefördert)	1,50	**	2	57,20
	Wohnung B-05	11,40		3	87,90
1.OG	Wohnung B-06	2,30	*	2	68,20
	Wohnung B-07	3,00	*	3	86,90
	Wohnung B-08	4,20	*	4	128,30
	Wohnung B-09	6,80		3	87,20
2.OG	Wohnung B-10	12,10	***	4	122,90
	Wohnung B-11 (gefördert)	1,80	**	2	57,40
	Wohnung B-12	2,50	**	2	64,20
	Wohnung B-13	6,80		3	87,20
3.OG	Wohnung B-14	21,70	***	4	124,50
	Wohnung B-15	11,00	***	3	103,10
Gesamt WF					1385,20
*50 % angerechnet		**25 % angerechnet + überschreitet nicht 5 % der Wohnfläche		*** 25 % angerechnet	

Haus C

Wohnfläche					
Geschoss	Fläche	Balkon/ Garten [m ²]		Zimmer [Stk.]	Wohnfläche [m ²]
EG + UG	Wohnung C-01	5,30	*	4	111,40
	Wohnung C-02	5,30	*	4	116,90
	Wohnung C-03	5,30	*	3	81,50
	Wohnung C-04 (gefördert)	1,50	**	2	57,20
	Wohnung C-05	11,40		3	87,90
1.OG	Wohnung C-06	3,00	*	3	83,00
	Wohnung C-07	2,30	*	2	68,20
	Wohnung C-08	3,00	*	2	68,20
	Wohnung C-09 (gefördert)	1,80	**	2	57,40
	Wohnung C-10	6,80		3	87,20
2.OG	Wohnung C-11	12,10	***	4	122,90
	Wohnung C-12	2,50	*	2	64,20
	Wohnung C-13 (gefördert)	1,80	**	2	57,40
	Wohnung C-14	6,80	*	3	87,20
3.OG	Wohnung C-15	21,70	***	4	124,50
	Wohnung C-16	10,90	***	3	104,10
Gesamt WF					1379,20
*50 % angerechnet		**25 % angerechnet + überschreitet nicht 5 % der Wohnfläche		*** 25 % angerechnet	

Haus D

Wohnfläche					
Geschoss	Fläche	Balkon/ Garten [m ²]		Zimmer [Stk.]	Wohnfläche [m ²]
EG + UG	Wohnung D-01	5,30	*	4	111,80
	Wohnung D-02	5,30	*	4	116,90
	Wohnung D-03	5,30	*	3	81,50
	Wohnung D-04 (gefördert)	1,50	**	2	57,20
	Wohnung D-05	11,40		3	87,90
1.OG	Wohnung D-06	2,30	*	2	68,20
	Wohnung D-07	3,00	*	3	86,90
	Wohnung D-08	4,20	*	4	128,30
	Wohnung D-09	6,80	*	3	87,20
2.OG	Wohnung D-10	12,10	***	4	122,90
	Wohnung D-11 (gefördert)	1,80	**	2	57,40
	Wohnung D-12	2,50	*	2	64,20
	Wohnung D-13	6,80		3	87,20
3.OG	Wohnung D-14	21,70	***	4	124,50
	Wohnung D-15	11,00	***	3	103,10
Gesamt WF					1385,20
*50 % angerechnet		**25 % angerechnet + überschreitet nicht 5 % der Wohnfläche		*** 25 % angerechnet	

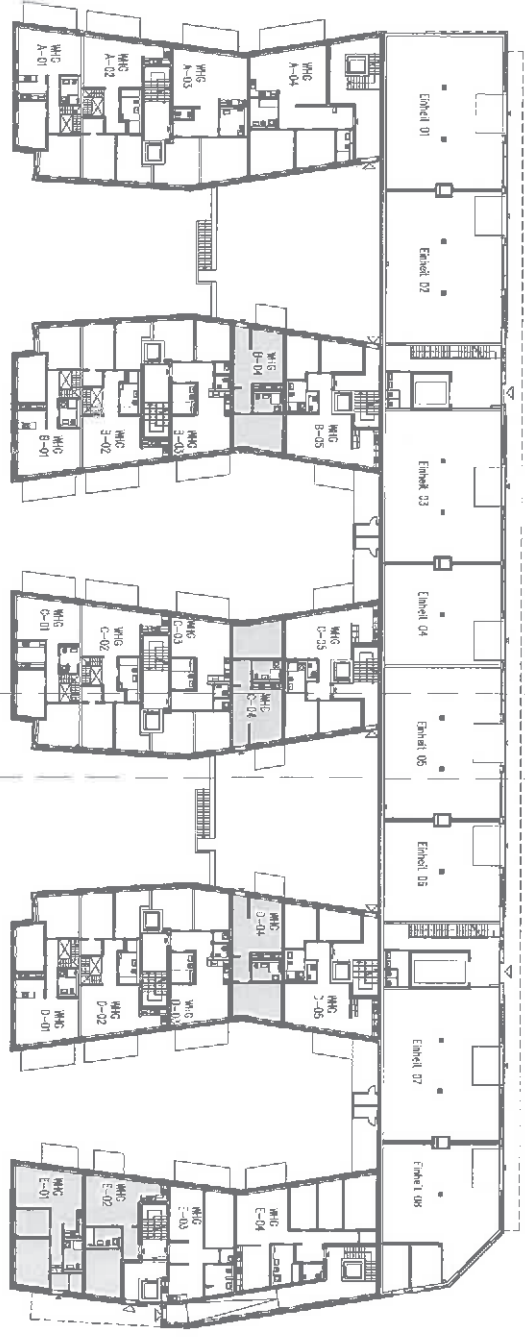
Haus E

Wohnfläche

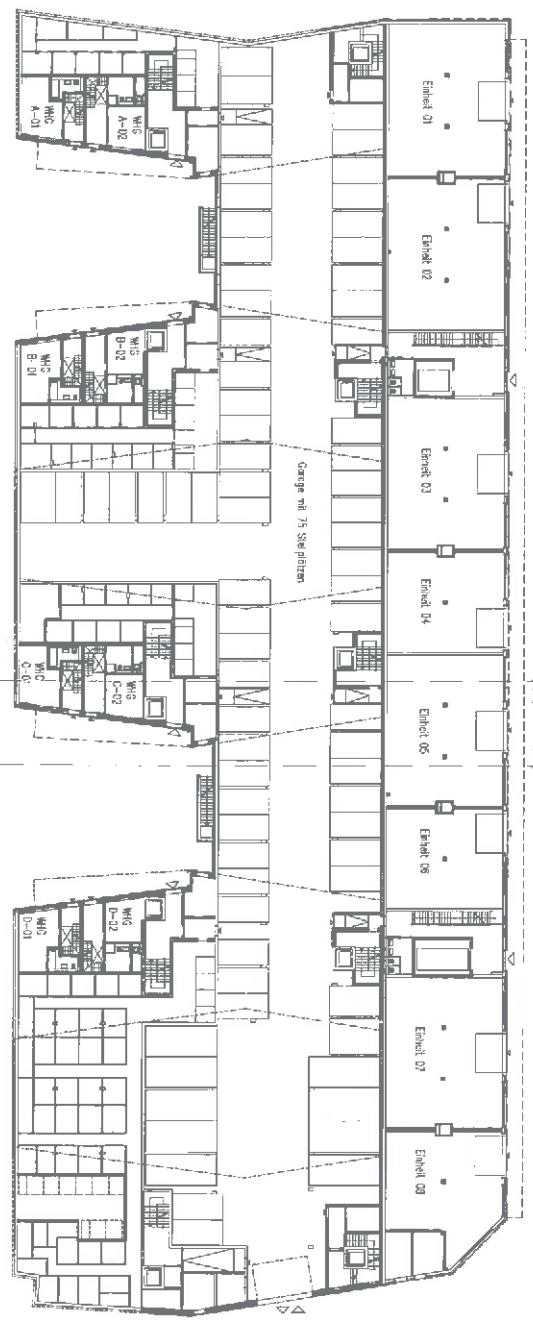
Geschoss	Fläche	Balkon/ Garten [m ²]		Zimmer [Stk.]	Wohnfläche [m ²]
EG	Wohnung E-01 (gefördert)	2,50	**	3	74,90
	Wohnung E-02 (gefördert)	2,80	**	2	59,90
	Wohnung E-03	5,50	*	2	70,00
	Wohnung E-04	11,40	*	4	120,00
1.OG	Wohnung E-05	3,00	*	3	83,00
	Wohnung E-06	2,30	*	2	67,20
	Wohnung E-07	3,00	*	3	81,90
	Wohnung E-08	9,80	*	4	130,50
2.OG	Wohnung E-09	12,10	***	4	121,90
	Wohnung E-10	2,50	***	3	78,20
	Wohnung E-11	9,80	*	4	130,50
3.OG	Wohnung E-12	22,00	***	4	130,00
	Wohnung E-13	10,50	***	3	98,60
Gesamt WF					1246,60
*50 % angerechnet		**25 % angerechnet + überschreitet nicht 5 % der Wohnfläche		*** 25 % angerechnet	

Gesamtanzahl Wohnungen	72
davon gefördert	9


geförderte Wohnungen

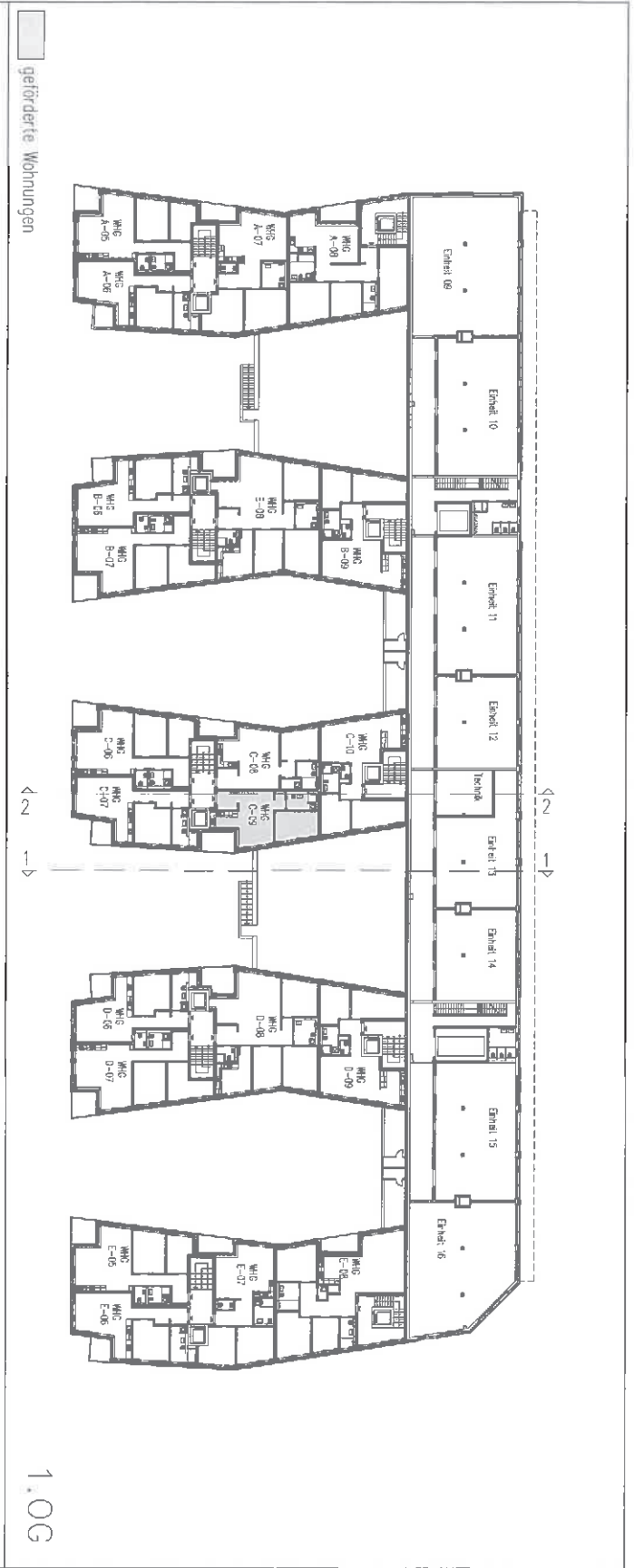
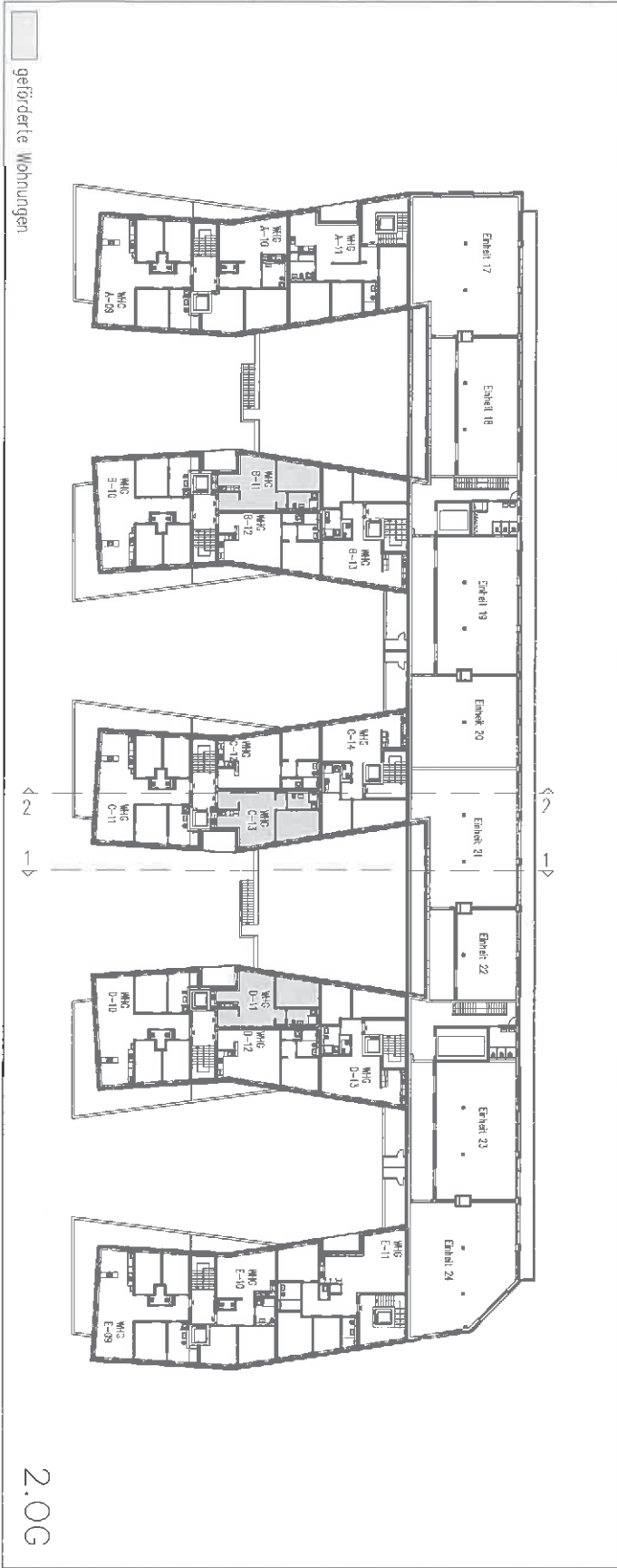



EG

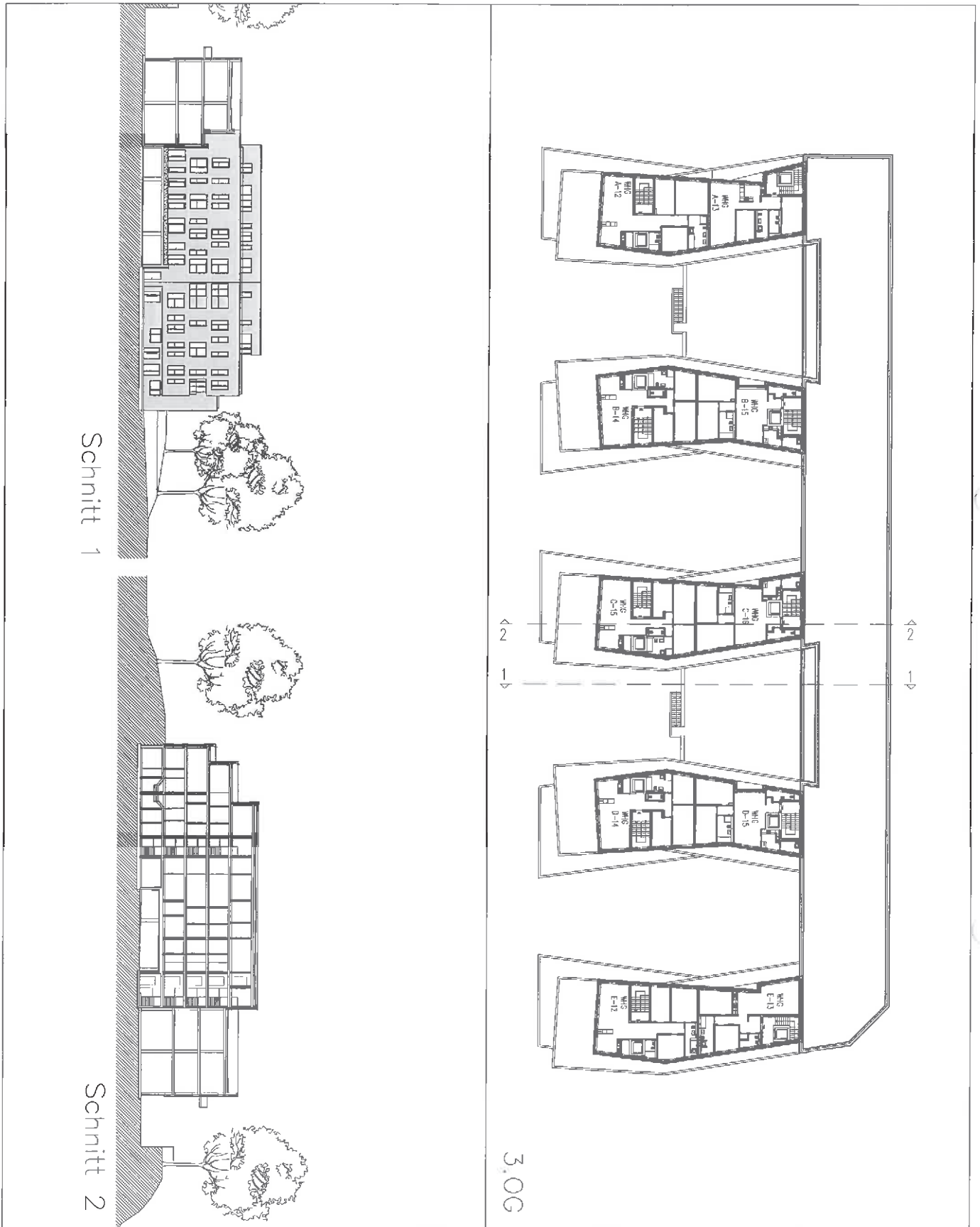



UG

BAUHERR	PLANUNG	PROJEKT	PLANINHALT	MASSSTAB	1 : 500
Marn & NGE Objekt Rissen II GmbH & Co.KG Wall 55 24103 Kiel	 HS-ARCHITECTEN PARTGMBH SCHMIDT LIMMROTH FUNCK HALLERSTRASSE 8 TEL: 040 / 41 34 39 - 0 20346 HAMBURG FAX: 040 / 41 34 39 - 10 www.hs-architekten.de info@hs-architekten.de	Rissen 52 Alte Sülldorfer Landstraße 400	Anlage 7 - Teil- 2 Grundriss UG+EG	FORMAT	A 3
					BLATT-NR. AN11-2
				DATUM	28.07.2017
				BEARBEITET	JWe



BAUHERR	PLANUNG	PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB	1 : 500
				FORMAT	A 3
Marn & NCEG Objekt Rissen II GmbH & Co.KG Wall 55 24103 Kiel	 HS-ARCHITECTEN PartGmbH SCHMIDT LIMMROTH FUNCK HALLERSTRASSE 8 TEL: 041/ 41 34 39 - 0 20146 HAMBURG FAX: 041/ 41 34 39 -10 www.hs-architekten.de info@hs-architekten.de	Rissen 52 Alte Sülldorfer Landstraße 400	Anlage 7 Teil 3 Grundrisse 1.OG + 2.OG	BLATT-NR.	
				AN11-3	
				DATUM	28.07.2017
				BEARBEITET	JWe



BAUHERR	PLANUNG	PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB	1 : 500
Mam & NGEK Objekt Rissen II GmbH & Co.KG Wall 55 24103 Kiel	 H5 ARCHITECTEN PartGmbH SCHMIDT LUMMROTH FUNCK HALLERSTRASSE 8 20146 HAMBURG www.hs-architekten.de	Rissen 52 Alte Sülldorfer Landstraße 400	Anlage 7 Teil - 4 Grundriss 3.OG, Schnitt	FORMAT	A 3
	TEL: 040 / 41 34 39 - 0 FAX: 040 / 41 34 39 - 10 info@hs-architekten.de				BLATT-NR. AN11-4
				DATUM	28.07.2017
				BEARBEITET	JWe



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen

LIG Hamburg, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg

Marn & NGE Objekt Rissen II GmbH & Co. KG



44 Bestandsmanagement
441 Unbebaute Grundstücke
Millerntorplatz 1
20359 Hamburg



<http://immobilien-lig.hamburg.de>

Hamburg, 06.07.2017

Nachbarschaftliche Zustimmung

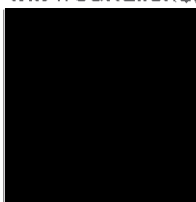
Hier: Einfriedung an Grundstücksgrenze zwischen Flst. 2515 und 5055 Gemarkung Rissen

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erkläre ich im Namen des Grundeigentümers des Flurstücks 2515 der Gemarkung Rissen die Zustimmung zur Errichtung einer Einfriedung in offener Bauweise entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans in Höhe von 1,20 m auf der Grundstücksgrenze zu dem angrenzenden Flurstück 5055 der Gemarkung Rissen.

Die Planungs-, Herstellungs- und Unterhaltungskosten obliegen Ihnen als Vorhabenträger. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist von allen Ansprüchen Dritter freizuhalten.

Mit freundlichen Grüßen



Geschäftsführung: Thomas Schuster
Millerntorplatz 1, ÖPNV: U3 sowie Busse 6, 112, 36, 37 bis „St. Pauli“


immobilienmanagement
— UND GRUNDVERMÖGEN | HAMBURG —

Anlage 9 zum Durchführungsvertrag



IFB | Hamburgische
HAMBURG | Investitions- und
Förderbank

Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg
Telefon (040) 24 84 6 - 0
www.ifbhh.de

IFB · Postfach 10 28 09 · 20019 Hamburg

Marn & NGE G Objekt Rissen II GmbH & Co.KG

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Antragsnummer -
(bei Schriftwechsel/Zahlung bitte angeben)

Sprechzeiten Mo. - Do. 8.00 - 16.30 Uhr
Fr. 8.00 - 14.00 Uhr
außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung

Hamburg, den 05.10.2017

Belegenheit: Alte Sülldorfer Landstraße 400; Hamburg-Altona
Flurstück: 5055, 3942; Gemarkung: Rissen
Betreff: Förderungswürdigkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der uns zum oben genannten Bauvorhaben eingereichten Unterlagen, insbesondere dem Planungssatz vom 24.07.2017 und der Liste der Wohnungen vom 24.07.2017 bestätigen wir Ihnen gerne die Einhaltung der technischen Bestimmungen der Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau 2017 mit:

4 Wohnungen (Mietwohnungen im 1. Förderweg)
5 Wohnungen (Mietwohnungen im 2. Förderweg)

Sie können nunmehr einen Antrag auf Bewilligung von Förderungsmitteln für dieses Bauvorhaben bei uns stellen. Bitte beachten Sie, dass eine Aktualisierung der Förderungswürdigkeitserklärung erforderlich wird, sofern zum Zeitpunkt Ihrer Antragstellung die oben genannte Förderrichtlinie keine Gültigkeit mehr haben sollte.

Über die Gewährung von Förderungsmitteln werden wir erst nach Vorlage vollständiger Antragsunterlagen und abschließender Klärung der mit dem Bewilligungsverfahren verbundenen Fragen und im Rahmen verfügbarer Mittel entscheiden können. Insofern möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass aus dieser Mitteilung kein Rechtsanspruch auf Bewilligung öffentlicher Mittel hergeleitet werden kann.

Gebäudeplanung und -ausstattung

Für die Anforderungen an die Gebäudeplanung und -ausstattung gilt die Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau in der jeweils geltenden Fassung. Abweichungen von diesen Vorgaben sind im Einzelfall zulässig, sofern in dieser Mitteilung und/oder in den beigefügten abgestimmten zeichnerischen Unterlagen einer Abweichung aus wohnungspolitischen Gründen ausdrücklich zugestimmt werden kann.

Gemäß vorgelegter Planung sollen:

- 8 2 - Personenwohnungen
- 1 3 - Personenwohnungen

errichtet werden. Diesem Wohnungsschlüssel und den Wohnungsgrößen wird zugestimmt.

Die am 04.08.2017 von uns abgezeichneten zeichnerischen Unterlagen sind Bestandteil dieser Mitteilung.

Folgende Wohnungen werden gefördert:

- Haus B Wohnung 04, 11
- Haus C Wohnung 04, 09, 13
- Haus D Wohnung 04, 11
- Haus E Wohnung 01, 02

Neben der geförderten Fläche entsteht 6.216,70 m² freifinanzierte Wohnfläche in den Häusern A-E. Zusätzlich wird ein Gewerbeteil mit einer freifinanzierten Nutzfläche von 3654,2 m² erstellt. Diese Flächen sind nicht Gegenstand der Förderung.

Bindungen aus der Förderung

Es gelten die allgemeinen Belegungsregelungen des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB).

Wohnungen 1. Förderweg: WE 04 Haus B, WE 04 Haus C, WE 04 Haus D, WE 01 Haus E
Wohnungen 2. Förderweg: WE 11 Haus B, WE 09 / 13 Haus C, WE 11 Haus D, WE 02 Haus E

Folgende Wohnungen erhalten eine Bindung gemäß 3.2.12.2 Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte (WA-Bindung): WE 04 Haus B, WE 04 Haus C, WE 04 Haus D

Förderungskennndaten

Anzahl der Wohnungen 1. Förderweg	4 WE
davon (WA-Bindung)	3 WE
Ungeprüfte förderungsfähige Wohnfläche	246,44 m ² , zul. 255 m ²
Zahl der Wohnungen barriere-reduzierte Grundausstattung	---
Zahl der Wohnungen barriere-reduzierte Grundausstattung einschl. Freisitz	---
Kompaktwohnungen 45-40 m ² **	---
Kompaktwohnungen 40-35 m ²	---
Kompaktwohnungen 35-30 m ²	---
Anzahl der Wohnungen 2. Förderweg	5 WE
Ungeprüfte förderungsfähige Wohnfläche	290,39 m ² , zul. 300 m ²
Zahl der Wohnungen barriere-reduzierte Grundausstattung	---

Zahl der Wohnungen barriere-reduzierte Grundausstattung einschl. Freisitz	---
Kompaktwohnungen 45-40 m ^{2**}	---
Kompaktwohnungen 40-35 m ²	---
Kompaktwohnungen 35-30 m ²	---

Allgemeine Förderkennndaten:

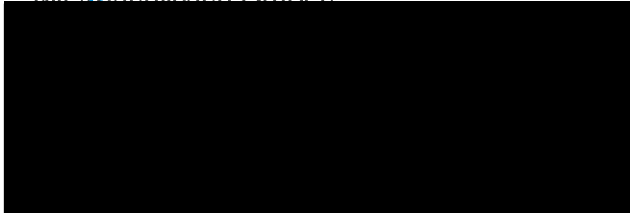
Zahl der Aufzugsanlagen	4
Zahl der Stationen je Aufzug*	5/5/5/5
Geplante Energieeffizienzklasse Aufzug	B
Zahl der Stellplätze in der Tiefgarage	---
Zahl der Fahrradstellplätze (Fahrradabstellraum)	---
Zahl der Fahrradstellplätze (Individualabstellraum)	---
Energetischer Standard	KFW 55
Nachhaltige Dämmstoffe	---

* der freifinanzierter Flächenanteil beträgt 90,05% (4.856,68m² Wohnfläche)

Weitere Hinweise

Bauaufsichtliche oder sonstige öffentlich, rechtliche Genehmigungen werden durch diese Mitteilung nicht ersetzt. Sollten sich durch ein noch erforderliches Baugenehmigungsverfahren Änderungen hinsichtlich Wohnungsanzahl, Wohnfläche, Zugänglichkeit und Zuschnitt der Wohnungen ergeben, bitten wir darum, uns die geänderten Pläne erneut vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen



- 2.) Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung WSB 117
- 3.) BA Hamburg-Altona , Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
- 4.) IFB, Herr Günther



HS-ARCHITEKTEN PartGmbH, Schmidt Limmroth Funck, Hallerstraße 8, 20146 Hamburg

Alte Sülldorfer Landstraße 400, Hamburg-Rissen

Flächenberechnung Wohn- / Nutzflächen

24.07.2017

~~Flächenberechnung Wohn- / Nutzflächen~~

Haus A

Wohnfläche

Geschoss	Fläche	Balkon/ Garten [m²]		Zimmer [Stk.]	Wohnfläche [m²]
EG + UG	Wohnung A-01	7,00	*	4	115,00
	Wohnung A-02	7,50	**	4	120,50
	Wohnung A-03	5,00	**	3	98,00
	Wohnung A-04	5,00	*	3	101,00
1.OG	Wohnung A-05	3,00	*	3	82,00
	Wohnung A-06	2,30	**	2	65,50
	Wohnung A-07	2,70	*	3	92,00
	Wohnung A-08	3,00	*	4	112,50
2.OG	Wohnung A-09	19,00	*	4	127,00
	Wohnung A-10	4,50	**	3	90,50
	Wohnung A-11	3,00	**	4	112,50
3.OG	Wohnung A-12	33,00	**	4	145,00
	Wohnung A-13	13,60	*	3	98,60
				Gesamt WF	1360,10
*50 % angerechnet		**25 % angerechnet + überschreitet nicht 5 % der Wohnfläche			

Haus B+D

Wohnfläche

Geschoss	Fläche	Balkon/ Garten [m²]		Zimmer [Stk.]	Wohnfläche [m²]
EG + UG	Wohnung B-/D-01	5,00	*	4	113,00
	Wohnung B-/D-02	5,00	**	4	118,00
	Wohnung B-/D-03	5,00	**	3	81,00
	Wohnung B-/D-04	5,00	**	2	81,00
	Wohnung B-/D-05	5,00	*	3	79,00
1.OG	Wohnung B-/D-06	2,30	*	2	65,50
	Wohnung B-/D-07	3,00	**	3	85,00
	Wohnung B-/D-08	3,50	*	4	128,00
	Wohnung B-/D-09	6,00	*	3	84,00
2.OG	Wohnung B-/D-10	19,00	*	4	127,00
	Wohnung B-/D-11	1,80	**	2	67,60
	Wohnung B-/D-12	4,50	*	2	66,00
	Wohnung B-/D-13	6,00	*	3	84,00
3.OG	Wohnung B-/D-14	33,00	*	4	132,00
	Wohnung B-/D-15	16,40	*	3	106,70
				Gesamt WF	1383,99
*50 % angerechnet		**25 % angerechnet + überschreitet nicht 5 % der Wohnfläche			

1.FW / Wt

2.FW

Haus C

Wohnfläche

Geschoss	Fläche	Balkon/ Garten [m²]		Zimmer [Stk.]	Wohnfläche [m²]
EG + UG	Wohnung C-01	5,00	*	4	113,00
	Wohnung C-02	5,00	**	4	118,00
	Wohnung C-03	5,00	*	3	81,00
	Wohnung C-04	5,00	*	3	79,00
	Wohnung C-05	5,00	*	3	79,00
1.OG	Wohnung C-06	3,00	*	3	82,00
	Wohnung C-07	2,30	*	2	65,50
	Wohnung C-08	4,00	*	2	66,50
	Wohnung C-09	6,00	*	3	84,00
	Wohnung C-10	6,00	*	3	84,00
2.OG	Wohnung C-11	19,00	*	4	127,00
	Wohnung C-12	4,50	*	2	68,00
	Wohnung C-13	6,00	*	3	84,00
	Wohnung C-14	6,00	*	3	84,00
3.OG	Wohnung C-15	33,00	*	4	132,00
	Wohnung C-16	16,40	*	3	106,70
				Gesamt WF	1377,10
		*50 % angerechnet		**25 % angerechnet + überschreitet nicht 5 % der Wohnfläche	

1.FW/WA

2.FW

2.FW

Haus E

Wohnfläche

Geschoss	Fläche	Balkon/ Garten [m²]		Zimmer [Stk.]	Wohnfläche [m²]
EG	Wohnung E-01	1,78	**	3	74,90
	Wohnung E-02	1,50	**	2	59,95
	Wohnung E-03	5,00	*	2	70,00
	Wohnung E-04	5,00	*	4	113,00
1.OG	Wohnung E-05	3,00	*	3	82,00
	Wohnung E-06	2,30	*	2	65,50
	Wohnung E-07	4,00	*	3	80,50
	Wohnung E-08	9,00	*	4	127,00
2.OG	Wohnung E-09	19,00	*	4	127,00
	Wohnung E-10	4,50	*	3	80,00
	Wohnung E-11	9,00	*	4	127,00
3.OG	Wohnung E-12	33,00	*	4	137,50
	Wohnung E-13	15,00	*	3	104,00
				Gesamt WF	1248,43
		*50 % angerechnet		**25 % angerechnet + überschreitet nicht 5 % der Wohnfläche	

1.FW
2.FW

Hamburgische Investitions- und Förderbank
 Postfach 102809 · 20019 Hamburg
 Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg



Freie und Hansestadt Hamburg
 Landesbetrieb GeoInformation und Vermessung
 Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster
 Neuerfelder Straße 19
 21109 Hamburg

**Auszug aus dem
 Liegenschaftskataster**
 Liegenschaftskarte 1:1000

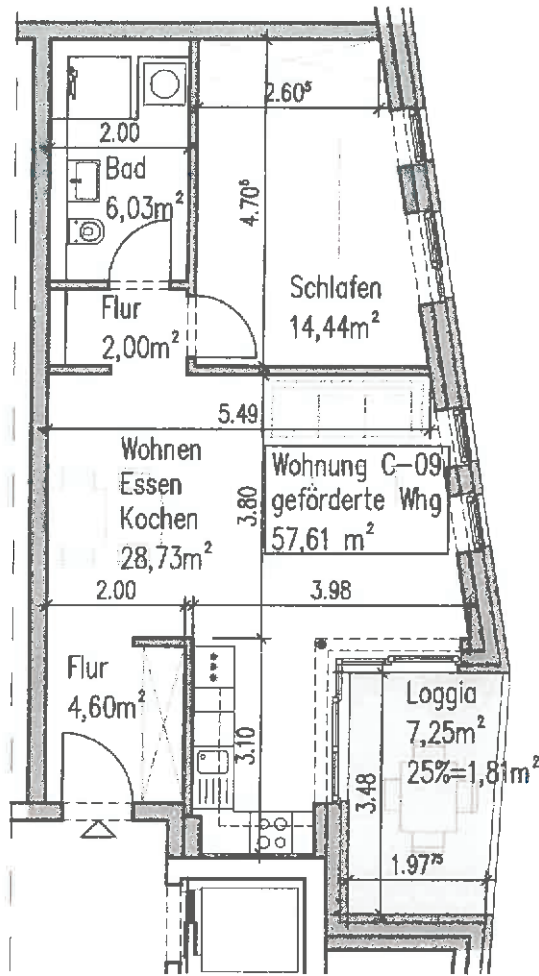
Flurstück: 5065 und weitere
 Genueßung: Rissen



Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in § 15 HamburgVerfG vom 20.04.2005 (HmbGVBl. S.135), zuletzt geändert am 15.12.2009 (HmbGVBl. S. 625, 632), zulässig.

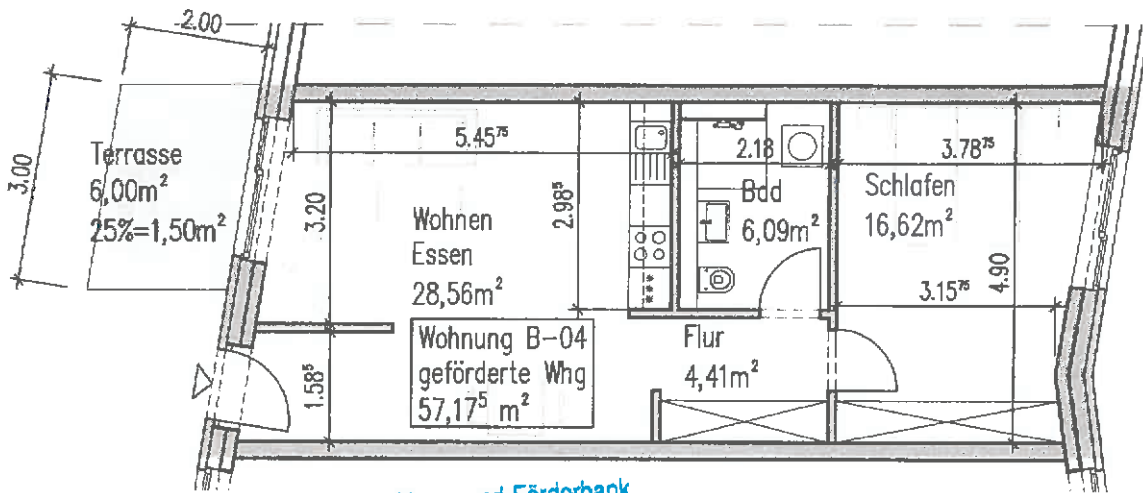
Erstellt am 16.06.2017
 Auftragsnummer: L41-2017-1335322

Hamburgische Investitions- und Förderbank
 Postfach 102809 · 20019 Hamburg



Wohnung 4x in Haus B+C+D,
1.0G+2.0G

B11, C09, C13, D11



Hamburgische Investitions- und Förderbank
Postfach 102809 · 20019 Hamburg

Wohnung 3x in Haus B+C+D, EG

B04, C04, D04

BAUHERR

Mann & NCEG Objekt
Rissen II GmbH & Co.KG
Wall 55
24103 Kiel

HS-ARCHITECTEN PartGmbH
SCHMIDT LUMBROTH FUNCK
HALLERSTRASSE 8
20246 HAMBURG
www.hs-architekten.de

Rissen 52
Alte Sülldorfer
Landstraße 400

PLANINHALT

Grundrisse
geförderte Whg
Whg BCD-04
Whg C-09, B-11, C-13, D-11

MASSTAB 1 : 100

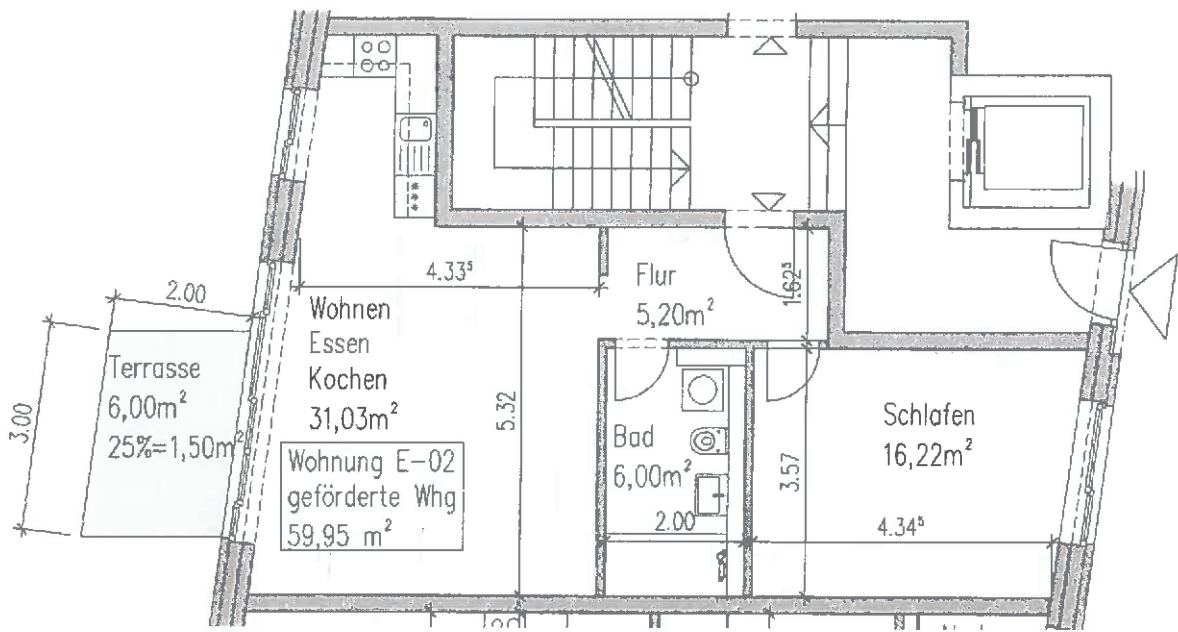
FORMAT A | 4 |

BLATT-NR.

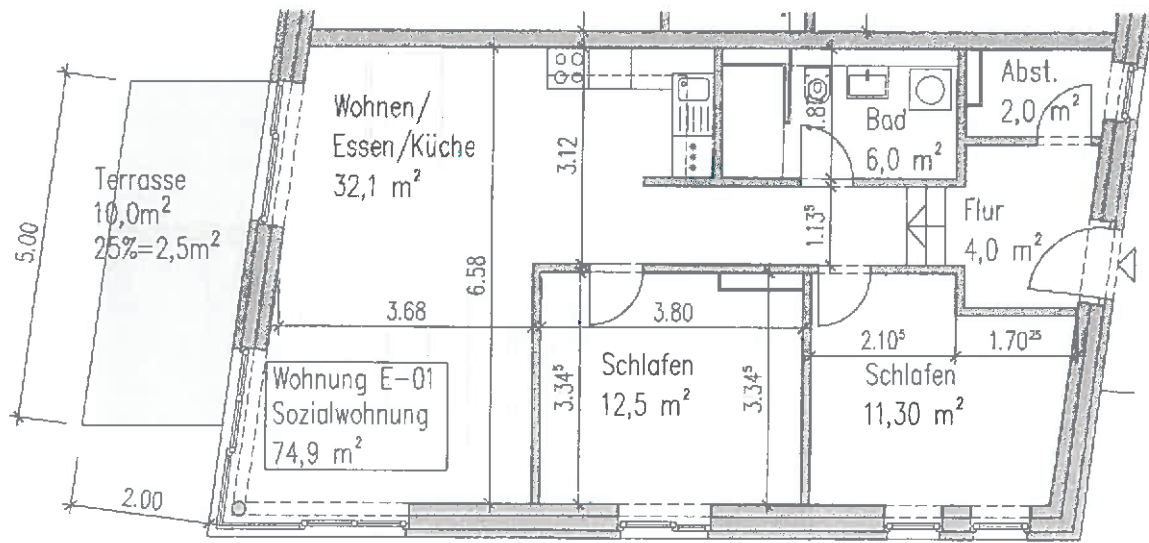
01

DATUM 24.07.2017

BEARBEITET JWe/MS



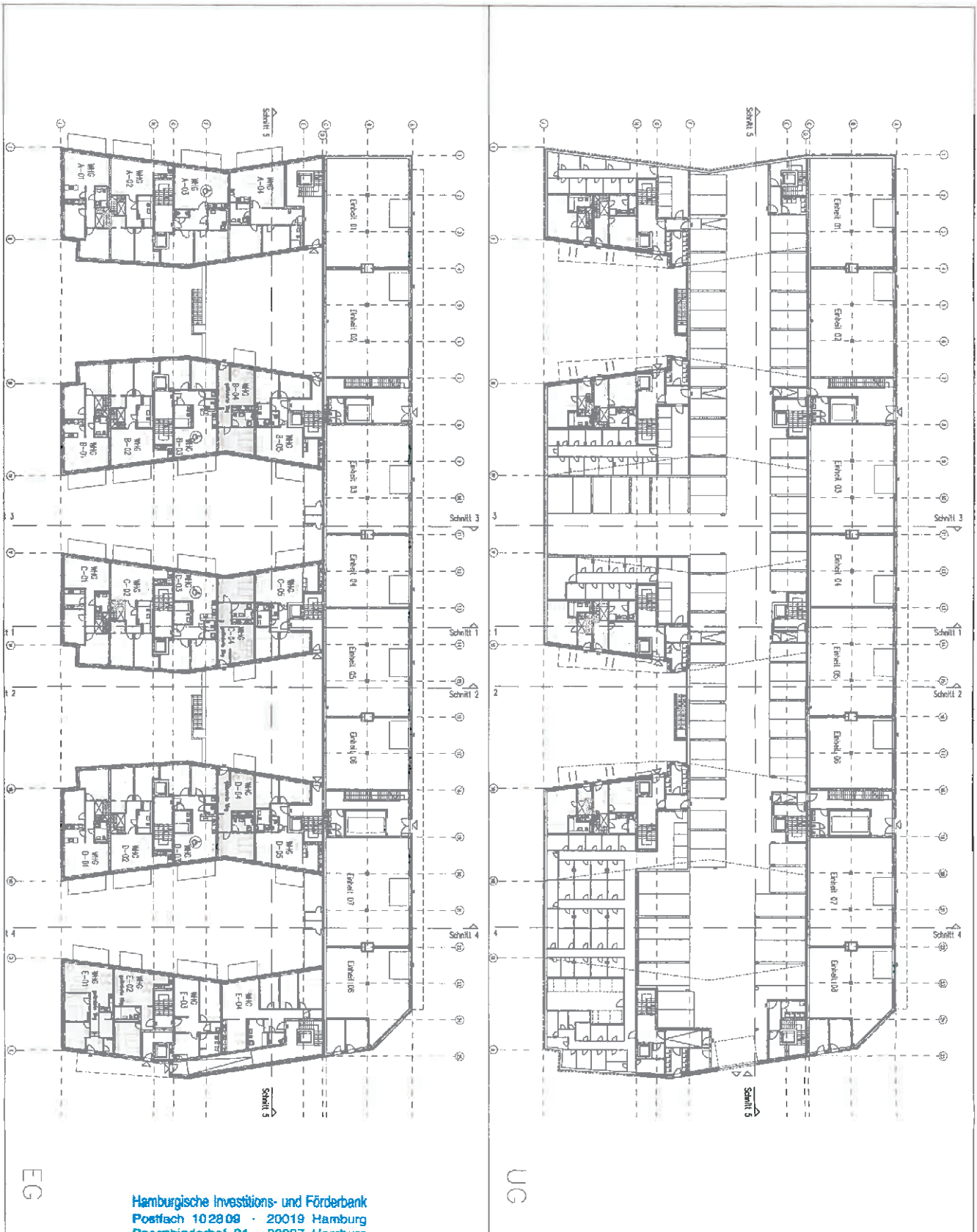
Wohnung 1x in Haus E, EG
E02



Hamburgische Investitions- und Förderbank
Postfach 102809 · 20019 Hamburg
Bosenbinderhof 31 · 20097 Hamburg

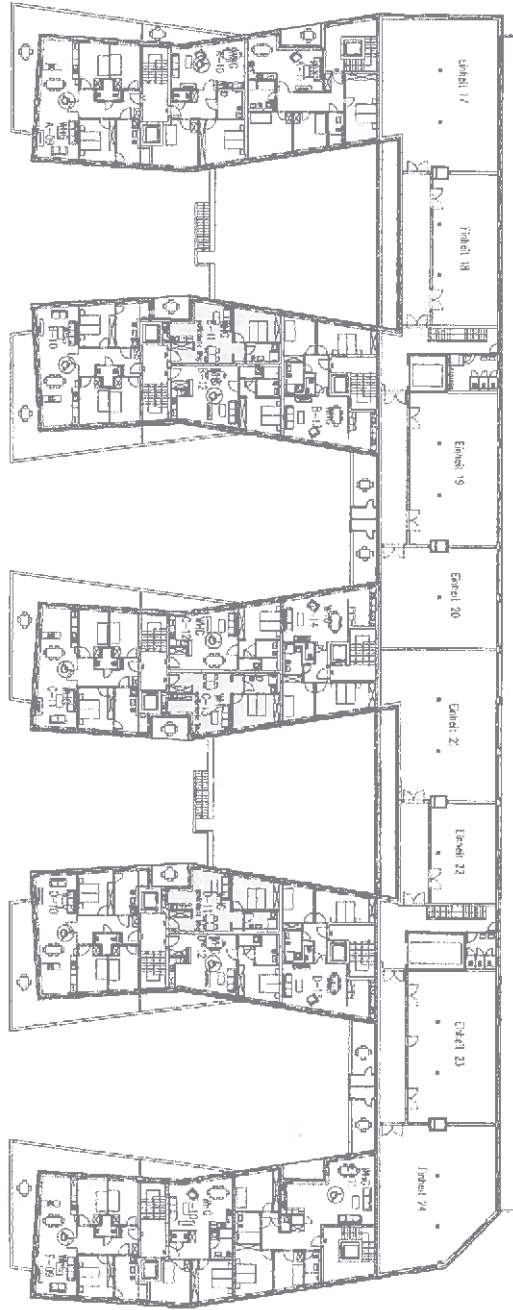
Wohnung 1x in Haus E, EG
E01

BAUHERR	PLAN	ANINHALT	MASSTAB	1 : 100
Marn & NGEK Objekt Rissen II GmbH & Co.KG Wall 55 24103 Kiel	 HS-ARCHITEKTEN PARTGMBH SCHMIDT LINNROTH FUNCK HALLERSTRASSE 8 20246 HAMBURG www.hs-architekten.de	Rissen 52 Alte Sülldorfer Landstraße 400	FORMAT	A 4
		Grundrisse geförderte Whg Whg E-01/E-02	BLATT-NR.	02
			DATUM	31.08.2017
			BEARBEITET	JWe/MS



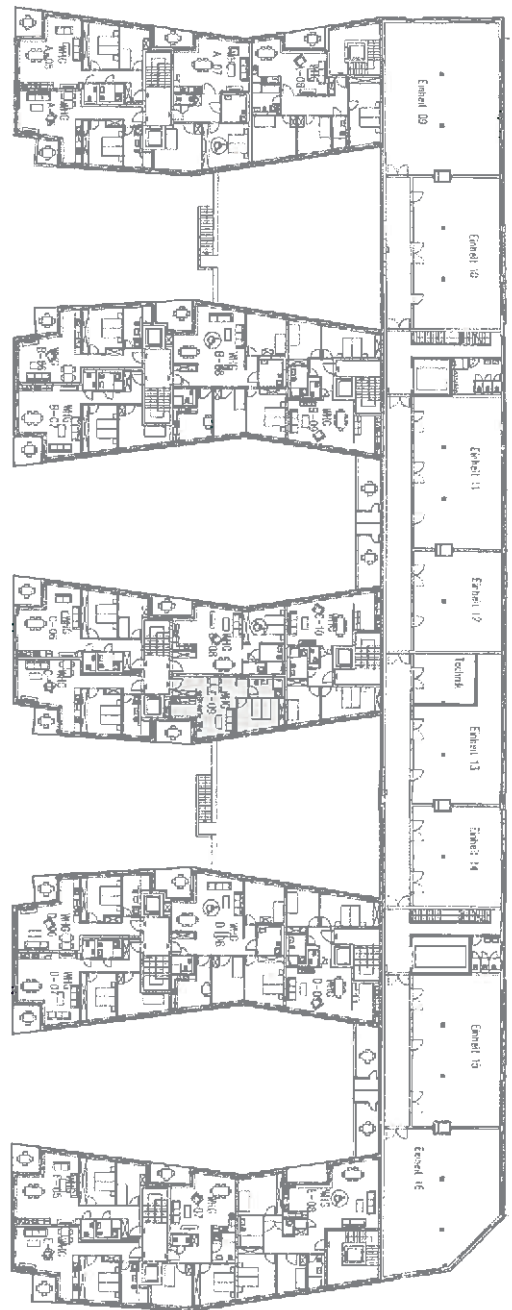
Hamburgische Investitions- und Förderbank
 Postfach 10 28 09 · 20019 Hamburg
 Beerenderhof 31 · 20087 Hamburg

BAUHERR	PLANUNG	PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB FORMAT	1 : 500 A 3
Marn & NGEK Objekt Rissen II GmbH & Co.KG Wall 55 24103 Kiel	 <small>HS-ARCHITECTEN PartnerGmbH SCHMIDT LIMBROTH FÜRCKE</small> <small>HALLERSTRASSE 8 TEL: 040/ 41 34 39 - 0 20146 HAMBURG FAX: 040/ 41 34 39 -10 www.hs-architekten.de info@hs-architekten.de</small>	Rissen 52 Alte Sülldorfer Landstraße 400	Haus A-E + Handwerkerhöfe Grundriss UG+EG		BLATT-NR. 03
				DATUM	31.08.2017
				BEARBEITET	JWe/MS




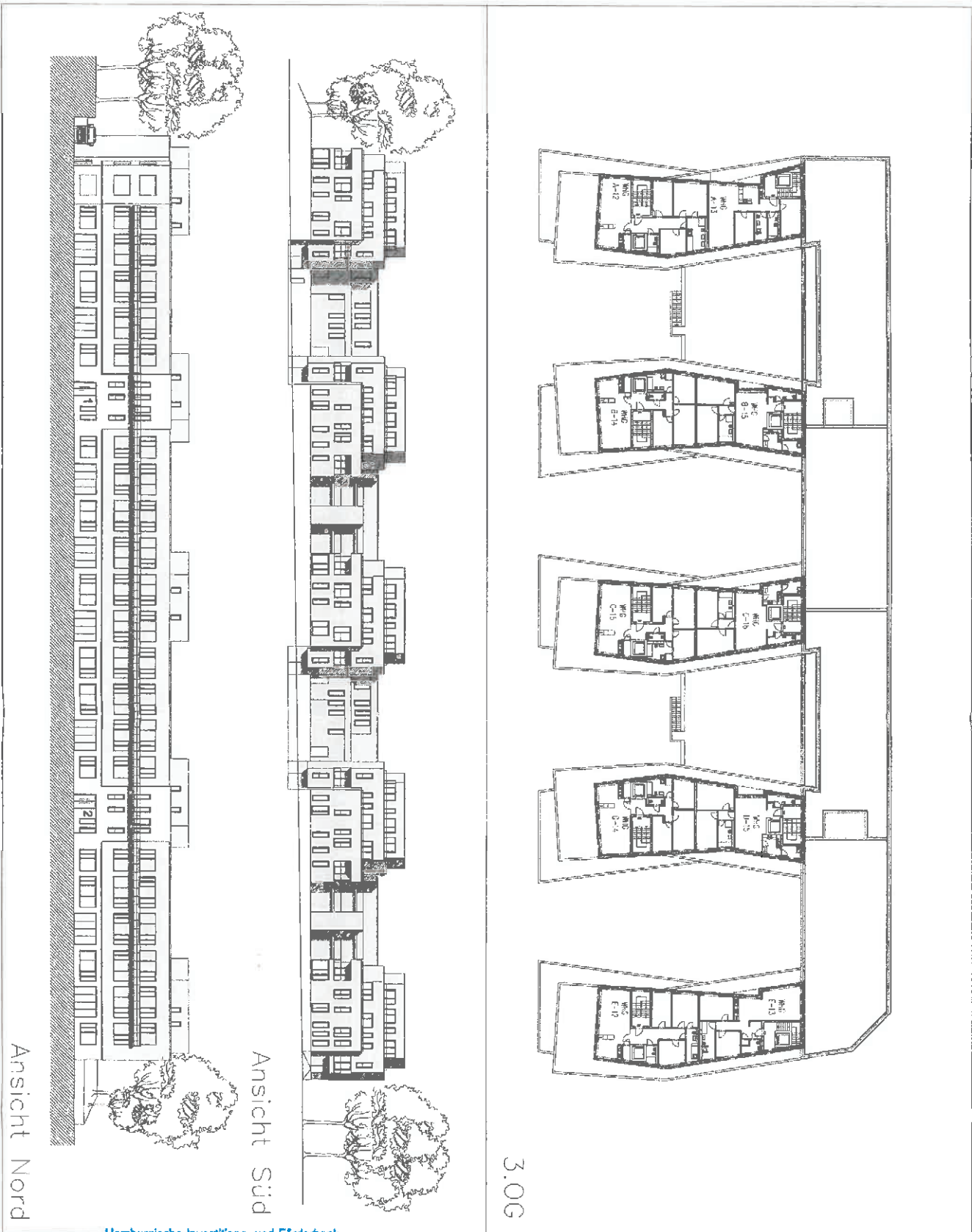
2.OG

Hamburgische Investitions- und Förderbank
 Postfach 102809 · 20019 Hamburg
 Beesenbinderhof 31 · 20097 Hamburg



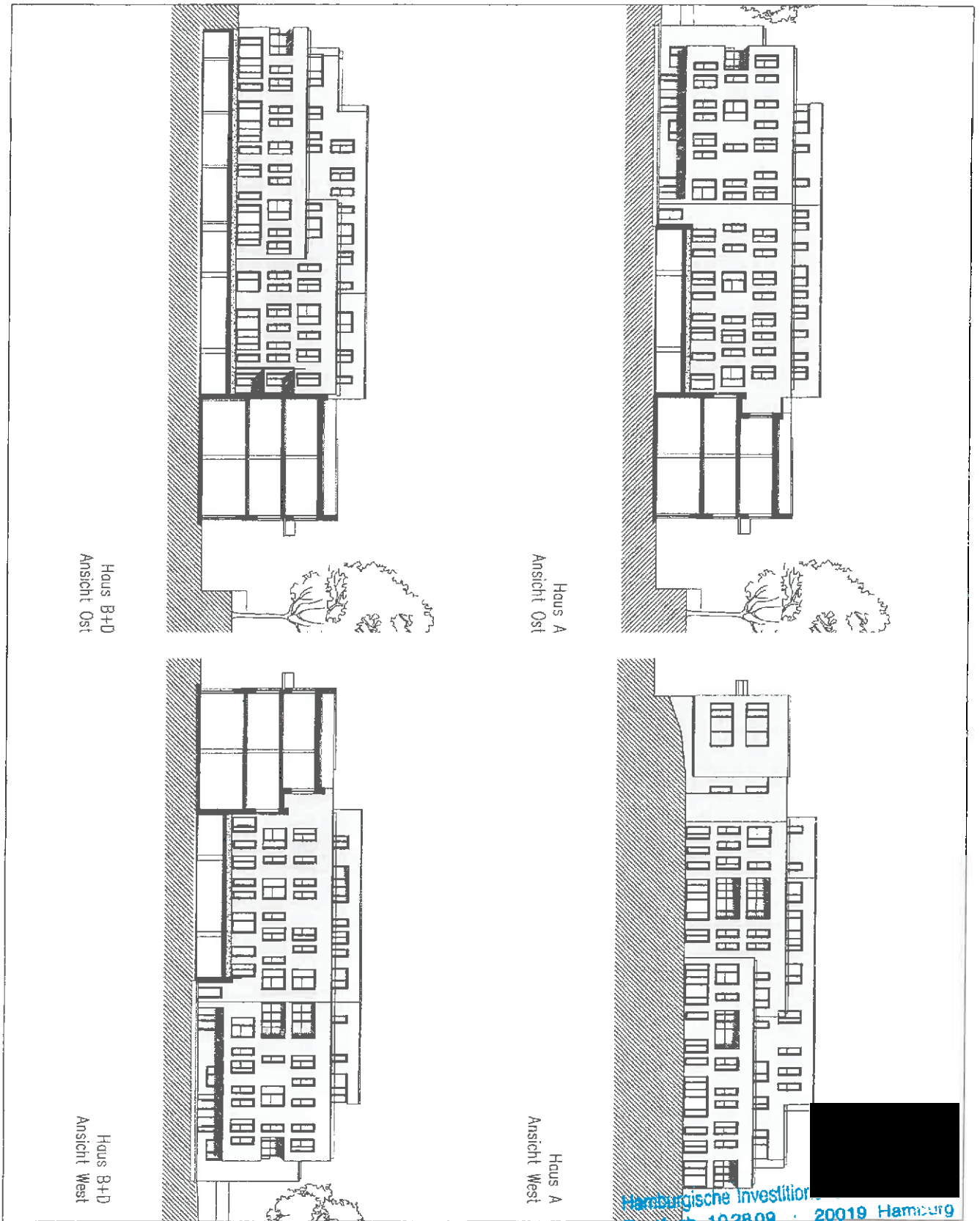
1.OG

BAUHERR	PLANUNG	PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB	1 : 500
Marn & NGE Objekt Rissen II GmbH & Co.KG Wall 55 24103 Kiel	 HS-ARCHITEKTEN PartGmbH SCHMIDT LIMMROTH FUNCK HALLERSTRASSE 6 TEL: 040/ 41 34 39 - 0 20146 HAMBURG FAX: 040/ 41 34 39 - 10 www.hs-architekten.de info@hs-architekten.de	Rissen 52 Alte Sülldorfer Landstraße 400	Haus A-E + Handwerkerhöfe Grundrisse 1.OG + 2.OG	FORMAT	A 3
					BLATT-NR.
					04
				DATUM	24.07.2017
				BEARBEITET	JWe/MS




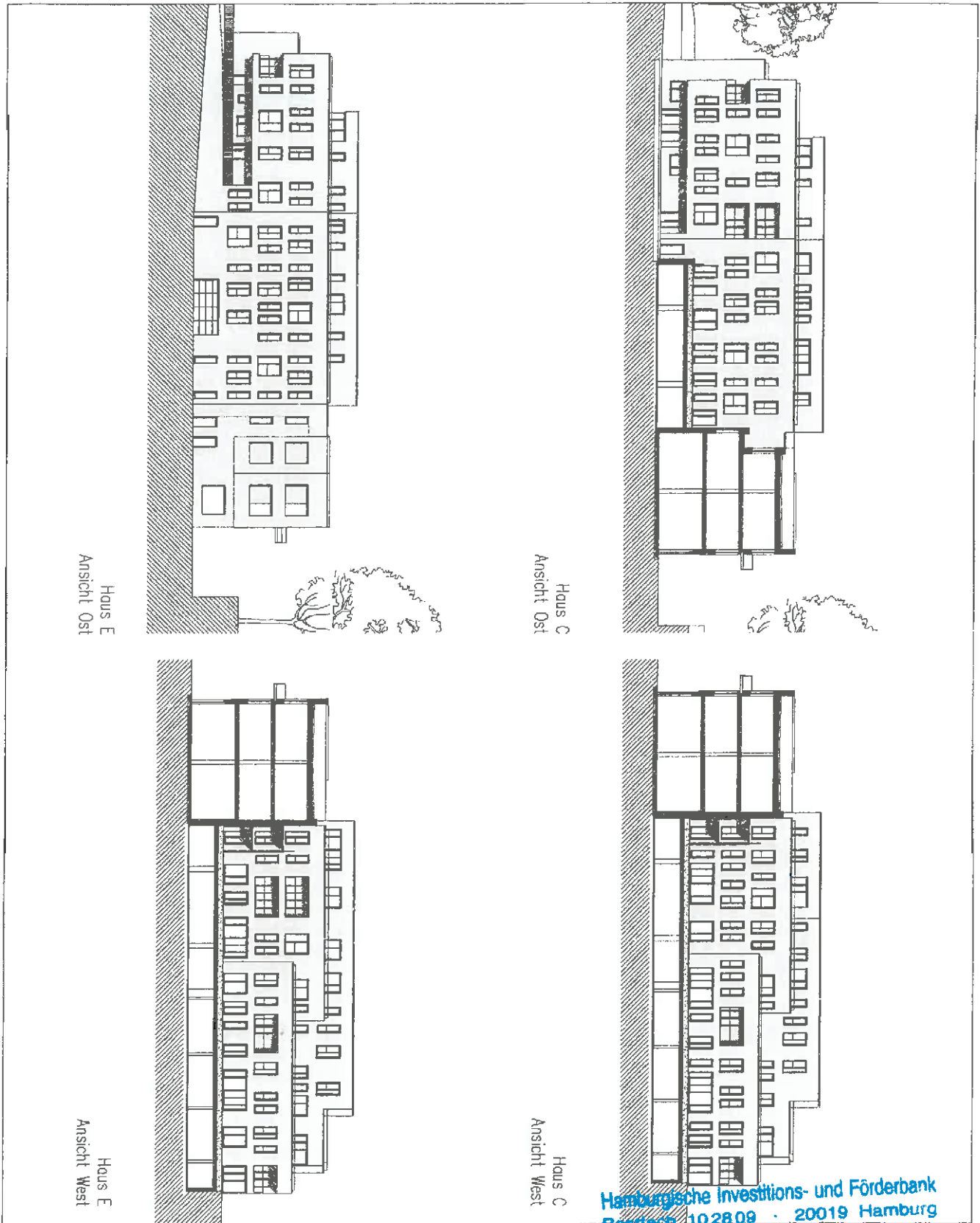
Hamburgische Investitions- und Förderbank
 Postfach 102809 · 20019 Hamburg
 Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg

BAUHERR Morn & NCEG Objekt Rissen II GmbH & Co.KG Wall 55 24103 Kiel	PLANUNG  HS-ARCHITECTEN PartGmbH SCHMIDT LIMMROTH FUNCK HALLERSTRASSE 8 TEL: 040/ 41 34 39 - 0 20145 HAMBURG FAX: 040/ 41 34 39 - 10 www.hs-architekten.de info@hs-architekten.de	PLANINHALT Rissen 52 Alte Sülldorfer Landstraße 400	Haus A-E + Handwerkerhöfe GR 3.OG, Ansicht Nord+Süd	<table border="1"> <tr> <td>MASSTAB</td> <td>1 : 500</td> </tr> <tr> <td>FORMAT</td> <td>A3</td> </tr> <tr> <td>BLATT-NR.</td> <td>05</td> </tr> <tr> <td>DATUM</td> <td>24.07.2017</td> </tr> <tr> <td>BEARBEITET</td> <td>JWe/MS</td> </tr> </table>	MASSTAB	1 : 500	FORMAT	A3	BLATT-NR.	05	DATUM	24.07.2017	BEARBEITET	JWe/MS
MASSTAB	1 : 500													
FORMAT	A3													
BLATT-NR.	05													
DATUM	24.07.2017													
BEARBEITET	JWe/MS													




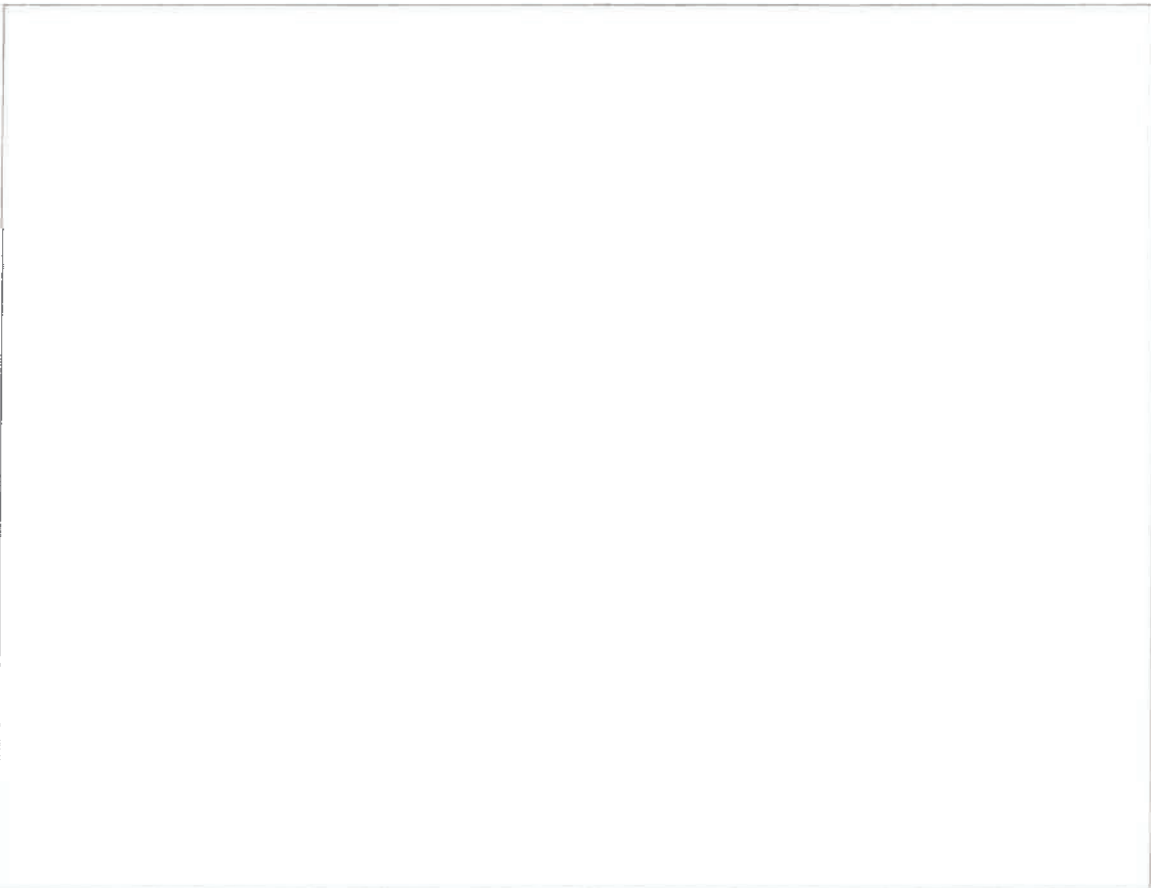
Hamburgische Investition
 Postfach 102809 · 20019 Hamburg
 Beesenbinderhof 31 · 20097 Hamburg

BAUHERR	PLANUNG	PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB	1 : 500
				FORMAT	A4
Marn & NCEG Objekt Rissen II GmbH & Co.KG Wall 55 24103 Kiel	 HS-ARCHITEKTEN PartGmbH SCHMIDT LIMAROTH FUNCK HALLERSTRASSE 8 TEL: 040 / 41 34 39 - 0 20146 HAMBURG FAX: 040 / 41 34 39 - 30 www.hs-architekten.de info@hs-architekten.de	Rissen 52 Alte Sülldorfer Landstraße 400	Ansichten Haus A, B, D Ansicht Ost+West	BLATT-NR.	06
				DATUM	24.07.2017
				BEARBEITET	JWe/MS

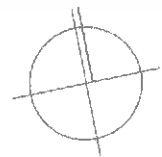


Hamburgische Investitions- und Förderbank
 Postfach 102809 · 20019 Hamburg

BAUHERR	PLANUNG	PROJEKT	[REDACTED]	500
Marn & NCEG Objekt Rissen II GmbH & Co.KG Wall 55 24103 Kiel	 HS-ARCHITEKTEN PARTGMBB SCHMIDT LIMMROTH FUNCK HALLERSTRASSE 6 20146 HAMBURG www.hs-architekten.de	Rissen 52 Alte Sülldorfer Landstraße 400	Ansichten Haus C, E Ansicht Ost+West	BLATT-NR. 07 DATUM 24.07.2017 BEARBEITET JWe/MS



Projekt



Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rissen 52

Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Phase	Datum	Mass-stab	Bearb./ Gez.	Projektnr.	Plannr./ Index
Entwurf	05.07.2017	200	Ar. Si/ SF	871	01

Vorhabenträger

Marn & NGE Objekt Rissen II
GmbH & Co, KG
Sell Speicher Am Wall 55
24103 Kiel

Hamburgische Investitions- und Förderbank
Postfach 1028 09 · 20019 Hamburg
Besenbinderhof 31 · 20097 Hamburg

vertreten durch

Datum, Unterschrift

NGEG Norddeutsche Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Sell-Speicher Am Wall 55, 24103 Kiel

Planverfasser

S I L L E R

Landschaftsarchitekten

Freiraumplanung
Ulrich Siller
Beselerallee 57

Sportstättenplanung
Arne Siller

Landschaftsplanung
Dipl. Ingenieure
24105 Kiel

Datum, Unterschrift

Fon 0431 - 98 25 9 - 0

Fax 0431 - 98 25 9 - 50

info @ la - siller.de

Planungsgrundlagen:
Hamburg Wasser (Stand: 16.01.2017)
 HSE ist auf eine maximale Einleitmenge von 17 l/s zu begrenzen.
BUE (Stand: 10.02.2016)
 Die Zone III des Wasserschutzgebietes Bahrenberg im Plangebiet sind gute Versickerungsbedingungen vorhanden. Der Untergrund ist von wasserunlöslichen Sanden geprägt. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 10 bis 20 m unter der Geländeoberfläche.
Orientierender Schadstoffbericht der Dipl.-Ing. Rainer J. PINDEL GmbH (Stand: 01.09.2014)
 kein Hinweis auf Altlasten vorhanden
 Verdachtsfläche für Altlastungen (Bauschutt) sind im Bebauungsplan Rissen 40 festgehalten, danach sind aber keine Auffälligkeiten festgestellt worden.
 Schadstoffuntersuchung
 Auffüllungen teilweise mit erdähnlichen Verunreinigungen
 Unterliegende Sande ohne Auffälligkeiten
 Empfehlung:
 Vor Beginn der Baumaßnahme im Rahmen einer Aushubplanung kennzeichnende Probenahmen und Analysen vornehmen.
Verkehrstechnische Stellungnahme (Stand: 14.12.2016)
 Das Verkehrsaufkommen der geplanten Erschließungsstraße für Wohnen und Gewerbe beträgt insgesamt 380 Kfz/24h.

Berechnungsgrundlagen:
 Bemessung des erforderlichen Retentionsvolumens nach DIN 1986-100:2016
 Niederschlagsabfließen und -speichern nach KOSTRA-DWD 2010
 Wiederkehrzeit T = 30 a, bei ungünstigster Dauerstufe von 5, 10, 15 Minuten
 Hinweis: Aufgrund der engen Bebauung und der Tiefgarage würde die Bemessung der Rückhaltekapazität bereits auf den Überflutungsfall von 30 Jahren ausgelegt
 Der Stauraumkanal würde für T = 10 a bemessen, bei ungünstigster Dauerstufe von 5, 10, 15 Minuten. Überflutungsgründung für T = 30 a
 Bemessung der Versickerungsanlagen nach DWA-A.138
 (Nachweis mit dem einfachen Verfahren)
 Niederschlagsabfließen und -speichern nach KOSTRA-DWD 2010
 Wiederkehrzeit T=5, bei ungünstigster Dauerstufe
 Annahme k_s-Wert: 5 x 10⁻⁵ m/s
 Abstände nach DIN 19820 und DWA-A.138
 Abstand der Versickerungsanlage vom Baugrubenfußpunkt sollte das 1,5-fache der Baugrubentiefe h nicht unterschreiten.
Annahme Abstand Bereich Tiefgarage: 2,0 m
 Schutz des Wurzelbereichs durch einen mind. 1,50m breiten Abstand von der Baumkrone.
Annahme Abstand: 1,5 m
 Mittlere Abflussbeiwerte in Abhängigkeit an DWA-A.138 und DIN 1986-100:2016
 Rampen: 1,0
 Dachflächen, konventionell: 0,9
 Dachbegrünung, extensiv / intensiv - Retention: 0,3 / 0,1
 Dachbegrünung, intensiv - Versickerung: 0,3
 Straßenverkehrsflächen, Wege: 0,8
 Pflasterflächen - Retention: 0,7
 Pflasterflächen - Versickerung: 0,75
 Stellplätze, gepflastert: 0,6
 Stellplätze, Rasengittersteine: 0,2
 Grünflächen, Privatgrärten: 0,1

Einwanderungskonzept:
 Aufgrund der begrenzten Einleitmöglichkeiten in das vorhandene Regenwasserleit- und der guten Versickerungsbedingungen wurden für das Einwanderungskonzept überwiegend dezentrale Lösungen (Retention, Versickerung) gewählt.
Dachbegrünung
 Auf dem Großteil der Dachflächen ist eine extensive (Substrathöhe < 10 cm) und gebietsweise auch intensive (Substrathöhe > 10 cm) Begrünung vorgesehen
 Rückhalt auf der Tiefgaragegedecke durch Substrat oder Kunststoffboxen.
 Annahme: Filmmaterial Kies (Speicherkoeffizient 0,35)
 Drosselabfluss auch für geringe Mengen gezielt regulierbar
 Ausführung auch unter Verkehrsflächen möglich (befahrbar)
 Zusätzliche statische Belastung ist zu berücksichtigen
Regolen
 Ulmrische Speicher
 Filmmaterial:
 -Grobbies mit einem Speicherkoeffizienten von 0,35 oder
 -Blockregolen mit einem Speicherkoeffizienten von 0,90
 ggf. Kontroll-, Absetz- und Spülschächte erforderlich
Mulden
 Fläche, offene Vertiefungen mit Rasensaat
 Maximale Einstauhöhe h = 30 cm
Stauraumkanal
 Kanalsbreite zur technischen Rückhaltung von Regenwasser
 gedrosselte Einleitung in Siel
 -> vorgegebene maximale Einleitmenge von 17 l/s/ha eingehalten

Planungsgrundlagen:
Rückhalt im Stauraumkanal (DN350/DN400),
 gedrosselte Einleitung in R-Siel.
 $A_{T01} \sim 2,230 \text{ m}^2$
 $A_{T02} \sim 1,750 \text{ m}^2 / C_m = 0,78$
 $Q_{gr} \sim 14,3 \text{ l/s (mit } Q_p = 17 \text{ l/s)}$
 bez. auf $A_{T01} = 8,426 \text{ m}^2$
 $V_{verf} \sim 22 \text{ m}^3$
 $V_{verh} \sim 23 \text{ m}^3$

TG2
 $A_{T02} \sim 2,860 \text{ m}^2$
 $A_U \sim 1,460 \text{ m}^2 / C_m = 0,51$
 $A_{T02} \sim 1,310 \text{ m}^2$
 $A_{Versickerung, Regole} \sim 50 \text{ m}^2$
 $A_{Versickerung, Mulde} \sim 15 \text{ m}^2$

TG3
 $A_{T03} \sim 3,500 \text{ m}^2$
 $A_U \sim 860 \text{ m}^2 / C_m = 0,53$
 $A_{T03} \sim 1,670 \text{ m}^2$
 $A_{Versickerung} \sim 60 \text{ m}^2$

Kombination aus Rückhalt und Versickerung
 Rückhalt auf den Dachflächen und der Tiefgaragegedecke, anschließend vollständige Versickerung in Regolen und Mulde.

Zeichenerklärung

	B-Plangebiet, Gesamtfäche ~13.430 m ² [2]
	Bestandshöhen [2]
	geplante Höhen [2]
	Baumbestand - zu erhalten [2]
	Baumbestand - fraglich [2]
	Baumbestand - Fällung [2]
	Baum-Neupflanzung [2]
	Sielbestand Regenwasser (HSE)
	Sielbestand Schmutzwasser (HSE)
	Abstandflächen (BWS)
	Teilgebiete Entwässerung (BWS)
	Versickerungsregolen, überfahrbar (BWS)
	mögliche Versickerungsmulde (BWS)
	Regenrückhalteraum (BWS)
	Fließrichtung der geplanten RW-Ableitung (BWS)
	Transport- und Drainageleitung (BWS)
	geplante Regenwasserleitung - Erschließungsstraße (BWS)
	geplanter Regenwasserschacht (BWS)
	Reinigungsanlage (BWS)
	Vegetations-/Geländeflächen - Bestand [2]

nachrichtliche Darstellung folgender Planungsgrundlagen:
 [1] Vermessungsplan, Büro Tiedemann, Wienk und Brandt
 Stand: 02.10.2015; Dateneintrag: 2150511_Lageplan.dwg; Lagestatus: 320
 [2] Vorhaben- und Erschließungsplan, SILLER Landschaftsarchitekten
 Stand: 08.06.2017; Dateneintrag: 17871_20170608_AST_VEP_B-PLAN_1-200.dwg; kein Lagestatus
Anmerkung:
 Die Projektion von Lagestatus 310 auf Lagestatus 320 erfolgte manuell anhand von Grundstücksgrößen. Bezüglich der Lagegenauigkeit wird von Seiten BWS keine Gewährleistung übernommen.

Auftragnehmer:
BWS GmbH
 BODEN WASSER WATER & SOIL
 Gohrenstraße 14 • D-20097 Hamburg • Fon: +49 (0)40-23 18 65-00

Datum: 19.12.17
 Verfasst: tb
 CAD: st
 Geprüft: np

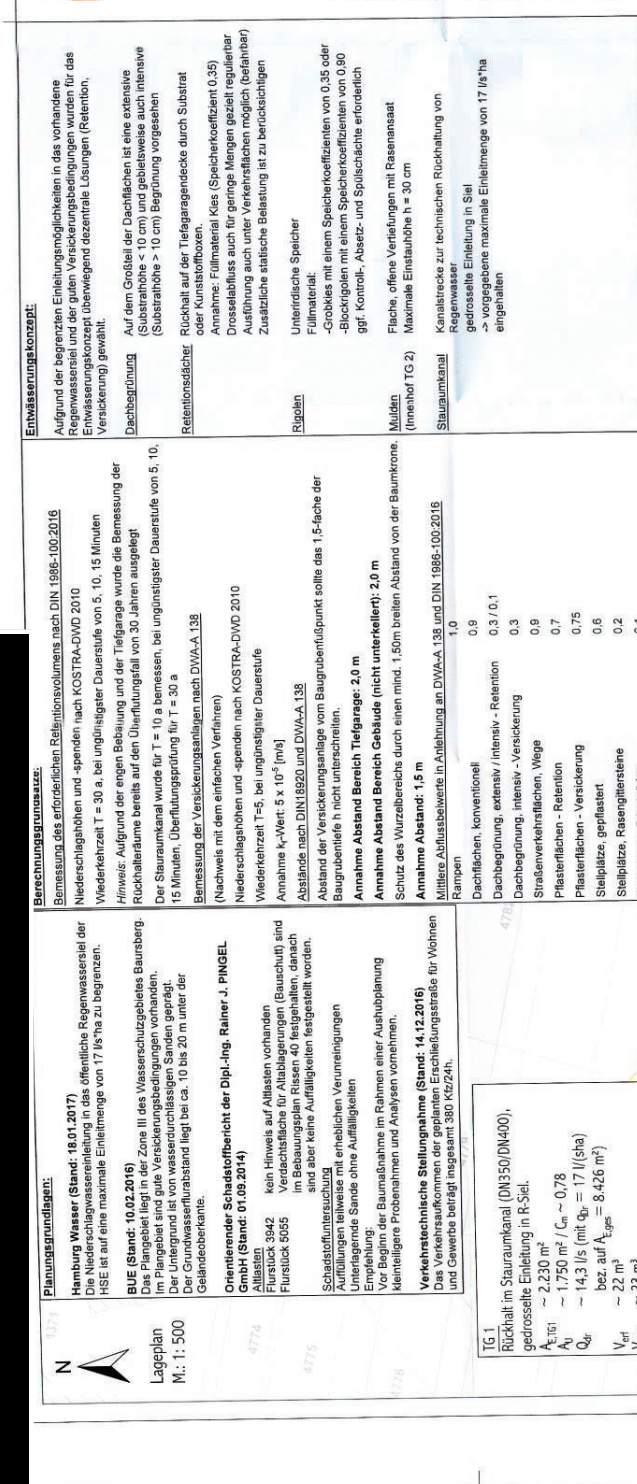
Auftraggeber:
 Mam & NGEN Objekt Rissen II GmbH & Co. KG
 Seli-Speicher, Wall 55
 24103 Kiel

Projekt:
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rissen 52
 Entwässerungstechnischer Funktionsplan
 Anlage 10 zum Durchführungsvertrag

Lageplan:

Planinhalt:
 Lageplan Plangebiet mit Konzeptentwurf

Anlage: 14
 Maßstab: 1: 500
 Lagebezug: ETRS89 - UTM
 Blattgröße [cm]: 84,1 x 59,4
 Registriernummer: 16.P-102-201



Alte Sülldorfer Landstraße

Zufahrtsbeschränkung durch umklappbare Poller



**Baumersatzwertermittlung
für zu fällende Bäume
im Zusammenhang
mit dem vorhabenbezogenen B-Plan Rissen 52
BV Alte Sülldorfer Landstraße**

Auftraggeber:

Marn & NGE G Rissen II GmbH&Co.KG

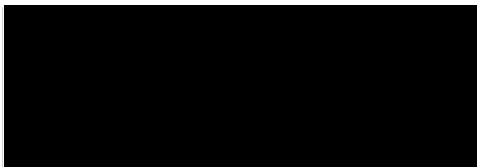
Sell-Speicher-Wall 55

24103 Kiel

Auftragnehmer:

DIPL. ING. DIRK MATZEN

Landschaftsarchitekt BDLA



Schenefeld, 10. Juli 2017
(Anlage 11 zum Durchführungsvertrag)

Erläuterungen

Im laufenden B-Planverfahren Rissen 52 soll i.V. mit dem städtebaulichen Vertrag der Baumersatz für zu fällende Bäume ermittelt werden. Grundlage für die Erfassung des abgängigen Baumbestands ist die qualifizierte Freiflächenplanung des Büros Siller, Stand: 8.6.2017. Der abgängige bzw. gefährdete Baumbestand umfasst 20 Bäume. Für die avisierten Baumfällungen wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Baumschutzverordnung erforderlich.

Bestandsbeschreibung

Das Areal ist mit mittelalten bis alten Bäumen der Arten Eiche und Birke bestanden.

Der Gehölzbestand hat teilweise einen waldartigen Charakter. Im Verlauf der Alten Sülldorfer Landstraße weisen die Bäume Solitärcharakter auf. Die Bäume stehen in der Regel im Kronenverbund. Aufgrund der eingeschränkten Lichtverhältnisse weisen die Eichen im Westen so lichte Kronen mit Totholzbildung auf.

Baumschutzmaßnahmen

Im Zuge der Baumaßnahme sind Baumschutzmaßnahmen (Stammschutz, Wurzelschutz) nach Maßgabe der einschlägigen fachtechnischen Regelwerke und Normen zum Schutz von Bäumen (DIN 18920, RAS-LP4, ZTV-Baumpflege) zu beachten.

Artenschutz

Die tierartenschutzfachliche Überprüfung und Potentialabschätzung erfolgt durch Herrn Dipl. Biologe Karsten Lutz (Anlage: Faunistische Potentialanalyse und Artenschutzuntersuchung, Dipl. Biol. K. Lutz, 5. Januar 2017).

Im Ergebnis ergeben sich Restriktionen aus artenschutzrechtlicher Sicht insoweit, als zur Vermeidung des Eintretens von Verboten des § 44 BNatSchG folgende Maßnahmen notwendig sind:

- Keine Rodung der Bäume in der Brutzeit vom 1. März – 30. September. Diese Maßnahme entfällt, wenn eine Ausnahme vom Verbot des § 39 BNatSchG erteilt wurde und durch eine aktuelle Suche nach bestehenden Bruten diese ausgeschlossen werden können. Dies ist wie vorliegend der Fall.
- Installation von 5 Nisthöhlen in benachbarten Gehölzen, z.B. dem ehemaligen Klärwerk. Es werden wegen des Höhlenmangels insgesamt 5 Nisthöhlen- und Nischenbrüterhöhlen vorgegeben, die auch gern von Feld- und Haussperling angenommen werden und Fledermäusen Sommerquartierslebensräume bieten.

Baumwertermittlung

Im Ergebnis der Baumwertermittlung ergibt sich ein Ersatzbaumvolumen von 38 Stück.

Baumersatzpflanzungen

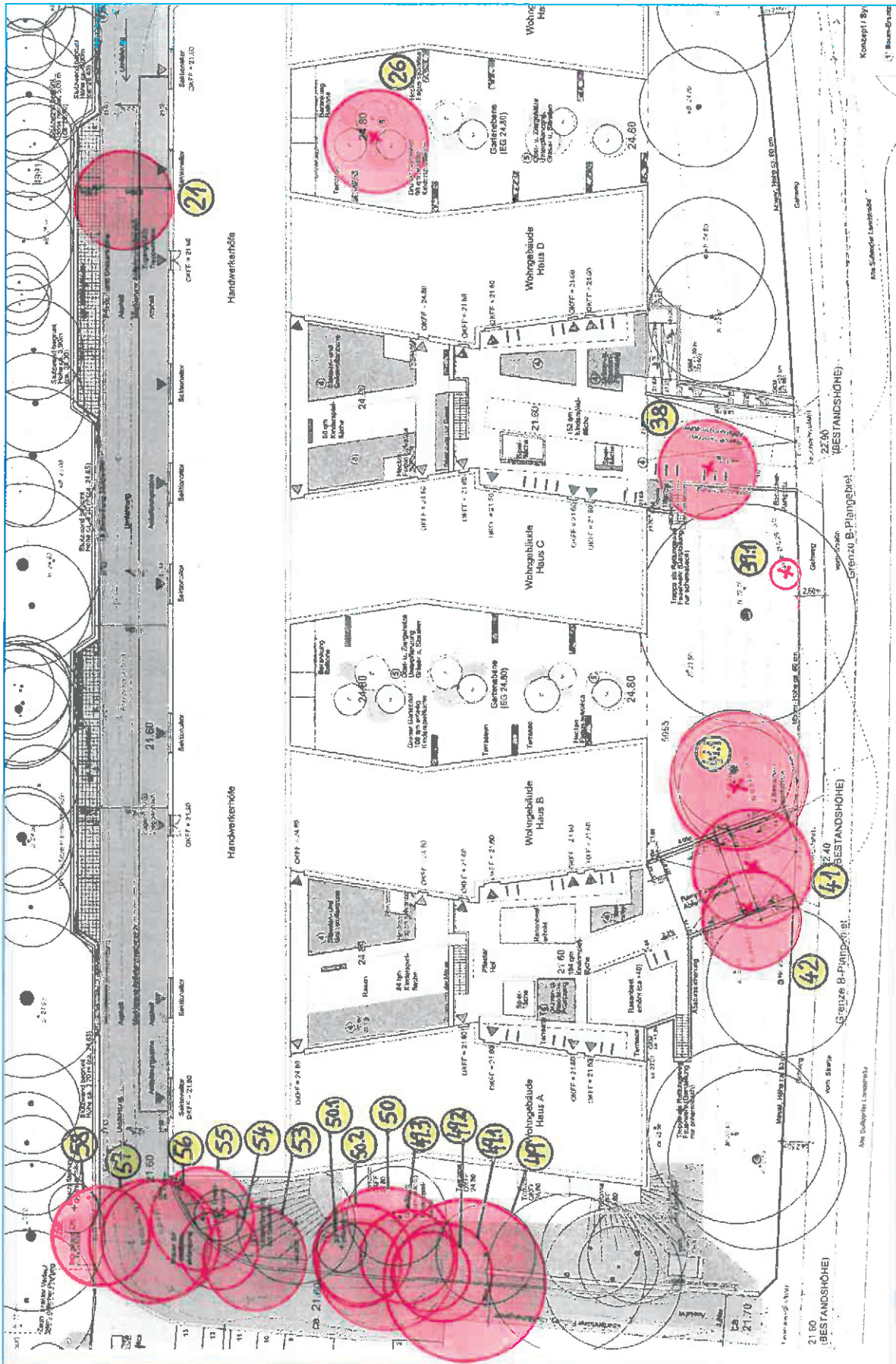
Gem. Freiflächenplanung erfolgen auf dem Grundstück 9 Neuanpflanzungen von Bäumen, die als Ersatzpflanzungen anerkannt werden. Somit reduziert sich das Ersatzbaumvolumen auf 29 Stück. Es ist mithin eine Ausgleichszahlung in Höhe von 29.000 € zu leisten.

Baumliste

Lfd. Nr. *	Baumart	Stamm Ø / Kronen Ø	Schäden, Mängel, Probleme	Baumwert in Punkten	Baumersatz
21	Sand-Birke	0,60 / 10,0	Dichtstand Gebäude	9	2
26	Stiel-Eiche	0,30 / 10,0	Dichtstand Gebäude	8	2
38	Stiel-Eiche	0,35 / 10,0	Dichtstand	9	2
39.1	Sand-Birke	0,25 / 3,0	Unterständig	4	-
41	Stiel-Eiche	0,30 / 12,0	Dichtstand, lichte Krone	9	2
41.1	Sand-Birke	0,35 / 12,0	Dichtstand, Baumgruppe	8	2
42	Stiel-Eiche	0,25 / 10,0	Dichtstand, lichte Krone	8	2
49	Stiel-Eiche	0,70 / 16,0	Baumgruppe, Dichtstand, tlw. Totholz	11	3
49.1	Stiel-Eiche	0,40 / 10,0	Baumgruppe, Dichtstand, tlw. Totholz	9	2
49.2	Stiel-Eiche	0,30 / 8,0	Baumgruppe, Dichtstand, tlw. Totholz	8	2
49.3	Stiel-Eiche	0,15 / 8,0	Baumgruppe, Dichtstand, tlw. Totholz	5	1
50	Stiel-Eiche	1,10 / 14,0	Baumgruppe, Dichtstand, tlw. Totholz	12	5
50.1	Berg-Ahorn	0,20 / 8,0	Baumgruppe, Dichtstand, tlw. Totholz	6	1
50.2	Stiel-Eiche	0,15 / 6,0	Baumgruppe, Dichtstand, tlw. Totholz	6	1
53	Stiel-Eiche	0,55 / 10,0	Baumgruppe, Dichtstand, tlw. Totholz	9	2
54	Stiel-Eiche	0,20 / 8,0	Baumgruppe, Dichtstand, tlw. Totholz, absterbend	4	-
55	Stiel-Eiche	0,35 / 10,0	Baumgruppe, Dichtstand, tlw. Totholz, unterständig	9	2
56	Stiel-Eiche	0,55 / 12,0	Baumgruppe, Dichtstand, tlw. Totholz	10	3
57	Stiel-Eiche	0,45 / 12,0	Baumgruppe, Dichtstand, tlw. Totholz	9	2
58	Stiel-Eiche	0,30 / 10,0	Baumgruppe, Dichtstand, tlw. Totholz	9	2
	Summe				38

* die Nummerierung orientiert sich an der Baumbestandskartierung vom 3.3.2016 (Baumbestand/-bewertung, D. Matzen)

Abb. 1 Lageplan / Gehölzplan (zur Fällung zu beantragender Baumbestand mit Baumnummer) o.M.



Baumersatz-Ermittlung (Sammelliste auf der Grundlage des Erfassungsbogens zur Berechnung des Ersatzbedarfs gem. Baumschutz-VO):

Baum Nr.	Wert	21	26	38	39.1	41	41.1	42	49	49.1	49.2	49.3	50	50.1	50.2	53
Baumtyp																
Laubbaum	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Nadelbaum	1															
Nadelbaum spezial	2															
Stammdurchmesser																
15 – 24 cm	1											1		1	1	
Baumgruppe																
25 – 49 cm	2		2	2	2	2	2	2		2	2					
50 – 74 cm	3	3							3							3
75 – 99 cm	4															
ab 100 cm	5												5			
Kronendurchmesser																
Bis 4 m	1				1											
5 – 9 m	2										2	2		2	2	
10 – 14 m	3	3	3	3		3	3	3		3			3			3
15 – 19 m	4								4							
ab 20 m	5															
Ggfs. Zuschlag wg. Säule, Kegel,...																
Junger Baum	1															
Mittelalter Baum	2															
Alter Baum	3															
Zustand																
Schadstufe 4 – sehr schlecht	0															
Schadstufe 3 – schlecht	1				1							1				
Schadstufe 2 - mittel	2	2	2	2		2	2	2	2	2	2		2	2	2	2
Schadstufe 1 – gut	3															
Schadstufe 0 – sehr gut	4															
Mögl. Zuschlag max. + 4 Punkte																
Ortsbild	2															
Natur-/Artenschutz, Fauna	1															
Einzelfall sonstiges	1															
Möglicher Abschlag bis – 4 Punkte*		-1	-1		-2		-1	-1				-1		-1	-1	-1
Gesamtergebnis Baumwertpunkte		9	8	9	4	9	8	8	11	9	8	5	12	6	6	9
Ersatzbedarf von ... Stk.		2	2	2	-	2	2	2	3	2	2	1	5	1	1	2

* Abzüge wegen: mangelndem Pflegezustand, standortgebundenem Vitalitätsmangel, Kronendeformationen

Einstufung Wertgruppen

0 = unbedeutend	0 – 4
1 = untergeordnet	5 – 7
2 = noch wertvoll	8 – 9
3 = weniger wertvoll	10 – 11
4 = wertvoll	12 – 13
5 = sehr wertvoll	14 – 15
6 = besonders wertvoll	16 – 17
7 = herausragend	18 – 19
8 = besonders herausragend	20

Punktwert

0 – 4
5 – 7
8 – 9
10 – 11
12 – 13
14 – 15
16 – 17
18 – 19
20

Ersatz-Pflanzung / Zahlung

0 Stck. / 0 €
1 Stck. / 1.000 €
2 Stck. / 2.000 €
3 Stck. / 3.000 €
5 Stck. / 5.000 €
7 Stck. / 7.000 €
10 Stck. / 10.000 €
13 Stck. / 13.000 €
15 Stck. / 15.000 €

Baumersatz-Ermittlung (Sammelliste auf der Grundlage des Erfassungsbogens zur Berechnung des Ersatzbedarfs gem. Baumschutz-VO):

Baum Nr.	Wert	54	55	56	57	58											
Baumtyp																	
Laubbaum	2	2	2	2	2	2											
Nadelbaum	1																
Nadelbaum spezial	2																
Stammdurchmesser																	
15 – 24 cm Baumgruppe	1	1															
25 – 49 cm	2		2		2	2											
50 – 74 cm	3			3													
75 – 99 cm	4																
ab 100 cm	5																
Kronendurchmesser																	
Bis 4 m	1																
5 – 9 m	2	2															
10 – 14 m	3		3	3	3	3											
15 – 19 m	4																
ab 20 m	5																
Ggfs. Zuschlag wg. Säule, Kegel...																	
Junger Baum	1																
Mittelalter Baum	2																
Alter Baum	3																
Zustand																	
Schadstufe 4 – sehr schlecht	0	0															
Schadstufe 3 – schlecht	1																
Schadstufe 2 – mittel	2		2	2	2	2											
Schadstufe 1 – gut	3																
Schadstufe 0 – sehr gut	4																
Mögl. Zuschlag max. 4 Punkte																	
Ortsbild	2																
Natur-/Artenschutz, Fauna	1																
Einzelfall sonstiges	1																
Möglicher Abschlag bis – 4 Punkte*																	
Gesamtergebnis Baumwertpunkte		4	9	10	9	9											
Ersatzbedarf von ... Stk.		-	2	3	2	2											

* Abzüge wegen: mangelndem Pflegezustand, standortgebundenem Vitalitätsmangel, Kronendeformationen

Einstufung Wertgruppen	Punktwert	Ersatz-Pflanzung / Zahlung
0 = unbedeutend	0 – 4	0 Stck. / 0 €
1 = untergeordnet	5 – 7	1 Stck. / 1.000 €
2 = noch wertvoll	8 – 9	2 Stck. / 2.000 €
3 = weniger wertvoll	10 – 11	3 Stck. / 3.000 €
4 = wertvoll	12 – 13	5 Stck. / 5.000 €
5 = sehr wertvoll	14 – 15	7 Stck. / 7.000 €
6 = besonders wertvoll	16 – 17	10 Stck. / 10.000 €
7 = herausragend	18 – 19	13 Stck. / 13.000 €
8 = besonders herausragend	20	15 Stck. / 15.000 €



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Altona

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Jessenstraße 1 - 3, 22767 Hamburg

Gz.: A / WBZ / 01479 / 2018

VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO

Belastetes Grundstück

Belegenheit Alte Sülldorfer Landstraße 0
Baublock 227-133
Flurstücke 3942 in der Gemarkung Rissen

Baulastgeber/in Marn & NGEg Objekt Rissen II


Begünstigtes Grundstück

Vorhaben Neubau von 72 Wohneinheiten und eine Handwerkerhof im
rückwärtigen Teil

Geschäftszeichen

Belegenheit Sülldorfer Landstraße 400
Baublock 227-133
Flurstück 5055 in der Gemarkung Rissen

Baulastnehmer/in Marn & NGEg Objekt Rissen II


VERPFLICHTUNGSERKLÄRUNG NACH § 79 HBauO

Als Eigentümerin des belasteten Grundstücks übernehme ich die öffentlich-rechtliche Verpflichtung:

für das oben aufgeführte begünstigte Vorhaben die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) in Verbindung mit dem Lageplan dargestellte Baulastfläche für 13 Besucher Kfz-Stellplätze einschließlich Zufahrt zur Verfügung zu stellen (§ 48 Abs. 1 HBauO).

für das oben aufgeführte begünstigte Vorhaben die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) in Verbindung mit dem Lageplan dargestellte Baulastfläche für 15 Fahrradplätze einschließlich Zufahrt zur Verfügung zu stellen (§ 48 Abs. 1 HBauO).

für das oben aufgeführte begünstigte Vorhaben die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) dargestellte Baulastfläche als Standplatz für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter zur Verfügung zu stellen (§ 43 Abs. 1 HBauO).

für das oben aufgeführte begünstigte Vorhaben die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) dargestellte Baulastfläche als ständig freizuhaltenden Zu- und Durchgang zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 1 HBauO).

für das oben aufgeführte begünstigte Vorhaben die in dem darstellenden Teil des Flächenbezogenen Informationssystems (FIS) (Liegenschaftskarte) dargestellte Baulastfläche für den erforderlichen Anschluss (einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen) an den befahrbaren öffentlichen Weg zur Verfügung zu stellen (§ 4 Abs. 1 HBauO).

Hamburg, den

09. März 2018

.....
Datum

Die Unterschrift ist vor mir geleistet worden.

Hamburg, den

09. März 2018

.....
Datum

.....
Unterschrift mit Vor- und Zuname



Flurstück: 5055

Gemarkung: Rissen



32650642

5937097

0 10 20 30 Meter

**Flurstück 5055 Gemarkung Rissen
Bezirk Altona**

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg
Lage: Alte Sülldorfer Landstraße 400,
Fläche: 9126 m²
Tatsächliche Nutzung: 9 126 m² Industrie und Gewerbe
Gebäude: Gebäude für Vorratshaltung, Alte Sülldorfer Landstraße 400,
Hinweise zum Flurstück: Wasserschutzgebiet "Wassersch.geb.Baursberg (Schutzz. 3)/Beh.f.Stadtentw.u.Umw.",
Zone III

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück
Buchung: Amtsgericht Hamburg-Blankenese
Grundbuchbezirk Rissen
Grundbuchblatt 6800
Laufende Nummer 2
Eigentümer: 3 Marn & NGE Objekt Rissen II GmbH & Co. KG
Wall 55
24103 Kiel

**Flurstück 3942 Gemarkung Rissen
Bezirk Altona**

Gebietszugehörigkeit: Freie und Hansestadt Hamburg

Lage: Alte Sülldorfer Landstraße ,
nördlich Alte Sülldorfer Landstraße 412 ,

Fläche: 987 m²

Tatsächliche Nutzung: 987 m² Wohnbaufläche (Geschlossen)

Hinweise zum Flurstück: Baulast "201160"
Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Bauprüfung

Wasserschutzgebiet "Wassersch.geb.Baursberg (Schutzz. 3)/Beh.f.Stadtentw.u.Umw.",
Zone III

Angaben zu Buchung und Eigentum

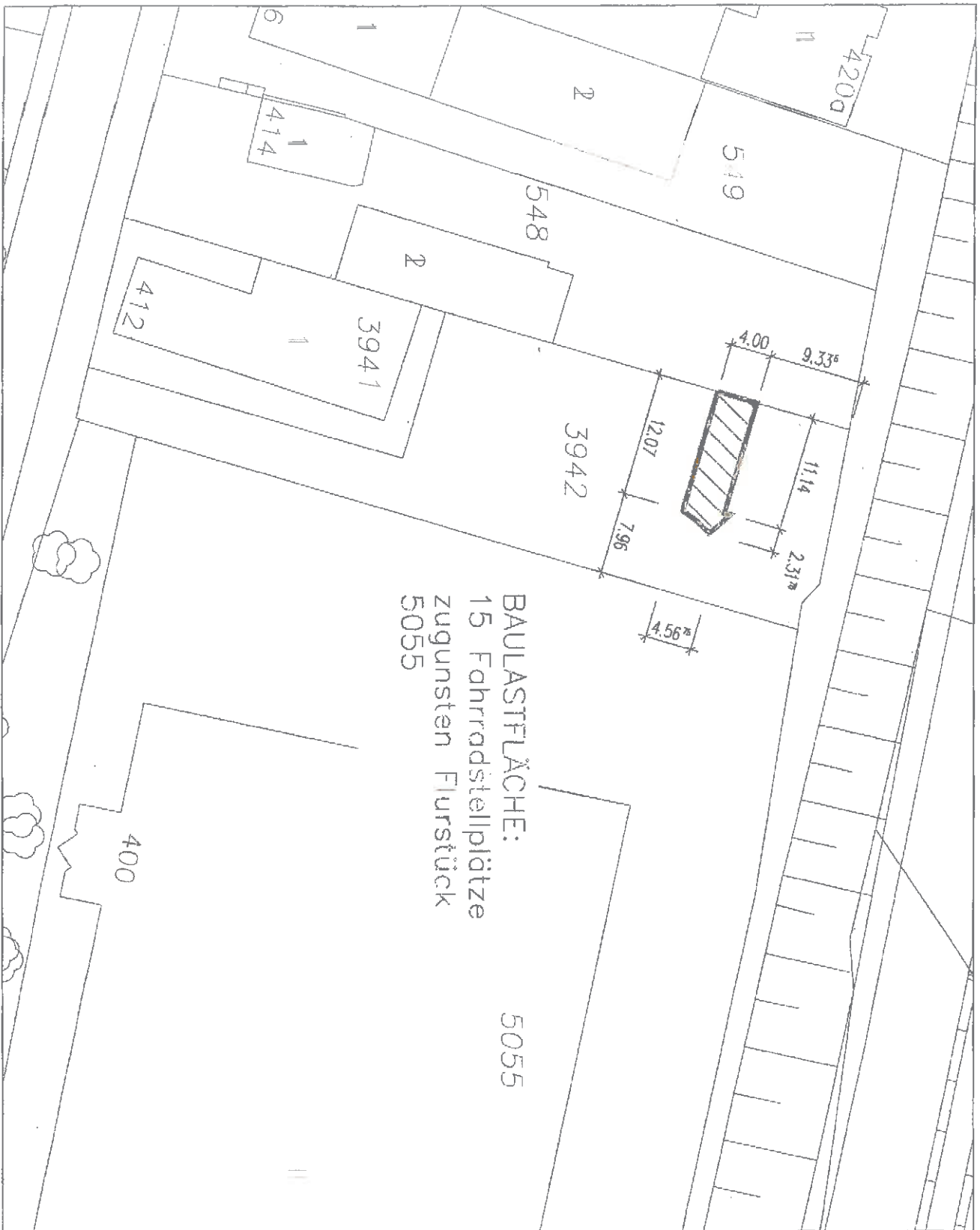
Buchungsart: Grundstück


Buchung: Amtsgericht Hamburg-Blankenese
Grundbuchbezirk Rissen
Grundbuchblatt 5992
Laufende Nummer 1

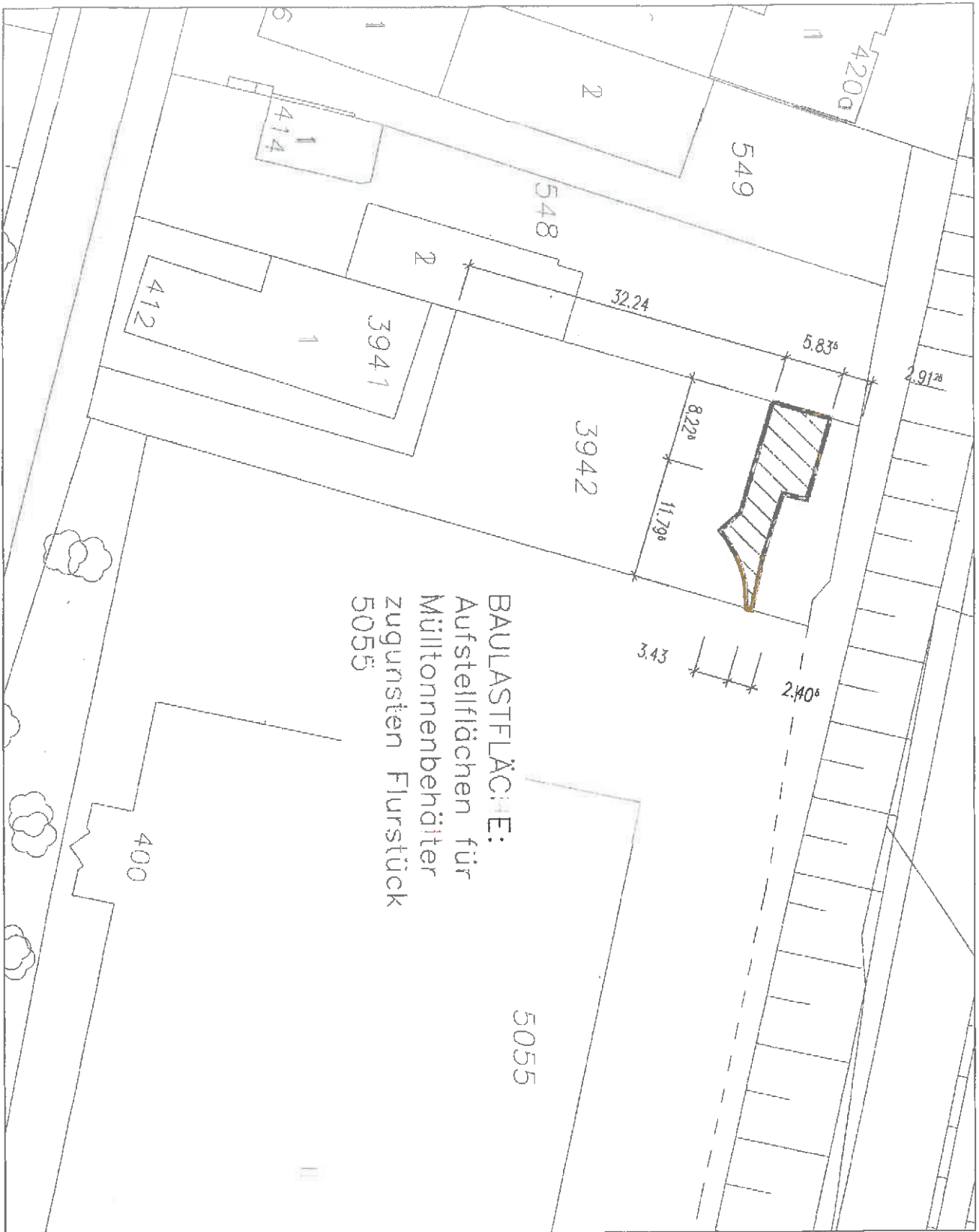
Eigentümer: 4 Marn & NGEK Objekt Rissen II GmbH & Co. KG
Wall 55
24103 Kiel



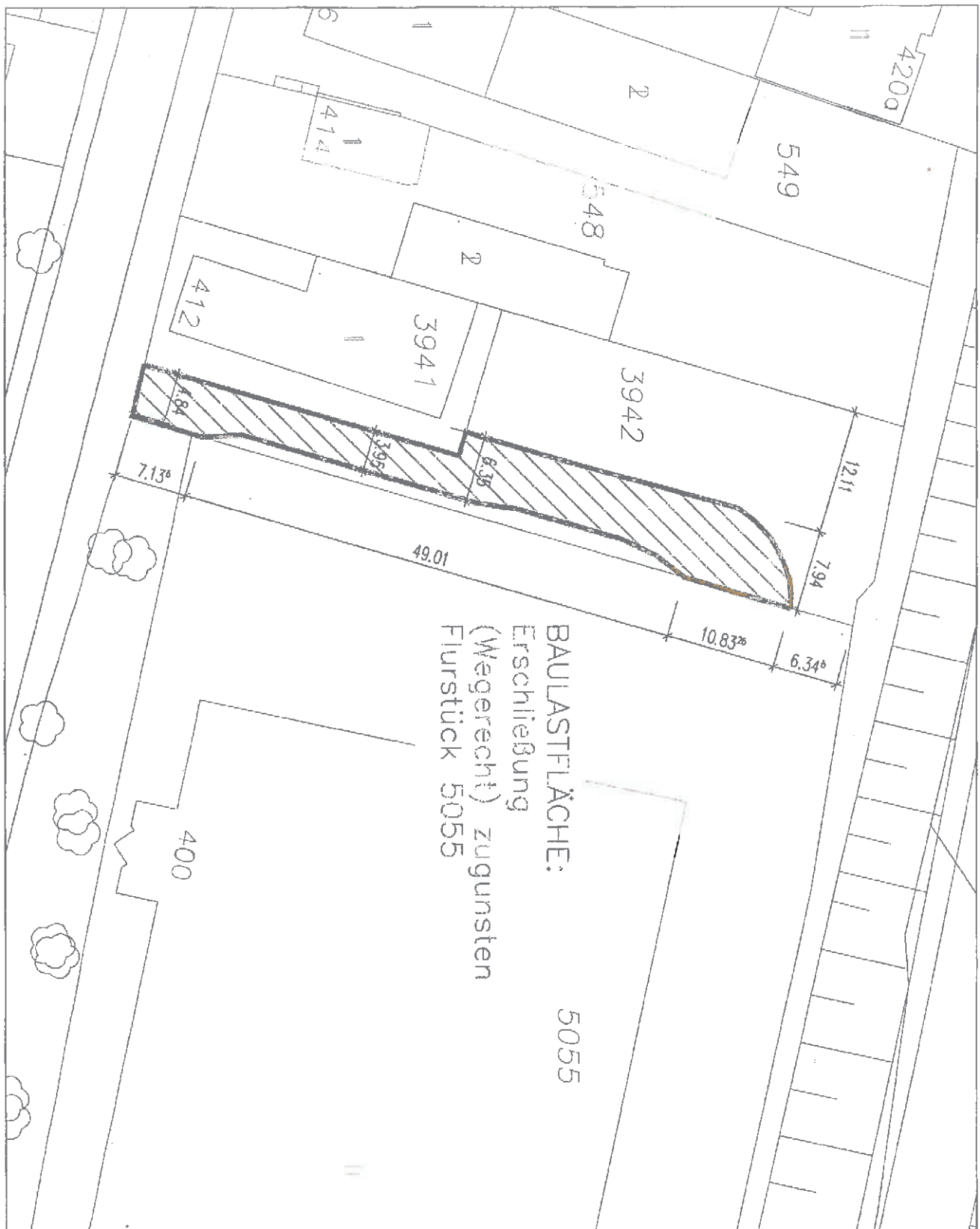
BAUHERR	PLANUNG	PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB	1 : 500
				FORMAT	A / 4
Morn & NCEG Objekt Rissen II GmbH & Co.KG Wall 55 24103 Kiel	 <small>HS-ARCHITEKTEN PanGmbH SCHMIDT LIMMRODT H F JNCK</small> <small>WALLERSTRASSE 8 TEL: 040 / 41 34 39 - 0 20146 HAMBURG FAX: 040 / 41 34 39 - 10 www.hs-architekten.de info@hs-architekten.de</small>	Rissen 52 Alte Sülldorfer Landstraße	Eintragung Baulast Anlage 1 Flurstück 3942 Rissen	BLATT-NR.	
				ANO1	
				DATUM	09.10.2017
				BEARBEITET	JWe




BAUHERR	PLANUNG	PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB	1 : 500
				FORMAT	A4
Mam & NÖGEG Objekt Rissen II GmbH & Co.KG Wall 55 24103 Kiel	 HS-ARCHITECTEN PARTGMBB SCHMIDT LIMMROTH RUNCK HALLERSSTRASSE 8 TEL: 040/ 41 34 39 - 0 20146 HAMBURG FAX: 040/ 41 34 39 - 10 www.hs-architekten.de info@hs-architekten.de	Rissen 52 Alte Sülldorfer Landstraße	Eintragung Baulast Anlage 2 Flurstück 3942 Rissen	BLATT-NR. AN02	
				DATUM	09.10.2017
				BEARBEITET	JWe




BAUHERR	PLANUNG	PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB	1 : 500
				FORMAT	A 4
Wörn & NÖEG Objekt Rissen II GmbH & Co.KG Wall 55 24103 Kiel	HS-ARCHITEKTEN PartGmbH SCHMIDT LUMBRÖTH FUNCK HALLERSTRASSE 8 TEL: 040/41 34 39 - 0 20146 HAMBURG FAX: 040/41 34 39 - 10 www.hs-architekten.de info@hs-architekten.de	Rissen 52 Alte Sülldorfer Landstraße	Eintragung Baulast Anlage 3 Flurstück 3942 Rissen	BLATT-NR.	
				AN03	
				DATUM	09.10.2017
				BEARBEITET	JWe



BAUHERR Worn & NCGE Objekt Rissen II GmbH & Co.KG Wall 55 24103 Kiel	PLANUNG  HS-ARCHITEKTEN PartGmbH SCHMIDT LIMMROTH FUNCK HALLERS'RASSE 8 TEL: 040/ 41 34 39-0 20146 HAMBURG FAX: 040/ 41 34 39-10 www.hs-architekten.de info@hs-architekten.de	PROJEKT Rissen 52 Alte Sülldorfer Landstraße	PLANINHALT Eintragung Baulast Anlage 4 Flurstück 3942 Rissen	MASSTAB 1 : 500
				FORMAT A 4
				BLATT-NR. AN04
				DATUM 09.10.2017
				BEARBEITET JWe

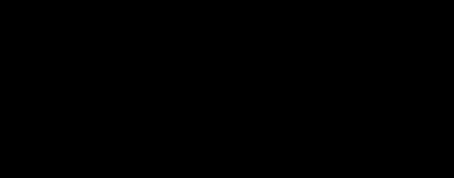


BAUHERR	PLANUNG	PROJEKT	PLANINHALT	MASSTAB	1 : 750
				FORMAT	A 4
Marn & NGEK Objekt Rissen II GmbH & Co.KG Wall 55 24103 Kiel	 HS ARCHITECTEN PARTGMBB SCHMIDT LIMMROTH RÜCK HALLERSTRASSE 8 22046 HAMBURG www.hs-architekten.de	Rissen 52 Alte Sülldorfer Landstraße	Eintragung Baulast Anlage 5 Flurstück 3942 Rissen	BLATT-NR. AN05	
				DATUM	09.10.2017
				BEARBEITET	JWe

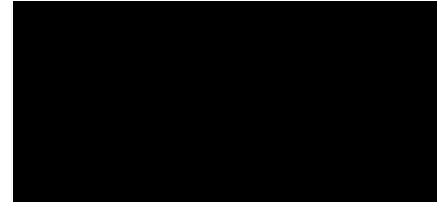
NOTARIAT AM ALSTERTOR

DR. ROLF-HERMANN HENNIGES DR. WOLFGANG ENGELHARDT JOHANN JONETZKI
DR. ROBERT DIEKGRÄF DR. ARNE HELMS, LL.M. DR. MICHAEL VON HINDEN
NOTARE

Marn & NGEG Objekt Rissen II
GmbH & Co. KG



Ihre Sachbearbeiterin:



1. März 2018/NB

**Bestellung beschränkt persönliche Dienstbarkeit zug. Freie und Hansestadt Hamburg
Objekt Alte Sülldorfer Landstraße 400, 402**

Sehr geehrte Herren,

meine Urkunde über die Bestellung des Wegerechts (öffentliches Geh- und Fahrrecht) mit
Bebauungsverbot vom 17. Januar 2018 zu meiner UR-Nr. 101/2018 DI habe ich Ihnen be-
reits in einfacher Abschrift übersandt.

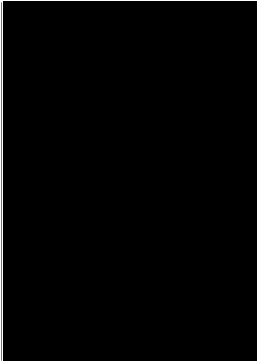
Hiermit erteile ich, der Hamburgische Notar

Dr. Robert Diekgräf,

Ihnen in meiner Eigenschaft als Notar folgende Bestätigung, für deren Richtigkeit ich nur
Ihnen gegenüber die amtliche Haftung übernehme:

1. Am 9. Februar 2018 habe ich dem zuständigen Grundbuchamt die vorgenannte Ur-
kunde sowie das Original der Vorrangseinräumungserklärung der Berechtigten des
Rechts Abteilung III lfd. Nr. 2 vom 2. Februar 2017 (UR-Nr. 223/2018 Chr der Ham-
burgischen Notarin Dr. Dörte Christiansen) vorgelegt.
2. Auf der Grundlage meiner Akten und meiner Einsicht in das elektronische Grundbuch
und die Markentabelle (Verzeichnis der unerledigten Anträge) von heutigen Tage sind
mir - abgesehen von der Bezahlung der Gerichtskosten - keine Umstände bekannt, die
der Eintragung der Dienstbarkeit entgegenstehen.

Eine Ablichtung des Grundbuchauszuges vom heutigen Tage füge ich diesem Schreiben bei.



Mit freundlichen Grüßen



Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle
des Blattes Rissen Blatt 5992 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 03.09.1997. Koenig

8
4
6
2
1
4
6
5
8
8
8

Amtsgericht Hamburg-Blankenese

5992

Grundbuch

von

R i s s e n

Band 183 Blatt 5992

Amtsgericht Hamburg-Blankenese Grundbuch von Rissen Band 183 Blatt 5992 Bestandsverzeichnis

0 1 4 3 8 2 2 2

0 1 4 6 5 8 8 9

3 2 1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe	
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	liegen- schafts- buch	Wirtschaftsart und Lage	ha
1	2	a	c/d	b	e	4	
1	-	Rissen		3942	Freifläche Alte Sülldorfer Landstraße	-	-9 87

3 2 1

Amtsgoricht Hamburg-Blankenese Grundbuch von Rissen Band 183 Blatt 5992 Bestandsverzeichnis

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. d. Grundstücke		Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	
5	6	7	8
1	<p>Nr. 1 bei Umschreibung des Grundbuchs von Rissen Band 32 Blatt 1462 gemäß § 28 GBEVerf. als Bestand eingetragen am 11. Dezember 1989.</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p><i>F. W. M.</i></p>		

3
2
1

Laufende Nummer der Eintragung	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2 Wilhelm Louis Martin Krüger, geboren am 26. Juni 1912	3	4 Das auf dem geschlossenen Grundbuch von Rissen Blatt 1462 eingetragene Eigentum bei Umschreibung des Blattes (ON 66) eingetragen am 11. Dezember 1989.
2	Berendsohn Aktiengesellschaft, Hamburg	1	Aufgrund der Auflassung vom 24. Juni 1992 (ON 67); eingetragen am 13. Januar 1993.
3	Berendsohn Grundbesitz GmbH & Co. KG	1	Aufgrund der Auflassung vom 11.06.2014 (ON 92 in Blatt 1495) eingetragen am 31.07.2014. Jens
4	Marn & NSEG Objekt Rissen II GmbH & Co. KG, Kiel -Amtsgericht Kiel HRA 8798 KI-	1	Aufgrund der Auflassung vom 20.02.2017 (ON 98 in Blatt 1495) eingetragen am 01.02.2018. Waage

3
2
1

014302211 01465890

5992

Amtsgericht Hamburg-Blankenese Grundbuch von Rissen Band 183 Blatt 5992-Zweite Abteilung

01438224 01465891

lasten und Beschränkungen	
1	2
1	<p>Auflassungsvormerkung, bedingt, für die Firma Berendsohn Aktiengesellschaft, Hamburg. Gemäß Bewilligung vom 4. Juli 1989 (ON 66) eingetragen am 11. Dezember 1989.</p> <p><i>[Signature]</i></p>
2	<p>Auflassungsvormerkung für Maro & NGEK Objekt Rissen II GmbH & Co KG, Kiel -Amtsgericht Kiel HRN 8298 XI-; die Abtretung des Übertragungsanspruches ist ausgeschlossen; gemäß Bewilligung vom 16.06.2014 -URNr. 1609/2014 DI- Notar Dr. Robert Dieckgräf in Hamburg (ON 93 in Blatt 1495) eingetragen am 13.06.2016.</p> <p>Jens</p>

3 2 1

5992

Veränderungen		Löschungen	
laufende Nummer d. Spalte 1	4	laufende Nummer d. Spalte 1	6
2	Das Recht hat Rang nach Abteilung III Nr. 2; eingetragen am 31.05.2017. Meyer-Jark	1	gelöscht am 13. Januar 1993. <i>[Handwritten Signature]</i>
		2	gelöscht am 01.02.2018. Waage

3
2
1

GS 124 Grundbuchs, Einleger Zweite Abteilung
O. P. Schrofer G. m. b. H., Offenbach (Main) - 1. 199

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1			
2			

Anlage 14 zum Durchführungsvertrag

Hamburger Sparkasse • 20454 Hamburg

Postanschrift:
20454 Hamburg

Marn & NGEK Objekt Rissen II

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

Bereich Immobilienkunden
Bauträgergeschäft
Adolphsplatz 3, Empfang im 1. OG
20457 Hamburg

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

14.12.2017

Bauvorhaben und B-Plan:

„Hamburg Rissen, Alte Sülldorfer Landstraße 400, 402 und 411 –
Bebauungsplan Rissen 52“

Sehr geehrte Herren,

mit Ihrer Unternehmensgruppe verbindet uns eine partnerschaftliche und vertrauensvolle Geschäftsbeziehung.

Derzeit begleiten wir Sie bereits bei dem im Betreff genannten Projekt im Rahmen der Grundstücksankaufsfinanzierung.

Demgemäß bestätigen wir Ihnen gern, dass wir uns grundsätzlich vorstellen können, die Gesamtfinanzierungen Ihres Bauvorhabens in [REDACTED] (Kaufpreis + Bauvolumen + Nebenkosten) zu begleiten.

Da eine verbindliche Finanzierungszusage für die Gesamtbaumaßnahme noch von durchzuführenden internen Prüfungen und letztendlich von der Zustimmung durch unseren Kreditausschuss abhängig ist, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass diese Erklärung derzeit lediglich unverbindlichen Charakter haben kann.

Für evtl. Fragen stehen wir Ihnen sehr gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]