

Durchführungsvertrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Winterhude 70

zwischen der
Freien und Hansestadt Hamburg (FHH)

vertreten durch das
Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

nachstehend „**Hamburg**“ genannt

und der

Mexikoring GbR

bestehend aus und vertreten durch die beiden alleinigen Gesellschafter

[REDACTED]

Harvestehuder Weg 92
20149 Hamburg

nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ genannt,

wird gemäß § 12 BauGB folgender Durchführungsvertrag abgeschlossen:

Präambel

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 70 wird neues Planrecht für die Flurstücke 1256 und 1501 der Gemarkung Alsterdorf geschaffen, um den Teilabbruch und Umbau von bestehenden Wohn- und Gewerbegebäuden sowie den Neubau eines zwölfgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses zu ermöglichen. Die Planung des Vorhabens, das in § 3 näher beschrieben wird, sieht zusätzlich eine dauerhafte Erschließungsanlage (Brücke/Rampe) für Fußgänger von der Zentralen Zone der City Nord durch den City-Nord Park bis zum Manilaweg vor sowie die Herstellung von öffentlich zugänglichen Wegeflächen und Anlagen zur Oberflächenentwässerung.

Die Vorhabenträgerin ist Grundeigentümerin des etwa 3.720 m² großen Grundstücks (Flurstück 1256 der Gemarkung Alsterdorf), welches maßgebend das Vorhabengebiet bildet.

Die Vorhabenträgerin ist bereit und in der Lage, das Vorhaben und die in diesem Vertrag aufgeführten Durchführungsverpflichtungen zu erfüllen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Winterhude 70 wurde durch den Aufstellungsbeschluss N3/19 vom 4. April 2019 eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung des Vorhabens zu schaffen. Mit diesem Durchführungsvertrag sollen gemäß § 12 BauGB ergänzend die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, soweit sie nicht Regulationsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 70 sind, sowie die Durchführungsverpflichtungen der Vorhabenträgerin geregelt werden. Dieser Vertrag ist eine Voraussetzung im Sinne der §§ 30 und 33 BauGB.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Vertrages

Der räumliche Geltungsbereich dieses Vertrages, im Folgenden „Vertragsgebiet“ genannt, entspricht der in **Anlage 1** rot markierten, etwa 6.970 m² großen Fläche, die dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 70 entspricht. Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke 1256, Teilflächen der Flurstücke 1501 (Parkanlage) und 1500 (Manilaweg) der Gemarkung Alsterdorf.

§ 2

Bestandteile und Anlagen des Vertrags

(1) Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrags sind:

- a) der Lageplan mit Darstellung der Flurstücke und der Grenze des Vertragsgebiets im Maßstab 1:1000 (**Anlage 1**),
- b) der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf Winterhude 70 mit Planzeichnung, Verordnungstext und Begründung (**Anlage 2**),
- c) der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Darstellung der Dachaufsichten sowie der begrünter Dachflächen, der Grundstückserschließung im Maßstab 1:200 (**Anlage 3**),
- d) hochbauliche Planung des Vorhabens, M1:100 (**Anlage 4**),
 - Grundrisse UG, SG, EG und 4.OG als RG 1-4 und 5.OG als RG 5-10.OG,
 - Dachaufsicht mit Dachaufbauten und Dachbegrünung,
 - Schnitte,
 - Ansichten von allen Fassaden,
 - textliche Baubeschreibung,

- e) Fassadenkonzept / Schrägansicht (**Anlagen 5**),
 - f) Räumlicher Umfang der Sondernutzungsvereinbarung für die Inanspruchnahme der öffentlichen Grün – und Erholungsanlage (**Anlage 6**),
 - g) Kostenübernahmevertrag für die Vorplanung der Fußgängerbrücke zwischen Manilaweg und Mexikoring 21 (**Anlage 7**)
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, wesentliche Änderungen der o.g. Bestandteile nur im Einvernehmen mit Hamburg vorzunehmen. Die Parteien bemühen sich, Abstimmungen über Änderungen oder notwendige Festlegungen möglichst kurzfristig durchzuführen, um die angestrebten Termine nicht unnötig zu verzögern.
- (3) Dieser Durchführungsvertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.

§ 3

Beschreibung des Vorhabens

Gegenstand des Vertrages ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses sowie der Teilabbruch eines vorhandenen Gebäudes und die Herstellung einer Fußgängerbrücke mit einer anschließenden Rampe im Vertragsgebiet.

Das Vorhaben besteht zum einen aus einem Teilabbruch des parkseitigen Seitenflügels (Gebäudeteil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 70) und der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (Gebäudeteil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 70). Der Gebäudeteil B hat parkseitig 12 Vollgeschosse und einen Nebenflügel mit 6 Vollgeschossen, insgesamt mit einer Geschossfläche von ca. 8.020,50 m², die sich auf 166 Mietwohnungen und 1 Gewerbeeinheit verteilen. Die Vorhabenträgerin hat mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) einen Mietvertrag für die 166 Wohnungen abgeschlossen, die hiernach der BIMA mindestens bis zum 31.12.2032 überlassen werden. Die PKW-Stellplätze für das Vorhaben werden teilweise im vorhandenen Sockel- und Untergeschoss sowie in den sich anschließenden Sockel- und Untergeschoss des Neubaus geschaffen und belaufen sich insgesamt auf ca. 114 Stellplätze. Die Erschließung erfolgt über bestehende Überfahrten vom Mexikoring. Im Sockelgeschoss werden weiterhin ca. 180 Fahrradstellplätze untergebracht.

Das Vorhaben besteht zum anderen in der Herstellung einer barrierefreien Fußgängerbrücke mit einer anschließenden Rampe zwischen Manilaweg im City-Nord-Park und der zentralen Zone im Bereich Mexikoring 21 und soll als Teil einer überörtlichen Verbindung in West-Ost-Richtung den City Nord Park über die „Mitte“ und die Fußgängerbrücke am Überseering mit dem Dakarweg und somit mit dem östlichen Bereich der City Nord direkt verbinden. Darüber hinaus sorgt diese Wegeverbindung für eine bessere Zugänglichkeit des Parks und Durchlässigkeit der „Mitte“. Die Rampen- / Brückenkonstruktion verläuft in einem 90°-Winkel zur Bebauung, misst ca. 4,50 m in der Breite und schneidet hierbei die Krone eines Erdwalls des denkmalgeschützten City Nord Parks an. Die Höhe des Startpunktes der Rampe im Park befindet sich dabei auf ca. 11,80m ü. NHN während die Anbindung an die „Ebene 1“ auf 14,00 m ü. NHN liegt. Der zu überwindende Höhenunterschied beträgt somit in etwa 2,20 m.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber Hamburg zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages einschließlich seiner **Anlagen** und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Winterhude 70.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, spätestens sechs Monate nach der Bekanntmachung der Rechtsverordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 70 und der Veröffentlichung dieses Vertrages im Informationsregister, nach bestem Wissen vollständige, prüffähige und genehmigungsfähige Bauanträge für die Errichtung des Vorhabens sowie einen Antrag auf Erteilung einer Sondernutzungsvereinbarung für die Inanspruchnahme der öffentlichen Grün – und Erholungsanlage für die Umsetzung des Vorhabens einzureichen. Die FHH wird der Vorhabenträgerin unverzüglich nach Bekanntmachung der Rechtsverordnung das Datum der Bekanntmachung schriftlich mitteilen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, spätestens innerhalb von zwölf Monaten nach Vorliegen aller vollständigen und antragsgemäßen Baugenehmigungen sowie der Genehmigung der Sondernutzungsvereinbarung, mit dem Vorhaben nachhaltig zu beginnen und es innerhalb von achtundvierzig Monaten nach Baubeginn fertig zu stellen.

Die Gebäude sind im Sinne dieses Vertrages fertiggestellt, wenn sämtliche Rohbauten einschließlich Zimmererarbeiten fertiggestellt, sämtliche Dachflächen und -rinnen hergestellt, sämtliche Fenster eingebaut und die Fassadenarbeiten fertiggestellt sind. Die Regelungen nach § 73 HBauO bleiben hiervon unberührt.

- (3) Die Herrichtung der Dachbegrünung ist durch die Vorhabenträgerin spätestens zum Ende der auf die vollständige Fertigstellung sämtlicher Hochbaumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
- (4) Nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände, die zu Zeitverzögerungen führen, hemmen die in Absatz 2 und 3 genannten Fristen. Dies gilt u.a. auch, falls die baulichen Maßnahmen nicht begonnen oder nach Baubeginn unterbrochen werden, weil Dritte die Baugenehmigung und/oder den Bebauungsplan mit Rechtsmitteln angegriffen haben und die Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs oder die Aussetzung der Vollziehbarkeit der Baugenehmigung verwaltungsseitig oder gerichtlich verfügt wird. Vom Zeitpunkt des Angriffs bis zu einer etwaigen gerichtlichen Entscheidung ist die Vorhabenträgerin nicht verpflichtet, mit den Baumaßnahmen zu beginnen oder diese – sofern sie bereits begonnen wurden – fortzusetzen. In den vorgenannten Fällen verlängern sich die Fristen um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Durchführungsverpflichtung gehemmt war, zzgl. eines angemessenen Zeitraums für die unverzügliche Wiederaufnahme der Baumaßnahmen.

§ 5

Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen/ inhaltliche Regelungen**(1) Nutzung**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Vertragsgebiet die Gestaltung des Bauvorhabens gemäß den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (**Anlage 3**) und den mit dem Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmten Grundrissen, Gebäudeansichten und Fassadengestaltungen (**Anlage 4 und 5**) durchzuführen, soweit sich aus den Baugenehmigungen für das Vorhaben nichts anderes ergibt. Abweichungen bei der Gestaltung der Grundrisse und der Fassaden sind im Einvernehmen mit Hamburg möglich. Das Einvernehmen gilt als hergestellt, wenn der Leiter des Fachamtes für Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg-Nord der Abweichung schriftlich zugestimmt oder seine Zustimmung zu Protokoll gegeben hat.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Vertragsgebiet im Gebäudeteil B 166 Wohneinheiten als Einraumwohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 24 m² zu realisieren und diese mindestens bis zum 31.12.2032 vollumfänglich an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) zu vermieten. Die BIMA hat erklärt, dass sie beabsichtigt diese Wohnungen entgeltfrei bzw. subventioniert an Studenten, Auszubildende und sonstige Bedienstete des Bundes bereitzustellen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, der BIMA eine Verlängerung des geschlossenen Mietvertrages über weitere 15 Jahre über den 31.12.2032 hinaus anzubieten.

(2) Gestaltung des Gebäudeteils B

Im Gebäudeteil B sind bodentiefe Fenster im Sockelgeschoss des Neubaus angrenzend an die öffentliche Grünanlage nicht zulässig, so dass keine direkten Zugänge zur öffentlichen Grünanlage bestehen.

Bedingt durch die Stellung des Gebäudes an der Grundstücksgrenze, dürfen keine baulichen Anlagen in die angrenzende öffentliche Grünanlage hineinragen (z.B. Verbau, Auskragung der Fundamente, Fallrohre, Spritzschutz etc.).

(4) Bodenbelastungen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, etwaige im Vertragsgebiet vorhandenen Bodenbelastungen entsprechend der fachlichen angemessenen Vorgaben Hamburgs zu beseitigen.

(5) Kinderspiel- und Freizeitflächen

Die Vorhabenträgerin ist nicht zur Herstellung von Kinderspiel- und Freizeitflächen verpflichtet, § 10 Abs. 7, 8 HBauO. Bei Änderung der Grundrisse des Gebäudeteils B hin zu Wohnformen, bei denen Kinder nicht ausgeschlossen werden können, sind Kinder- und Freizeitflächen nach § 10 Absatz 1 und 2 HBauO nachträglich herzustellen.

(6) Dachbegrünung und Dachaufbauten

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, mindestens 80 % der Dachfläche auf dem sechs geschossigen Neubau mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

(7) Grundstückseinfriedungen

Jegliche Grundstückseinfriedungen angrenzend an die öffentliche Grünfläche, wie z.B. Hecken, Zäune und Mauern, sind unzulässig.

(8) Sicherung des Gehölzbestandes

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, während der gesamten Bauzeit den vorhandenen Gehölzbestand auf öffentlichem Grund vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Der vorhandene Baumbestand ist in seinem gesamten Umfang gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durch entsprechende Vorkehrungen vor Beschädigungen von Stamm, Krone und Wurzel zu schützen.

(9) Sondernutzungsvereinbarung Grün – und Erholungsanlage

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes für die Dauer der Baumaßnahme eine gebührenpflichtige Sondernutzungsvereinbarung für die Inanspruchnahme der öffentlichen Grün – und Erholungsanlage im maximalen räumlichen Umfang wie in **Anlage 6** dargestellt, zu beantragen.

Der Räumliche Umfang der Sondernutzungsvereinbarung wie in Anlage 6 dargestellt wird seitens Hamburgs vorbehaltlich der Zustimmung der betroffenen Dienststellen hiermit in Aussicht gestellt. Es ist das gemeinsame Verständnis der Vertragsparteien, dass die Umsetzung des Vorhabens, die Erfüllung der vertraglichen Pflichten und ein Festhalten an diesem Vertrag ohne die Erteilung der Genehmigung der Sondernutzungsvereinbarung nicht erfolgen kann.

(10) Fachbauleitung Baumschutz

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für die Dauer der gesamten Baumaßnahme einschließlich der Wiederherstellung der öffentlichen Grün- und Erholungsanlage, eine baubegleitende Fachaufsicht Baumschutz durch einen ö.b.v. Baumsachverständigen für den Baumschutz auf der Baustelle zu bestellen. Aufgabe der Fachaufsicht Baumschutz ist die bauaufsichtliche Begleitung der Baustelleneinrichtung (z.B. Materiallagerung, Baucontainer, Baufahrzeuge, Baukräne) und der Bauausführungen (z.B. Abbrucharbeiten, Baugrubenverbau, Gebäudeeintrüstung, Stützmauern, Wegebau) mit Auswirkungen auf den zu erhaltenden Baumbestand. Die Beauftragung des ö.b.v. Baumsachverständigen ist vor Baubeginn der zuständigen Fachdienststelle des Bezirksamtes Hamburg-Nord schriftlich nachzuweisen und die Einhaltung des Baumschutzes durch die Fachbauleitung Baumschutz durch regelmäßige monatliche Protokolle sowie bei Planänderungen während der Bauausführung unaufgefordert nachzuweisen.

(11) Artenschutz

Zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbote der Tötung oder Verletzung bzw. der erheblichen Störung nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ist die Durchführung von Gehölzschnitt-, Rodungs- und Vegetationsräumungsarbeiten auf den Zeitraum vom 1.10. - 28./29.02. zu beschränken. Fäll-, Schnitt- und Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes können nur in Ausnahmefällen nach Erstellung eines Artenschutzgutachtens und nur unter Einbeziehung der für den Artenschutz zuständigen Fachbehörde erfolgen.

Die an der Nordseite des Gebäudes Mexikoring 17 vorhandenen zwei Nistkästen für Höhlenbrüter, sind vor Beginn der Arbeiten zur Wahrung der Kontinuität der Fortpflanzungs- und Ruhestätte außerhalb der Brutzeit an eine fachlich geeignete, ungefährdete Hauswand umzusetzen.

Das für den Teilabbruch vorgesehene Gebäude Mexikoring 21 ist zur Vermeidung des Tötungsverbotes (§ 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG) vor Beginn der Abbrucharbeiten auf das Vorkommen von Fledermäusen abzusuchen. Quartiersmöglichkeiten bestehen insbe-

sondere durch Einflugmöglichkeiten in einige Spalten zwischen den Platten der Waschbetonfassade sowie in den Rolladenkästen an der Parkseite des Wohngebäudes. Ein Abbruch kann nur erfolgen, wenn keine besetzten Quartiere vorhanden sind. Bei besetzten Quartieren ist das Ende der Quartiersnutzung abzuwarten, alternativ können die Einfluglöcher verschlossen werden nachdem alle im Quartier befindlichen Tiere ausgeflogen sind.

Um eine Gefährdung durch Vogelschlag an Geländern auszuschließen, ist bei der Gestaltung der Rampen- / Brückenanlage zwischen Park und „Mitte“ auf eine vogelfreundliche Ausführung zu achten.

(12) Oberflächenentwässerung

Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Flurstück 1256 sicherzustellen und hierfür die erforderlichen Anträge zu stellen und die notwendigen baulichen Anlagen herzustellen und zu unterhalten. Die herzustellende Brücke/Rampe muss auf öffentlicher Straßenverkehrsfläche entwässert werden.

(13) Kosten

Die Kosten für die einmalige Herstellung der vorgenannten Maßnahmen sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

§ 6 Erschließung

- (1) Das Vorhabengebiet ist verkehrlich bereits voll erschlossen. Nach Realisierung der Hochbaumaßnahme ist eine Wiederherstellung eines verkehrssicheren Zustandes, der mindestens dem heutigen Zustand entsprechen muss, der Nebenflächen der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Plangebiets erforderlich. Dazu werden die Parteien vor Beginn der Hochbaumaßnahmen den Zustand der Nebenflächen im Rahmen einer gemeinsamen Begehung durch ein Protokoll mit aussagekräftigen Fotos dokumentieren.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, unverzüglich nach Beendigung der Hochbaumaßnahme auf ihre Kosten im Vertragsgebiet auf dem Flurstück 1256 einen öffentlich zugänglichen Fußweg gemäß Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Gehrecht) **Anlage 3**, herzustellen und dauerhaft verkehrssicher zu unterhalten. Dies schließt die Entwässerung, Reinigung, Schneebeseitigung, Beleuchtung etc. des Weges ein. Die Wegerechtsfläche ist der Allgemeinheit uneingeschränkt zugänglich zu halten, das bedeutet es dürfen im Bereich und Verlauf des Weges keine Tore, Gatter oder eine ähnliche (öffnungsbare) Einfriedungen angebracht werden.
- (3) Die BWVI ist Bauherrin einer Fußgängerbrücke mit einer anschließenden Rampe (**Anlage 2 und 3**) auf dem Flurstück 1501 der Gemarkung Alsterdorf. Der Bau der auf Kosten der Vorhabenträgerin zu erfolgenden vorgenannten Fußgängerbrücke gewährleistet die direkte Zugänglichkeit der geplanten Bauten für den Vorhabenträger zum City-Nord-Park. Details zum Brückenbau stimmt die Vorhabenträgerin mit der BWVI ab.

§ 7 Vertragsstrafe / Verwaltungszwang

- (1) Verletzt die Vorhabenträgerin schuldhaft eine der ihm nach §§ 4 bis 6 dieses Vertrags obliegende Verpflichtung, kann Hamburg eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtenverstößes nach folgenden Maßgaben fordern:
 - a. bei Missachtung der Zeitvorgaben nach § 4 dieses Vertrages:

- i. verspätete Stellung des Bauantrags (§ 4 Absatz 2): € 5.000,- je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 Absatz 1, 188 Absatz 2 BGB).
 - ii. verspäteter Baubeginn (§ 4 Absatz 2): € 5.000,- je vollständigem Monat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 Absatz 1, 188 Absatz 2 BGB).
 - iii. verspätete Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen (§ 4 Absatz 2): € 5.000,- je vollständigem Monat (Berechnung der Frist nach §§ 187 Absatz 1, 188 Absatz 2 BGB).
 - iv. verspätete Fertigstellung der Dachbegrünung und Dachaufbauten (§ 4 Absatz 3): Vertragsstrafe: € 2.000,- je vollständigem Monat (Berechnung der Frist nach §§ 187 Absatz 1, 188 Absatz 2 BGB)
 - b. bei schuldhafter Missachtung gestalterischer und sonstiger Anforderungen nach §§ 5 und 6 dieses Vertrags: bis zu € 225.000,00. Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt Hamburg nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen.
- (2) Das Datum der Erteilung der Baugenehmigung, der Baubeginn, der Baufertigstellung sowie der Fertigstellung der Dachbegrünung und der Wiederherstellung der Parkanlage sind Hamburg schriftlich unter folgender Adresse anzuzeigen:
- Bezirk Hamburg-Nord
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
- (3) Die Forderung von Vertragsstrafen ist begrenzt auf einen Gesamtbetrag von maximal insgesamt € 250.000,- (in Worten zweihundertfünzigtausend Euro)
 - (4) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß Absatz 1 und die Anwendung des Verwaltungszwangs (siehe auch § 15 dieses Vertrags) setzen voraus, dass Hamburg der Vorhabenträgerin zuvor in schriftlicher Form eine angemessene Frist von mindestens vier Wochen zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe und/oder die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat.
 - (5) Eine Pflicht zur Zahlung einer Vertragsstrafe nach den vorstehenden Absätzen besteht nicht, soweit die Vorhabenträgerin bzw. ihre Gesellschafter bereits aus einem anderen Rechtsgrund wegen des gleichen Lebenssachverhalts zur Zahlung einer Vertragsstrafe an Hamburg (einschließlich den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)), verpflichtet sind.

§8

Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden, Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel der Vorhabenträgerin bedarf nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung Hamburgs. Hamburg wird die Zustimmung erteilen und die Vorhabenträgerin aus ihrer Haftung für die mit diesem Durchführungsvertrag übernommenen Verpflichtungen entlassen („**Haftungsentlassung**“), wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber Hamburg verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Darüber hinaus werden seitens Hamburg Auskünfte zur Bonität des Rechtsnachfolgers eingefordert, die als Voraussetzung einer Zustimmung im Vorwege durch die Vorhabenträgerin beizubringen sind. Hamburg behält sich ausdrücklich vor, seine Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen. Hamburg wird der Vorhabenträgerin die Haftungsentlassung schriftlich bestätigen. Die vorstehenden Regelungen gelten bei einem Verkauf eines Teilgrundstücks entsprechend. Eine Übertragungsverpflichtung hinsichtlich erfüllter Verpflichtungen besteht nicht.
- (2) Begründet die Vorhabenträgerin Wohnungseigentum, gelten die Regelungen des vorhergehenden Absatzes 1 nicht für die Veräußerung von Wohnungen und Stellplätzen. Die Verpflichtungen der Vorhabenträgerin für die Herstellung der Bauvorhaben und Freianlagen (jedoch nicht die dauerhafte Pflege und Unterhaltung) aus diesem Vertrag gegenüber Hamburg bestehen in diesem Fall fort.
- (3) Die Veräußerung des Vorhabengrundstückes oder Teilen des Vorhabengrundstückes ist Hamburg im Vorwege mitzuteilen.

§ 9

Haftungsausschluss

- (1) Der Durchführungsvertrag dient der Realisierung des Bauvorhabens nach Maßgabe der bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist dabei bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen.
Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans besteht daher nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplans keine Zusage eines derartigen Ergebnisses dar (§ 1 Absatz 3 BauGB).
- (2) Eine Haftung Hamburgs für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Auch für den Fall, dass der Bebauungsplan im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens für unwirksam erklärt wird, können Ansprüche gegen Hamburg nicht geltend gemacht werden.
- (3) Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

§ 10

Anpassung des Vertrages und Kündigung

- (1) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gilt § 60 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz entsprechend.

- (2) Seitens Hamburg kann der Durchführungsvertrag gekündigt werden, wenn die Vorhabenträgerin die in § 4 genannten Durchführungsfristen nicht einhält.

§ 11

Sicherheitsleistungen

- (1) Zur Sicherung aller sich aus §§ 4, 5 und 6 für die Vorhabenträgerin ergebenden Verpflichtungen leistet sie Hamburg Sicherheit in Höhe von insgesamt € 1.000.000,00 (in Worten: Euro eine Million) durch Übergabe einer unbefristeten, unbedingten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft eines nach § 244 Abs. 2 AO zugelassenen Steuerbürgen unter Verzicht auf die nach dem BGB abdingbaren Einreden des Bürgen (insbesondere der Einreden nach §§ 768 ff. BGB, der Einrede der Vorausklage, der Einrede der Anfechtbarkeit, der Einrede der Aufrechenbarkeit). Die Bankbürgschaft gegenüber Hamburg ist beim Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Umwelt des Bezirksamts Hamburg-Nord vor Erteilung der Baugenehmigung zum Gz. N/WBZ/02561/2019 zu hinterlegen.
- (2) Sollte innerhalb einer Frist von 1 Monat nach Bestätigung der Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen durch Hamburg keine Baugenehmigung erteilt werden oder der Bebauungsplan oder eine auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung gerichtlich durch vorläufigen Rechtsschutz erfolgreich angefochten worden sein, ist die Bürgschaft innerhalb einer Frist von 30 Tagen seit Kenntnisnahme von diesem Umstand an die Vorhabenträgerin zurückzugeben.
- (3) Sind die Ruhestatbestände nach Abs. (2) ausgeräumt, so dass die zuvor benannten rechtlichen Hindernisse für die Durchführung der Vorhaben nicht mehr bestehen, ist die erneute Hinterlegung der Bürgschaft durch die Vorhabenträgerin innerhalb von 4 Wochen nach entsprechender schriftlicher Mitteilung Hamburgs an die Vorhabenträgerin über den Wegfall der vorgenannten Ruhestatsbestände vorzunehmen.
- (4) Hamburg ist berechtigt, im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin oder bei Verzug hinsichtlich der Erfüllung von Verpflichtungen aus diesem Vertrag die Maßnahmen selbst oder durch Dritte ausführen zu lassen und dadurch entstehende Forderungen gegen die Vorhabenträgerin aus der Bürgschaft zu befriedigen. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin ist Hamburg berechtigt, noch offenstehende Forderungen Dritter gegen die Vorhabenträgerin für Leistungen aus diesem Vertrag aus der Bürgschaft zu befriedigen.
- (5) Sämtliche Ansprüche Hamburgs gegen die Vorhabenträgerin auf Erfüllung der vertraglich vereinbarten Pflichten und aus Nichterfüllung der vertraglich vereinbarten Pflichten inkl. etwaiger Vertragsstrafen sind beschränkt auf eine Gesamthöhe von EUR 1.250.000,00.

§ 12

Kostentragung

- (1) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Kosten, die sich aus diesem Vertrag ergeben, einschließlich der Kosten dieser Vertrags und der Planungskosten.
- (2) Hamburg beteiligt sich nicht an den Kosten, die bei der Durchführung des Vorhabens entstehen sowie aller anderen sich aus den §§ 4 bis 6 ergebenden Kosten.

§13 Hamburgisches Transparenzgesetz

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass dieser Vertrag im Informationsregister nach dem Hamburgischen Transparenzgesetz veröffentlicht wird; darüber hinaus ist eine Veröffentlichung dieses Vertrages gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß dem Hamburgischen Transparenzgesetz in der Fassung vom 19. Juni 2012 durch das Bezirksamt ohne besondere Zustimmung der Vorhabenträgerin bzw. der von ihr beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten auf alle Nutzungsarten möglich. Die Leistungen und Dokumentationen der Vorhabenträgerin sind durch diese so vorzubereiten, dass keine vertraulichen und unternehmensinternen Daten, die persönliche Belange berühren, erkennbar sind.

§14 Wirksamwerden, Rücktrittsrecht

Im Hinblick auf § 10 Absatz 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:

- (1) Dieser Vertrag wird einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Das Bezirksamt kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn dem Bezirksamt nach der Veröffentlichung des Vertrags von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für das Bezirksamt unzumutbar ist. Im Übrigen wird der Vertrag nach Ablauf der vorgenannten Monatsfrist erst wirksam, wenn die Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 70 in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB beantragt wird.
- (2) Die Regelungen nach § 11 und 12 dieses Vertrages gelten jedoch bereits ab Vertragsunterzeichnung.

§ 15 Vollstreckung

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Verpflichtungen aus den §§ 7, 8, 14 und 15 des Vertrages der sofortigen Vollstreckung nach § 61 des HmbVwVfG.

§ 16 Schlussbestimmungen

- (1) Sollte die in § 5 Nr. 9 geforderte Sondernutzungsvereinbarung für die Grün – und Erholungsanlage nicht zustande kommen und die Vorhabenträgerin daran kein Verschulden treffen, können seitens Hamburgs keine Verpflichtungen aus diesem Vertrag gegenüber der Vorhabenträgerin geltend gemacht werden.
- (2) 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.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten

rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

- (4) Die Vertragspartner sind sich darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Vorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarungen, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszustatten und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (5) Sollten bei der Durchführung des Vertrags ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragsparteien, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrags getroffen worden wären. Das gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrags späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
- (6) Die Vorhabenträgerin unterwirft sich gemäß § 61 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz neben der Vertragsstrafenabrede in § 7 dieses Vertrags auch bezüglich der sich aus § 12 dieses Vertrags ergebenden Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 4. Dezember 2012 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 510) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Mai 2013 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 210) in der jeweils geltenden Fassung.
- (6) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

Hamburg, 18.11.2019

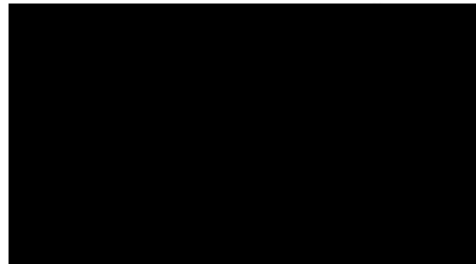
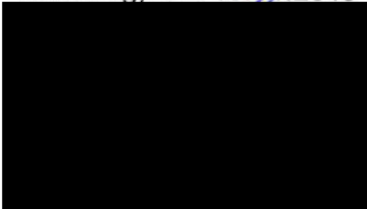


(Dezernent)

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Hamburg, den 13.11.2019



Mexikoring GbR (Vorhabenträgerin)

vertreten durch die beiden alleinigen Gesellschafter

Hinsichtlich der Regelung in § 16 des Vertrages wird die nach § 61 Absatz 1 HmbVwVfG erforderliche Unterschrift beigelegt:

Hamburg, 19.11.19



Freie und Hansestadt Hamburg,

Bezirksamt Hamburg-Nord , Dezernat Steuerung und Service,

Rechtsamt





Vorhabenbezogener Bebauungsplan Winterhude 70 Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MK** Kerngebiet
- GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Baugrenze
- Durchgang
- Brücke / Rampe
- LH mind. Lichte Höhe, als Mindestmaß
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Durchgang mit Geh- und Leitungsrechten
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

- ### Kennzeichnungen
- $\nabla + 14,0$ Gehweghöhe bezogen auf NHN
 - Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
 - Vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).

Das Plangebiet befindet sich insgesamt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel (§§ 12 und 17 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I 2017 S. 2808, 2831, 2833, 2018 S. 472)). Die untere Begrenzung dieses Schutzbereiches liegt im Plangebiet bei ca. 50 m über NHN.

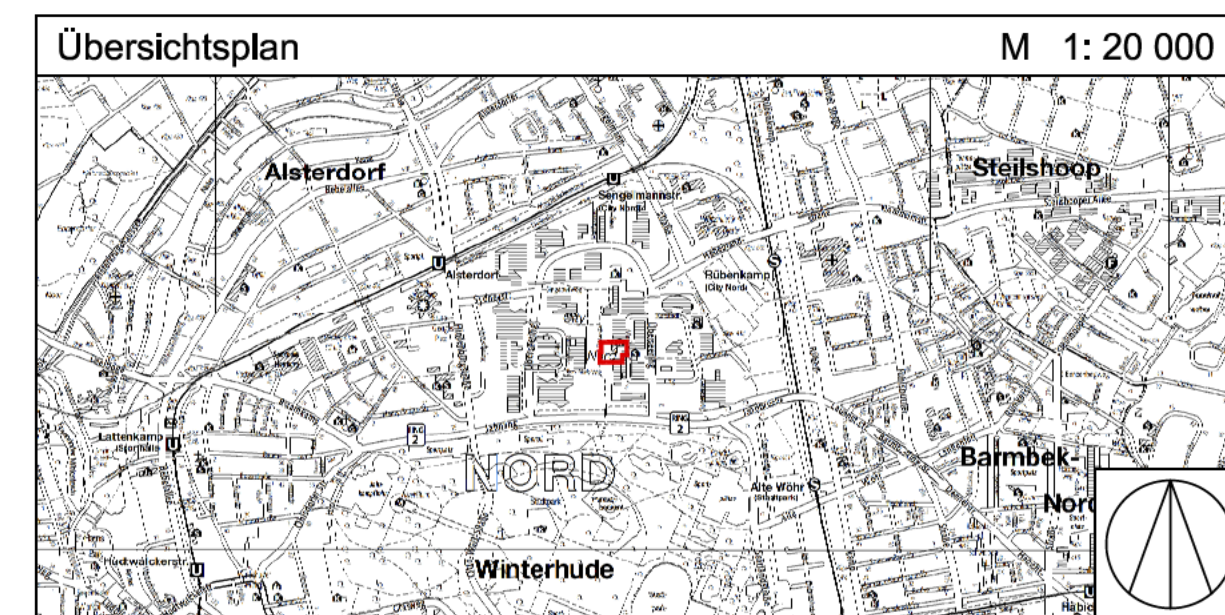
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von Januar 2019.

Zum Bebauungsplan existieren ein Durchführungsvertrag und ein Vorhaben- und Erschließungsplan.

Nachrichtliche Übernahme

- D** Denkmalschutz - Ensemble



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Winterhude 70

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 408

**Verordnung
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 70
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 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), § 7 Absatz 7 Satz 1 des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 2 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Winterhude 70 für den Geltungsbereich in der Zentralen Zone der City Nord, zwischen Büro- und Gewerbeflächen im Norden, dem Mexikoring im Osten, Wohnbebauung im Süden und dem Manilaweg im Westen wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Manilaweg, über das Flurstück 1501, Nord-, Ost-, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1256, über das Flurstück 1501 der Gemarkung Alsterdorf.

- (2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien 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 keine Ansprüche 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.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Kerngebiet ist Einzelhandel ausschließlich mit Sortimenten des täglichen Bedarfs sowie mit Möbeln und Einrichtungsbedarf zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur im zweiten Vollgeschoss zulässig.
2. Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), zuletzt geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
3. Im Kerngebiet auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche sind Wohnungen im ersten und zweiten Vollgeschoss ausgeschlossen; oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) allgemein zulässig. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche ist das Wohnen nach § 7 Absatz 2 Nummer 7 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.
4. Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse sind weitere Geschosse unzulässig.
5. Im Kerngebiet auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche können Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als ein

Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. Auf der mit „(D)“ bezeichneten Baugrenze sind Überschreitungen unzulässig.

6. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Versorgungsunternehmen, unterirdische Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
7. Dächer sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 5 Grad auszuführen und bei Gebäuden mit zwei bis sechs Vollgeschossen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 3

Es wird folgende denkmalschutzrechtliche Festsetzung aufgenommen:

1. Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Bezirksamt Hamburg-Nord

.....
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Winterhude 70

- Mexikoring -

Inhalt	Seite
1. Anlass der Planung	4
2. Grundlage und Verfahrensablauf	4
3. Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.1.1 Flächennutzungsplan	5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	5
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.2.2 Denkmalschutz.....	6
3.2.3 Bauschutzbereich.....	6
3.2.4 Richtfunktrasse	6
3.2.5 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan	6
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne.....	6
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	7
3.4 Angaben zum Bestand	7
4. Umweltbericht.....	8
4.1 Bemerkungen	8
5. Planinhalt und Abwägung.....	9
5.1 Baulich-räumliches Konzept	9
5.2 Kerngebiet	10
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	14
5.3 Belichtung.....	16
5.4 Verkehrsflächen.....	18
5.4.1 Straßenverkehrsflächen	18
5.4.2 Ruhender Verkehr	18

5.4.3	Rampen- / Brückenerschließung	19
5.4.4	Rettungskonzept	19
5.5	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
5.6	Ver- und Entsorgung.....	20
5.7	Denkmalschutz	21
5.8	Grünflächen	21
5.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz	21
5.9.1	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	21
5.9.2	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	22
5.9.3	Artenschutz	23
5.10	Abwägungsergebnis.....	25
5.11	Nachrichtliche Übernahmen	25
5.11.1	Denkmalschutz.....	25
5.11.2	Bauschutzbereich.....	25
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	26
7.	Aufhebung bestehender Bebauungspläne	26
8.	Flächen- und Kostenangaben.....	26
8.1	Flächenangaben	26
8.2	Kostenangaben	26

1. Anlass der Planung

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

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

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für den Teilabbruch und Umbau von bestehenden Wohn- und Gewerbebauten sowie den Neubau eines zwölf- und sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses in einem an den City Nord Park grenzenden Bereich der „Mitte“. Die bestehende Erschließungsebene auf Höhe des 1. Obergeschosses (+ 14,00 m ü. NHN), die sich durch die gesamte „Mitte“ zieht, soll in diesem Zusammenhang in Teilen umgebaut und durch einen öffentlichen Zugang zum City Nord Park ergänzt werden. Hierfür soll eine barrierefreie Rampen- / Brückenerschließung im Plangebiet hergestellt werden.

Die in jüngster Zeit begonnene Attraktivitätssteigerung, etwa durch die Ansiedlung eines Einrichtungshauses und andere Wohnbauvorhaben in der City Nord, soll durch die Öffnung zum Park und die Errichtung dieses neuen Wohn- und Geschäftsgebäudes unterstützt werden.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, denkmalschutz- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 3/19 vom 04. April 2019 (Amtl. Anz. S. 497) eingeleitet und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor, weil die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen.

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

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

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

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

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

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

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

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

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

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

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

des Mexikorings wird (abzüglich des Luftgeschosses) mit acht bzw. zwei und drei zulässigen Vollgeschossen ausgewiesen.

3.2.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) geschützten Kulturdenkmalensembles City Nord und unterliegt entsprechenden Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz.

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

3.2.3 Bauschutzbereich

Das Plangebiet befindet sich insgesamt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport (§§ 12 und 17 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I 2017 S. 2808, 2831, 2833, 2018 S. 472)). In diesem Bereich bedürfen Bauvorhaben einer luftrechtlichen Genehmigung. Die untere Begrenzung dieses Schutzbereiches liegt im Plangebiet bei ca. 50 m ü. NHN.

3.2.4 Richtfunktrasse

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

3.2.5 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Durchführungsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Nord und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Vorhabenplans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Im Durchführungsvertrag werden zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung und Nutzung der Erschließungsanlagen und der neu zu errichtenden Rampen-/ Brückenanlage in den Park getroffen. Wo notwendig, wird in dieser Begründung auf Inhalte dieses Vertrags verwiesen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt abgeschlossen.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

3.3.1.1 Masterplan City Nord und planungsrechtliche Expertise

Vor dem Hintergrund unterschiedlicher Planungsansätze und Ansprüche an eine Entwicklung der City Nord hat eine behördliche Arbeitsgruppe in den Jahren 2007/08 wichtige Aspekte, wie das Leitbild der Bürostadt im Grünen, die Potenziale einer städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung, aber auch verkehrliche Aspekte in der City Nord bearbeitet. Auf Grundlage dieser Arbeitsergebnisse wurde bis Herbst 2010 der Masterplan City Nord sowie eine planungsrechtliche Verfahrensexpertise, die als Grundlage für die zukünftig einzuleiten-

den Planverfahren für die City Nord dienen soll, erarbeitet. Am 30. September 2010 wurde diesen Planwerken durch den Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksversammlung Hamburg-Nord zugestimmt.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

3.3.2.1 Einzelhandelsgutachten

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

3.3.2.2 Verschattungsstudie

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

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet, mit einer Größe von 6.970 m², liegt im Bezirk Hamburg-Nord im Stadtteil Winterhude (Ortsteilnummer 408) zwischen dem City Nord Park im Westen, dem Mexikoring im Osten sowie Wohn- und Geschäftsgebäuden der „Mitte“ der City Nord im Norden und Süden. Es umfasst somit sowohl einen Teil der „Mitte“, als auch einen zentralen Teil des City Nord Parks.

Im Vergleich zur restlichen City Nord, ist die „Mitte“ räumlich kleinteiliger gemischt und setzt sich aus verschiedenen Geschäfts- und Wohngebäuden zusammen, die über eine Passage auf der Ebene des ersten Obergeschosses erschlossen werden. Im Bereich der „Mitte“ ist das Vorhabengebiet weitgehend be- bzw. überbaut. Die Gebäude stehen hier auf einem 2-geschossigen Sockel, der als Parkgarage genutzt wird. Bezogen auf die Höhenlage des angrenzenden City Nord Parks (ca. + 10,80 m ü. NHN) liegt das untere Sockelgeschoss unterhalb der Geländeoberfläche und wird als Untergeschoss gezählt. Über dem oberen Sockelgeschoss liegt, auf Höhe von + 14,00 m ü. NHN, die Hauptnutzungsebene der Gebäude, die über einen offenen Passagenbereich erschlossen ist. Dieses Geschoss entspricht bauordnungsrechtlich dem 1. Obergeschoss, übernimmt aber faktisch die Funktion des Erdgeschosses und wird im Weiteren „Ebene 1“ genannt. Das offene Passagensystem bildet die erhöhte Haupteinfahrtsebene, welche die gesamte „Mitte“ durchzieht.

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

Im Einzelnen gliedert sich die Baustruktur im Bebauungsplangebiet in ein 10-geschossiges Wohngebäude am Nordrand des Plangebietes. Das 2-geschossige Gebäude beherbergt im Passagenbereich zurzeit eine Kindertagesstätte. Im Westen, am Rand zur Parkanlage, befindet sich ein 4-geschossiges Gebäude mit gewerblichen Nutzungen und Wohnungen. Die Gebäude bilden eine Aufweitung der „Ebene1“ zu welcher sich ein Restaurant, eine Kinder-

tagesstätte und einige weitere gewerblich genutzte Geschäfte orientieren. Im Süden des Plangebiets schließt sich, parallel zum Parkrand, ein 9-geschossiges Wohngebäude an.

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

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

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

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

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

Fluglärmbelastung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches des Flughafens Hamburg.

Die über den Beurteilungszeitraum (6 verkehrsreichsten Monate des Prognosejahres 2020) gemittelten Beurteilungspegel liegen tags bei etwa 58 dB(A) und nachts bei etwa 52 dB(A).

Diese niedrigen Mittelungspegel sind allerdings der Tatsache geschuldet, dass wegen der geltenden Bahnbenutzungsregeln nur relativ wenige Flüge über die Innenstadt (Starts RWY 15 / Landungen RWY 33) erfolgen. So wurden 2013 insgesamt nur 7% aller Flugbewegungen (davon 70% Landungen) über diesen Bereich abgewickelt. Sollten allerdings z.B. auf Grund von Bahnsperren gehäuft Flugbewegungen über diesen Bereich – durchaus auch über mehrere Wochen (z.B. ausgedehnte Bauarbeiten an den Pisten) – erfolgen, sind die Fluglärmbelastungen sehr hoch. Überflugpegel im Bereich 90-95 dB(A) sind möglich.

4. Umweltbericht

4.1 Bemerkungen

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

Im beschleunigten Verfahren wird wie im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen (§ 13 a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 3 BauGB).

Unabhängig davon sind die Vorschriften der §§ 1, 1a BauGB zum Umweltschutz zu beachten, d. h. die relevanten Umweltauswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen (s. Ziffer 5.9 der Begründung).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Baulich-räumliches Konzept

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

Geplant ist der Teilabbruch und Umbau von bestehenden Wohn- und Gewerbebauten sowie der Neubau eines 12-geschossigen, bzw. 6-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses in dem an den City Nord Park grenzenden Bereich der „Mitte“.

Der Masterplan favorisierte 2010 wegen der vielfältigen funktionalen und gestalterischen Mängel der „Mitte“ den sukzessiven Rückbau der oberen Erschließungsebene (+14,00 m ü. NHN) auf das Straßenniveau (ca. 8,6 m ü. NHN am Mexikoring). Durch aktuelle Einzelhandelsentwicklungen in benachbarten Geschäftsflächen und Ansiedlungsvorhaben im Bestand (Kita) scheint sich in jüngster Zeit eine Belebung der Einzelhandelslagen nachhaltig durchzusetzen, sodass bei dem hiermit verfolgten Vorhaben ebenfalls von dem Erhalt der „Ebene 1“ ausgegangen wird. Zusätzlich dient diese Ebene der Erschließung der vorhandenen und bestehenbleibenden Bebauung in den angrenzenden Bereichen. Ein Rückbau wäre hier zurzeit nicht umsetzbar.

Deshalb wird in das Vorhaben ein großzügiger barrierefreier Verbindungsweg von der „Ebene 1“ in den westlich angrenzenden City Nord Park eingefügt (Rampen- / Brückenkonstruktion). Diese Verbindung stärkt die in Ost-West Richtung verlaufende Durchwegung der „Mitte“ vom Überseering im Osten bis in den City Nord Park. Hierfür wird der Abbruch eines Gebäudeteiles am Park erforderlich. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan liegt eine abgestimmte Vorplanung der Rampen- / Brückenanlage zu Grunde.

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

kommen, womit die grundsätzlichen Ziele der IFB-Förderung umgesetzt werden. Der geforderte Nachweis eines förderfähigen Drittels der Wohneinheiten wird somit mehr als erfüllt. Im Durchführungsvertrag werden Anzahl sowie Größe und Art der Ausstattung der Wohnungen geregelt, aber auch die im Mietvertrag festgelegten Konditionen über Laufzeit und Nutzungsbedingungen übernommen und somit verbindlich gesichert.

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

Das darunterliegende Sockelgeschoss wird entlang der Fassade zum City Nord Park Wohnungen und im Übrigen Nebenräume und Fahrradstellplätze aufnehmen. Die Kfz-Stellplätze werden in der angrenzenden, zweigeschossigen Tiefgarage sowie im Untergeschoss auch unterhalb des Neubaus vorgesehen.

Durch den Teilabbruch des westlichen Gebäudeflügels des 4-geschossigen Bestandsriegels am Park entfallen ca. 300 m² Gewerbeflächen und 10 Wohneinheiten. Insgesamt werden ca. 1.000 m² BGF abgebrochen.

5.2 Kerngebiet

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die bestehenden und neu zu errichtenden Gebäude auf dem Flurstück 1256 wird Kerngebiet (MK) nach § 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) festgesetzt. Damit sollen gewerbliche Nutzungen im Bereich der Erdgeschoße und ersten Obergeschoße sowie Dienstleistungen und Wohnungen in den weiteren Obergeschoßen gesichert werden.

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

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

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

Im Kerngebiet ist der Einzelhandel ausschließlich mit Sortimenten des täglichen Bedarfs sowie mit Möbeln und Einrichtungsbedarf zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur im zweiten Vollgeschoss zulässig.

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

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

Aufgrund der zur Verfügung stehenden, relativ klein bemessenen Geschäftsflächen im Plangebiet, ist ein weiterer Ausschluss von großflächigem Einzelhandel (vgl. § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung) nicht notwendig.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, wie Spielhallen und Wettbüros, sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben, würde zu einem Attraktivitätsverlust der vorgesehenen Nutzungen und des Bestandes führen. Neben den nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich diese Nutzungen als Störfaktor im Erscheinungsbild des Geschäftsbereiches dar. Sie haben für den Käufer- und Passantenstrom keinen Verweilcharakter. Daher wird in § 2 Nummer 2 festgesetzt:

Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), zuletzt geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

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

Um eine Belebung der City Nord auch in den Abendstunden zu erreichen und zugleich den gesamtstädtischen Zielen zur Schaffung von Wohnraum nachzukommen, ist das Wohnen im Kerngebiet zulässig. Nach aktueller Rechtsauffassung darf die Wohnfunktion die Nutzung im Kerngebiet nicht dominieren, sie muss den allgemein zulässigen Hauptnutzungen wie Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft usw. gegenüber deutlich nachrangig sein. Diese Nachrangigkeit wird bei einem maximalen Anteil von ca. einem Drittel (35%) der Geschossfläche im Kerngebiet gesehen.

Mit dem geplanten Vorhaben wird dieser Anteil im Plangebiet deutlich überschritten. Es ist jedoch klar formuliertes Ziel seitens des Bezirks den grundsätzlichen, ursprünglichen Charakter der „Zentralen Zone“ bzw. „Mitte“ der City Nord als gemischt genutzten, zentralen Bereich langfristig zu sichern und zu entwickeln. Der Bebauungsplan ist als eine Art „Briefmarken“-Planung im städtebaulichen Gesamtkontext der City Nord sowie insbesondere der „Mitte“ zu verstehen.

te“ zu verstehen und planungsrechtlich einzuordnen. Die perspektivische Weiterentwicklung des Denkmalschutz-Ensembles City Nord, die durch den Masterplan festgeschrieben wurde, soll mit dem Ziel der Konkretisierung des Leitbildes „Bürostadt im Grünen“ eine verträgliche Nutzungsergänzung mit Wohnen ausloten. Mit dem Masterplan City Nord wurde ein planerisches Umdenken eingeleitet wurde. Die Durchmischung mit Wohnen soll maßvoll aber konsequent erfolgen. Auch im Sinne des Denkmalschutzes soll die „Mitte“ dabei jedoch den grundsätzlichen Charakter als Teil einer Bürostadt nicht verlieren. Daher wird an der Ausweisung einer Kerngebietsnutzung festgehalten.

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

Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass heute im Plangebiet ein Anteil von ca. 64 % Wohnnutzung (ca. 6.490 m² BGF) vorhanden und somit in den zukünftig insgesamt ca. 78 % (ca. 13.870 m² BGF) bereits enthalten ist. Damit ist der Standort heute schon zu ca. zwei Dritteln durch Wohnen geprägt, das Vorhaben verstärkt diese vorhandene Nutzungsausrichtung nur.

Für zukünftige Grundstücksentwicklungen in der Mitte werden weitere Ansiedlungen von Wohnnutzungen angestrebt. Mit Hinblick auf ein solches Gesamtpotenzial der Wohnraumentwicklung in der Mitte erscheint der mit dem Vorhaben realisierte Anteil angemessen und städtebaulich vertretbar.

Es wird in § 2 Nummer 3 festgesetzt:

Im Kerngebiet auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche sind Wohnungen im ersten und zweiten Vollgeschoss ausgeschlossen; oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) allgemein zulässig. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche ist das Wohnen nach § 7 Absatz 2 Nummer 7 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.

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

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Für das Kerngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Diese ist erforderlich, um den Gebäudebestand abzubilden, aber auch die geplante Neubebauung in der gewünschten städtebaulichen Dichte zu ermöglichen. Die festgesetzte GRZ entspricht der nach BauNVO 1990 definierten Obergrenze für ein Kerngebiet. Diese wird mit der angestrebten Planung nur geringfügig unterschritten.

Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit der Bestandsgebäude wird bestandskonform festgesetzt. Der geplante Neubau wird mit 12 bzw. mit 6 Geschossen festgesetzt.

Bei der Zählweise der Geschosse im Bereich der „Mitte“ ist zu beachten, dass die „Ebene 1“ mit einem Geschoss gezählt wird. Befindet sich der Betrachter auf der „Ebene 1“ (also im 1. Obergeschoss) scheinen die Gebäude ein Geschoss weniger aufzuweisen. Das Bestandsgebäude, welches zu Teilen rückgebaut wird, erstreckt sich oberhalb der „Ebene 1“ demnach mit drei Geschossen.

Bei der weiteren Planung des Neubaus des geplanten 12-geschossigen Wohn- und Geschäftsgebäudes ist zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flughafen Hamburg-Airport befindet. Dieser schreibt die zulässige Höhe der Gebäude auf ca. 50 m ü. NHN fest, dies ergibt für das Plangebiet eine zulässige Gebäudehöhe von ca. 39 m über Gelände. Das geplante 12-geschossige Gebäude erfüllt diese Anforderung durch seine Gesamthöhe von 50,73 m ü. NHN grundsätzlich.

Um eine weitere Höhenentwicklung zu begrenzen werden weitere Geschosse ausgeschlossen. Es wird deshalb in § 2 Nummer 4 festgesetzt:

Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse sind weitere Geschosse unzulässig.

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

Im nördlichen Bereich des Plangebietes darf die lichte Höhe des Durchgangs von 3,5 m durch das 10-geschossige Wohngebäude nicht unterschritten werden. Damit soll die Durchwegung auf der „Ebene 1“ an dieser Stelle bestandsgemäß gesichert und somit Konflikte mit den benachbarten Eigentümern vermieden werden.

Die ermittelte Geschossflächenzahl (GFZ) der Bestandsbauten und der geplanten Baukörper von insgesamt ca. 5,1 überschreitet die Obergrenze des Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.

Die Überschreitung der zulässigen Obergrenze der GFZ von 3,0 in dieser spezifischen Lage ist ausdrücklich gewollt und städtebaulich vertretbar. Aufgrund der besonderen Lagegunst soll das Grundstück mit einer entsprechenden baulichen Dichte genutzt und gefördert werden. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Mitte der City Nord, die als zentraler Versorgungsstandort alle wichtigen Nahversorgungsfunktionen für die neue Wohnnutzung bietet. Das Gebiet ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und freiräumlich optimal angebunden an den City Nord Park und im Weiteren an den südlich gelegenen Stadtpark. Eine bauliche Verdichtung ist auch im Sinne der Innenentwicklung und Förderung der Nachverdichtung auf bereits erschlossenen Flächen gut vertretbar.

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

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

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO durch die vorgesehene Dachbegrünung im Bereich des 6-geschossigen Gebäudeteils des Neubaus ausgeglichen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Bauflächen im Plangebiet auch heute schon zu hundert Prozent versiegelt sind. Dies ändert sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht; durch die festgesetzte Dachbegrünung tritt vielmehr eine Verbesserung des Mikroklimas sowie eine Reduzierung der Einleitmengen des anfallenden Niederschlagswassers ein.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

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

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Bauweise für den Neubau durch den Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich geregelt.

Baugrenzen

Die Bautiefe der Bestandsgebäude wird baukörpergenau über die Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt. Auch der geplante Neubau wird als Baukörperausweisung mit Baugrenzen festgesetzt. Die Gebäudetiefe des Neubaus entspricht hierbei dem geplanten Vorhaben.

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

Lediglich im Bereich des 12-geschossigen Teils des Neubaus wird keine Überschreitung zugelassen. Grundsätzlich wird diese Festsetzung aus dem alten, im Bereich des Plangebiets aufzuhebenden Planrecht des Bebauungsplans Winterhude 7 übernommen, um planungsrechtliche Konflikte mit dem Gebäudebestand zu vermeiden. Im Bereich der Neubebauung am Park soll verhindert werden, dass die auskragenden Bauteile über die Flurstücksgrenze hinaus in die denkmalgeschützte Parkanlage hineinragen und diese dadurch beeinträchtigen. So wird in § 2 Nummer 5 festgesetzt:

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

Durch die hohe städtebauliche Dichte im Plangebiet und der „Mitte“ sowie die Baukörperfestsetzungen und Geschossigkeiten ergeben sich teilweise Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 8 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), die als vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind. So überschneiden sich die Abstandsflächen des 12-geschossigen Neubaus und des 4-geschossigen Bestandsbaus nach dem Teilrückbau an der Parkseite um ca. 5 m. Gebäude und Abstandsflächen liegen auf dem Grundstück des Vorhabenträgers. Die Stellung der beiden Gebäude ist erforderlich, um den Übergang zum Park und die Eingangssituation zur „Mitte“ räumlich zu definieren. Zudem wird die Südfassade des rückgebauten Bestandsgebäudes keine Fensteröffnungen aufweisen und ausschließlich Ost-West-belichtet sein. Beide Gebäude werden über die Ebene 1 erschlossen. In dieser Ebene ist für den Neubau zukünftig eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die in dem entsprechenden Bereich überwiegend Nebenflächen ohne Fensteröffnungen vorsieht. Es kann also nur für die Wohnnutzung im 2. und 3. OG des Neubaus (4 Wohneinheiten mit reiner Nord-Ausrichtung) zu gewissen Einschränkungen der Belichtungs- und Belüftungssituation kommen. Bezüglich der Besonnungssituation muss berücksichtigt werden, dass hier ohnehin keine direkte Besonnung möglich ist, da es sich um eine rein nord-ausgerichtete Fassade handelt.

Durch das Neubauvorhaben entsteht korrespondierend mit dem Bestand im Norden des Plangebietes eine attraktive Platzsituation auf der „Ebene 1“, die in die Verbindungsachse in Ost-West Richtung überleitet und sowohl den neuen Zugang aus dem Park, als auch die weiteren Passagen nach Norden und Süden verknüpft.

Aus der städtebaulichen Situation heraus übernimmt der Neubau die Funktion, den Platz auf der Südseite zu fassen. Das Gebäude nimmt dabei mit seiner Nord-, West- sowie Ostfassade die bestehenden Fluchten der angrenzenden Bebauung auf und führt sie innerhalb des Plangebiets weiter. Dieses begründet die Stellung des zwölf- und sechsgeschossigen Neubaus. Verglichen mit dem baulichen Kontext von 6- bis 10-geschossigen Bestandsgebäuden ist es städtebaulich vertretbar in einer entsprechenden Höhe auf den Bestand zu reagieren und damit eine maßstäbliche Akzentuierung dieses Ortes vorzunehmen.

Die erforderlichen Abstandsflächen des Neubaus oberhalb der „Ebene 1“ können im Westen im Park nachgewiesen werden. Zum östlich angrenzenden Flurstück 1258 werden die Abstandsflächen des sechsgeschossigen Bauteiles auf dem Flurstück des Vorhabens nachgewiesen.

Die Bestandsbauten des Flurstücks 1258 wurden auf der Flurstücksgrenze ohne Grenzabstand errichtet. Die Abstandsflächen von ca. 5 m Tiefe liegen demnach innerhalb des Flurstücks 1256, also innerhalb dieses Plangebietes. Eine Baulast hierfür existiert nach Aktenlage nicht.

Da die Stellung des Neubauvorhabens wie oben erläutert wichtige städtebauliche Funktionen übernimmt und die Kubatur des Gebäudes auch aus der inneren Struktur des Gebäudes begründet ist, kommt es zur Überlagerung der Abstandsflächen gemäß HBauO und einer Un-

terschreitung des theoretisch erforderlichen Abstandes um ca. 5 m. Das Vorhaben hält, mit einem Abstand von ca. 7,50 m zur östlichen Grundstücksgrenze, die baurechtlich erforderlichen Abstände ein. Die Unterschreitung der Abstandsflächen entsteht durch die Stellung des Nachbargebäudes.

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

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

5.3 Belichtung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens und auf Grundlage der aktuellen Vorhabenplanung (Stand März 2019) wurde eine Berechnung der Verschattung durch die geplante Bebauung im Plangebiet durchgeführt. Mit dem vorliegenden Gutachten wird abgeschätzt, in welchem Maße und in welcher räumlichen Differenzierung der Neubau zu einer zusätzlichen Verschattung der bestehenden angrenzenden Wohnnutzung führen wird und wie sich die Besonnungsverhältnisse für den geplanten Neubau selbst darstellen.

Hinsichtlich der für ein gesundes Wohnen und Arbeiten notwendigen solaren Einstrahlung, Anzahl an Sonnenstunden oder Helligkeit existieren keine gesetzlichen Regelungen. Als Bewertungsmaßstab für Wohnungen kann die DIN 5034-1 (2011): Tageslicht in Innenräumen – Teil 1: Allgemeine Anforderungen. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin. herangezogen werden (Einsichtnahmestelle der DIN 5034-1: Bezirksamt Altona, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, Bezugsquelle der DIN 5034-1: Beuthverlag GmbH, Berlin). Danach soll die mögliche Besonnungsdauer in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung zur Tag- und Nachtgleiche (21.03. bzw. 23.09.) mindestens 4 Stunden und am 17. Januar mindestens 1 Stunde betragen. Hierbei wurde die astronomisch maximal mögliche Besonnungszeit berücksichtigt.

In der Realität können jedoch gerade im innerstädtischen Bereich in den untersten Geschossen diese Mindestanforderungen häufig nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund kann das Kriterium der DIN 5034-1 in Hamburg lediglich als ein anzustrebendes Kriterium angesehen werden. Die formulierten Werte sind also grundsätzlich der Abwägung zugänglich.

Verschattung der Bestandsgebäude im Plangebiet

Als Ausgangslage für die Untersuchung wurden die mit diesem Bebauungsplan ausgewiesenen zulässigen Nutzungen zu Grunde gelegt. Gemäß § 2 Nr. 3 ist demnach das Wohnen in der „Ebene 1“ unzulässig. Daher wurde diese bezüglich der Besonnungssituation nicht weiter betrachtet. Dies entspricht zudem auch der derzeit vorhandenen Nutzungsstruktur, die nur gewerbliche Nutzungen in der „Ebene 1“ aufweist.

Das Gutachten zeigt im Ergebnis, dass es gegenüber der Bestandssituation zu einer zusätzlichen Verschattung der unmittelbar nördlich und östlich des Neubaus gelegenen Bestandsgebäude im Plangebiet kommt.

Zum 17. Januar werden dabei jedoch die relevanten Fassadenabschnitte trotz geringerer Besonnungsdauer weiterhin überwiegend DIN-konform (1 h) 60 Minuten und mehr beschienen. Lediglich auf der Südfassade des Zehngeschossigen Gebäudes an der Nordgrenze des Plangebietes sowie entlang der Ostfassade des viergeschossigen Gebäudes am Park weisen einige Wohnungen in den Eckbereichen der unteren Geschosse (1. und 2. Obergeschoss oberhalb der „Ebene 1“) Besonnungszeiten von weniger als 1 h auf. Bei Letzterem kann die Besonnungssituation dadurch entschärft werden, dass die Wohnungen hier nach Teilabbruch und Umbau als „durchgesteckte“ Einheiten nicht mehr nur in östliche Richtung orientiert sind und dadurch Wohnräume an der ausreichend besonnten Westfassade angeordnet werden können. Damit kann für den überwiegenden Teil der gem. DIN nicht ausreichend besonnten Wohnungen eine Verbesserung durch die Grundrissgestaltung erreicht werden.

Zum 21. März werden alle Fassadenabschnitte trotz geringerer Besonnungsdauer DIN-konform (4 h) 240 Minuten und länger besonnt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet, bis auf einen Anteil von rund 10 % der Wohneinheiten zum 17. Januar, auch mit Realisierung des Vorhabens, ausschließlich eine DIN-konforme Besonnungszeit aufweisen.

Verschattung der Bestandsgebäude außerhalb des Plangebietes

Der Einflussbereich des geplanten Neubaus außerhalb des Plangebietes liegt insgesamt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Winterhude 7, der hier Kerngebiet ausweist. Es sind keine Regelungen für die Zulässigkeit von Wohnungen im betreffenden Kerngebiet vorhanden. Demnach sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Bezüglich der real bestehenden Nutzungsstruktur ist festzustellen, dass keine Wohnnutzungen im Einflussbereich des geplanten Neubaus außerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Bei einer evtl. zukünftigen Nutzungsänderung hin zum Wohnen besteht kein Anspruch auf Erhalt einer entsprechenden Genehmigung. Die Ausnahme müsste beantragt und begründet werden. Bei der Ausnahmeerteilung wäre u.a. zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse – auch in Hinblick auf eine ausreichende Besonnung bzw. Tageslichtversorgung – gegeben sind. Wenn dies aufgrund der zum Antragszeitpunkt vorhandenen Umgebungsbebauung (inkl. des realisierten Vorhabens) nicht der Fall ist, kann eine Ausnahme nicht erteilt werden.

Demnach ist eine vertiefende Untersuchung der Verschattungssituation für die Bestandsgebäude außerhalb des Plangebietes grundsätzlich hinfällig. Das Gutachten hat jedoch trotzdem in einer groben Rasterung die Fassadenabschnitte unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet mit untersucht. Es kommt, insbesondere im nordwestlichen Eckbereich des Gebäudes Mexikoring 19 zu einer, durch zusätzliche Verschattung begründeten, Verschlech-

terung der Besonnungsverhältnisse. Diese sind aus oben genannten Gründen jedoch nicht als abwägungsrelevant einzustufen. Grundsätzlich ist jedoch heute schon (auch ohne Realisierung des Vorhabens) überwiegend eine nicht DIN-konforme Besonnung vorhanden.

Verschattung des Neubaus

Die nördlich ausgerichtete Fassade, die aufgrund des natürlichen Verlaufs der Sonne nicht besonnt werden kann, wurde nicht gesondert betrachtet. Da gemäß Vorhabenplanung ausschließlich einseitig belichtete Mikroappartements entstehen werden, kann hier für insgesamt 20 Wohneinheiten (von insgesamt 166 WE) keine direkte Besonnung erreicht werden. Die spezifische Grundrissgestaltung bedingt sich aus der Nutzung des Gebäudes, das ausschließlich der Unterbringung Auszubildender des Bundes dienen soll, und ist daher als besondere Wohnform anzusehen, die entsprechend optimierte Wohnungstypen generiert. Da jedes Geschoss über einen ausreichend belichteten Gemeinschaftsraum verfügt und überdies davon ausgegangen werden kann, dass die Nutzung der Appartements durch die Bewohner nur auf die Dauer der Ausbildung begrenzt, d.h. zeitlich befristet stattfinden wird, erscheint die unzureichende Besonnungsqualität für diesen geringen Anteil an Wohneinheiten hinnehmbar. Im Übrigen befindet sich der Neubau in direkter Anbindung zu der Parkanlage des City Nord Parks, was die Wohn- und Lebensqualität insgesamt verbessert.

Die übrigen Fassaden werden zum 17. Januar vollständig DIN-konform (1 h) 60 Minuten und länger beschienen. Zum 21. März weist die überwiegende Anzahl der Wohnungen DIN-konforme Besonnungszeiten von 240 Minuten (4h) und länger auf. Lediglich 2 Wohneinheiten an der Ostfassade erreichen geringfügig unterhalb der DIN Richtwerte liegende Besonnungszeiten; die Richtwerte des OVG Berlin von 120 Minuten (2h) werden jedoch eingehalten.

Damit ist festzuhalten, dass im Neubau 144 von 166 Wohneinheiten DIN-konform besonnt sind.

5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Straßenverkehrsflächen

Der Manilaweg im City Nord Park wird bestandskonform als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. An diesen anschließend wird zusätzlich die Fläche der neuen Wegeanbindung aus dem Kerngebiet zum Manilaweg als Verkehrsfläche (Rampen- / Brückenerschließung) festgesetzt.

Die Erschließung der Bestandsgebäude sowie des Wohnungsneubaus erfolgt über den Mexikoring. Eine Anpassung der Straßenfläche ist dafür nicht notwendig.

5.4.2 Ruhender Verkehr

Der Stellplatznachweis erfolgt in dem vorhandenen Sockel- sowie Untergeschoss. Derzeit sind hier ca. 159 Kfz-Stellplätze für die bestehenden Gebäude Mexikoring 21, 23 und 25 vorhanden. Gemäß aktueller Vorhabenplanung müssen aufgrund des Neubaus 83 bestehende Stellplätze entfallen, gleichzeitig können jedoch ca. 38 neue Stellplätze nachgewiesen werden. Inklusiv des Bestandes beläuft sich die Anzahl der Kfz-Stellplätze demnach zukünftig auf ca. 114. Da der private Kfz-Stellplatznachweis für Wohnnutzungen aufgehoben ist, wird hier nur der durch gewerbliche Nutzungen entstehende Bedarf beziffert. Dieser be-

läuft sich gemäß Globalrichtlinie für Büro- und Verwaltungsgebäude, Praxen und ähnliche Nutzungen auf ca. 12 Kfz-Stellplätze (ca. 900 m² BGF), 8 Kfz-Stellplätze für die bestehende Kindertagesstätte (8 Gruppenräume) sowie ca. 9 Kfz-Stellplätze für die gewerbliche Nutzung im Neubau (ggf. Gastronomienutzung mit ca. 90 Sitzplätzen). Somit sind insgesamt ca. 30 Kfz-Stellplätze erforderlich Aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung des Plangebietes und unter Anbetracht der besonderen Wohnform für Auszubildende, die einen geringeren Bedarf mit sich bringen wird, ist dies als angemessen anzusehen. Zudem bietet die bestehende bauliche Situation keinen weiteren Spielraum zur Unterbringung zusätzlicher Stellplätze.

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

Im Sockelgeschoss werden weiterhin ca. 234 Fahrradstellplätze untergebracht, die den erforderlichen Nachweis für den Neubau erbringen.

5.4.3 Rampen- / Brückenerschließung

Eine neue Wegeführung vom Manilaweg zur „Ebene 1“, der fußläufigen Verbindung durch die „Mitte“, soll als Teil einer überörtlichen Verbindung in West-Ost-Richtung den City Nord Park über die „Mitte“ und die Fußgängerbrücke am Überseering mit dem Dakarweg und somit mit dem östlichen Bereich der City Nord direkt verbinden. Darüber hinaus sorgt diese Wegeverbindung für eine bessere Zugänglichkeit des Parks und Durchlässigkeit der „Mitte“. Die Rampen- / Brückenkonstruktion verläuft in einem 90°-Winkel zur Bebauung, misst ca. 4,50 m in der Breite und schneidet hierbei die Krone eines Erdwalls des denkmalgeschützten City Nord Parks an. Die Höhe des Startpunktes der Rampe im Park befindet sich dabei auf ca. 11,80 m ü. NHN während die Anbindung an die „Ebene 1“ auf 14,00 m ü. NHN liegt. Der zu überwindende Höhenunterschied beträgt somit in etwa 2,20 m.

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

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

5.4.4 Rettungskonzept

Das ursprüngliche Rettungskonzept für die Bebauung der „Mitte“ (ehemalige Zentrale Zone) ist aufgrund einer unvollständigen Datenlage nicht schlüssig nachvollziehbar. Zudem bestehen heute andere Anforderungen an die erforderlichen Flächen und Abmessungen der Rettungswege. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde daher im Juni 2014 eine brandschutztechnische Stellungnahme durch ein Ingenieurbüro erarbeitet, die ein mögliches Rettungskonzept für das Neubauvorhaben im Sinne der Zuwegung für Rettungs- und

Löscharbeiten aufzeigt. Durch eine Ortsbesichtigung am 31.07.2014, unter Teilnahme der zuständigen Fachdienststellen sowie der Feuerwehr, wurden diese Aussagen überprüft.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Rettungswege im Sinne der Fluchtwege für den Neubau über den geplanten Sicherheitstreppenraum mit Ausgang auf die „Ebene 1“ gewährleistet sind.

Die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist grundsätzlich gegeben. Über den Zugang vom Mexikoring und die bestehende Garagenebene kann die Feuerwehr innerhalb eines Laufweges von 50 m den Sicherheitstreppenraum des Neubaus erreichen. Es ist allerdings sicherzustellen, dass der Zugang nicht verraucht werden kann. Eine Entrauchung muss gewährleistet sein.

5.5 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die „Ebene 1“ stellt die wichtige fußläufige Verbindung innerhalb der „Mitte“ dar. Das Plangebiet wird von der Hauptwegeverbindung in Nord-Süd Richtung durchquert. Eine weitere Wegeverbindung verläuft in Ost-West Richtung und kann nun durch die neue Anbindung bis in den Park fortgeführt werden. Bereits durch die bestehenden Grundbucheinträge für das Flurstück Nr. 1256 sind Geh- sowie Leitungsrechte für diesen öffentlichen Bereich zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg gesichert. Bezüglich der Leitungsrechte ist festgelegt, dass die Mitbenutzung des Grundstücks für unterirdische Leitungen aller Art zu gestatten ist und die Freie und Hansestadt Hamburg die Ausübung dieser Rechte Dritten überlassen darf. Um den Bereich weiterhin und dauerhaft zugänglich zu halten, wird ein Geh- und Leitungsrecht in 4,5 m Breite im Kerngebiet eingefügt. Es wird in § 2 Nummer 6 festgesetzt:

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

Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird geklärt, ob eine Anpassung der Grundbucheinträge an aktuelle Verhältnisse erforderlich ist.

5.6 Ver- und Entsorgung

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

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

Bezüglich der Regenwasserentsorgung liegt eine Stellungnahme der Hamburger Stadtentwässerung vor. Das Grundstück Mexikoring 21 bis 25 (Flurstück 1256) ist über zwei Hausanschlüsse an das Regenwassersiel DN 500 in der Straße Mexikoring angebunden. Sofern sich die an das Sielnetz angeschlossene befestigte Fläche durch das geplante Vorhaben nicht erhöht und die vorhandenen Hausanschlüsse weiterhin genutzt werden können, ergibt

sich für das Bauvorhaben keine Mengenbegrenzung hinsichtlich der maximalen Regenwassereinleitmenge.

Der Nachweis für eine schadlose Überflutung im Starkregenfall wurde im Rahmen der Entwässerungsplanung erbracht. Demnach sind keine zusätzlichen Rückhalteräume auf den Dachflächen erforderlich sind. Zur Überprüfung des Entwässerungskonzepts ist dieses im weiteren Verfahren der BUE/W 21 vorzulegen.

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

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

5.7 Denkmalschutz

Die Festsetzung zum Verbot von Einfriedungen ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Winterhude 7 sowie dem Denkmalschutz des gesamten Ensembles City Nord und damit auch des Parks. Da das Grundstück nahezu vollflächig überbaut ist und in Hinblick auf die Konzeption „Bürostadt im Grünen“ ein angemessener Übergang zum Park optisch gewahrt sein soll, werden Einfriedungen weiterhin ausgeschlossen. Zudem soll damit eine Schwächung des Gestaltcharakters des Parks aus denkmalpflegerischer Sicht vermieden werden. Es wird in § 3 Nummer 1 festgesetzt:

Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

5.8 Grünflächen

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

5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz

5.9.1 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Um den Wohnstandort City Nord attraktiver zu machen und dem Leitbild einer „Bürostadt im Grünen“ auch in der sehr dicht bebauten „Mitte“ Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass Gebäudedächer mit einer Geschossigkeit von zwei bis sechs Geschossen zu begrünen sind. Somit ist die Dachlandschaft, die aus den Wohnbauten einsehbar ist, zu begrünen und beeinflusst damit die Gestaltung des Wohnumfeldes positiv. Als Bedingung für die Dachbegrünung wird festgesetzt, dass Dächer nur als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ausgeführt werden dürfen.

Diese Festsetzung wird aber auch aufgrund der Bedeutung begrünter Dachflächen für das Lokalklima (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche), für das Land-

schaftsbild und den Wasserkreislauf (Speicherung und entsprechende Verzögerung der Ableitung von Niederschlägen) getroffen. Im Vergleich zu harten Bedachungen reduzieren begrünte Dächer Reflektion, Wärmeentwicklung und Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen begrünte Dächer klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld. Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Tiere wie Insekten und Vogelarten in großflächig versiegelten Baugebieten geschaffen. Daher wird in § 2 Nummer 7 festgesetzt:

Dächer sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 5 Grad auszuführen und bei Gebäuden mit zwei bis sechs Vollgeschossen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Gemäß § 10 HBauO sind bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen Kinderspielflächen in einer Größe von mindestens 10 m² je Wohneinheit, mindestens aber 100 m², nachzuweisen. Hierauf kann jedoch gem. Bauprüfdienst 1/2012 „Kinderspielflächen“, Kapitel 4 verzichtet werden, wenn eine besondere Wohnform vorliegt und die Wohnungsgrundrisse ein Wohnen mit Kindern quasi ausschließen. Wie bereits unter Ziffer 5.1 beschrieben, entspricht das geplante Vorhaben diesem Tatbestand, da die vorgesehenen Einzimmerappartements für Auszubildende den genannten Bedingungen entsprechen. Bei Änderung der Grundrisse, hin zu Wohnformen bei denen auch Kinder nicht ausgeschlossen werden können, ist eine entsprechende Herstellungspflicht zu beachten.

Innerhalb des Kerngebietes werden darüber hinaus keine weiteren Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, da nahezu die gesamte Grundstücksfläche überbaut wird und die Freiflächen zwischen den Hochbauten überwiegend auf der „Ebene 1“ liegen. Um eine unkontrollierte Nutzung der direkt an den Neubau angrenzenden Freiflächen des City Nord Parks auszuschließen, sind bodentiefe Fenster im Sockelgeschoss des Neubaus zu vermeiden.

5.9.2 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

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

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

Die Bestandssituation wurde unter Ziffer 3.4 beschrieben. Die Beseitigung der Vegetation in dem von der Baumaßnahme betroffenen Streifen ist auf Grund der geringen Strukturvielfalt, der intensiven Nutzung der Grünfläche und des auf wenige Quadratmeter beschränkten Ein-

griffs relativ gering. Die überplante Fläche besteht aus einem schmalen Strauchbestand (aus überwiegend Echter Mehlbeere, *Sorbus aria*) an der Grenze der Parkanlage zum Kerngebiet sowie aus intensiv gepflegtem Scherrasen. Die Auswirkungen auf die Fauna beschreibt insbesondere auch die folgende artenschutzrechtliche Betrachtung.

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

5.9.3 Artenschutz

Bei der Durchführung einer Bebauungsplanung ist gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen, ob besonders geschützte bzw. streng geschützte Arten betroffen sind. Die zu betrachtenden Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG beziehen sich insbesondere auf Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG und auf die europäischen Vogelarten. Der Bebauungsplan wäre nicht zulässig, wenn schon bei der Planaufstellung erkennbar ist, dass bei der Durchführung artenschutzrechtliche Konflikte entstehen, die nicht vermeidbar sind und für die keine Ausnahme in Aussicht gestellt werden kann.

Die Grundlage für die artenschutzrechtlichen Aussagen bildet eine Ortsbegehung im Oktober 2013 durch einen Mitarbeiter eines qualifizierten Fachbüros.

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

Avifauna

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

An der Nordseite des Gebäudes Mexikoring 17 befinden sich zwei Nistkästen für Höhlenbrüter, einer davon (ovales Flugloch 30x45 mm) ist geeignet für Arten wie Kohl- und Blaumeise, Gartenrotschwanz und Haussperling, der zweite (2 ovale Fluglöcher 35x50 mm) ist geeignet für Haus- und Gartenrotschwanz, Rotkehlchen, Zaunkönig, Haussperling.

Das Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund der intensiven Nutzung nicht zu erwarten. Ebenfalls sind die Dachfläche und die Wände des Gebäudes Mexikoring 21 (Abrissgebäude) frei von Fortpflanzungsstätten für Vögel und bieten hierfür auch kein Potenzial.

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

Dem Tötungsverbot wird durch die Einhaltung der Vorschriften des § 39 BNatSchG (Gehölzrodungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar) eingehalten. Sollte eine Rodung außerhalb der zulässigen Periode unumgänglich sein, so ist durch fachkundige Kontrol-

len sicherzustellen, dass der betroffene Bereich vor der Rodung frei von brütenden Individuen ist. Die Gebüsche innerhalb des Eingriffsbereiches sind sehr kleinflächig, sodass auch bei ihrer Rodung die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang, d.h. in den umliegenden Parkflächen, erhalten bleibt. Die oben beschriebenen Nisthilfen befinden sich an einer Hauswand, die später von dem geplanten 12-stöckigen Wohngebäude verdeckt wird. Sie sind zur Wahrung der Kontinuität der Fortpflanzungs- und Ruhestätte außerhalb der Brutzeit an eine ungefährdete Hauswand umzusetzen. Um eine Gefährdung durch Vogelschlag an Geländern auszuschließen, soll bei der Gestaltung der Rampen- / Brückenanlage zwischen Park und „Mitte“ auf eine vogelfreundliche Ausführung geachtet werden.

Fledermäuse

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

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

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

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

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

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

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

5.10 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuches aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Winterhude 70 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung von Geschosswohnungsbau und Gastronomieflächen sowie die Sicherung bestehender Wohn- sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Dem Masterplan der City Nord folgend wird das planerische Ziel verfolgt, für die Zukunft gemischte Nutzungsstrukturen zu etablieren und insbesondere im Bereich der „Mitte“ der City Nord den Charakter eines gemischt genutzten, zentralen Bereichs durch die Entwicklung eines entsprechenden Wohnanteils weiter zu sichern.

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

5.11 Nachrichtliche Übernahmen

5.11.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) geschützten Kulturdenkmalensembles City Nord und unterliegt entsprechenden Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz.

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

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

5.11.2 Bauschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich gem. § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I 2017 S. 2808, 2831, 2833, 2018 S. 472), des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport. Das Gebiet ist daher wie folgt betroffen:

Gem. § 12, Abs. 3, Nr. 2a ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn vom Ende der Sicherheitsflächen bis zu einem Umkreis um den Startbahnbezugspunkt von 10 Ki-

lometern Halbmesser die Verbindungslinie, die von 0 Meter Höhe an diesem Ende bis 100 Meter Höhe ansteigt, durchdrungen wird.

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

Das gilt auch für bei der Umsetzung der Bauvorhaben eventuell zum Einsatz gelangendes Baugerät.

Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt (vgl. Kap. 5.2.2).

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Dieser beinhaltet ergänzend zum Bebauungsplan weitere Regelungen über die Nutzung und Bebauung des Grundstückes sowie die Übernahme der Planungskosten.

7. Aufhebung bestehender Bebauungspläne

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

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

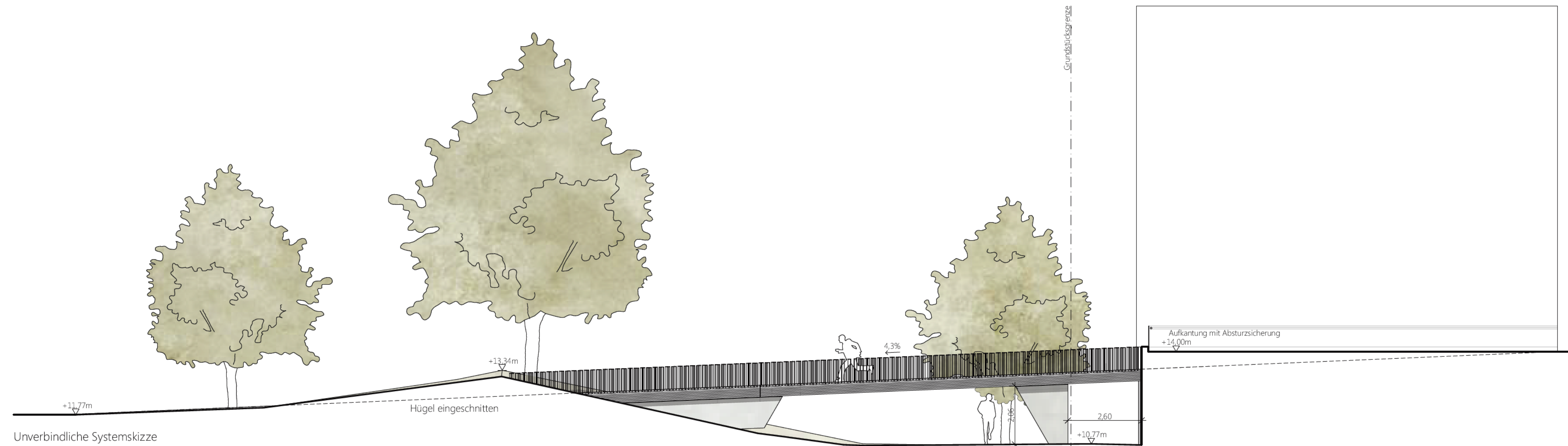
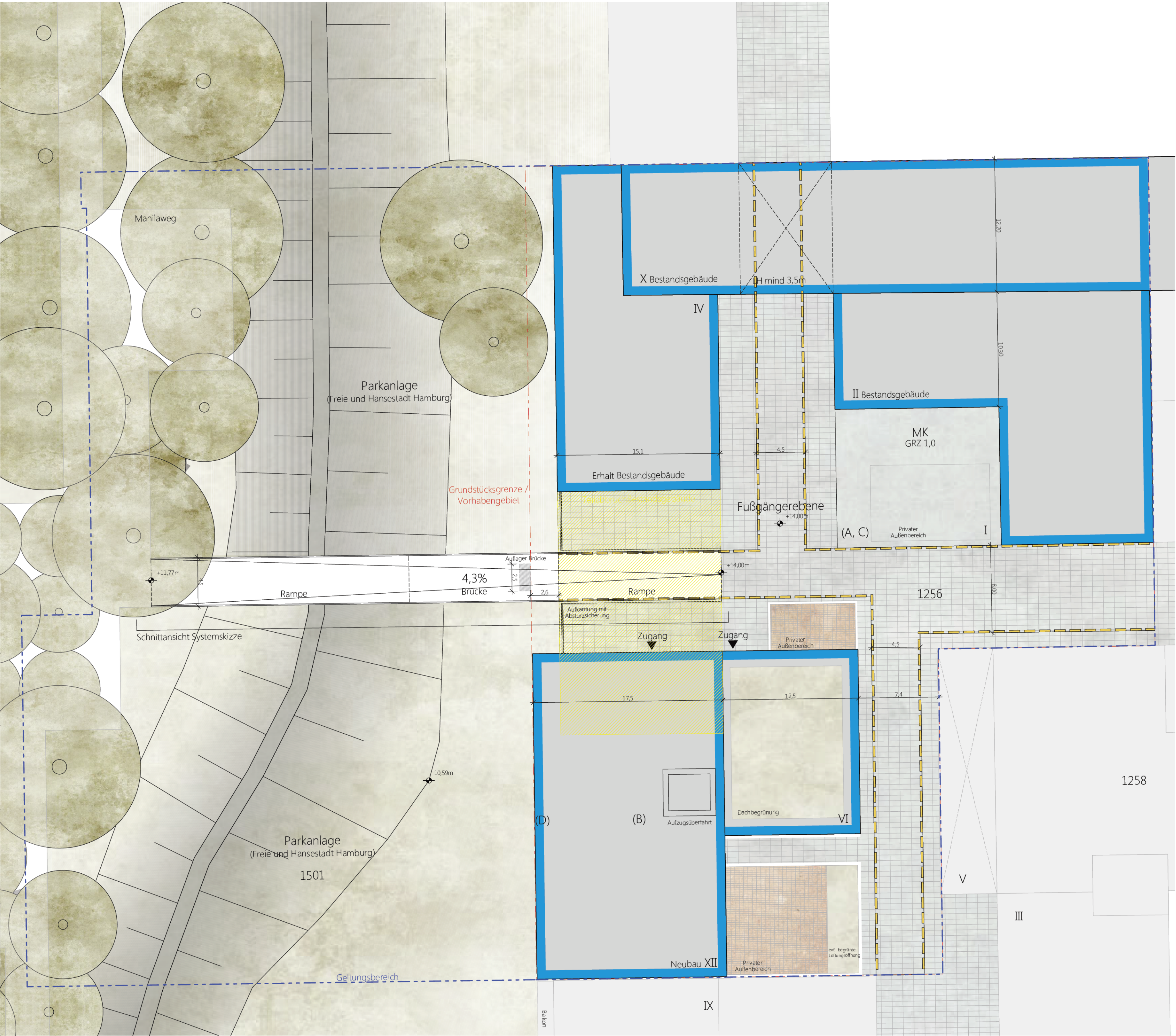
Das Plangebiet ist ca. 6.970 m² groß. Davon entfallen auf:

- Straßenverkehrsflächen etwa 430 m²
- Kerngebietsflächen etwa 3.720 m²
- Parkanlage etwa 2.820 m²

8.2 Kostenangaben

Im Durchführungsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch das Bezirksamt Hamburg-Nord, und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Absatz 1 Baugesetzbuch auf der Grundlage des abgestimmten Vorhabenplans zur Durchführung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Im Durchführungsvertrag werden zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen zur Gestaltung und die Herstellung zur Nutzung der Erschließungsanlagen getroffen.

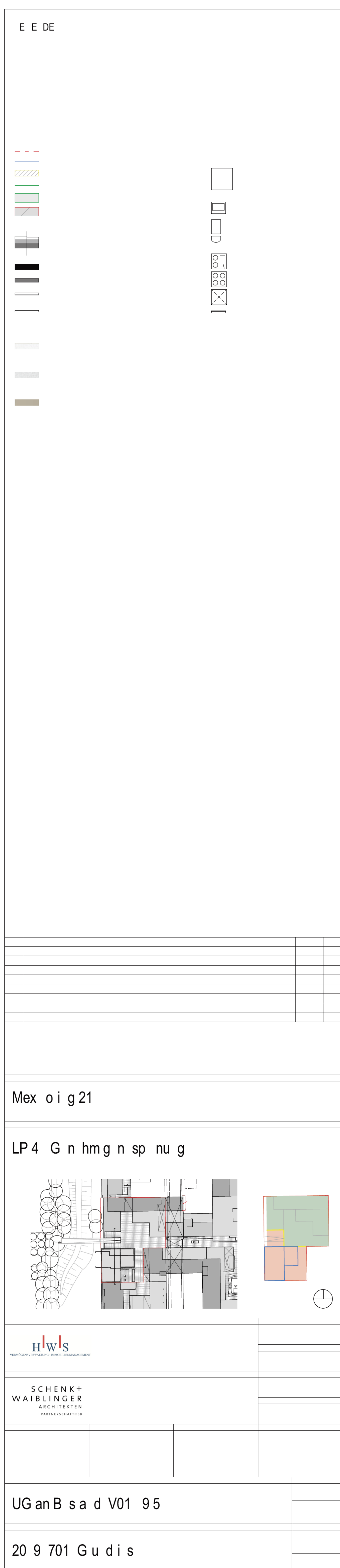


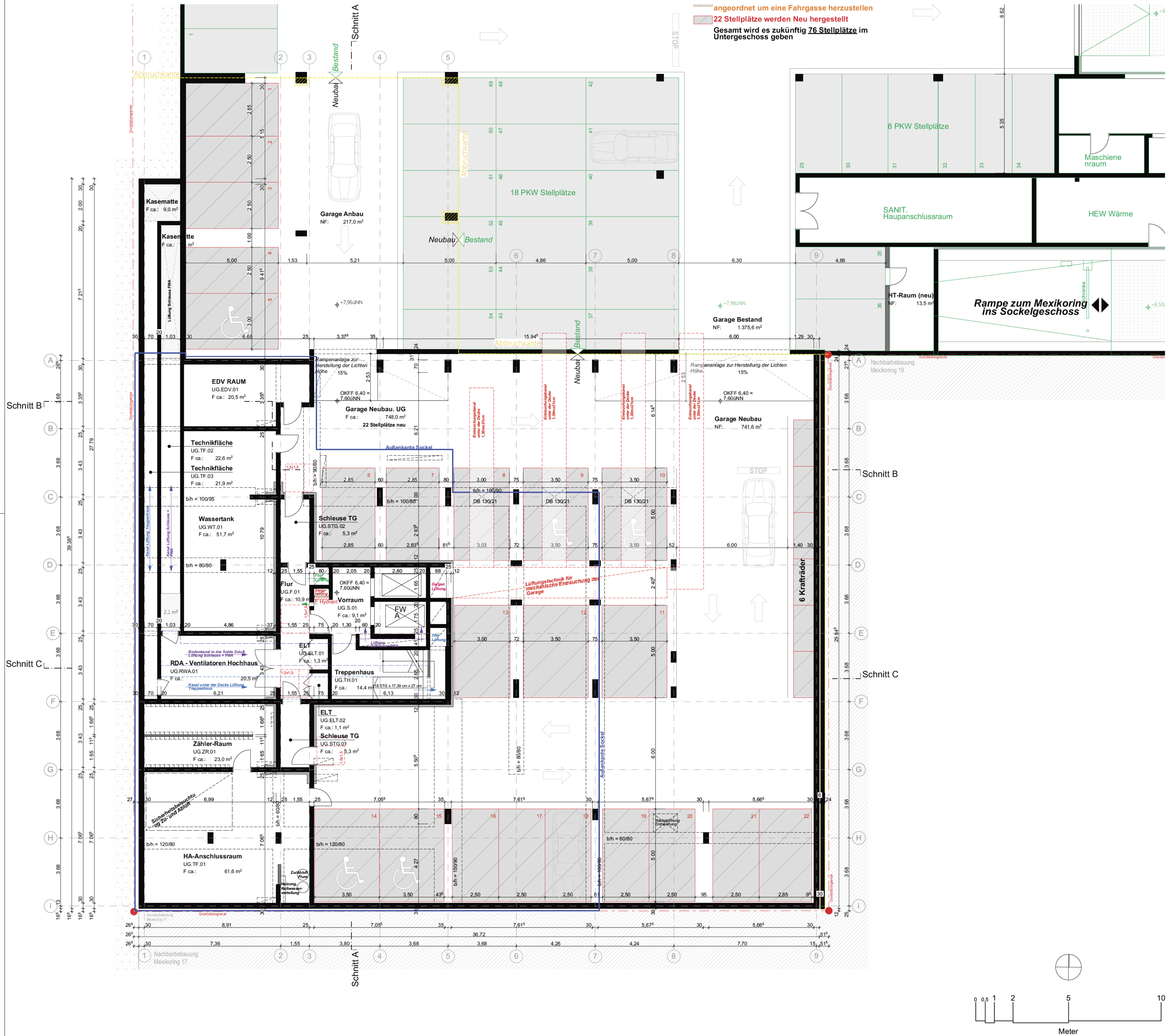
Legende

LH = Lichte Höhe
Umgrenzung Gebäude
Gelungsbereich
Grundstücksgrenze / Vorhabengebiet
Abriss Altbau
Dachbegrünung
Geh- und Leitungsrecht
Brücke / Rampe
Außenflächen Neubau

Der Lageplan bezieht sich auf die Vermessungsgrundlage von Hanack & Partner vom 06.03.2019
Höhenbezug NN ERTS89 (LS310) UTM

<p>VORHABENTRÄGER:</p> <p>HWS VERMESSUNGSUND VERMÖGENSVERWALTUNG</p> <p>Ruhrstr. 49 GbR, Hamburg c/o HWS Immobilien und Vermögensverwaltung GmbH Hävelshofer Weg 92 20146 Hamburg Tel.: 040 / 4800 100</p>	<p>ARCHITEKT:</p> <p>SCHENK + WAIBLINGER ARCHITECTEN PARTNERSCHAFT mbB</p> <p>Schenk + Waiblinger Architekten Partnerschaft mbB Stahlwiese 19a 22761 Hamburg Tel.: 040 / 3980 4678 0</p>	<p>UNTERSCHRIFT:</p> <p>DATUM:</p>	<p>PLANKODIERUNG:</p> <p>V_VEP</p>	<p>BLATTFORMAT:</p> <p>Din A1: 0,941 x 0,594</p> <p>MAßSTAB:</p> <p>Lageplan 1:1:200 Ansicht 1:1:100</p> <p>PLANNUMMER:</p> <p>VEP</p> <p>INDEXDATUM:</p> <p>12.06.19</p>
--	--	--	--	---





LEGENDE:

Alle Flächen sind mit 1% Putzabzug und ohne Fensterrieschen berücksichtigt.
Die Flächen in der Garage sind ohne Putzabzug gerechnet.

Alle Höhenkoten beziehen sich auf +14,00üNN.
Auf +14,00üNN befindet sich die Fußgängerebene der zentralen Zone und damit unsere Erdgeschossenebene.
Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF. Alle Fenster und Öffnungen der Außenfassade erhalten eine Absturzsicherung auf +1,10m von OKFF.
Die Absturzsicherung von 1,10m setzt sich aus 50cm Mauerwerksbrüstung mit schräger Fensterbank + 60cm VSG Festverglasung incl. Fensterrahmen zusammen

Bei Aussagen zum Brandschutz gelten vorrangig die Pläne des Brandschutzkonzeptes.
Bei Aussagen zum Tragsystem gelten vorrangig die Pläne des Tragwerksplaners.
Bei Aussagen zum Haustechnikkonzept gelten vorrangig die Pläne des Gebäudetechnikers.

Grundstücks- und Gebäudekanten:
Grundstücksgrenze
Gebäudeaußenkante
Abbruch
Markierung des Bestandes
Stellplatzmarkierung Bestand
Markierung der neu hergestellten Stellplätze

Wände:
Mauerwerk 20cm, Dämmung 16cm od. 12-14cm, Luftschicht mit Vorhangsfassade (Faserzement od. Metallverkleidung)
Stahlbetonwand tragend
MW-Wand und nicht tragende Wände
Trockenbauwand, Beidseitig 2-lagig beplankt
Trockenbauwand, Einseitig 2-lagig beplankt

Ansicht:
Faserzementplatte vorgehängt, glatte Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung
Faserzementplatte vorgehängt, grobe Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung
Metallpanel, Farbton ähnlich Champagner od. Gold, gem. Bemusterung
Farbton Fensterprofile in Anlehnung an das Metallpanel, gem. Bemusterung

Möblierung:
Dusche, 90cm x 90cm / 1,20m x 1,20m in Barrierefreien Wohnungen
Waschbecken, 60cm x 48cm
WC, 40cm x 60cm
Pissoir, 40cm x 25cm
Koch- und Spülkombination, 60cm x 48cm
Herd, 60cm x 65cm
Külschrank, 50cm x 65cm
Badheizkörper

INDEX:	ÄNDERUNGSINHALT:	DATUM:	GEZ.:
V01	Planerstellung	01.07.2019	tlvks

Die Pläne sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen. Maße sind am Bau zu nehmen und zu kontrollieren. Eventuelle Differenzen zwischen den Plänen des Statikers, der Projektgenieure, der Fachfirmen und den Werkplänen des Architekten sind vor Ausführung der Arbeiten zu klären. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den übrigen Ausführungsplänen des Architekten, den Plänen des Statikers, der Projektgenieure und der Fachfirmen. Baustoffe und Güteklassen sind der Statik zu entnehmen. Bedenken gegen die Konstruktion sind vor der Ausführung dem Architekten zu melden.

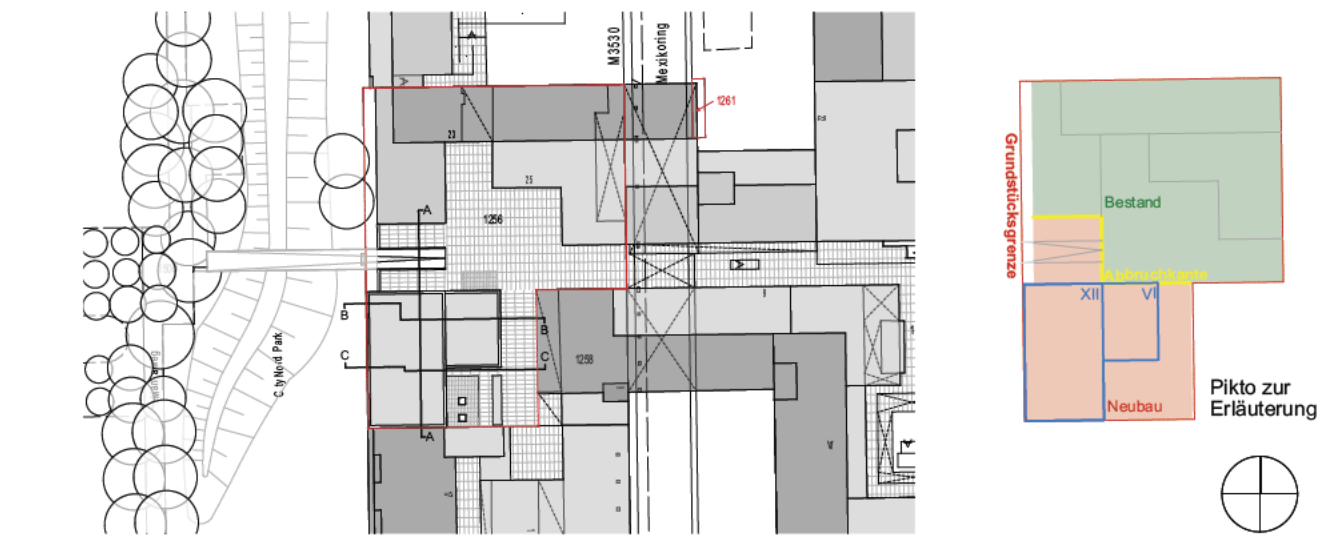
PROJEKT:

Mexikoring 21

Hochhaus als Neubau mit 12 Etagen

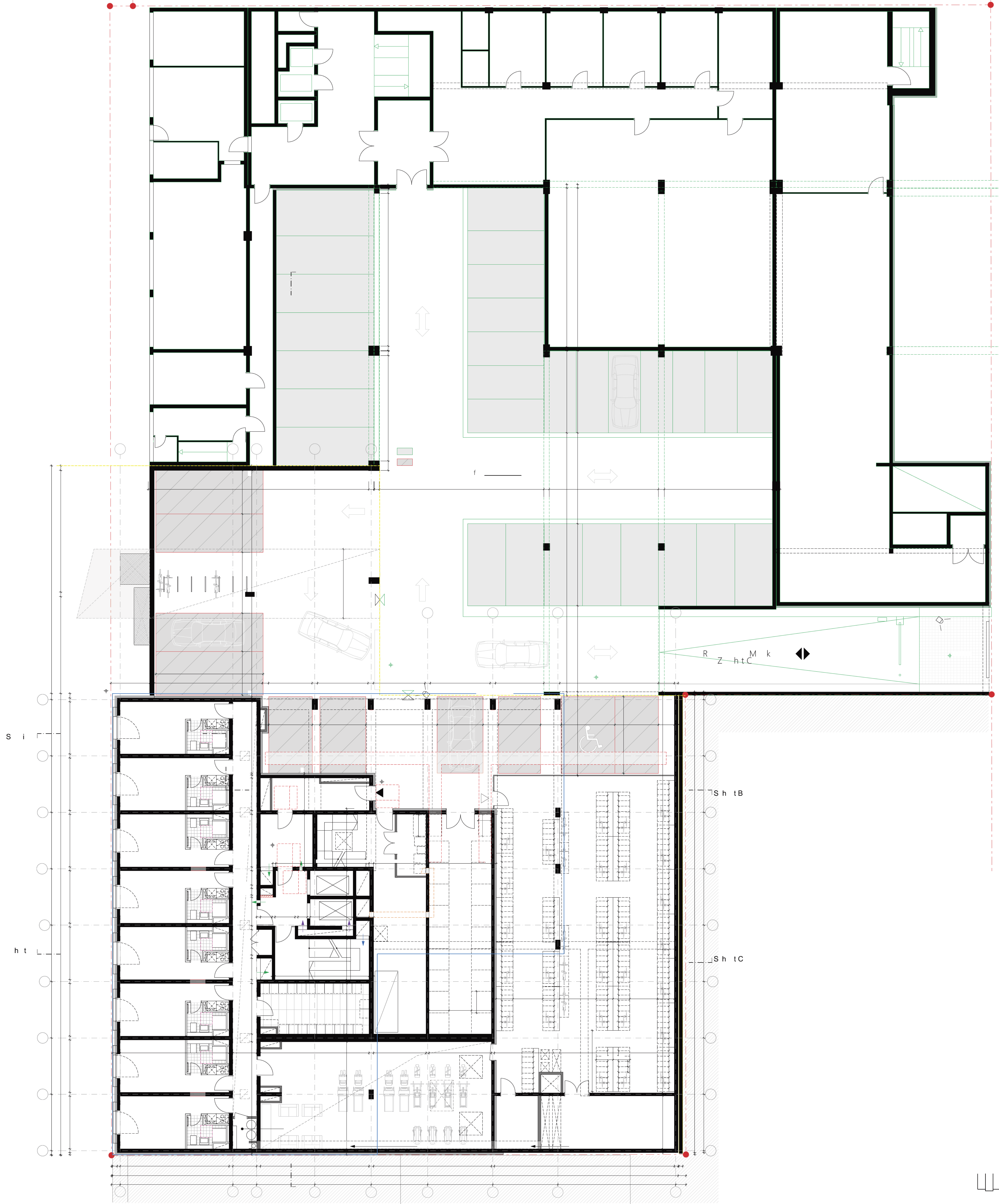
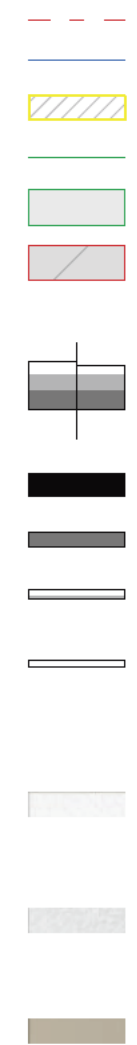
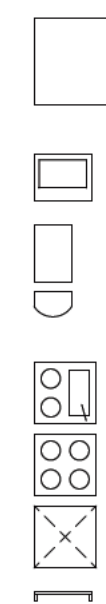
LEISTUNGSPHASE:

LP 4 - Genehmigungsplanung



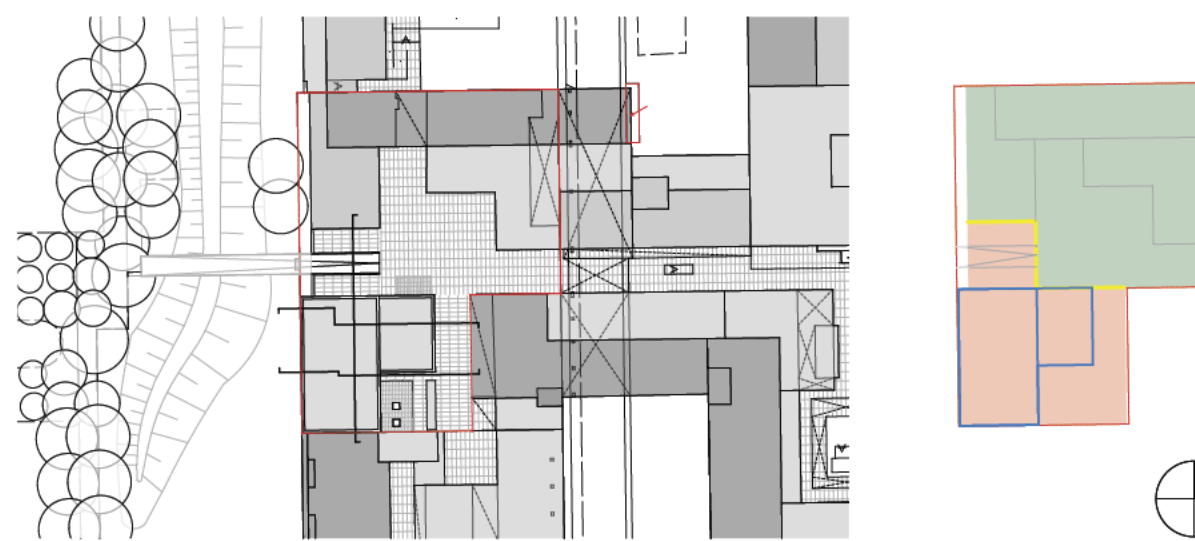
BAUHERR:	Ruhrstr. 49 GbR, Hamburg c/o HWS Immobilien und Vermögensverwaltung GmbH Harvestehuder Weg 92 20149 Hamburg Tel.: 040 4800 100	UNTERSCHRIFT:
ARCHITEKT:	SCHENK + WAIBLINGER ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT mbB Schenk + Waiblinger Architekten Partnerschaft mbB Königsstraße 4a 22767 Hamburg Tel.: 040 3980 4678 0	DATUM:
TRAGWERKSPERSONAL:	OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22767 Hamburg Tel.: +49 40 401947 0	UNTERSCHRIFT:
BRANDSCHUTZ:	Wittmaack Ingenieurgesellschaft mbH Flamweg 125 25335 Elmhorn Tel.: +49 40 228 20 66 10	DATUM:
LANDSCHAFTSPERSONAL:	OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22767 Hamburg Tel.: +49 40 401947 0	UNTERSCHRIFT:

PLANNUMMER:	UG_V01.29.6	BLATTFORMAT:	Din A1 841 x 594
INDEX:		MAßSTAB:	1:100
PLANKODIERUNG:	20190701_Grundriss_	PLANNUMMER:	V01.29.6
INDEX:		INDEXDATUM:	01.07.2019



Mex o i g 21

LP4 G n h m g n s p n u g



H W S

SCHENK+
WAIBLINGER
ARCHITEKTEN
PRAKTIKUM

So k l a n e t n d V 1297

20 9 701 G u d i s



LEGENDE:

- Alle Flächen sind mit 1% Putzabzug und ohne Fensterrieschen berücksichtigt.
Die Flächen in der Garage sind ohne Putzabzug gerechnet.
- Alle Höhenkoten beziehen sich auf +14,00üNN.**
Auf +14,00üNN befindet sich die Fußgängerzone der zentralen Zone und damit unsere Erdgeschossenebene.
Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF. Alle Fenster und Öffnungen der Außenfassade erhalten eine Absturzsicherung auf +1,10m von OKFF.
Die Absturzsicherung von 1,10m setzt sich aus 50cm Mauerwerksbrüstung mit schräger Fensterbank + 60cm VSG Festverglasung incl. Fensterrahmen zusammen
- Bei Aussagen zum Brandschutz gelten vorrangig die Pläne des Brandschutzkonzeptes.
Bei Aussagen zum Tragsystem gelten vorrangig die Pläne des Tragwerksplaners.
Bei Aussagen zum Haustechnikkonzept gelten vorrangig die Pläne des Gebäudetechnikers.
- Grundstücksgrenze**
Gebäudeaußenkante
Abbruch
Markierung des Bestandes
Stellplatzmarkierung Bestand
Markierung der neu hergestellten Stellplätze
- Wände:**
Mauerwerk 20cm, Dämmung 16cm od.12-14cm, Luftschicht mit Vorhangfassade (Faserzement od. Metallverkleidung)
Stahlbetonwand tragend
MW-Wand und nicht tragende Wände
Trockenbauwand, Beidseitig 2-lagig beplankt
Trockenbauwand, Einseitig 2-lagig beplankt
- Ansicht:**
Faserzementplatte vorgehängt, glatte Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung
Faserzementplatte vorgehängt, grobe Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung
Metallpanel, Farbton ähnlich Champagner od. Gold, gem. Bemusterung
Farbton Fensterprofile in Anlehnung an das Metallpanel, gem. Bemusterung
- Möblierung:**
Dusche, 90cm x 90cm / 1,20m x 1,20m in Barrierefreien Wohnungen
Waschbecken, 60cm x 48cm
WC, 40cm x 60cm
Pissoir, 40cm x 25cm
Koch- und Spülkombination, 60cm x 48cm
Herd, 60cm x 65cm
Külschrank, 50cm x 65cm
Badheizkörper

INDEX:	ÄNDERUNGSINHALT:	DATUM:	GEZ.:
V01	Planerstellung	01.07.2019	tlvks

Die Pläne sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen. Maße sind am Bau zu nehmen und zu kontrollieren. Eventuelle Differenzen zwischen den Plänen des Statikers, der Projektgenieure, der Fachfirmen und den Werkplänen des Architekten sind vor Ausführung der Arbeiten zu klären. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den übrigen Ausführungsplänen des Architekten, den Plänen des Statikers, der Projektgenieure und der Fachfirmen. Baustoffe und Güteklassen sind der Statik zu entnehmen. Bedenken gegen die Konstruktion sind vor der Ausführung dem Architekten zu melden.

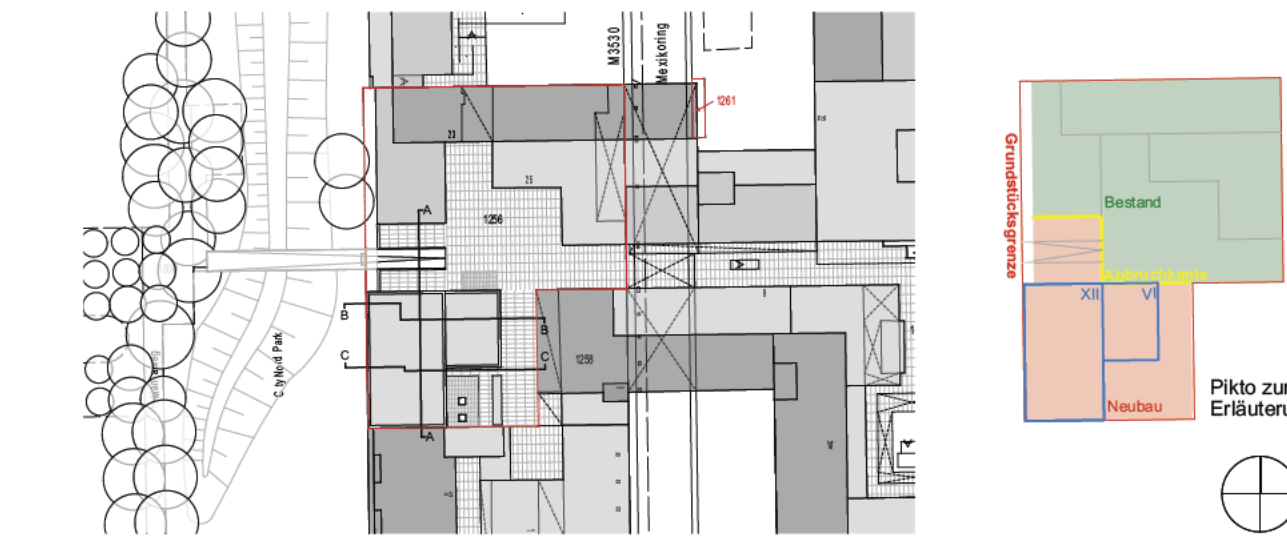
PROJEKT:

Mexikoring 21

Hochhaus als Neubau mit 12 Etagen

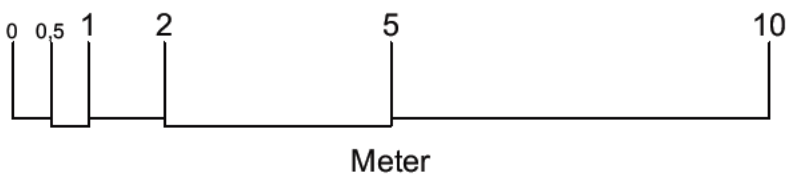
LEISTUNGSPHASE:

LP 4 - Genehmigungsplanung



BAUHERR:	Ruhrstr. 49 GbR, Hamburg c/o HWS Immobilien und Vermögensverwaltung GmbH Harvestehuder Weg 92 20149 Hamburg Tel.: 040 4800 100	UNTERSCHRIFT:
ARCHITEKT:	Schenk + Waiblinger Architekten Partnerschaft mbB Stahlstraße 19a 22761 Hamburg Tel.: 040 3980 4678 0	DATUM:
TRAGWERKSPLANUNG:	OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22767 Hamburg Tel.: +49 40 401947 0	UNTERSCHRIFT:
GEBAÜDETECHNIK:	Wittmaack Ingenieurgesellschaft mbH Flamweg 125 25335 Elmhorn Tel.: +49 40 228 20 66 10	DATUM:
BRANDSCHUTZ:	OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22767 Hamburg Tel.: +49 40 401947 0	UNTERSCHRIFT:
LANDSCHAFTSPLANUNG:		

PLANNUMMER:	INDEX:	BLATTFORMAT:
20190701_Grundriss_		Din A1 841 x 594
		MAßSTAB:
		1:100
PLANKODIERUNG:	INDEX:	PLANNUMMER:
		V01.29.8
		INDEXDATUM:
		01.07.2019



Bei Aussagen zum Brandschutz gelten vorrangig die Pläne des Brandschutzkonzeptes.
Bei Aussagen zum Tragsystem gelten vorrangig die Pläne des Tragwerksplaners.
Bei Aussagen zum Haustechnikkonzept gelten vorrangig die Pläne des Gebäudetechnikers

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Grundstücksgrenze | | |
|  | Gebäudeaußenkante | | |
|  | Abbruch |  | Dusche,
90cm x 90cm /
1,20m x 1,20m in Barrierefrei |
|  | Markierung des Bestandes | | Wohnungen |
|  | Stellplatzmarkierung Bestand |  | Waschbecken,
60cm x 48cm |
|  | Markierung der neu hergestellten Stellplätze |  | WC,
40cm x 60cm |
|  | Wände: |  | Stoß,
40cm x 25cm |
|  | Mauerwerk 20cm, Dämmung 16cm od. 12-14cm,
Lufschicht mit Vorhangfissade
(Faserzement od. Metallverkleidung) |  | Koch- und Spülkombination,
60cm x 65cm |
|  | Stahlbetonwand tragend |  | Herd,
60cm x 65cm |
|  | MW-Wand und nicht tragende Wände |  | Küchschrank,
50cm x 65cm |
|  | Trockenbauwand,
Beidseitig 2-lagig beplankt |  | Badheizkörper |
|  | Trockenbauwand,
Einseitig 2-lagig beplankt | | |
|  | Ansicht: | | |
|  | Faserzementplatte vorgehängt,
glatte Oberfläche, hellgrau
gem. Bemusterung | | |
|  | Faserzementplatte vorgehängt,
grobe Oberfläche, hellgrau
gem. Bemusterung | | |
|  | Metallpaneel,
Farbton ähnlich Champagner od. Gold,
gem. Bemusterung | | |
|  | Farbton Fensterprofile in Anlehnung
an das Metallpaneel, gem. Bemusterung | | |

[illegible]

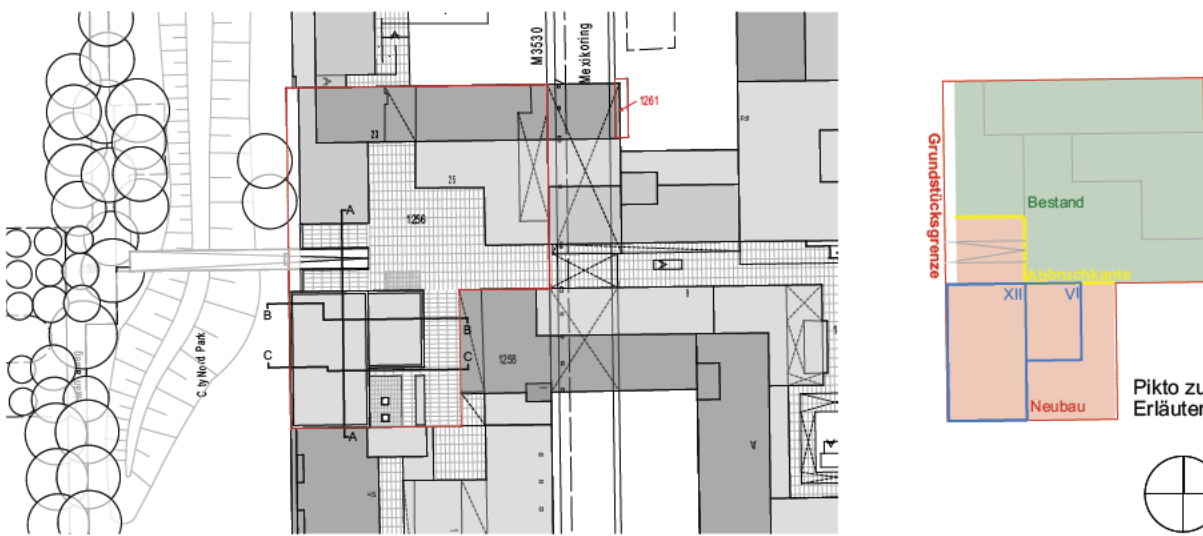
Die Pläne sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen, Maße sind am Bau zu nehmen und zu kontrollieren. Eventuelle Differenzen zwischen den Plänen des Statikers, der Projektgenieure, der Fachfirmen und den Werkplänen des Architekten sind vor Ausführung der Arbeiten zu klären. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den übrigen Ausführungsplänen des Architekten, den Plänen des Statikers, der Projektgenieure und der Fachfirmen. Baustoffe und Güteklassen sind der Statik zu entnehmen. Bedenke gegen die Konstruktion sind vor der Ausführung dem Architekten zu melden.

PROJEKT:

Hochhaus als Neubau mit 12 Etagen

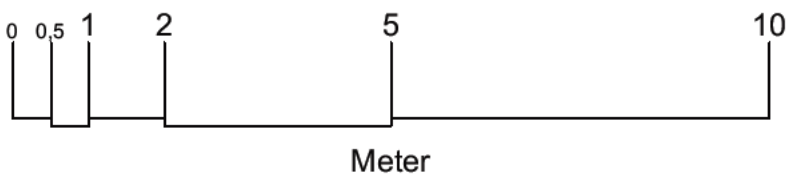
LEISTUNGSPHASE

LP 4 - Genehmigungsplanung

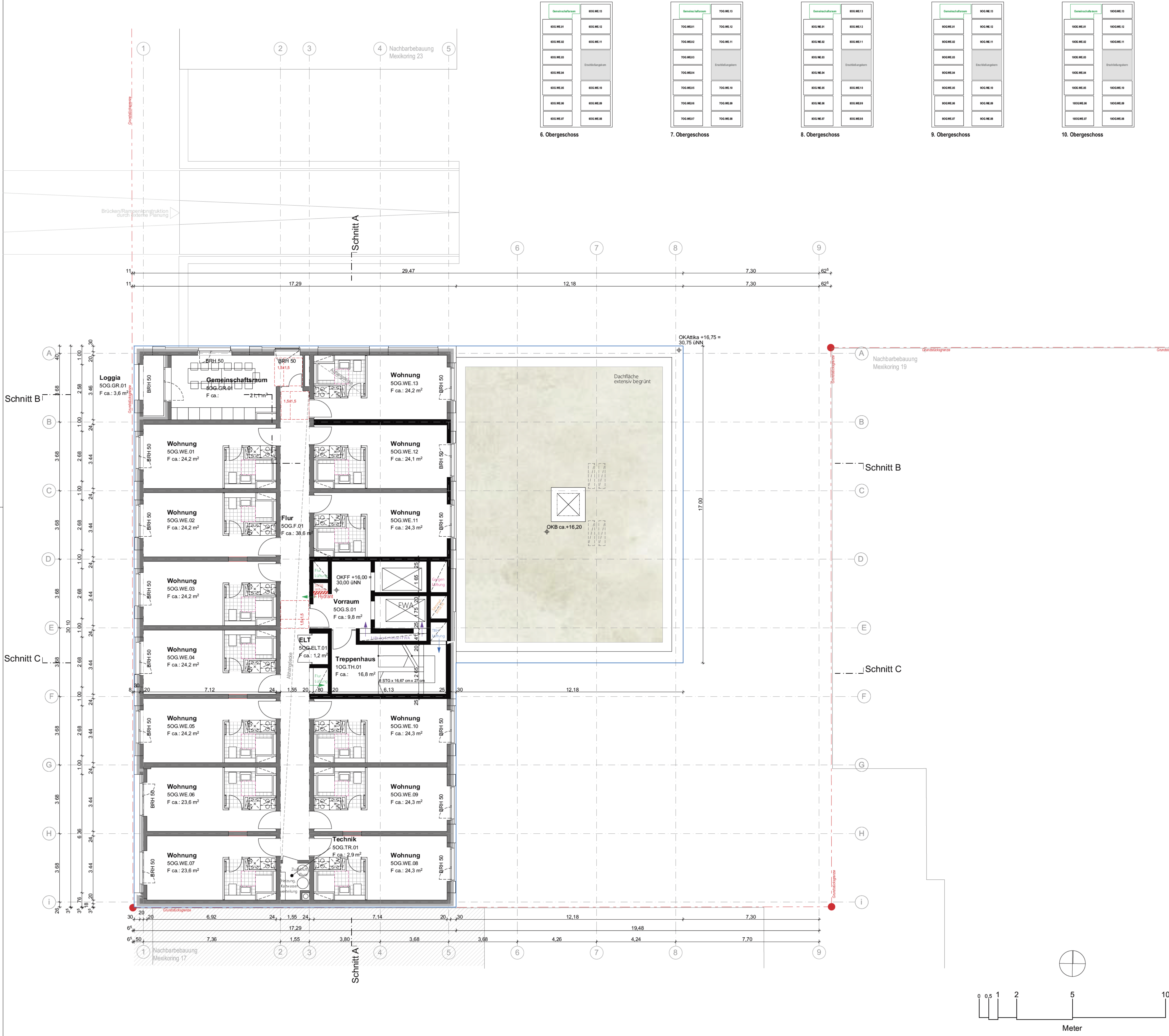


BAUHERR:  VERBUNDGEWERKSCHAFT IMMOBILIENMANAGEMENT	Ruhrstr. 49 GbR, Hamburg c/o HWS Immobilien und Vermögensverwaltung GmbH Harvestehuder Weg 92 20149 Hamburg Tel.: 040 4800 100	UNTERSCHRIFT: DATUM:
ARCHITEKT:	Schenk + Waiblinger Architekten Partnerschaft mbB Stahlhille 19a 22761 Hamburg Tel.: 040 3960 4678 0	UNTERSCHRIFT: DATUM:
	Schenk + Waiblinger Architekten Partnerschaft mbB Stahlhille 19a 22761 Hamburg Tel.: 040 3960 4678 0	UNTERSCHRIFT: DATUM:
TRAGWERKPLANUNG:	GEBÄUDETECHNIK	BRANDSCHUTZ:
OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22767 Hamburg Tel.: +49 40 401947 0	Wittmaack Ingenieurgesellschaft mbH Flurweg 125 25335 Elmshorn Tel.: +49 40 228 20 66 10	OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22767 Hamburg Tel.: +49 40 401947 0

PLANINHALT:	BLATTFORMA:
EG_V01.29.9	Din A1: 841 x 594
	MAßSTAB:
	1:100
PLANKODIERUNG:	INDEX:
20190701_Grundriss_	V01.29.9
	INDEXDATUM
	01.07.201



PLANNHILF:	BLATTFORMA:
4.OG als RG_V01.29.10 Regelgeschoss 1.-4. Obergeschoss	Din A1: 841 x 594
	MAßSTAB:
	1:100
	INDEX:
PLANKODIERUNG:	PLANNUMMER:
20190701_Grundriss_	V01.29.10
	INDEXDATUM:
	01.07.2019



LEGENDE:

Alle Flächen sind mit 1% Putzabzug und ohne Fenstermeschen berücksichtigt.
Die Flächen in der Garage sind ohne Putzabzug gerechnet.

Alle Höhenkoten beziehen sich auf +14,00üNN.
Auf +14,00üNN befindet sich die Fußgängerebene der zentralen Zone und damit unsere Erdgeschossenebene.
Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF. Alle Fenster und Öffnungen der Außenfassade erhalten eine Absturzsicherung auf +1,10m von OKFF.
Die Absturzsicherung von 1,10m setzt sich aus 50cm Mauerwerksbrüstung mit schräger Fensterbank + 60cm VSG Festverglasung incl. Fensterrahmen zusammen

Bei Aussagen zum Brandschutz gelten vorrangig die Pläne des Brandschutzkonzeptes.
Bei Aussagen zum Tragsystem gelten vorrangig die Pläne des Tragwerksplaners.
Bei Aussagen zum Haustechnikkonzept gelten vorrangig die Pläne des Gebäudetechnikers.

- Grundstücksgrenze
- Gebäudeaußenkante
- Abbruch
- Markierung des Bestandes
- Stellplatzmarkierung Bestand
- Markierung der neu hergestellten Stellplätze
- Wände:**
 - Mauerwerk 20cm, Dämmung 16cm od.12-14cm, Luftschicht mit Vorhangfassade (Faserzement od. Metallverkleidung)
 - Stahlbetonwand tragend
 - MW-Wand und nicht tragende Wände
 - Trockenbauwand, Beidseitig 2-lagig beplankt
 - Trockenbauwand, Einseitig 2-lagig beplankt
- Ansicht:**
 - Faserzementplatte vorgehängt, glatte Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung
 - Faserzementplatte vorgehängt, grobe Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung
 - Metallpaneel, Farbton ähnlich Champagner od. Gold, gem. Bemusterung
 - Farbton Fensterprofile in Anlehnung an das Metallpaneel, gem. Bemusterung
- Möblierung:**
 - Dusche, 90cm x 90cm / 1,20m x 1,20m in Barrierefreien Wohnungen
 - Waschbecken, 60cm x 48cm
 - WC, 40cm x 60cm
 - Pissoir, 40cm x 25cm
 - Koch-und Spülkombination, 60cm x 65cm
 - Herd, 60cm x 65cm
 - Külschrank, 50cm x 65cm
 - Badheizkörper

INDEX:	ÄNDERUNGSINHALT:	DATUM:	GEZ.:
V01	Planerstellung	01.07.2019	tlvks

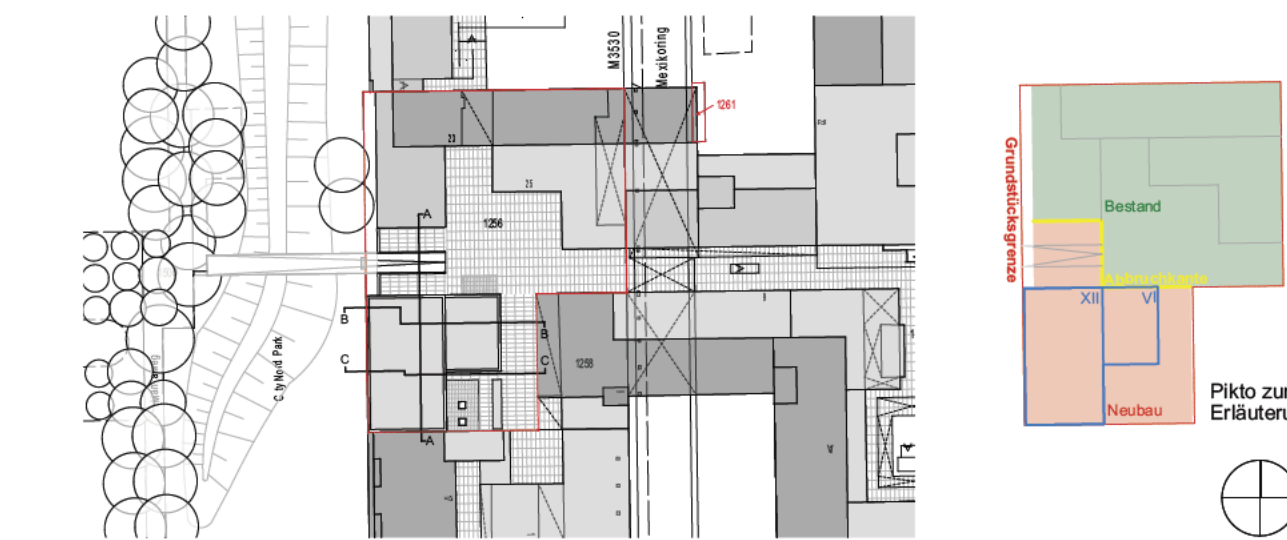
Die Pläne sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen. Maße sind am Bau zu nehmen und zu kontrollieren. Eventuelle Differenzen zwischen den Plänen des Statikers, der Projekt Ingenieure, der Fachfirmen und den Werkplänen des Architekten sind vor Ausführung der Arbeiten zu klären. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den übrigen Ausführungsplänen des Architekten, den Plänen des Statikers, der Projekt Ingenieure und der Fachfirmen. Baustoffe und Güteklassen sind der Statik zu entnehmen. Bedenken gegen die Konstruktion sind vor der Ausführung dem Architekten zu melden.

PROJEKT:

Mexikoring 21
Hochhaus als Neubau mit 12 Etagen

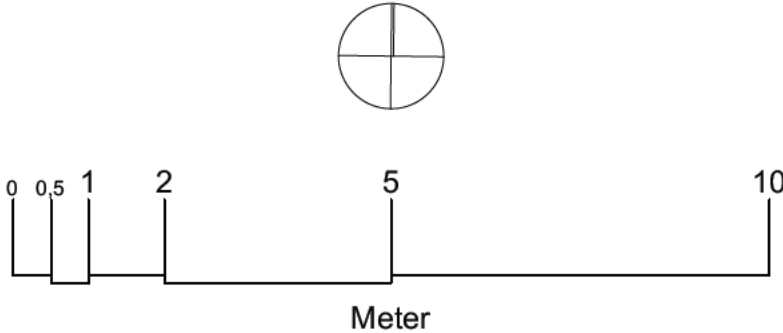
LEISTUNGSPHASE:

LP 4 - Genehmigungsplanung

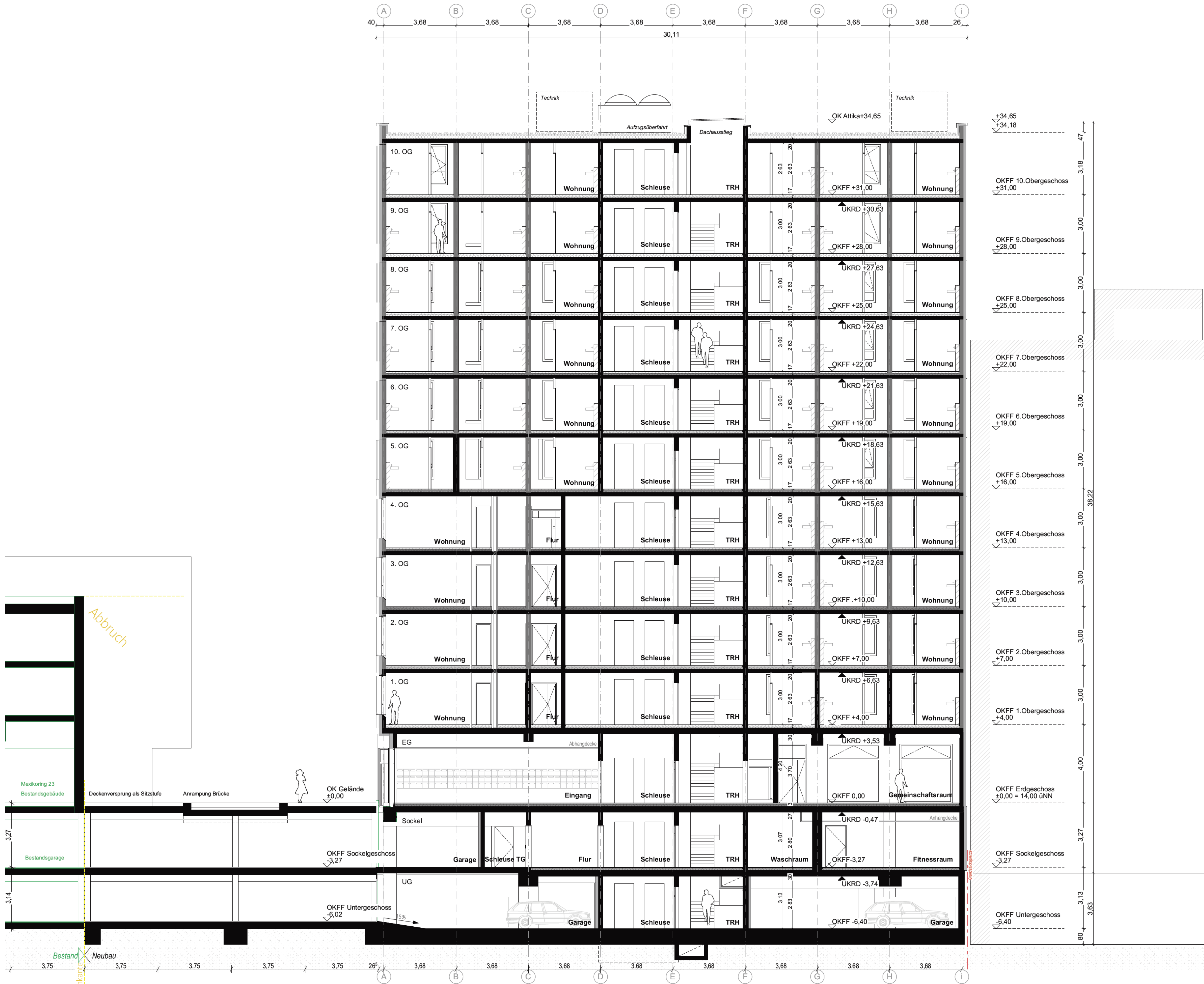


BAUHERR:	Ruhrstr. 49 GbR, Hamburg c/o HWS Immobilien und Vermögensverwaltung GmbH Harvestehuder Weg 92 20149 Hamburg Tel.: 040 4800 100	UNTERSCHRIFT:
ARCHITEKT:	SCHENK + WAIBLINGER ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT mbB Schenk + Waiblinger Architekten Partnerschaft mbB Stahlstraße 19a 22761 Hamburg Tel.: 040 3980 4678 0	DATUM:
TRAGWERKSPLANUNG:	OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22767 Hamburg Tel.: +49 40 1947 0	UNTERSCHRIFT:
GEBAÜDETECHNIK:	Wittmaack Ingenieurgesellschaft mbH Flamweg 125 25335 Elmhorn Tel.: +49 40 228 20 66 10	DATUM:
BRANDSCHUTZ:	OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22767 Hamburg Tel.: +49 40 1947 0	UNTERSCHRIFT:
LANDSCHAFTSPLANUNG:		

PLANNUMMER:	5.OG als RG_V01.29.11	BLATTFORMAT:	Din A1 841 x 594
INDEX:	Regelgeschoss 5.-10. Obergeschoss	MAßSTAB:	1:100
PLANKODIERUNG:		PLANNUMMER:	V01.29.11
		INDEXDATUM:	01.07.2019



PLANNUMMER:	PLANNUMMER
Dachaufsicht_V01.29.12	BLATTFORMA Din A1: 841 x 594
	MAßSTAB: 1:100
	PLANNUMMER
PLANKODIERUNG:	INDEX:
20190701_Grundriss_	V01.29.12
	INDEXDATUM 01.07.2019



LEGENDE:

Alle Flächen sind mit 1% Putzabzug und ohne Fensterrieschen berücksichtigt.
Die Flächen in der Garage sind ohne Putzabzug gerechnet.

Alle Höhenkoten beziehen sich auf +14,00üNN.
Auf +14,00üNN befindet sich die Fußgängerebene der zentralen Zone und damit unsere Erdgeschossebene.
Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF. Alle Fenster und Öffnungen der Außenfassade erhalten eine Absturzsicherung auf +1,10m von OKFF.
Die Absturzsicherung von 1,10m setzt sich aus 50cm Mauerwerksbrüstung mit schräger Fensterbank + 60cm VSG Festverglasung incl. Fensterrahmen zusammen

Bei Aussagen zum Brandschutz gelten vorrangig die Pläne des Brandschutzkonzeptes.
Bei Aussagen zum Tragsystem gelten vorrangig die Pläne des Tragwerksplaners.
Bei Aussagen zum Haustechnikkonzept gelten vorrangig die Pläne des Gebäudetechnikners.

- Grundstücksgrenze
- Gebäudeaußenkante
- Abbruch
- Markierung des Bestandes
- Stellplatzmarkierung Bestand
- Markierung der neu hergestellten Stellplätze
- Wände:**
 - Mauerwerk 20cm, Dämmung 16cm od.12-14cm, Luftschicht mit Vorhangfassade (Faserzement od. Metallverkleidung)
 - Stahlbetonwand tragend
 - MW-Wand und nicht tragende Wände
 - Trockenbauwand, Beidseitig 2-lagig beplankt
 - Trockenbauwand, Einseitig 2-lagig beplankt
- Ansicht:**
 - Faserzementplatte vorgehängt, glatte Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung
 - Faserzementplatte vorgehängt, grobe Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung
 - Metallpaneel, Farbton ähnlich Champagner od. Gold, gem. Bemusterung
 - Farbton Fensterprofile in Anlehnung an das Metallpaneel, gem. Bemusterung
- Möblierung:**
 - Dusche, 90cm x 90cm / 1,20m x 1,20m in Barrierefreien Wohnungen
 - Waschbecken, 60cm x 48cm
 - WC, 40cm x 60cm
 - Pissoir, 40cm x 25cm
 - Koch-und Spülkombination, 60cm x 65cm
 - Herd, 60cm x 65cm
 - Kühlschrank, 50cm x 65cm
 - Badheizkörper

INDEX:	ÄNDERUNGSINHALT:	DATUM:	GEZ.:
V01	Planerstellung	01.07.2019	mkf/ks

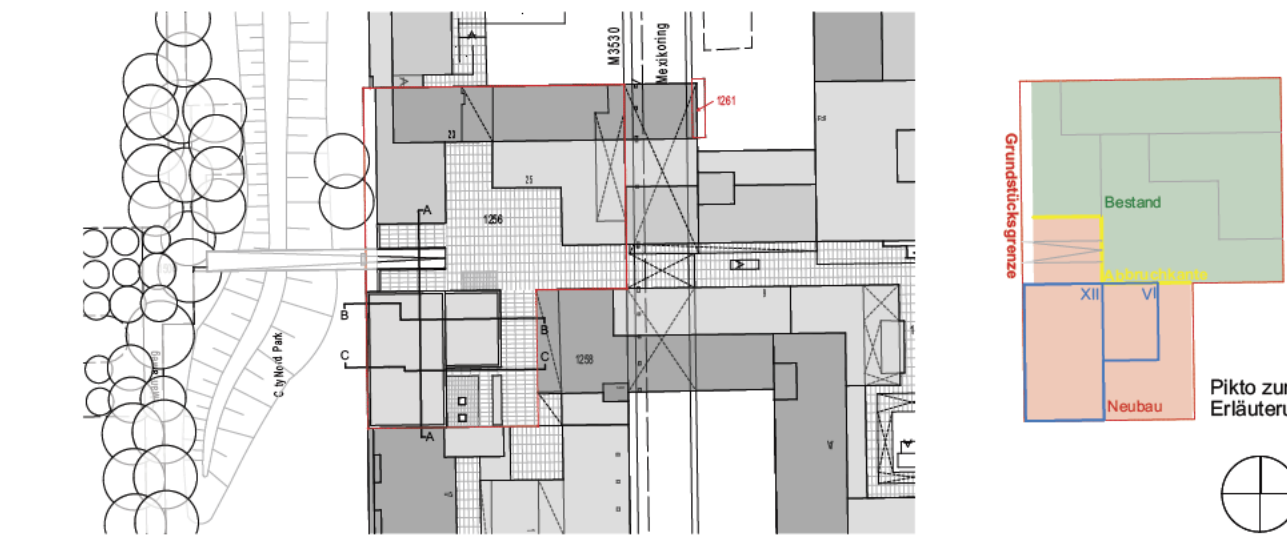
Die Pläne sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen. Maße sind am Bau zu nehmen und zu kontrollieren. Eventuelle Differenzen zwischen den Plänen des Statikers, der Projekt Ingenieure, der Fachfirmen und den Werkplänen des Architekten sind vor Ausführung der Arbeiten zu klären. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den übrigen Ausführungsplänen des Architekten, den Plänen des Statikers, der Projekt Ingenieure und der Fachfirmen. Baustoffe und Güteklassen sind der Statik zu entnehmen. Bedenken gegen die Konstruktion sind vor der Ausführung dem Architekten zu melden.

PROJEKT:

Mexikoring 21
Hochhaus als Neubau mit 12 Etagen

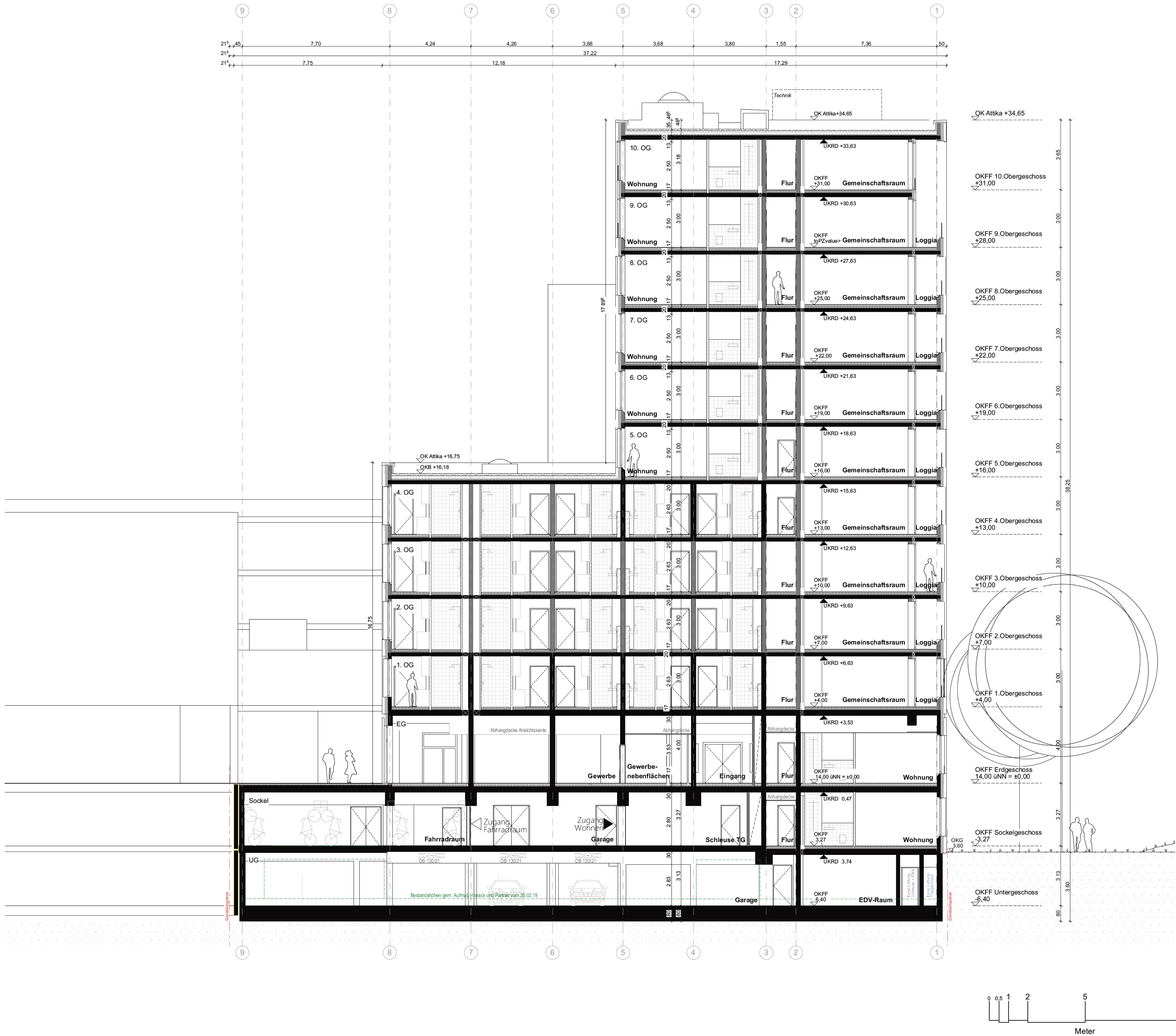
LEISTUNGSPHASE:

LP 4 - Genehmigungsplanung



BAUHERR:	UNTERSCHRIFT:
 Ruhrstr. 49 GbR, Hamburg c/o HWS Immobilien und Vermögensverwaltung GmbH Harvestehuder Weg 92 20149 Hamburg Tel.: 040 4800 100	
ARCHITEKT:	UNTERSCHRIFT:
 Schenk + Waiblinger Architekten Partnerschaft mbB Stahlstraße 19a 22761 Hamburg Tel.: 040 3980 4678 0	
TRAGWERKSPLANUNG:	BRANDSCHUTZ:
OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22767 Hamburg Tel.: +49 40 401947 0	Wittmack Ingenieurgesellschaft mbH Flamweg 125 25335 Elmhorn Tel.: +49 40 228 20 66 10
LANDSCHAFTSPLANUNG:	OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22767 Hamburg Tel.: +49 40 401947 0

PLANNUMMER:	INDEX:	PLANNUMMER:
A-A_V01.29.13		V01.29.13
INDEXDATUM:		01.07.2019



LEGENDE:

Alle Flächen sind mit 1% Putzabzug und ohne Fensterrieschen berücksichtigt.
Die Flächen in der Garage sind ohne Putzabzug gerechnet.

Alle Höhenkoten beziehen sich auf +14,00üNN.
Auf +14,00üNN befindet sich die Fußgängerebene der zentralen Zone und damit unsere Erdgeschoßebene.
Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF. Alle Fenster und Öffnungen der Außenfassade erhalten eine Absturzsicherung auf +1,10m von OKFF.
Die Absturzsicherung von 1,10m setzt sich aus 50cm Mauerwerksbrüstung mit schräger Fensterbank + 60cm VSG Festverglasung incl. Fensterrahmen zusammen

Bei Aussagen zum Brandschutz gelten vorrangig die Pläne des Brandschutzkonzeptes.
Bei Aussagen zum Tragsystem gelten vorrangig die Pläne des Tragwerksplaners.
Bei Aussagen zum Haustechnikkonzept gelten vorrangig die Pläne des Gebäudetechnikners.

- Grundstücksgrenze
 - Gebäudeaußenkante
 - Abbruch
 - Markierung des Bestandes
 - Stellplatzmarkierung Bestand
 - Markierung der neu hergestellten Stellplätze
- Wände:**
- Mauerwerk 20cm, Dämmung 16cm od. 12-14cm, Luftschicht mit Vorhangfassade (Faserzement od. Metallverkleidung)
 - Stahlbetonwand tragend
 - MW-Wand und nicht tragende Wände
 - Trockenbauwand, Beidseitig 2-lagig beplankt
 - Trockenbauwand, Einseitig 2-lagig beplankt
- Ansicht:**
- Faserzementplatte vorgehängt, glatte Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung
 - Faserzementplatte vorgehängt, grobe Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung
 - Metallpaneel, Farbton ähnlich Champagner od. Gold, gem. Bemusterung
 - Farbton Fensterprofile in Anlehnung an das Metallpaneel, gem. Bemusterung
- Möblierung:**
- Dusche, 90cm x 90cm / 1,20m x 1,20m in Barrierefreien Wohnungen
 - Waschbecken, 60cm x 48cm
 - WC, 40cm x 60cm
 - Pissoir, 40cm x 25cm
 - Koch-und Spülkombination, 60cm x 65cm
 - Herd, 60cm x 65cm
 - Kühlschrank, 50cm x 65cm
 - Badheizkörper

INDEX:	ÄNDERUNGSINHALT:	DATUM:	GEZ.:
V01	Planerstellung	01.07.2019	mkf/ks

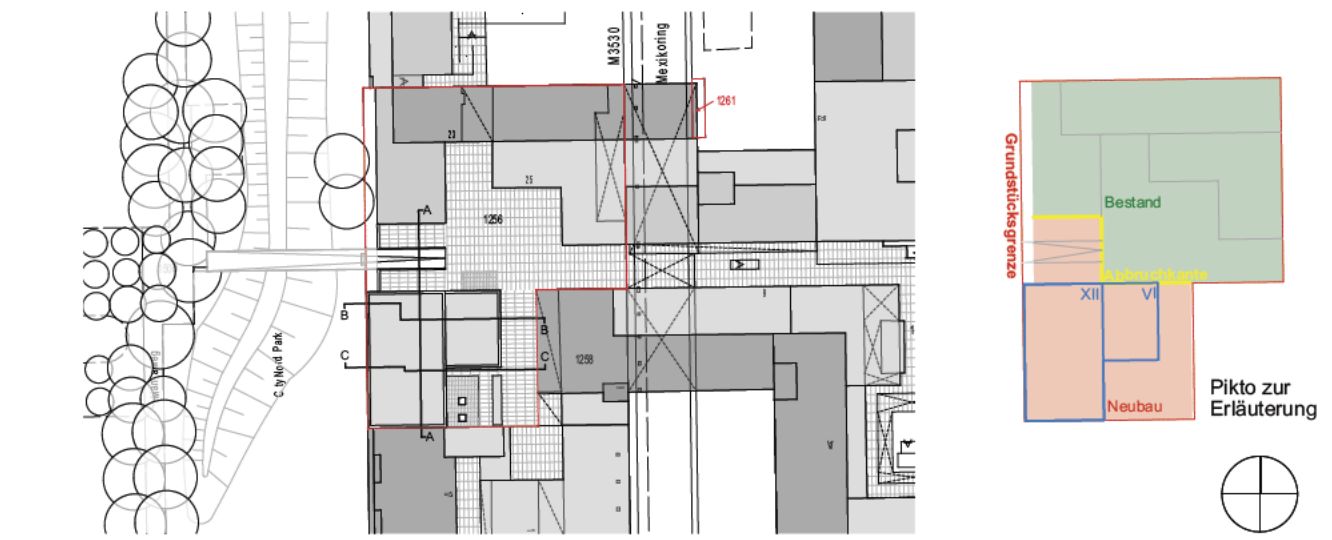
Die Pläne sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen. Maße sind am Bau zu nehmen und zu kontrollieren. Eventuelle Differenzen zwischen den Plänen des Statikers, der Projektgenieure, der Fachfirmen und den Werkplänen des Architekten sind vor Ausführung der Arbeiten zu klären. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den übrigen Ausführungsplänen des Architekten, den Plänen des Statikers, der Projektgenieure und der Fachfirmen. Baustoffe und Güteklassen sind der Statik zu entnehmen. Bedenken gegen die Konstruktion sind vor der Ausführung dem Architekten zu melden.

PROJEKT:

Mexikoring 21
Hochhaus als Neubau mit 12 Etagen

LEISTUNGSPHASE:

LP 4 - Genehmigungsplanung



BAUHERR:	UNTERSCHRIFT:
HWS VERMÖGENSWERALTUNG - IMMOBILIENMANAGEMENT Ruhrstr. 49 GbR, Hamburg c/o HWS Immobilien und Vermögensverwaltung GmbH Harvestehuder Weg 92 20149 Hamburg Tel.: 040 4800 100	
ARCHITEKT:	UNTERSCHRIFT:
SCHENK + WAIBLINGER ARCHITEKTEN PARTNERSCHAFT mbB Schenk + Waiblinger Architekten Partnerschaft mbB Königsstraße 4a 22761 Hamburg Tel.: 040 3980 4678 0	
TRAGWERKSPLANUNG:	BRANDSCHUTZ:
OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22761 Hamburg Tel.: +49 40 401947 0	Wittmaack Ingenieurgesellschaft mbH Flamweg 125 25335 Elmhorn Tel.: +49 40 228 20 66 10
LANDSCHAFTSPLANUNG:	OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22761 Hamburg Tel.: +49 40 401947 0

PLANNUMMER:	INDEX:	PLANNUMMER:
V01.29.14		V01.29.14
INDEXDATUM:		01.07.2019

B-B_V01.29.14

20190701_Schnitt_



LEGENDE:

Alle Flächen sind mit 1% Putzabzug und ohne Fensterrieschen berücksichtigt.
Die Flächen in der Garage sind ohne Putzabzug gerechnet.

Alle Höhenkoten beziehen sich auf +14,00üNN.
Auf +14,00üNN befindet sich die Fußgängerebene der zentralen Zone und damit unsere Erdgeschosebene.
Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF. Alle Fenster und Öffnungen der Außenfassade erhalten eine Absturzsicherung auf +1,10m von OKFF.
Die Absturzsicherung von 1,10m setzt sich aus 50cm Mauerwerksbrüstung mit schräger Fensterbank + 60cm VSG Festverglasung incl. Fensterrahmen zusammen

Bei Aussagen zum Brandschutz gelten vorrangig die Pläne des Brandschutzkonzeptes.
Bei Aussagen zum Tragsystem gelten vorrangig die Pläne des Tragwerksplaners.
Bei Aussagen zum Haustechnikkonzept gelten vorrangig die Pläne des Gebäudetechnikners.

- Grundstücksgrenze
 - Gebäudeaußenkante
 - Abbruch
 - Markierung des Bestandes
 - Stellplatzmarkierung Bestand
 - Markierung der neu hergestellten Stellplätze
- Wände:**
- Mauerwerk 20cm, Dämmung 16cm od.12-14cm, Luftschicht mit Vorhangfassade (Faserzement od. Metallverkleidung)
 - Stahlbetonwand tragend
 - MW-Wand und nicht tragende Wände
 - Trockenbauwand, Beidseitig 2-lagig beplankt
 - Trockenbauwand, Einseitig 2-lagig beplankt
- Ansicht:**
- Faserzementplatte vorgehängt, glatte Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung
 - Faserzementplatte vorgehängt, grobe Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung
 - Metallpaneel, Farbton ähnlich Champagner od. Gold, gem. Bemusterung
 - Farbton Fensterprofile in Anlehnung an das Metallpaneel, gem. Bemusterung
- Möblierung:**
- Dusche, 90cm x 90cm / 1,20m x 1,20m in Barrierefreien Wohnungen
 - Waschbecken, 60cm x 48cm
 - WC, 40cm x 60cm
 - Pissoir, 40cm x 25cm
 - Koch-und Spülkombination, 60cm x 65cm
 - Herd, 60cm x 65cm
 - Kühlschrank, 50cm x 65cm
 - Badheizkörper

INDEX:	ÄNDERUNGSINHALT:	DATUM:	GEZ.:
V01	Planerstellung	01.07.2019	thv/mkf

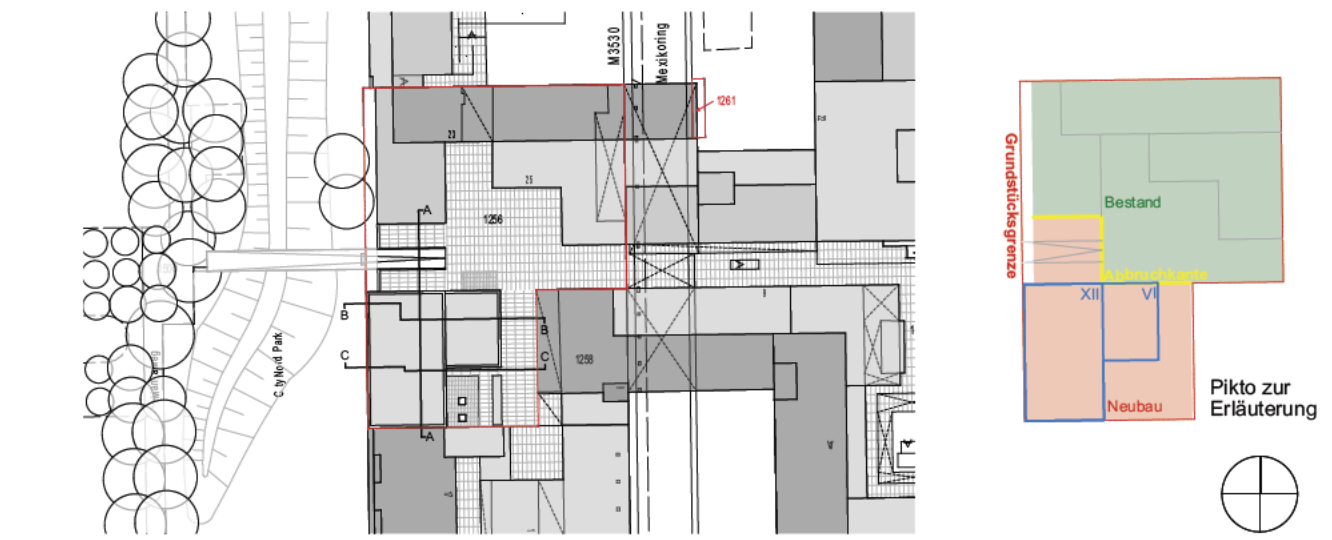
Die Pläne sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen. Maße sind am Bau zu nehmen und zu kontrollieren. Eventuelle Differenzen zwischen den Plänen des Statikers, der Projektgenieure, der Fachfirmen und den Werkplänen des Architekten sind vor Ausführung der Arbeiten zu klären. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den übrigen Ausführungsplänen des Architekten, den Plänen des Statikers, der Projektgenieure und der Fachfirmen. Baustoffe und Güteklassen sind der Statik zu entnehmen. Bedenken gegen die Konstruktion sind vor der Ausführung dem Architekten zu melden.



PROJEKT:

Mexikoring 21
Hochhaus als Neubau mit 12 Etagen

LEISTUNGSPHASE:

LP 4 - Genehmigungsplanung



BAUHERR:	UNTERSCHRIFT:
 Ruhrstr. 49 GbR, Hamburg c/o HWS Immobilien und Vermögensverwaltung GmbH Harvestehuder Weg 92 20149 Hamburg Tel.: 040 4800 100	DATUM:
ARCHITEKT:	UNTERSCHRIFT:
 Schenk + Waiblinger Architekten Partnerschaft mbB Stahlwiese 19a 22761 Hamburg Tel.: 040 3980 4678 0	DATUM:
TRAGWERKSPLANUNG:	BRANDSCHUTZ:
OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22767 Hamburg Tel.: +49 40 401947 0	Wittmaack Ingenieurgesellschaft mbH Flamweg 125 25335 Elmhorn Tel.: +49 40 228 20 66 10
LANDSCHAFTSPLANUNG:	OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22767 Hamburg Tel.: +49 40 401947 0

PLANNUMMER:	INDEX:
Nord_V01.29.15	V01.29.15
INDEXDATUM:	01.07.2019



LEGENDE:

Alle Flächen sind mit 1% Putzabzug und ohne Fensterrieschen berücksichtigt.
Die Flächen in der Garage sind ohne Putzabzug gerechnet.

Alle Höhenkoten beziehen sich auf +14,00üNN.
Auf +14,00üNN befindet sich die Fußgängerebene der zentralen Zone und damit unsere Erdgeschosebene.
Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF. Alle Fenster und Öffnungen der Außenfassade erhalten eine Absturzsicherung auf +1,10m von OKFF.
Die Absturzsicherung von 1,10m setzt sich aus 50cm Mauerwerksbrüstung mit schräger Fensterbank + 60cm VSG Festverglasung incl. Fensterrahmen zusammen

Bei Aussagen zum Brandschutz gelten vorrangig die Pläne des Brandschutzkonzeptes.
Bei Aussagen zum Tragsystem gelten vorrangig die Pläne des Tragwerksplaners.
Bei Aussagen zum Haustechnikkonzept gelten vorrangig die Pläne des Gebäudetechnikners.

- Grundstücksgrenze
 - Gebäudeaußenkante
 - Abbruch
 - Markierung des Bestandes
 - Stellplatzmarkierung Bestand
 - Markierung der neu hergestellten Stellplätze
- Möblierung:**
- Dusche, 90cm x 90cm / 1,20m x 1,20m in Barrierefreien Wohnungen
 - Waschbecken, 60cm x 48cm
 - WC, 40cm x 60cm
 - Pissoir, 40cm x 25cm
 - Koch-und Spülkombination, 60cm x 65cm
 - Herd, 60cm x 65cm
 - Kühlschrank, 50cm x 65cm
 - Badheizkörper
- Wände:**
- Mauerwerk 20cm, Dämmung 16cm od.12-14cm, Luftschicht mit Vorhangfassade (Faserzement od. Metallverkleidung)
 - Stahlbetonwand tragend
 - MW-Wand und nicht tragende Wände
 - Trockenbauwand, Beidseitig 2-lagig beplankt
 - Trockenbauwand, Einseitig 2-lagig beplankt
- Ansicht:**
- Faserzementplatte vorgehängt, glatte Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung
 - Faserzementplatte vorgehängt, grobe Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung
 - Metallpaneel, Farbton ähnlich Champagner od. Gold, gem. Bemusterung
 - Farbton Fensterprofile in Anlehnung an das Metallpaneel, gem. Bemusterung

INDEX:	ÄNDERUNGSINHALT:	DATUM:	GEZ.:
V01	Planerstellung	01.07.2019	thv/mkf

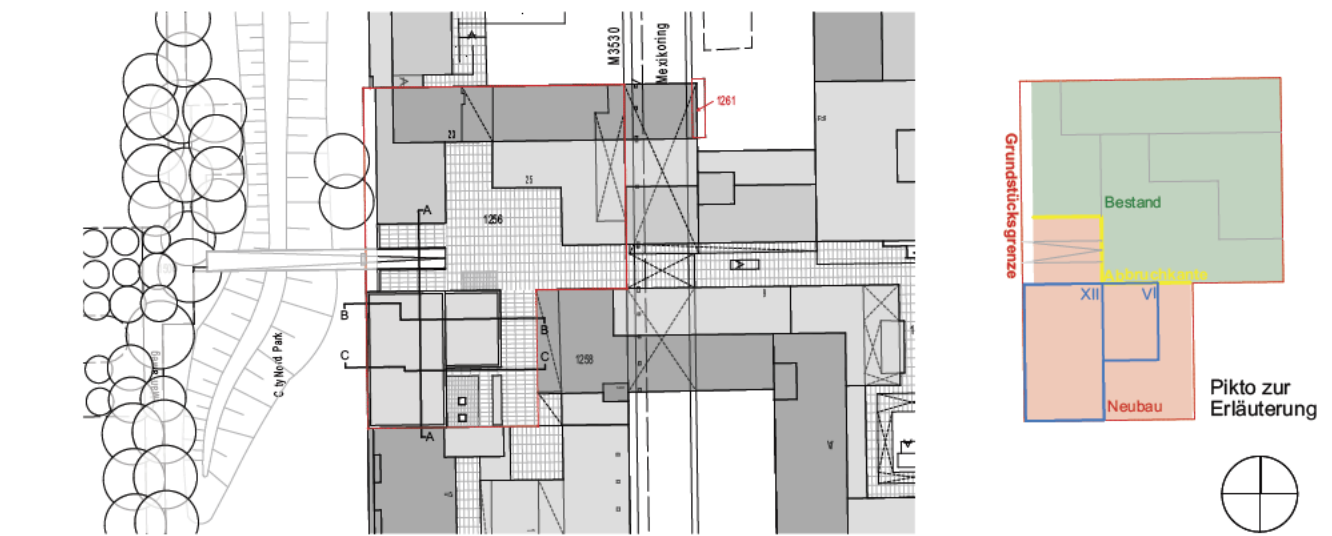
Die Pläne sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen. Maße sind am Bau zu nehmen und zu kontrollieren. Eventuelle Differenzen zwischen den Plänen des Statikers, der Projektgenieure, der Fachfirmen und den Werkplänen des Architekten sind vor Ausführung der Arbeiten zu klären. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den übrigen Ausführungsplänen des Architekten, den Plänen des Statikers, der Projektgenieure und der Fachfirmen. Baustoffe und Güteklassen sind der Statik zu entnehmen. Bedenken gegen die Konstruktion sind vor der Ausführung dem Architekten zu melden.



PROJEKT:

Mexikoring 21
Hochhaus als Neubau mit 12 Etagen

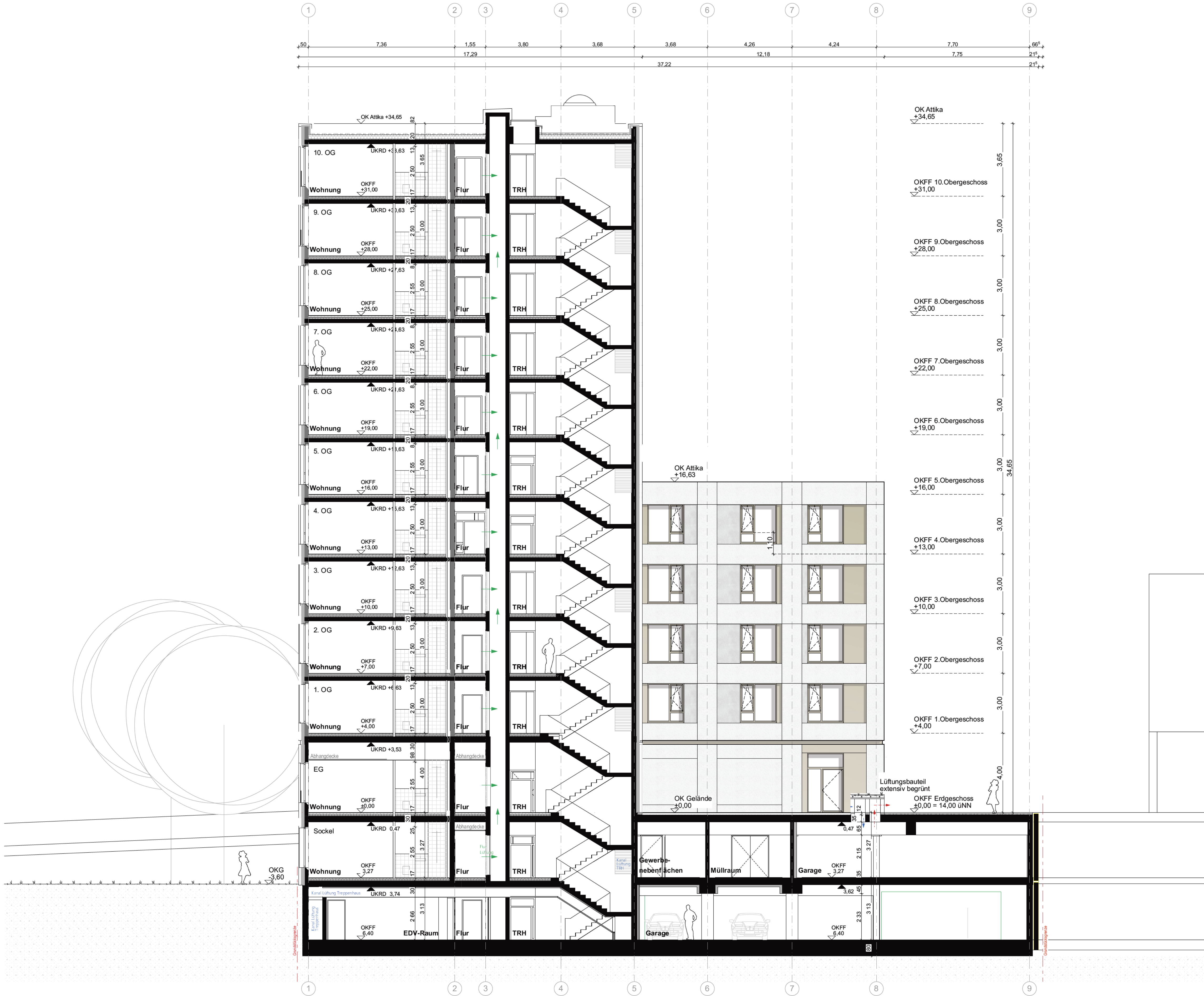
LEISTUNGSPHASE:

LP 4 - Genehmigungsplanung



BAUHERR:	UNTERSCHRIFT:
 Ruhrstr. 49 GbR, Hamburg c/o HWS Immobilien und Vermögensverwaltung GmbH Harvestehuder Weg 92 20149 Hamburg Tel.: 040 4800 100	
ARCHITEKT:	UNTERSCHRIFT:
 Schenk + Waiblinger Architekten Partnerschaft mbB Stahlstraße 19a 22761 Hamburg Tel.: 040 3980 4678 0	
TRAGWERKSPLANUNG:	BRANDSCHUTZ:
OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22767 Hamburg Tel.: +49 40 1947 0	Wittmaack Ingenieurgesellschaft mbH Flamweg 125 25335 Elmhorn Tel.: +49 40 228 20 66 10
LANDSCHAFTSPLANUNG:	OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22767 Hamburg Tel.: +49 40 1947 0

PLANNINHALT:	BLATTFORMAT:
Ost_V01.29.16	Din A1 841 x 594
PLANKODIERUNG:	MAßSTAB:
	1:100
INDEX:	PLANNUMMER:
	V01.29.16
INDEXDATUM:	
	01.07.2019



LEGENDE:

Alle Flächen sind mit 1% Putzabzug und ohne Fensterrieschen berücksichtigt.
Die Flächen in der Garage sind ohne Putzabzug gerechnet.

Alle Höhenkoten beziehen sich auf +14,00üNN.
Auf +14,00üNN befindet sich die Fußgängerebene der zentralen Zone und damit unsere Erdgeschoßebene.
Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF. Alle Fenster und Öffnungen der Außenfassade erhalten eine Absturzsicherung auf +1,10m von OKFF.
Die Absturzsicherung von 1,10m setzt sich aus 50cm Mauerwerksbrüstung mit schräger Fensterbank + 60cm VSG Festverglasung incl. Fensterrahmen zusammen

Bei Aussagen zum Brandschutz gelten vorrangig die Pläne des Brandschutzkonzeptes.
Bei Aussagen zum Tragsystem gelten vorrangig die Pläne des Tragwerksplaners.
Bei Aussagen zum Haustechnikkonzept gelten vorrangig die Pläne des Gebäudetechnikers.

Grundstücksgrenze

Gebäudeaußenkante

Abbruch

Markierung des Bestandes

Stellplatzmarkierung Bestand

Markierung der neu hergestellten Stellplätze

Wände:

Mauerwerk 20cm, Dämmung 16cm od.12-14cm, Luftschicht mit Vorhangfassade (Faserzement od. Metallverkleidung)

Stahlbetonwand tragend

MW-Wand und nicht tragende Wände

Trockenbauwand, Beidseitig 2-lagig beplankt

Trockenbauwand, Einseitig 2-lagig beplankt

Ansicht:

Faserzementplatte vorgehängt, glatte Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung

Faserzementplatte vorgehängt, grobe Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung

Metallpaneel, Farbton ähnlich Champagner od. Gold, gem. Bemusterung

Farbton Fensterprofile in Anlehnung an das Metallpaneel, gem. Bemusterung

Möblierung:

Dusche, 90cm x 90cm / 1,20m x 1,20m in Barrierefreien Wohnungen

Waschbecken, 60cm x 48cm

WC, 40cm x 60cm

Pissoir, 40cm x 25cm

Koch-und Spülkombination, 60cm x 65cm

Herd, 60cm x 65cm

Kühlschrank, 50cm x 65cm

Badheizkörper

INDEX:	ÄNDERUNGSINHALT:	DATUM:	GEZ.:
V01	Planerstellung	01.07.2019	ks/mkf

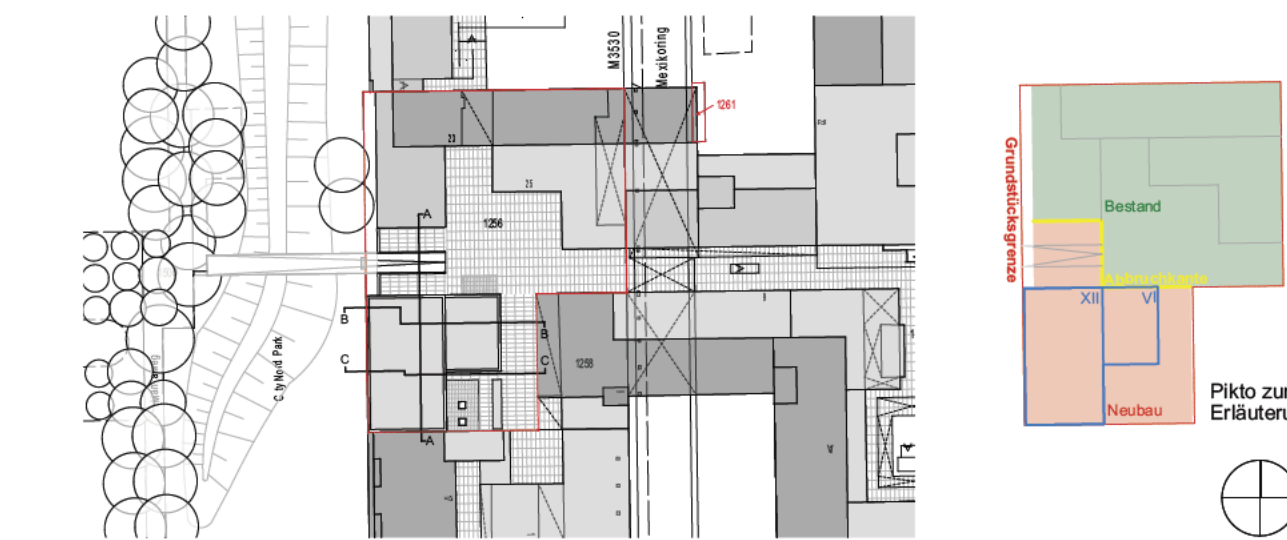
Die Pläne sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen. Maße sind am Bau zu nehmen und zu kontrollieren. Eventuelle Differenzen zwischen den Plänen des Statikers, der Projekt Ingenieure, der Fachfirmen und den Werkplänen des Architekten sind vor Ausführung der Arbeiten zu klären. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den übrigen Ausführungsplänen des Architekten, den Plänen des Statikers, der Projekt Ingenieure und der Fachfirmen. Baustoffe und Güteklassen sind der Statik zu entnehmen. Bedenken gegen die Konstruktion sind vor der Ausführung dem Architekten zu melden.

PROJEKT:

Mexikoring 21
Hochhaus als Neubau mit 12 Etagen

LEISTUNGSPHASE:

LP 4 - Genehmigungsplanung



BAUHERR:		UNTERSCHRIFT:	
<div><div><div></div><div>HWS</div><div>VERMÖGENSWERALTUNG - IMMOBILIENMANAGEMENT</div></div><div>Ruhrstr. 49 GbR, Hamburg c/o HWS Immobilien und Vermögensverwaltung GmbH Harvestehuder Weg 92 20149 Hamburg Tel.: 040 4800 100</div></div>		DATUM:	
ARCHITEKT:		UNTERSCHRIFT:	
<div><div><div></div><div>SCHENK + WAIBLINGER</div><div>ARCHITEKTEN</div><div>PARTNERSCHAFT mbB</div></div><div>Schenk + Waiblinger Architekten Partnerschaft mbB Stahlstraße 19a 22761 Hamburg Tel.: 040 3980 4678 0</div></div>		DATUM:	
TRAGWERKSPLANUNG:	GEBAÜDETECHNIK:	BRANDSCHUTZ:	LANDSCHAFTSPLANUNG:
OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22767 Hamburg Tel.: +49 40 401947 0	Wittmaack Ingenieurgesellschaft mbH Flamweg 125 25335 Elmhorn Tel.: +49 40 228 20 66 10	OSJ Ingenieure Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen Königsstraße 4a 22767 Hamburg Tel.: +49 40 401947 0	

PLANNUMMER:	BLATTFORMAT:
Süd_V01.29.17	Din A1, 841 x 594
PLANKODIERUNG:	MAßSTAB:
	1:100
INDEX:	PLANNUMMER:
	V01.29.17
	INDEXDATUM:
	01.07.2019



LEGENDE:

Alle Flächen sind mit 1% Putzabzug und ohne Fensterrieschen berücksichtigt.
Die Flächen in der Garage sind ohne Putzabzug gerechnet.

Alle Höhenkoten beziehen sich auf +14,00üNN.
Auf +14,00üNN befindet sich die Fußgängerebene der zentralen Zone und damit unsere Erdgeschoßsebene.
Alle Brüstungshöhen beziehen sich auf OKFF. Alle Fenster und Öffnungen der Außenfassade erhalten eine Absturzsicherung auf +1,10m von OKFF.
Die Absturzsicherung von 1,10m setzt sich aus 50cm Mauerwerksbrüstung mit schräger Fensterbank + 60cm VSG Festverglasung incl. Fensterrahmen zusammen

Bei Aussagen zum Brandschutz gelten vorrangig die Pläne des Brandschutzkonzeptes.
Bei Aussagen zum Tragsystem gelten vorrangig die Pläne des Tragwerksplaners.
Bei Aussagen zum Haustechnikkonzept gelten vorrangig die Pläne des Gebäudetechniklers.

- Grundstücksgrenze

Gebäudeaußenkante

Abbruch

Markierung des Bestandes

Stellplatzmarkierung Bestand

Markierung der neu hergestellten Stellplätze

Wände:

Mauerwerk 20cm, Dämmung 16cm od.12-14cm, Luftschicht mit Vorhangfassade (Faserzement od. Metallverkleidung)

Stahlbetonwand tragend

MW-Wand und nicht tragende Wände

Trockenbauwand, Beidseitig 2-lagig beplankt

Trockenbauwand, Einseitig 2-lagig beplankt

Ansicht:

Faserzementplatte vorgehängt, glatte Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung

Faserzementplatte vorgehängt, grobe Oberfläche, hellgrau gem. Bemusterung

Metallpaneel, Farbton ähnlich Champagner od. Gold, gem. Bemusterung

Farbton Fensterprofile in Anlehnung an das Metallpaneel, gem. Bemusterung

Möbliert:

Dusche, 90cm x 90cm / 1,20m x 1,20m in Barrierefreien Wohnungen

Waschbecken, 60cm x 48cm

WC, 40cm x 60cm

Pissoir, 40cm x 25cm

Koch-und Spülkombination, 60cm x 65cm

Herd, 60cm x 65cm

Kühlschrank, 50cm x 65cm

Badheizkörper
- | INDEX: | ÄNDERUNGSINHALT: | DATUM: | GEZ.: |
|--------|------------------|------------|---------|
| V01 | Planerstellung | 01.07.2019 | thv/mkf |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
- Die Pläne sind vom Auftragnehmer verantwortlich zu prüfen. Maße sind am Bau zu nehmen und zu kontrollieren. Eventuelle Differenzen zwischen den Plänen des Statikers, der Projekt Ingenieure, der Fachfirmen und den Werkplänen des Architekten sind vor Ausführung der Arbeiten zu klären. Dieser Plan gilt nur in Verbindung mit den übrigen Ausführungsplänen des Architekten, den Plänen des Statikers, der Projekt Ingenieure und der Fachfirmen. Baustoffe und Güteklassen sind der Statik zu entnehmen. Bedenken gegen die Konstruktion sind vor der Ausführung dem Architekten zu melden.
- PROJEKT:
- Mexikoring 21
- Hochhaus als Neubau mit 12 Etagen
- LEISTUNGSPHASE:
- LP 4 - Genehmigungsplanung
-
- | | | | | |
|--|---|--|---------------------|--|
| BAUHERR: | | | UNTERSCHRIFT: | |
| <div><div>H W S</div><div>VERMÖGENSVERWALTUNG - IMMOBILIENMANAGEMENT</div></div> <div>Ruhrstr. 49 GbR, Hamburg
c/o HWS Immobilien und Vermögensverwaltung GmbH
Harvestehuder Weg 92
20149 Hamburg
Tel.: 040 4800 100</div> | | | DATUM: | |
| ARCHITEKT: | | | UNTERSCHRIFT: | |
| <div><div>SCHENK + WAIBLINGER</div><div>ARCHITEKTEN</div><div>PARTNERSCHAFT mbB</div></div> <div>Schenk + Waiblinger Architekten
Partnerschaft mbB
Stahlweide 19a
22761 Hamburg
Tel.: 040 3980 4678 0</div> | | | DATUM: | |
| TRAGWERKSPLANUNG: | GEBAUDETECHNIK: | BRANDSCHUTZ: | LANDSCHAFTSPLANUNG: | |
| OSJ Ingenieure
Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen
Königsstraße 4a
22767 Hamburg
Tel.: +49 40 401947 0 | Wittmaack
Ingenieurgesellschaft mbH
Flamweg 125
25335 Elmhorn
Tel.: +49 40 228 20 66 10 | OSJ Ingenieure
Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen
Königsstraße 4a
22767 Hamburg
Tel.: +49 40 401947 0 | | |
| PLANNUMMER: | | | INDEX: | |
| PLANKODIERUNG: | | | INDEX: | |
| 20190701_Ansicht_ | | | V01.29.18 | |
| | | | INDEXDATUM: | |
| | | | 01.07.2019 | |
| BLATTFORMAT: | | | Din A1
841 x 594 | |
| MAßSTAB: | | | 1:100 | |
- Ausdruck am 27.06.2019 11:21 Bildmoud: SW-8m-23A - Bildmoud Basis: für ARCHICAD 221902: Mexikoring-LP48

Wohnen am City Nord Park

**Neuerrichtung eines 12 geschossigen Hochhauses mit 166 Mikrowohnungen, einer Gewerbefläche im Erdgeschoss und angeschlossener Garage auf zwei Etagen.
Grundlage ist der Entwurf zum Bebauungsplan Winterhude 70**

Am Mexikoring 21, 22297 Hamburg – City Nord, Winterhude



Baubeschreibung

Lage/Flurstücke

Der Neubau des Gebäudes mit 166 Mikrowohnungen, einer gewerblich genutzten Fläche und einer angeschlossenen Garage auf zwei Ebenen, entsteht im städtebaulichen Entwicklungsgebiet der City Nord in Hamburg Winterhude. Das Grundstück befindet sich zwischen Mexikoring und dem City Nord Park auf dem Flurstück 1256 (das Flurstück 1261 ist dazugehörig) und beherbergt neben den abzubrechenden Gebäudeteilen ein zehngeschossiges Wohngebäude, eine Kita und weitere gewerblich genutzte Flächen.

Die Grundfläche des neuen Gebäudefußabdrucks ist derzeit durch eine viergeschossige Wohnbebauung und einer teilweise nicht gedeckten, zweigeschossigen Parkgarage überbaut.

Diese sollen auf Grundlage des Bebauungsplans Winterhude 7 abgebrochen werden um eine neue „Mitte“ der zentralen Zone in der City Nord zu generieren (siehe Abbruchantrag).

Durch den Abbruch entfällt der 2. Fluchtweg der Wohnungen ab der Fußgängerebene +14,00üNN, im 4 Geschossigen Gebäudeteil des Bestandes. Dieser wird nach Erstellung des Neubaus durch eine neue Fluchttreppenkonstruktion im Bestand wieder ermöglicht. Diese wird noch vor Abbruch im bleibenden Bestandsgebäude eingesetzt um schon während der Abbruchphase jederzeit eine

2. Fluchtmöglichkeit zu gewährleisten. Auf Form und Beschaffenheit der Treppenanlage wird im Zuge dieses Bauantrages nicht näher eingegangen. Die Genehmigung der Treppe erfolgt durch den Abbruchartrag. Die Treppenanlage sowie die Ertüchtigung der Fassade durch den Abbruch wird gem. Umbaumaßnahmen des Bestandes erfolgen.

Nach Süden zum Flurstück 1255 schließt eine neugeschossige Grenzbebauung an das Baugrundstück an. Nach Westen öffnet sich das Flurstück 1256 in Richtung City Nord Park. Erschlossen wird das Grundstück primär fußläufig aus der zentralen Zone der City Nord, welche sich auf +14,00üNN befindet. Die Attraktivität und Erreichbarkeit dieser Zone soll künftig durch eine neue Fußgängerbrücke in Ost-West Richtung zwischen Park und Fußgängerebene verbessert werden. Die Brücke wird in einem extra Verfahren betrachtet.

Die motorisierte Erschließung, sowie Ver- und Entsorgung erfolgt über die Bestandsgarage des Mexikorings.

Bebauungsplan

Auf Basis des im September 2010 abgeschlossenen Planungsprozesses Masterplan City Nord ist der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf „Winterhunde 70“ entstanden, der wiederum die Grundlage dieses Bauantrags bildet.

Gestalt

Städtebau

Prägende Impulse der städtebaulichen Kubatur liefert Idee eines zentralen fußläufigen Treffpunktes in der zentralen Zone. Dabei bildet die neue Kubatur nicht nur einen ost-west orientierten, parkseitigen Abschluss des Ensembles, sondern löst auch die „scharfe“ städtebauliche Nord-Süd verlaufende Kante zum Park auf. Gemeinsam mit der Fußgängerbrücke wird ein neues „Tor“ zur City Nord generiert, welches zukünftig maßgeblichen Einfluss auf die Aufwertung des Ensembles liefern wird.

In Ostrichtung staffelt sich die Kubatur herab, um sich an den Nachbarn anzunähern und somit einen angemessenen Querschnitt in der zentralen Zone zu erzeugen.

Nordseitig rahmt diese die zentrale Platzsituation. Dort befindet sich der Hauptzugang zur gewerblichen Nutzung, sowie zum Wohnturm.

Dadurch wird der öffentliche Platzcharakter verstärkt. Rückwertig generiert die Kubatur einen geschützten Außenbereich für die Mieter.

Das Hybridgebäude vereint konfliktfrei die Funktionen Wohnen, Gewerbe und den ruhenden Verkehr. Während der motorisierte Verkehr vor der zentralen Zone verborgen bleibt, werden der tiefer liegenden Anschlusshöhe des Parks Wohneinheiten vorgelagert, damit auch westseitig keine direkten Einblicke in die Stellplatzebenen erzeugt werden.

Funktionale Ordnung der City Nord als Organisationsimpuls

Das vertikale Organisationsprinzip der City Nord, bestehend aus Sockel-, Gewerbe- und Individualnutzung, ist auch auf den Neubau übertragen. Die inneren Gebäudefunktionen gliedern sich den jeweiligen Bereichen an und verknüpfen das Gebäude mit dem übergeordneten städtebaulichen Kontext.

Typologie

Bei der Organisation des Neubaus ist, über die bloße Reaktion auf das übergeordnete Funktionsprinzip der City Nord hinausgehend, die Chance wahrgenommen, ein hybrides Gebäude zu gestalten, das die übergeordnete Ensemblestruktur funktional wie gestalterisch ergänzt.

Das zwölfgeschossige Gebäude (Gebäudeklasse 5) beinhaltet neben 114 Stellplätzen, 166 Mikrowohnungen und eine Gewerbeeinheit in der Ebene der zentralen Zone. Ausgenommen vom Gewerbe soll das Gebäude insgesamt an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) vermietet werden, die hier für Auszubildende bzw. Mitarbeiter des Bundes Wohnungen, überwiegend entgeltfrei bzw. zu vergünstigten Konditionen, zur Verfügung stellen wird. Realisiert werden soll ein spezifisch an den Bedürfnissen des Mieters ausgerichteter Wohnungstyp, bestehend aus Mikroappartements mit Mittelgangerschließung und Gemeinschaftsraum auf jeder Etage.

Auf Erschließungsebene 1 (Erdgeschoss / *gem. Begründung BPlan Winterhude 70 = Ebene 1 / 1.Obergeschoss*) soll, wie auch im Masterplan verankert, eine Gewerbliche Nutzung verortet werden. Die darunterliegende Ebene (Sockelgeschoss / *gem. Begründung BPlan Winterhude 70 = oberes Sockelgeschoss*) wird entlang der Parkfassade Wohnungen und im Übrigen Nebenräume, Stellplätze und Fahrradstellplätze aufnehmen.

Die Untergeschossebene (*gem. Begründung BPlan Winterhude 70 = unteres Sockelgeschoss / Kellergeschoss*) fungiert primär als Stellplatz- und Technikgeschoss.

Ab dem 1. Obergeschoss (*gem. Begründung BPlan Winterhude 70 = zweites Obergeschoss*) wird ausschließlich Wohnnutzung vorgesehen. Zusätzlich erhält jedes der Obergeschosse einen Gemeinschaftsraum in Westausrichtung und fast alle Geschosse einen Freisitz. Die reine Nordausrichtung von Wohneinheiten wird durch die innere Organisation minimiert.

Gestaltungskonzept Fassade

Teilung / Sockelzone und aufgehendes Gebäude

Der Neubau orientiert sich gestalterisch an der funktionalen, ortstypischen Teilung zwischen funktionalen Ebenen und Wohnebenen. Die primär mit öffentlich, programmatisch belegten Räume des Erdgeschosses sind über eine Fassadenfuge von den Obergeschossen abgesetzt. Große Öffnungen und ein materiell abgesetzter Fassadeneinschnitt auf der Nordfassade, generieren großzügige Eingangsgesten für Gastronomie und Wohnnutzung. Einzig die parkseitige Westfassade stellt sich diesem Prinzip entgegen, indem sich im Erdgeschoss wie auch Sockelgeschoss Wohneinheiten wiederfinden.

Die übrigen Teilbereiche beherbergen nutzungsdienliche Räume, wie Eingangs- und Gemeinschaftsbereiche, welche gerade auf Erdgeschossebene den öffentlichen und belebten Charakter der zentralen Zone verstärken sollen.

Vertikale Gliederung - Die Fassade der Regelgeschosse führt als gerasterte Plattenfassade die Strukturen der ortstypischen Waschbetonfassaden fort. Rasterfehlstellen und Materialwechsel in den Faschen erzeugen den Charakter einer modernen Fassade mit Wohnnutzung.

Die Hauptansicht vom Park nimmt zur südlichen Nachbarbebauung durch einen leichten Rücksprung sowie Materialwechsel die Traufkante auf und erzeugt somit einen dynamischen Hochpunkt auf der nord-westlichen Ecke. Der Materialwechsel zwischen glänzenden Metallpaneelen und matten Faserzementplatten schafft im tiefstehenden Sonnenlicht ein Schattenspiel.

Sockelgeschoss - Die Sockelgeschossebene, bildet gemeinsam mit dem Erdgeschoss in der Westansicht einen Gebäudesockel. Dieser ist an der Nord-Ost und Südseite nur noch eingeschossig.

Es wird das gesamte Gebäude mit den gleichen Materialien verkleidet, nur der Wechsel dieser Materialien, der Fenstertypisierung und das Fugenspiel zwischen den Oberen und unteren Etagen verstärken den optischen Eindruck eines Gebäudesockels.

Nutzungen

Die 166 Wohneinheiten werden über einen druckbelüfteten Sicherheitstreppenraum, sowie Aufzugsvorraum erschlossen. Die Zugänge sind dem nördlichen Platz und der ostseitigen Außenfläche auf Erdgeschossniveau (+14m) zugeordnet. Der Kern verfügt über zwei Personenaufzüge, von denen einer als Feuerwehraufzug dienlich ist.

Das Gebäude verfügt über 16 barrierefreie Wohnungen. Fahrradstellflächen und Technikräume befinden sich im Unter- und Sockelgeschoss.

Die Erschließung der beiden Parkebenen erfolgt über die Bestandsgarage vom Mexikoring.

Die Abfallentsorgung von Wohn- und Gewerbeeinheit sind über die Garagenzufahrt im Sockelgeschoss gewährleistet. Aufstellflächen für die Tonnen sind entlang des Mexikorings vorgesehen.

Anschluss an den Park

Zukünftig soll eine Brückenkonstruktion die Fußgängerebene mit dem City Nord Park verbinden. Die Brücke wird einen Verlauf von der Fußgängerebene von +14,00üNN des Flurstückes 1256 bis zum Manilaweg mit einer Höhe von ca. +11,77üNN haben.

In diesem Bauantragsverfahren wird nur ein Anschluss für die Brückenkonstruktion angedacht. Die Brücke selbst wird in einem extra Verfahren bearbeitet.

Dachfläche

Die Dachfläche des sechsgeschossigen Gebäudeteils wird soweit möglich extensiv begrünt.

Für die Dachfläche des 12 geschossigen Gebäudeteils sind Flächen für die Haustechnik vorgehalten.

Es sind Flächen für die Entrauchung der Tiefgarage, für die Abströmventilatoren der RDA und für die Lüftungsanlage der Flure vorgesehen.

Zudem sind die Aufzugsüberfahrt und ein Dachausstieg geplant.

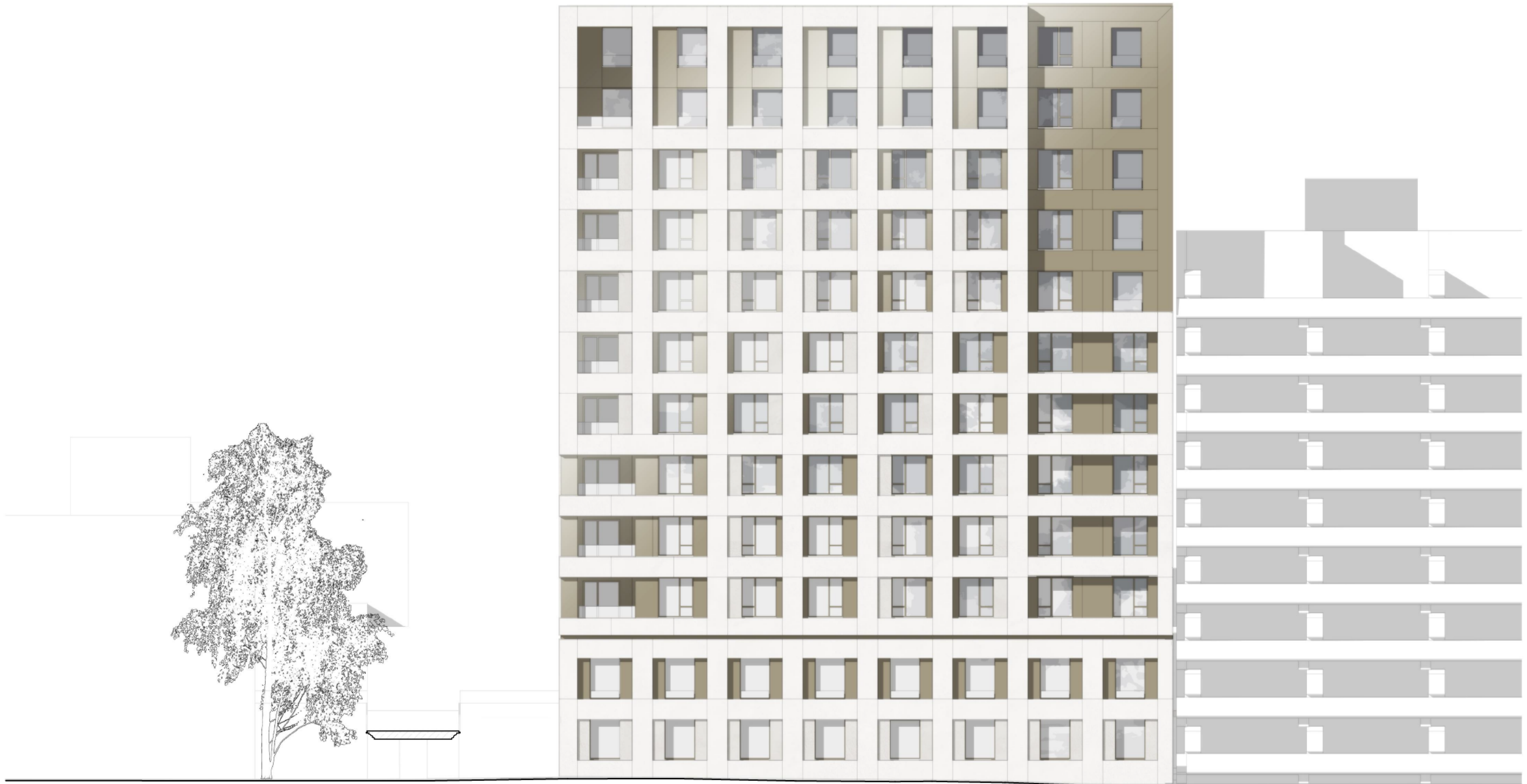
Mexikoring 21

Hamburg Winterhude



Mexikoring 21

Hamburg Winterhude



Mexikoring 21

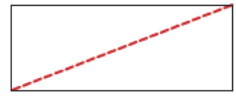
Hamburg Winterhude



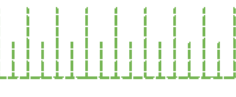


BAUMLISTE

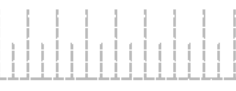
Baumnr	Baumart	StD. (cm)	Kronend. (m)
1	Eiche	40	8
2	Eiche	40	8
3	Eiche	12	3
4	Eiche	35	7
5	Eiche	45	9
6	Platane	45	14
7	Platane	50	10
8	Platane	40	10
9	Platane	80	16
10	Eiche	25	5
11	Eiche	25	5
12	Eiche	25	5
13	Eiche	40	8
14	Eiche	35	7
15	Eiche	35	7
16	Ahorn	13	3
17	Ahorn	13	3
18	Ahorn	5	1
19	Erle	8	2
20	Pappel	65	11
21	Pappel	70	14
22	Erle	12	3
23	Erle	50	10
24	Erle	10	2
25	Ahorn (3-stämmig)	30	10
26	Ahorn (3-stämmig)	25	10
27	Ahorn (2-stämmig)	20	7
28	Ahorn (2-stämmig)	20	6
29	Ahorn (3-stämmig)	25	10
30	Robinie	35	7
31	Eiche (2-stämmig)	20	6
32	Ahorn (3-stämmig)	30	10
33	Ahorn	30	7
34	Ahorn (2-stämmig)	30	8
35	Ahorn	25	5
36	Ahorn	20	4
37	Platane	25	5
38	Ahorn	40	8
39	Ahorn (3-stämmig)	25	7
40	Kirsche	15	4
41	Kirsche	35	7
42	Platane	30	6
43	Platane	30	6
44	Platane	40	9
45	Platane	20	4
46	Platane	25	5
47	Platane	40	9
48	Platane	35	7
49	Platane	40	8
50	Platane	45	9
51	Platane	40	8
52	Platane	45	9
53	Platane	40	8
54	Platane	40	8
55	Platane	45	10
56	Platane	25	5
57	Platane	55	11
58	Platane	25	5
59	Platane	55	11
60	Platane	20	4
61	Platane	45	9
62	Platane	35	7
63	Platane	50	10
64	Birke	40	8
65	Birke	25	5
66	Birke	20	4



Räumlicher Umfang Sondernutzungsrecht




Bestandsböschung



mögliche Böschung für BE

ALLE MAßE UND DETAILS SIND VERANTWÖRTLICH ZU ÜBERPRÜFEN UND ETWASGE UNSTIMMIGKEITEN MIT DEN FACHPLANERN ABZUSTIMMEN.
ALLE AUFBAUTEN SIND IM RAHMEN DER WERKPLANUNG HINSICHTLICH DER BELASTBARKEIT DER TG-DECKE EIGENVERANTWÖRTLICH ZU
PRÜFEN UND MIT DEN TRÄGERWERKPLANERN UND DEN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN ABZUSTIMMEN.

INDEX	ÄNDERUNGSI NHALT	DATUM	GEZ
b	Anpassung Linien Wendehammer	11.11.19	DK
a	Vorabstimmung Baustelleneinrichtung	23.10.19	ST/DK
0	Planerstellung	05.06.18	AL

PLAN-NR. 1	ZEICHNUNG	Räumlicher Umfang Sondernutzungsrecht	MASSTAB	1 : 500	
	LEISTUNGSPHASE		DATUM	05.06.18	
	PLANCODIERUNG	XX	GEZEICHNET	Li/AL	
	PROJEKT	City Nord	FORMAT	A1	
					PROJEKT-NR. 1219

BAUHERR	HWS Immobilien GmbH Harvestehuder Weg 92 20149 Hamburg Telefon : 040 / 4800 100 FAX : 040 / 4601 150	TELEFON : 040 / 4800 100 FAX : 040 / 4601 150
ARCHITEKT	Schenk + Waiblinger Architekten Stahlstraße 15a 22761 Hamburg Telefon : 040 / 851 585 10 FAX : 040 / 851 581 34	TELEFON : 040 / 851 585 10 FAX : 040 / 851 581 34
LANDSCHAFTSARCHITEKT	L I C H T E N S T E I N LANDSCHAFTSARCHITEKTEN I Große Elbstraße 135, 22767 Hamburg Telefon: 040 / 333 10 60 Fax: 040 / 333 10 610	TELEFON : 040 / 333 106 - 0 FAX : 040 / 333 106 - 10

**Vertrag
über die Übernahme der Kosten
für die Vorplanung der Fußgängerbrücke
zwischen Manilaweg und Mexikoring 21 (City Nord)**

zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg
vertreten durch das
Bezirksamt Hamburg-Nord
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

nachstehend **"Hamburg"** genannt

und Ruhrstraße 49 GbR
c/o HWS Immobilien und Vermögensverwaltung GmbH
Harvestehuder Weg 92
20149 Hamburg

vertreten durch Maximilian Schommartz

nachstehend **"Investorin"** genannt.

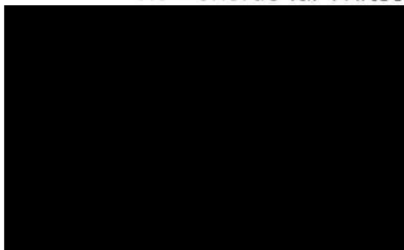
Die städtebauliche Entwicklung in der City Nord sieht eine fußläufige Verbindung (Rampe/Brücke) zwischen Manilaweg im City Nord Park und der zentralen Zone im Bereich Mexikoring 21 vor. Das erforderliche Planungsrecht wird mit der Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mit der vorgesehenen Bezeichnung Winterhude 70 geschaffen. Für das Aufstellen einer Kostenschätzung für die Herstellung der Brücke und der Rampe sind Planungsleistungen bis zur Leistungsphase 2 „Vorplanung der HOAI“ erforderlich. Das Ergebnis soll als Grundlage für den noch zu schließenden Durchführungsvertrag dienen.

1. Gegenstand der Vereinbarung

Der Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG) mit den vorgenannten Planungsleistungen beauftragt.

2. Leistungen / Kosten /

- Die Investorin übernimmt 100 % der anfallenden Kosten für die Vorplanung. Die Honorarkosten für die Vorplanung betragen € 95.850,- (Stufe 1) gemäß Anlage (Schreiben vom 12.03.2019 vom Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer an die Behörde für Wirtschaft Verkehr und Innovation -VI 32 -)



- Nach Abschluss der Vorplanung erhält die Investorin einen Kostenbescheid zur Anweisung.

3. Laufzeit der Vereinbarung und Kündigung

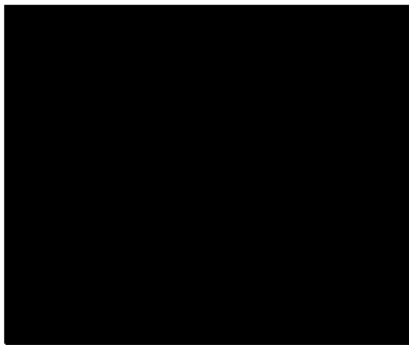
- Diese Vereinbarung tritt mit Datum der Unterzeichnung in Kraft

4. Ergänzungen

- Sollten ergänzende Bestimmungen bei der Durchführung dieser Vereinbarung notwendig werden, werden die Partner etwa erforderliche zusätzliche Vereinbarungen in Schriftform treffen.

Hamburg, den 26/06/19

Für den Grundeigentümer oder
Der Bevollmächtigte des
Grundeigentümer

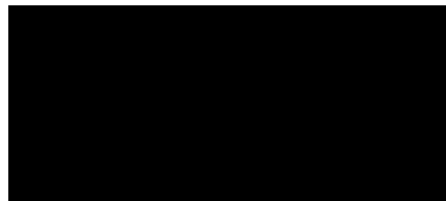


Für das Bezirksamt Nord



Fachamtsleiter

Stadt- und Landschaftsplanung





Anlage zum Vertrag
über die Übernahme der Kosten für die Vorplanung
der Fußgängerbrücke zwischen Manilaweg und
Mexikoring 21 (City Nord)

Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer

Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer, Postfach 10 14 22, 20009 Hamburg

Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation
- VI 32 -

Alter Steinweg 4
20459 Hamburg

Konstruktive Ingenieurbauwerke
Projektgruppe Fußgängerbrücken – LK/H –

Sachsenfeld 3 - 5
20097 Hamburg

Aktenzeichen (bei Antworten bitte angeben)
Az.:

Hamburg, 12.03.2019

Baumaßnahme: Neubau Fußgängerbrücke City-Nord-Park
Hier: Kostenschätzung Planungsleistungen des LSBG

Sehr geehrter Herr Janke,

anbei erhalten Sie für die Realisierung der o.g. Maßnahme eine Kostenschätzung unserer Planungsleistungen.

Für die weitere Bearbeitung an der Brücke haben wir eine Hamburger Bauwerksnummer vergeben.

BW Nr.: FG283

BW Name: City- Nord- Park / Mexikoring

Wir bitten darum, diese Nummer bei zukünftigem Schriftverkehr zu benutzen.

Annahmen:

Für die Kostenschätzung liegen folgende Rahmenbedingungen zu Grunde:

- Fußgängerbrücke mit Rampe,
- Brückenlänge ca. 23 m, Rampenlänge ca. 15 m,
- Breite 4,50 m,
- schlichte Gestaltung des Brückenbauwerks,
- Geländer aus Stahl, seitliche Brückenansicht in Betonoptik,
- Baudurchführung voraussichtlich in 2022,
- Arbeiten in Nebenflächen, Rodungsarbeiten und Grünarbeiten werden anderweitig ausgeführt



Öffentliche Verkehrsmittel:

S 3, S 31 Hammerbrook
Bus 25, 112 Hammerbrook/City-Süd



LSBG
Landesbetrieb Straßen,
Brücken und Gewässer
Hamburg

Leistungen:

Die Honorarleistungen, die wir in unserem Hause selbst erbringen oder durch Ingenieurbüros einkaufen, umfassen folgende Leistungen:

- Bau- und Gründungsberatung
- geotechnischer Bericht
- Kampfmittelanfrage
- Variantenuntersuchung
- Vorstellung der Varianten
- Erstellung Ausführungsunterlage Bau
- Objektplanung
- Tragwerksplanung
- Erstellung des Leistungsverzeichnisses
- Vorbereitung der Vergabe
- Durchführung der Vergabe
- Bauüberwachung
- Abrechnung mit der Baufirma
- Vorbereitung Unterlagen für Übergabe an BWVI
- Gewährleistungsabnahme

Honorarsatz/ Baukosten

Die Baukosten ergeben sich aus o.g. Rahmenbedingungen, der Brücken- und Rampenfläche und unserer Erfahrung im Bau mit ähnlich großen Fußgängerbrücken auf Grundlage der derzeitigen Marktlage mit brutto ca. 900.000 €.

Es wird ein Gesamthonorar von 35,5 % der Baukosten festgelegt.

Honorar:

Somit ergeben sich insgesamt Honorarkosten in Höhe von 319.500 €.

Stufe	Leistungen	Honorarsatz	Honorar
1	bis zum Abschluss der Vorplanung	30%	95.850 €
2	bis zum Abschluss der Entwurfsplanung	50%	159.750 €
3	bis zur Fertigstellung	100%	319.500 €

Bemerkungen:

Die Abrechnung erfolgt nach tatsächlichen Baukosten auf Grundlage des Honorarpauschalsatzes. Vor Veröffentlichung der Ausschreibung muss die Übernahme der fertiggestellten Brücke durch die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation bestätigt sein.

Sollte Ihnen unser Angebot grundsätzlich zusagen, schicken wir Ihnen gerne einen Einzelkontraktentwurf zu. Für Rückfragen stehen Herr Hansen oder ich Ihnen gerne zur Verfügung.