Masterplan City Nord
Gutachten zur künftigen Entwicklung

Hamburg

INHALT

VORWORT 5

1. ANLASS UND AUFGABE 6

2. ZIELE 7

3. VERTIEFENDE ANALYSE – KONZEPTANSÄTZE 8

3.1 Sicherung des Leitbildes „Bürostadt im Grünen“ 8

3.2 Sicherung des Leitbildes heißt auch „Artenschutz für die Elefanten“ 9

3.3 Sicherung der Parkanlage in ihrer originären Gestaltqualität 11

3.4 Öffnung des Planungsrechts zur Sicherung der Nachnutzung von Bürobauten und verträglichen Nutzungsergänzung sowie strukturellen Nachverdichtung 11

3.5 Stärkung der Mitte (Zentrale Zone) 13

3.5.1 Geschossflächen in der Mitte 15

3.5.2 „Big Jump“ 16

3.5.3 „Step by Step“ 17

3.5.4 Einzelhandelsgutachten 24

3.6 Stärkere Vernetzung der City Nord 26

4. MASTERPLAN 28

4.1 Städtebauliches Konzept „Step by Step“ 28

4.2 Entwicklungsschritte 32

4.3 Nutzung 34

4.4 Erschließung 36

4.5 Freiraum 38

5. PLANUNGSRECHTLICHE VERFAHRENSEXPERTISE 40

5.1 Allgemeine Regelungsinhalte 40

5.2 Verfahrensvorschläge 41

5.3 Nutzungskategorien nach BauNVO 42

5.3.1 Verfahren 1 (Bauabschnitt BA 2) 44

5.3.2 Verfahren 2 (Bauabschnitt BA 1, Süd) 45

5.3.3 Verfahren 3 (Mitte) 46

5.3.4 Verfahren 4 (Bauabschnitt BA 1 und BA 3) 48

5.3.5 Verfahren 5 (Bauabschnitt BA 1, Nord) 49

5.4 Schlussbemerkung 50

6. PLANTEIL 51

Plan 1.1 Städtebauliches Konzept „Step by Step“ 51

Plan 1.2.1 Städtebauliches Konzept, Vertiefung Mexikoring 21/25, Lageplan 53

Plan 1.2.2 Städtebauliches Konzept, Vertiefung Mexikoring 21/25, Schnitte 55

Plan 1.3 Nutzung 57

Plan 1.4 Erschließung 59

Plan 1.5 Freiraum 61

Plan 1.6 Neufassung des Planungsrechts, Abgrenzung Plangebiete 63

Plan 1.7 Neufassung des Planungsrechts, Nutzungskategorien nach BauNVO 65

IMPRESSUM 66

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

vor 50 Jahren beschloss die Stadt Hamburg den Bau der City Nord. Nach dem Prinzip der funktionsgetrennten Stadt wurde mit der Entwicklung der City Nord eine „Planungsutopie" zur gebauten Realität und ist heute einer der bekanntesten Bürostandorte der Stadt.

Die Unternehmen und ihre ca. 30.000 Mitarbeiter belegen mit ihrer großen Zufriedenheit am Standort eindrucksvoll die hohe Akzeptanz der City Nord. Obgleich die City Nord mit ihrem städtebaulichen Konzept der Nutzungstrennung und ihren Bürosolitären nicht mehr ganz den Anforderungen zeitgemäßer Arbeitsstätten entspricht, besitzt sie durch ihre infrastrukturelle Anbindung an die Innenstadt sowie ihre günstige Lage zwischen Stadtpark und Flughafen als Büro- und Dienstleistungsstandort ein dauerhaft gutes Potenzial.

Dennoch haben neue Nutzungsanforderungen und die unveränderte Erkenntnis, dass die City Nord in den Abendstunden verwaist und insbesondere die Zentrale Zone auf Nutzer und Besucher wenig einladend wirkt, den Bezirk Hamburg-Nord veranlasst, sich umfassend und grundsätzlich mit der „Bürostadt im Grünen" zu beschäftigen.

Vor dem Hintergrund unterschiedlicher planerischer Entwicklungen und diverser Ansprüche an eine zukünftige Entwicklung der City Nord hat eine behördliche Arbeitsgruppe im Jahr 2007 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. Hierzu wurde eine zusammenfassende Dokumentation erarbeitet und zum Abschluss dieses Diskussionsprozesses im Juni 2008 vorgelegt.

Hierauf aufbauend wurde der Masterplan City Nord sowie eine planungsrechtliche Expertise für die City Nord erarbeitet. Der hiermit vorgelegte Bericht dokumentiert die zentralen Ergebnisse dieses komplexen Planungsprozesses. Er 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.

Dieses ambitionierte Konzept soll nun, nach dem einstimmigen Beschluss der Bezirksversammlung im November 2010, schrittweise in intensiver Abstimmung mit den Grundeigentümern umgesetzt werden.

Seit 1956 wohne ich in Alsterdorf und habe die unterschiedlichen Strukturen und Entwicklungen der City Nord „miterlebt". Die aktuellen Entwicklungen begrüße ich vor diesem Hintergrund ganz besonders!

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre und allen Beteiligten viel Erfolg bei der Realisierung der vielfältigen Bauaufgaben.

Wolfgang Kopitzsch
Bezirksamtsleiter Hamburg-Nord

1. ANLASS UND AUFGABE

Seit dem Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses der Bürgerschaft im Jahr 1999 wurden verstärkt Untersuchungen und Überlegungen zur zukünftigen Entwicklung der City Nord angestellt. Diese Überlegungen reichten von der grundsätzlichen Abkehr vom Leitbild der Bürostadt bis hin zu ergänzenden Bebauungen in den zentralen Grünflächen.

Auch städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerbe haben sich mit der City Nord befasst.

Trotz dieser umfangreichen konzeptionell-planerischen Beschäftigung mit der City Nord konnte keine relevante (Fort-)Entwicklung hinsichtlich der Mischung mit Wohnen oder kulturellen-freizeitlichen Einrichtungen und auch keine stärkere Belebung der Mitte (Zentrale Zone) oder der Parkanlage initiiert werden.

Auf Grundlage der Arbeitsergebnisse der behördlichen Arbeitsgruppe aus 2008 wurde ELBBERG Stadt - Planung - Gestaltung mit der Erarbeitung des Masterplanes City Nord sowie einer planungsrechtlichen Expertise für die City Nord beauftragt.

Der hiermit vorgelegte Bericht dokumentiert die zentralen Arbeitsschwerpunkte im Planungsprozess. Diese sind insbesondere:

- **die Konkretisierung des Leitbildes „Bürostadt im Grünen“ und**
- **das Ausloten verträglicher Nutzungsergänzungen, da bisher durch das rigide Planungsrecht Nutzungen wie Hotels oder das Wohnen weitgehend ausgeschlossen sind**
- **die Entwicklung einer Strategie zur Aufwertung der Mitte**.

Diese Ergebnisse stecken den städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmen zur perspektivischen Entwicklung der City Nord ab.

Der Masterplan verschafft den anschließend notwendigen Bebauungsplan-(Änderungs)verfahren die inhaltliche städtebauliche Ausrichtung, ohne dass er selbst schon parzellenscharf detailliert Aspekte von funktionaler und gestalterischer Bedeutung regelt.

2. ZIELE

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Arbeitsgemeinschaft der City Nord von 2008 sind bereits frühzeitig die handlungsleitenden Zielstellungen für den Masterplan formuliert worden.

Diese Leitziele für die Erarbeitung des Masterplanes sind:

- **Sicherung des Leitbildes „Bürostadt im Grünen“**
- **Sicherung der Parkanlage in ihrer originären Gestaltqualität**
- **Öffnung des Planungsrechts zur Sicherung der Nachnutzung von Bürobauten**
- **Verträgliche Nutzungsergänzung sowie strukturelle Nachverdichtung mit ergänzenden Nutzungen**
- **Stärkung der „Mitte“ (Zentrale Zone)**
- **Stärkere Vernetzung der City Nord mit ihrem Umfeld.**

Für die City Nord ist zunächst eine übergeordnete Gesamtkonzeption zu entwickeln, die in den Grundzügen Vorschläge zur integrierten städtebaulichen, freiraumplanerischen, nutzungsbezogenen Fortentwicklung der City Nord beinhaltet.

Hierbei wird der Masterplan bewusst offen und flexibel ausgelegt, um langfristig tragfähig zu bleiben. Die Darstellung einzelner Vertiefungsbereiche und erster Projektansätze stellt hierbei eine aus unserer Sicht mögliche Interpretation dieses Rahmens dar und dient der Visualisierung eines möglichen städtebaulichen Entwicklungsmodells.

Angesichts der inhaltlichen Dominanz der Fragestellung zur Sicherung des Leitbildes und Nachnutzung der Großimmobilien treten Aspekte der Verkehrserschließung oder eher kleinräumig zu betrachtende Themen der privaten Grünflächenausstattung in den Hintergrund. Sie sollen dennoch nicht unbeachtet bleiben, werden aber, weil eher unproblematisch in der Perspektive der City Nord, nur kurz oder schlaglichtartig beleuchtet.

In diesem Sinne erhebt der Masterplan City Nord nicht den Anspruch, alle planerischen Facetten der Entwicklung der „Bürostadt im Grünen“ gleichermaßen abzudecken – hierfür liegen auch hinlänglich detaillierte Dokumente und Planungen vor. Der Masterplan City Nord soll vielmehr gezielt Handlungsoptionen aufzeigen, konkrete Projekte initiieren und hierfür einen angemessenen städtebaulichen Rahmen setzen.

Die oben genannten Zielstellungen sind durch eine vertiefende städtebauliche Analyse zu konkretisieren und für Teilbereiche der City Nord zuzuspitzen. Bei einer intensiveren Beschäftigung mit der Bürostadt wird die durchaus differenzierte Struktur der City Nord deutlich.

3. VERTIEFENDE ANALYSE – KONZEPTANSÄTZE

3.1 Sicherung des Leitbildes „Bürostadt im Grünen“

Dieses Leitbild wird dominiert durch die Bürobauten der Entstehungszeit, insbesondere des ersten Bauabschnittes (Jahre 1966 bis 1978, hier vor allem BP und ESSO am Jahnring) und des zweiten Bauabschnittes (Jahre 1974 bis 1989) westlich der zentralen Parkanlage.

Die Büro-Großbauten (Christian Farenholtz[1]: „… wir haben sie immer Elefanten genannt…“) fassen die zentrale Parkanlage und erzeugen so diese einzigartige Atmosphäre der City Nord. Darüber hinaus sind sie das „Gesicht“ der City Nord am Jahnring, vis à vis zum Stadtpark und bilden das Entrée in die Bürostadt.

[1] Expertengespräch mit Prof. Dr. Ing. C. Farenholtz, Mitglied des Planungsteams unter Werner Hebebrand sowie S. Soggia, Grundeigentümer-Interessengemeinschaft City Nord, GIG, am 04.03.2009 im Büro ELBBERG

Die folgende Grafik (Abb. 2) verdeutlicht das Zusammenspiel der dominanten Großstrukturen mit der zentralen Parkanlage und dem Stadtpark im Süden.

Zu diesem Leitbild gehört aber nicht nur die dominante Bausubstanz, sondern auch deren Nutzung. Für das leerstehende BP-Gebäude am Jahnring/Überseering wurden Überlegungen für eine Umnutzung zu Wohnen angestellt. Abgesehen von erheblichen Lärmbelastungen an dem Standort scheint nach unserem Ermessen die Umnutzung des Gebäudes zu Wohnen dem Leitbild abträglich. Insbesondere das Entrée zur Bürostadt sollte nicht durch Wohnen und entsprechende Wohnfolgeerscheinungen beeinflusst werden.

An diesem für das Leitbild wichtigen Standort wäre ein Büroneubau mit entsprechender Präsenz am Entrée zur City Nord einer Umnutzung des Bestandes zu Wohnen vorzuziehen. Denn auch das Prinzip der Er-

Abb. 1: Solitäre Bürobauten in der City Nord

Abb. 2: Konkretisierung Leitbild „Bürostadt im Grünen“

neuerungsfähigkeit, d.h. Abriss und Neubau, ist grundlegendes Merkmal der Bürostadt.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans WI 39 ist ein Architekturwettbewerb für einen Neubau auf dem BP-Gelände am Jahnring durchgeführt worden, dessen Entwurfsergebnis für einen Büroneubau (Henning Larsen Architects, Kopenhagen) auf Grundlage des neuen Planrechts umgesetzt werden kann. Der Bebauungsplan WI 39 hat den Stand Vorweggenehmigungsreife und weist eine GFZ von 3,0 aus; dieses entspricht einer maximalen Geschossfläche von 60.000 m².

3.2 Sicherung des Leitbildes heißt auch „Artenschutz für die Elefanten“

Heute zeigt sich, dass die Entwicklung der Bürostadt z.T. „im Stillen“ vollzogen wurde, vorrangig in der Modernisierung des Gebäudebestandes. Viele Immobilien wurden durch die Grundeigentümer modernisiert und an die heutigen Standards und Ansprüche des eher kleinteiligen Büro-Mietermarktes angepasst. Nur wenige Bürobauten, wie z. B. das BP-Gebäude, weisen dauerhaften Leerstand auf und können als echte „Problemimmobilien“ bezeichnet werden.

Andere Großbauten wie das Haus der Hamburg-Mannheimer AG (Arch. Spengelin), der HEW-Bau (heute Vattenfall Europe AG, Arch. Jacobsen) oder Edeka AG (Arch. Wolske und Erler) werden auch heute noch durch den Bauherren aus den 70er-Jahren – im ursprünglichen Sinne einer durch Eigentümer genutzten Firmenzentrale – genutzt.

Hingegen wurde das Gebäude der Shell AG (Arch. gmp) nach Auszug des Bauherren durch die Hamburg-Mannheimer übernommen und wird heute – nach erfolgter Sanierung und Teilung in kleinere Büroeinhei-

ten – durch den neuen Eigentümer teilweise selbst genutzt, aber auch vermietet.

Aktuell steht die Entwicklung der ehem. ESSO-Immobilie (Arch. Schramm, Pempelfort und Großner) an. Nach dem Auszug von ESSO soll ab Herbst 2010 mit der Sanierung und Modernisierung für die Nachnutzung durch eine großes Versicherungsunternehmen begonnen werden.

Zusammenfassend braucht das Bemühen um die Modernisierung der City Nord bei gleichzeitiger Sicherung des Leitbildes „Bürostadt im Grünen" stets die Einzelfallbetrachtung und Abwägung mit folgenden Prioritäten:

1. Vorrangig die Nachnutzung der Großimmobilien durch Büronutzung
2. Alternativ der Abbruch und Ersatz durch Büroneubauten
3. Nur im Einzelfall die Umnutzung zu Wohnen, Boarding-Houses etc.

Letzteres scheint nach unserem Ermessen nur für Büroimmobilien möglich, die nicht im direkten Umfeld der Parkanlage und des Stadtparkes liegen und deshalb nicht vorrangig leitbildprägend sind (vgl. Abb.2).

Exkurs: Energieeffizienz versus Sicherung des Leitbildes

In der City Nord finden sich „Highlights" der Büroarchitektur der Nachkriegszeit; einige Gebäude haben denkmalwerten Charakter. Am Beispiel des Gebäudes der Claudius Peters AG (Arch. Neve und von Spreckelson), heute Mieter Land- und Sozialgericht Hamburg, soll der Zusammenhang zwischen Substanzerhalt und Energieeffizienz kurz hergestellt werden.

Dieses Gebäude wurde als erster Neubau in der City Nord bezogen. Seine aufgeständerte scheibenartige Bauweise mit einer filigranen Stahl-Glas-Fassade, schmalen auskragenden Geschossdecken und feinen umlaufenden Brüstungsgeländern verleihen dem Gebäude eine besondere Leichtigkeit und Transparenz. Diese klare Architektursprache ist ein herausragendes Beispiel der Architektur von Bürobauten der ausgehenden 50er-, beginnenden 60er-Jahre.

Vor dem Hintergrund der energetischen Zertifizierung von Bürobauten soll hier der Hinweis erlaubt sein, dass in die Bewertung energetisch nachhaltiger Bürobauten auch der Denkmalschutz bzw. das Kriterium der architekturhistorischen Bedeutung einzustellen ist. Die denkmalgerechten Mehraufwendungen in der CO2-Gebäudesanierung werden in den Förderinstrumenten derzeit nicht ausreichend berücksichtigt[2]. Soll die Erhaltung der City Nord als Unikat der Stadtentwicklung der 50er- bis 70er-Jahre gelingen, werden hier verstärkte Anstrengungen zur Unterstützung notwendig.

2 vgl. Aufruf: Baudenkmäler fördern und klimafit machen, DABregional, 07-08/10

Abb. 3: Gebäude der Claudius Peters AG

3.3 Sicherung der Parkanlage in ihrer originären Gestaltqualität

Vorgabe aus dem bisherigen Arbeitsprozess ist der Erhalt und die Sicherung der zentralen Freiräume sowie die Stärkung der ursprünglichen Grün- und Freiraumkonzeption der City Nord. Aus dem Pflege- und Entwicklungskonzept 2007 für den City Nord Park werden bereits erste Pflegemaßnahmen umgesetzt.
Im Zusammenhang der langfristigen Entwicklung der City Nord ergeben sich möglicherweise lokale Eingriffe in die öffentliche Grünanlage. Diese Eingriffe könnten erforderlich werden:

- zur besseren Vernetzung und Ausgestaltung der Zugänge in den Park, insbesondere aus der Mitte,
- im Zusammenhang mit einer intensiveren städtebaulichen Akzentuierung des Hotelkomplexes in der südlichen Mitte (Best Western),
- durch eine perspektivische Bebauung des Kältewerks durch Wohnen.

Art und Umfang der Eingriffe sind im weiteren Verfahren zu prüfen und auf ihre Verträglichkeit mit dem Gesamtkonzept der Parkanlage sowie der weiteren öffentlichen Grünflächen zu untersuchen.

3.4 Öffnung des Planungsrechts zur Sicherung der Nachnutzung von Bürobauten und verträglichen Nutzungsergänzung sowie strukturellen Nachverdichtung

Die Bebauungsstruktur der City Nord ist ausdifferenziert. Die Entstehungsphasen (Bauabschnitte – BA) sind deutlich abzulesen und heben sich strukturell und typologisch voneinander ab:

- BA 1, 1966 bis 1978, überwiegend eher kleinteilige Bürobauten
- BA 2, 1974 bis 1989, überwiegend Großstrukturen (dominant im Leitbild)
- BA 3, 1970/77 bis 1989, überwiegend eher kleinteilige Bürobauten
- Zentrale Zone 1971 bis 1979, Verlassen des solitären Prinzips

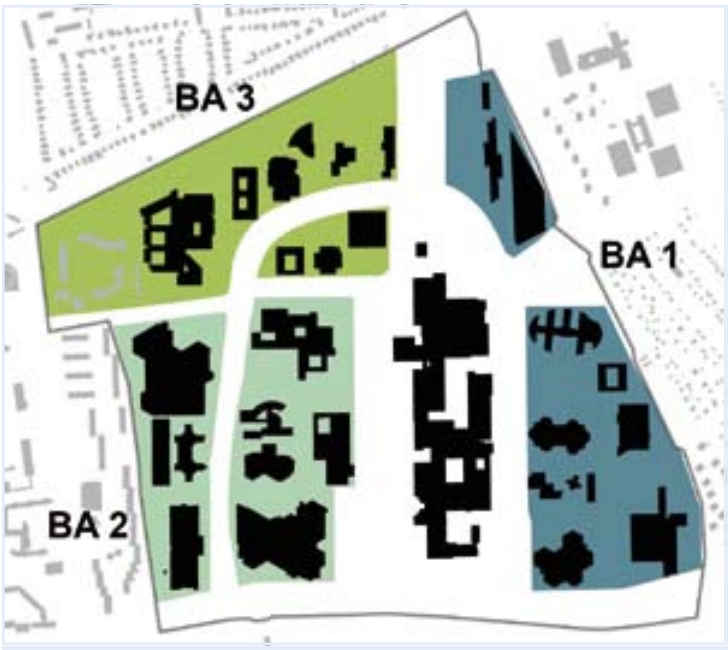


Abb. 4: Bauabschnitte und Schwarzplan

Die städtebauliche Strukturanalyse über eine Betrachtung des Schwarzplans sowie der Geschossigkeiten im Bestand zeigt, dass eine Umstrukturierung einzelner Teilquartiere in Richtung Mischnutzung vor allem im östlichen und nördlichen Bereich der City Nord städtebaulich verträglich eingeleitet werden kann. Hier sind die strukturellen Voraussetzungen gegeben, die eine vergleichsweise eher kleinteilige, schrittweise Umnutzung oder Ergänzung mit Wohnen erlauben.

Gerade die Stärkung der Wohnfunktion verspricht für viele Beteiligte eine Belebung der City Nord insgesamt, eine Stärkung der Mitte (Zentralen Zone) als Versorgungszentrum und auch eine intensivere Nutzung und Annahme der zentralen Parkanlage.

Aktuelle Vorhaben, wie die Umnutzung der ehem. Postdirektion zu einem Hotel, führen zu einer angemessenen, mit dem Leitbild verträglichen Nachnutzung der Großimmobilien. Dieses Vorhaben wird ausdrücklich unterstützt, ebenso wie die gewerbliche Nachnutzung des ESSO-Gebäudes (vgl. 3.2).

Die beschriebene Umstrukturierung von Teilbereichen der City Nord in Richtung eines gemischt genutzten Standortes deckt sich insbesondere im östlichen Bereich um den Kapstadtring mit ersten Überlegungen zur Entwicklung der Flächenreserven aus dem Flächennutzungsplan (FNP) im anschließenden Kleingartengebiet. Hier werden erste konzeptionelle Überlegungen zur Flächenentwicklung unter dem Arbeitstitel „Hebebrandquartier“ angestellt.

Abb. 5: Geschossigkeiten, vgl. Plan 2.1

3.5 Stärkung der Mitte (Zentrale Zone)

Die Zentrale Zone stellt für die Bürostadt City Nord den zentralen Versorgungsbereich dar. Bei der Entwicklung der Mitte (1971 bis 1979) wurde das „Solitärprinzip" der City Nord, d.h. die Ausweisung autarker Grundstücke und unabhängige Bebauung mit solitären Einzelbaukörpern, verlassen. Außerdem wurden in der Mitte, im Gegensatz zu den Bürobauten, keine Architekturwettbewerbe durchgeführt.

Funktionale Abhängigkeiten der verschiedenen Bauteile, Blockaden durch unterschiedliche Eigentümerinteressen, die Funktionstrennung und das unübersichtliche Erschließungssystem mit der Führung der Passanten in der +1-Ebene haben dazu geführt, dass die Mitte seit ihrer Entstehung Besatzmängel aufweist und insbesondere in der Ladenzone nie richtig „funktioniert" hat.

Darüber hinaus nutzt die Mitte ihre Lagegunst an der zentralen Parkanlage nicht. Potenzielle Aufenthaltsqualitäten werden nicht erzeugt. Im Gegenteil, die Mitte verstellt die gesamte Parkanlage auf der Ostseite und lässt nur mangelhafte, unübersichtliche Durchlässe zum Park offen.

Dauerhafte Leerstände und ein erkennbarer Instandhaltungs- und Modernisierungsstau führen dazu, dass die Mitte zum zentralen Imageproblem der City Nord in der Hamburger Öffentlichkeit geworden ist. Sie dient als Drehort für Kriminalfilme in unwirtlichem Umfeld und wird ihrer damals angedachten Funktion als zentraler Geschäfts- und Einkaufsbereich mit hoher Funktionsmischung und Vitalität nicht gerecht.

Verschiedenste Bemühungen, die Mitte zu beleben, sind fehlgeschlagen. Einzelhandelsansiedlungen, Zwischennutzung durch Künstler, diverse Events haben keinen strukturellen Wandel einleiten können. Vielmehr werden heute Gewerbeflächen für ca. 4,00 € Kaltmiete in der Ladenzone angeboten und stehen trotzdem in erheblichem Umfang leer.

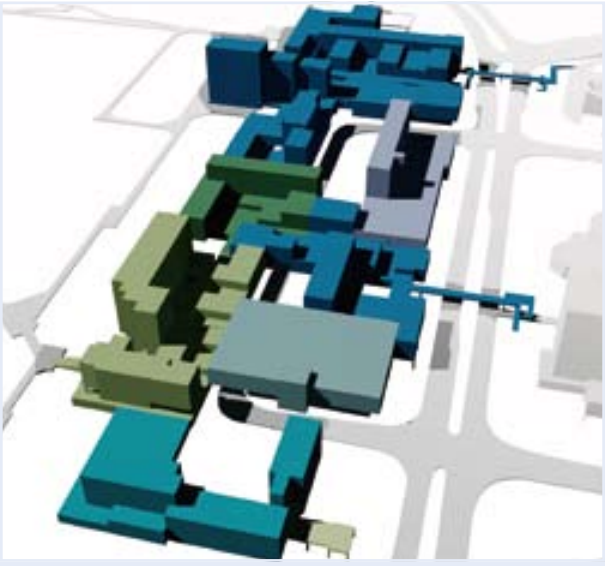


Abb. 6: Eigentümerstruktur Mitte

Abb. 7: Luftbild Mitte

Neben den baulichen Schwächen kämpft die Mitte aber auch seit ihrer Entstehung gegen die Konkurrenzangebote in den Großimmobilien an. Wie eine Stadt in der Stadt ausgestattet, wurden Sporteinrichtungen, Schwimmbäder, Kegelbahnen, Kantinen und Shop-Angebote für Betriebsangehörige in die Gebäude integriert. Diese Ansprüche einer allumfassenden Ausstattung dokumentieren die autarke und introvertierte Struktur der Großimmobilien und machen deshalb die Mitte als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum nahezu überflüssig.

Abb. 8: Durchgang in den City Nord Park

Mit dem stetigen Wandel der Bürostrukturen und eher kleinteiligen Entwicklung des Büromietermarktes in der City Nord könnte die Mitte eine neue und perspektivisch wachsende Nachfrage generieren. Um diesen Prozess zu unterstützen, sollte im Rahmen der Verhandlung von städtebaulichen Verträgen für neue Projekte außerhalb der Mitte der Ausschluss von Kantinen und Shops geprüft werden.

Abb. 9: Leerstände in der Mitte

Im Umgang mit der Mitte selbst ist aus Sicht der Verfasser ein radikales Umdenken erforderlich. Einzelne Grundeigentümer in der Mitte sowie die Einzelhandelsgutachter (s. 3.5.4) unterstützen die Auffassung, dass langfristig die Fußgängerebene (+1-Ebene) der Zentralen Zone aufgegeben werden sollte.

Ansprüche des modernen Einzelhandels sind in den gegebenen Strukturen nicht tragfähig darzustellen. Flächenzuschnitte, Einsehbarkeiten und das Stellplatzangebot sind im Bestand nicht angemessen herzustellen. Für eine attraktive Mitte notwendige Aufenthaltsqualitäten sind im Bestand ebenfalls nicht erreichbar.

Das bedeutet langfristig, die Mitte mit ihrer Erdgeschossnutzung auf das Niveau der Straßenräume sowie der Parkanlage zurückzuführen. Hierfür ergeben sich grundsätzlich zwei Strategien zum Umgang mit der Bausubstanz der Mitte.

Zum einen sind hierfür Überlegungen anzustellen, wie die vorhandene Substanz schrittweise rück- bzw. umgebaut werden kann („Step by Step"), um eine funktionierende, urbane Struktur zu entwickeln, die die Lagequalitäten an der zentralen Parkanlage nutzt und die übergeordneten Wegebeziehungen in der City Nord offen hält bzw. inszeniert.

In einem alternativen Szenario („Big Jump") wird die Utopie eines Totalabrisses und einer umfassenden Neuerrichtung der Mitte thematisiert. Mit Blick auf die enorme bauliche Dichte im Bestand mit einer GFZ von ca. 3,0 ist in einer neuen städtebaulichen Struktur mindestens die vorhandene Geschossfläche von insgesamt ca. 200.000 m² abzubilden. Die Bestandsflächen setzen sich heute wie folgt zusammen.

3.5.1 Geschossflächen in der Mitte[3]

Geschossflächen	Bestand	
EH: Läden, Einrichtungshaus, priv. Dienstleistungen (Banken, Gastronomie, Arztpraxen)	14.000 m²	7%
Büro (Dienstleistung, Bildung)	100.000 m²	51%
Wohnen (ca. 240 WE)	18.000 m²	9%
sonstige (Hotel, Post, Tankstellen, Parkhaus)	64.000 m²	33%
Gesamt:	**196.000 m²**	

Nettobauland 66.000 m², GFZ 3,0

Im Sinne eines Anreizsystems für die Grundeigentümer ist diese Geschossfläche als Minimum in einer neuen Struktur abzubilden. Hierbei ist auch eine Erhöhung des Wohnanteils zu prüfen.

[3] Drucksache 16/4686, 22.08.2000

3.5.2 „Big Jump“

In diesem Szenario wird der vollständige Ersatz der vorhandenen Baustruktur durch eine neue Mitte mit weiterhin ca. 200.000 m² GF untersucht.

Das untenstehende Zielbild (Abb. 10) verfolgt die Entwicklung einer modernen, verdichteten Blockrandstruktur in bis zu sieben Geschossen. Punktuell werden Höhenakzente mit bis zu 10 Geschossen am südlichen Hotelkomplex sowie an den Durchlässen zur Parkanlage gesetzt. Hierdurch werden die neuen Stadtplätze an den Querungsachsen der neuen Mitte städtebaulich betont.

Geschossflächenmodell	„Big Jump“	
EH: Nahversorgung (Vollsortimenter, Discounter, Drogeriemarkt, Bäcker)	5.000 m²	7 %
Private Dienstleistungen (Banken, Arztpraxen, Gastronomie)	4.000 m²	
Ggf. Fachmarkt (ergänzend)	5.000 m²	
Büro, Dienstleistung, Bildung	78.000 m²	40 %
Wohnen (ca. 900 WE)	78.000 m²	40 %
sonstige (Hotel, Post, Tankstellen, Parkhaus)	26.000 m²	13 %
Gesamt:	196.000 m²	

Abb. 10: Visualisierung „Big Jump“

3.5.3 „Step by Step“

Die Strategie einer schrittweisen Entflechtung der Mitte und Unterstützung von Maßnahmen einzelner Eigentümer wird im Modell „Step by Step“ untersucht. Ziel ist hier, eine schrittweise Rückführung auf die 0-Ebene zu erreichen, attraktive gewerbliche Erdgeschossnutzungen zu entwickeln und insgesamt den Wohnanteil in der Mitte zu erhöhen.

Die einzelnen Bausteine werden weiterhin aus den vorhandenen öffentlichen Straßenräumen erschlossen, attraktive räumliche Verbindungen in die Parkanlage werden schrittweise eröffnet. Dieses Modell ist das realistische Entwicklungsmodell für die Mitte. Hierzu sind im südlichen Bereich der Mitte erste Projektbausteine in Prüfung, die im weiteren Umsetzungsprozess intensiv begleitet werden sollten.

Abb. 11: Städtebauliches Konzept „Step by Step“, Mitte - Süd

Abb. 12: Wohnungsbau am Park, Ideenskizze ELBBERG

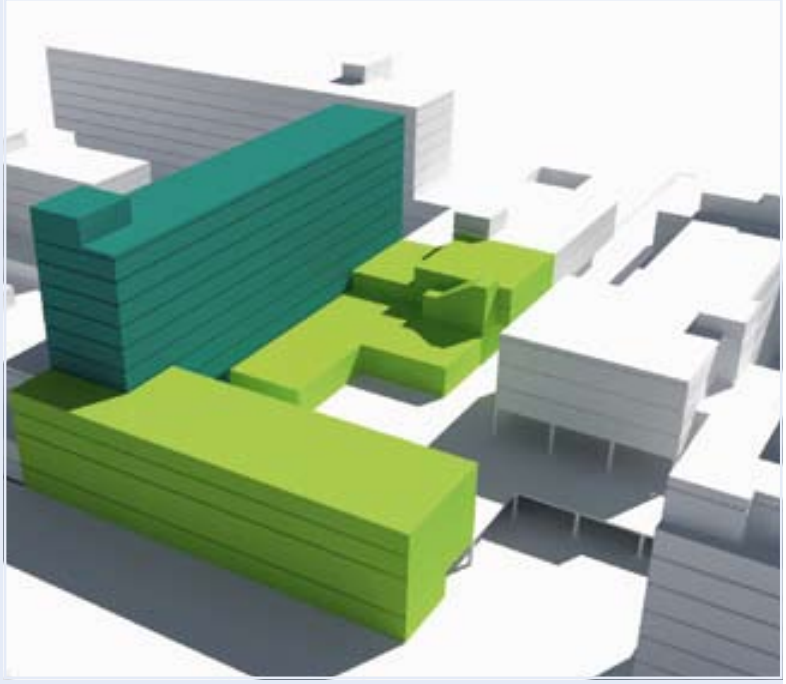


Abb. 13: Schenk + Waiblinger, Bestandsanalyse, Abbruch (hellgrün)

Step 1 – Projekt 1.1

Mexikoring 21 – 25, Flurstück 1256: Wohnungsneubau – Abbruch von Gewerbeflächen und Rückbau der Ebene +1

Aufgrund anhaltender Vermietungsprobleme in den Gewerbeflächen des zentralen Bereiches der Mitte konnte der Grundeigentümer des Flurstückes 1256 überzeugt werden, sich der Fragestellung des Abbruchs der Gewerbeflächen bei gleichzeitigem Rückbau der Ebene +1 zu stellen. In einer ersten Projektskizze der Verfasser wurde ein neuer Wohnungsbau am Park positioniert, der einen zukünftigen (öffentlich nutzbaren) Platz auf der Ebene 0 am Park auf der Südseite begrenzt.

Das heutige Sockel- bzw. Tiefgaragengeschoss des bestehenden neungeschossigen Wohnungsbaus im nördlichen Grundstücksteil (Mexikoring 23) soll nach dem Rückbau der Ebene +1 gastronomische Nutzungen am Parkzugang und Einzelhandelsflächen aufnehmen.

In Abstimmung mit dem Grundeigentümer und dem Bezirksamt Hamburg-Nord wurde mit Unterstützung der Architekten Schenk + Waiblinger, Hamburg, eine vertiefende Projektstudie erarbeitet, um einen technisch und wirtschaftlich angemessenen Lösungsansatz zu entwickeln. Hierin wird die Machbarkeit des Abbruchs der Gewerbeteile und Umbaus des Untergeschosses zu einer neuen Gastronomie- und Geschäftsnutzung bei Erhalt einer TG-Ebene für das Parken nachgewiesen.

Der Wohnungsneubau am Park erhält einen Gewerbesockel (Kita) mit ca. 1.000 m² BGF und umfasst in den neun Obergeschossen ca. 6.700 m² BGF für Wohnen. Bei gemischten Wohnungsgrößen von 75 – 110 m² sowie ca. 45 m² für Studentenwohnungen könnten insgesamt ca. 50 Wohneinheiten entstehen.

Der dadurch entstehende öffentlich begehbare Platz am Park muss durch eine Abtreppung zum Mexikoring derart gestaltet werden, dass ein Höhenunterschied von ca. 2 m zwischen Park (NN ca. 10.70 m) und Mexikoring (NN ca. 8,60 m) durch attraktive Freitreppen und Rampen überwunden werden kann.

In Fortsetzung dieses neuen Platzraumes ist eine Öffnung bzw. Anpassung der Parkanlage zu prüfen. Hier erstreckt sich heute in Nord-Süd-Richtung eine rasenbewachsene Verwallung, die zu Gunsten einer attraktiven Verbindung von Park und Platz in Teilen geöffnet werden sollte.

Innerhalb des Zielkonzeptes der Sicherung der Gestaltqualität der Parkanlage (vgl. 3.3 und 4.5) wäre hier ein lokaler Eingriff in die Anlage sinnvoll, um neu entstehende Qualitäten im Randbereich des Parks auch für eine attraktivere Gestaltung der Randbereiche und verbesserte Erreichbarkeit der Grünanlage zu nutzen.

Abb. 14: Schenk + Waiblinger, Lageplan, Grundriss

Abb. 15: Schenk + Waiblinger, Ansicht aus dem Park

Step 1 – Projekt 1.2

Überseering 3, Flurstück 1253: Abbruch des Parkhauses und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einzelhandel im Erdgeschoss

Das Parkhaus am Überseering 3, Ecke Mexikoring, besetzt den zentralen Zugang in die Mitte aus südlicher Richtung. Die Bausubstanz weist einen mangelhaften Pflegezustand auf; der überwiegende Anteil der Stellplätze ist weitgehend ungenutzt. Die hohe Anzahl bereits seit langer Zeit abgestellter Altfahrzeuge unterstreicht die geringe Nutzung und Akzeptanz des Parkhauses, das immerhin über ca. 650 Stellplätze[4] verfügt.

[4] Stadtentwicklungsbehörde, LP 323, Gebäudedatei City Nord, Jan. 2000

Für eine stärkere Belebung und städtebauliche Aufwertung des Zugangs in die Mitte wird vorgeschlagen, das Parkhaus abzubrechen und durch einen gemischt genutzten Neubau als Blockrandstruktur zu ersetzen. Das Erdgeschoss könnte attraktive Einzelhandelsflächen von ca. 2.500 m² BGF aufnehmen. In den Obergeschossen könnte am Mexikoring in 5 – 6 Geschossen gewohnt werden. Zum Überseering könnten in den Obergeschossen gemischte Baustrukturen für Büro und Wohnen entwickelt werden. Das Parken sollte in den Untergeschossen in ein bis zwei Ebenen erfolgen.

Durch den Abbruch des Parkhauses entstehen auch neue Optionen zur Entwicklung der Teilflächen westlich des Mexikorings (s. Step 2, Projekt 2.1, Flurstück 1255).

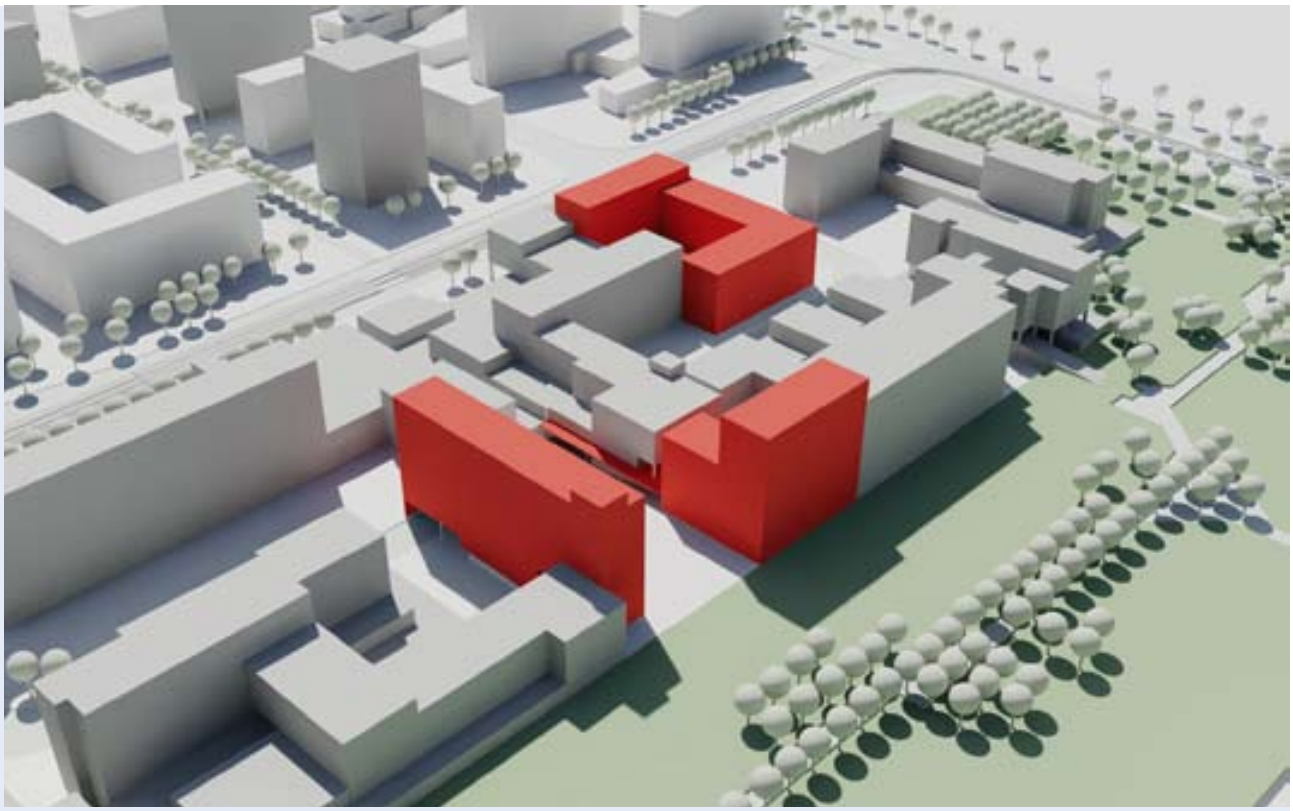


Abb. 16: Visualisierung „Step by Step“, Step 1, von Nordwest

Abb. 17 Visualisierung „Step by Step“, Step 1, von Süd

Step 2 – Projekt 2.1

Mexikoring 5 – 17, Flurstück 1255: Rückbau Ladenzone (+1-Ebene) und Parkdeck, Wohnungsneubau mit Gewerbe-/Einzelhandelssockel am Mexikoring

Nach Abbruch des Parkhaus am Überseering 3 (s. Step 1 – Projekt 1.2) entsteht die Option, den östlichen zwei- bis dreigeschossigen Riegel des Gebäudekomplexes mit den ebenfalls schwach nachgefragten Ladeneinheiten einschließlich des Parksockels zurückzubauen und durch einen weiteren Wohnungsneubau mit Gewerbesockel am Mexikoring zu ersetzen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die heutige Ladenzone bzw. ihr Fußgängerbereich als Zugang sowie Rettungsweg für die Feuerwehr erhalten bleiben muss, um den Wohnungsbaubestand am Park zu erreichen. Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt derzeit über die Rampe aus der Parkanlage.

Oberhalb des gewerblichen Sockels sind 5 – 6 Wohngeschosse in Nord-Süd-Streckung denkbar; dadurch entwickelt sich dieser Bereich der Mitte zu einer weitgehend geschlossenen Blockrandstruktur mit einem attraktiven Außenbezug zum Mexikoring.

Abb. 18: Visualisierung „Step by Step“, Step 2, von Süd

Step 2 – Projekt 2.2

Überseering 1, Flurstücke 1415 und 1414: Städtebauliche Akzentuierung Hotelkomplex und Arrondierung Tankstellenbereich

Der Hotelkomplex im Süden der Mitte soll zu Gunsten eines südlichen Zugangs zum City Nord Park umgestaltet werden. Hierbei werden die vorhandenen Garagenebenen zurückgebaut. Im Gegenzug ist eine stärkere städtebauliche Akzentuierung der Bebauung durch Modernisierung und Aufstockung des Hotels auf bis zu ca. 10 Geschosse denkbar.

Im Rahmen der Arrondierung dieses Teilbereiches zum Überseering (heute Tankstelle) könnten in 5 bis 7 Geschossen weitere Gebäude mit einer gemischten Nutzung (Büro am Überseering, Wohnen/Hotel zum Mexikoring) entstehen. In den Untergeschossen wäre der Ersatz der „verlorenen“ Stellplatzflächen im Bereich des neuen Parkzugangs möglich.

Im Gesamtblick könnte eine schrittweise Entwicklung der Mitte zu folgendem „Aggregatzustand“ führen.

Aufgrund von heute nicht absehbaren baulichen Restriktionen im Bestand wird eine weitere kontinuierliche

Fortschreibung des Entwicklungsmodells „Step by Step“ in der Mitte erforderlich werden.

Deshalb ist zur Umsetzung dieser Strategie die intensive Ansprache und kontinuierliche Beratung der Grundeigentümer und Bauherren notwendig. In der weiteren Entwicklung einzelner Projektbausteine ist dann die Rückkopplung mit den übergeordneten Zielen für die City Nord und die Entwicklung der Mitte zu leisten.

Abb. 19: Visualisierung „Step by Step“, Endzustand, von Süd

3.5.4 Einzelhandelsgutachten

Für die Entwicklung einer funktionierenden Mitte ist insbesondere eine Analyse des Einzelhandelsbesatzes erforderlich. Hierzu wurde im April 2010 eine Markt- und Standortanalyse[5] vorgelegt.

Unter Berücksichtigung des Hamburgischen Zentrensystems und des Schutzes der benachbarten Zentren, hier vorrangig Winterhuder Markt und Fuhlsbüttler Straße, kommen die Gutachter zu folgenden Empfehlungen zur perspektivischen Entwicklung der Mitte sowie des Einzelhandels:

Aufgrund diverser Defizite, wie einer ausgesprochen introvertierten Obergeschosslage, unübersichtlicher Wegeführung, zu kleinen Ladenflächen, fehlender Sichtanbindung der Geschäfte an die Erdgeschosslage, verbesserungsbedürftiger Architektur sowie mangelnder Aufenthaltsqualität, konnte der Bereich seit seiner Entstehung seine zugewiesene Funktion als Zentrum der City Nord nie richtig erfüllen.

Es ergaben sich Probleme mit der Vermarktung der Ladenflächen, Erosionstendenzen und umfangreiche Ladenleerstände waren die Folge. Beispielsweise konnte die Leerstandsfläche des ehemaligen Spar-Supermarktes seit Jahren nicht wieder durch einen Lebensmittelmarkt belegt werden.

Die Zentrale Zone wird – was die Frequenzanalyse sowie die Befragung vor allem unter den Bürobeschäftigten unterstreicht – als Einkaufs- und Versorgungsbereich nicht ausreichend angenommen. Ohne die Postfiliale sowie die Banken würde sich die Situation noch düsterer darstellen.

Daher bedarf die Zentrale Zone dringend einer Restrukturierung mit der Zielsetzung, das Zentrum zu revitalisieren und die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums für die City Nord und das weitere Einzugsgebiet zu stärken.

Um diese Zielsetzung zu erreichen, bedarf es der Beseitigung von konzeptionellen Defiziten sowie der Platzierung von Magneten innerhalb des Versorgungsbereiches. Diese Magneten sind als Ankermieter (Kundenmagneten, Frequenzbringer – in der Regel Hauptnutzer) notwendig, um eine ausreichende Ausstrahlung zu generieren und die Passantenfrequenzen in der Zentralen Zone zu verbessern.

Dies gelingt jedoch nur, wenn die Betreiberanforderungen solcher Ankermieter erfüllt werden. Hierzu zählt in der Regel ein ebenerdiger Zugang, eine gute verkehrliche Erreichbarkeit sowohl für Pkw-Kunden, als auch für Fußgänger und Radfahrer, eine ausreichende Zahl an Kundenstellplätzen, die über eine Anbindung an den Eingangsbereich verfügen müssen, ausreichend dimensionierte Ladenlokale mit möglichst gradlinigem Flächenzuschnitt, eine gute Werbesichtanbindung an den Hauptverkehrsträger sowie optimale Anlieferbedingungen.

Da der überwiegende Teil der Nutzer der City Nord nicht mit dem Pkw sondern mit dem ÖPNV anfährt und die OG-Ebene in der Zentralen Zone aus Handelsaspekten nicht marktgängig ist, ist vor allem die aktuelle Führung der Fußgängerverbindungen zur und innerhalb der Zentralen Zone im Rahmen einer Neukonzipierung zu überprüfen.

Wenn diese Voraussetzungen erfüllt und marktgerechte Flächen geschaffen werden, dürfte es gelingen, die notwendigen Ankerbetriebe anzusiedeln und ein angemessenes Mietniveau für die Ladenflächen zu erzielen. Eine Aufwertung des gesamten, zurzeit ausgesprochen negativ wahrgenommenen Bereiches könnte damit in Gang gesetzt werden.

Als Prämisse hierfür gilt, dass die bestehenden zentralen Standorte im Umfeld der City Nord durch eine

[5] BulwienGesa AG – 103808, Die City Nord und die Zentrale Zone unter Einzelhandelsaspekten, April 2010

zukünftige Entwicklung der Zentralen Zone nicht gefährdet werden sollen. Um die Potenziale zu ermitteln, welche für einen städtebaulich verträglichen Ausbau vorhanden sind, wurde eine Modellrechnung durchgeführt, die auf Basis der gegenwärtigen sowie der Zielkaufkraftbindung im Einzugsgebiet Verkaufsflächenspielräume aufzeigt. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass bezogen auf die zukünftige Entwicklung der Nachfragesituation im Einzugsgebiet der City Nord von einer stabilen Einwohner- sowie Kaufkraftentwicklung ausgegangen werden kann. Durch potenzielle Wohnbauentwickungsareale im Umfeld sind mittel- bis langfristig sogar Zuwächse denkbar.

Um die Verträglichkeit des Konzeptes zu gewährleisten, wurden als grundlegende Prämissen für die Modellrechnung gesetzt:

- dass sich das Kaufkraftpotenzial weitestgehend aus dem Einzugsgebiet und nicht durch einen überproportionalen Anteil an externen Zuflüssen akquiriert/-en soll
- und eine Verträglichkeit des Konzeptes mit den umliegenden zentralen Standorten gegeben sein soll.

Wie die Modellrechnung zeigt, bestehen rechnerisch Ansiedlungspotenziale vor allem in den nahversorgungsrelevanten Branchen periodischer sowie persönlicher Bedarf.

Die gegenwärtige Nahversorgungssituation in der City Nord muss als unzureichend eingestuft werden. Empfohlen wird daher die Etablierung eines zeitgemäßen und auch nachhaltig tragfähigen Nahversorgungszentrums im südlichen Bereich der Zentralen Zone, welcher bereits zum jetzigen Zeitpunkt die meisten Geschäfte beherbergt.

Optimal wäre die Einbeziehung des Parkhauses Überseering 3 in die Planung, somit könnte der Einzelhandel näher an die Hauptverkehrs- und Sichtachsen heranrücken. Als Ankermieter für das Nahversorgungszentrum sollte ein Vollsortimenter – sofern möglich – ergänzt durch einen Lebensmitteldiscounter und ein vollsortierter Drogeriemarkt fungieren. Diese könnten durch diverse kleinere Fachgeschäfte aus dem periodischen wie auch dem persönlichen Bedarf ergänzt werden. Es könnte sich dabei sowohl um Verlagerung der bestehenden Betriebe als auch Ansiedlung neuer Anbieter handeln.

Im modischen Bedarf werden in gewissem Umfang Ansiedlungspotenziale gesehen. Diese könnten in der Ansiedlung von ein bis zwei Fachmärkten bestehen, die – sollten sie marktseitig platzierbar sein – in das Nahversorgungszentrum integriert werden.

Alles in allem könnte sich der Verkaufsflächenrahmen für das Nahversorgungszentrum zwischen 6.000 und 9.000 m² Verkaufsfläche (VKF) bewegen.

Ergänzt werden sollte der Einzelhandelsbesatz um eine Reihe von Dienstleistungsangeboten, die ein Nahversorgungszentrum abrunden (u. a. Friseur, Reinigung, Schuster, Reisebüro, Schlüsseldienst). Auch eine Autovermietung fehlt bislang am Standort.

Einen weiteren Schwerpunkt sollte die Verbesserung des Gastronomieangebotes, insbesondere durch Take-away-Konzepte, ein umfangreicheres Mittagstischangebot sowie weitere Cafés darstellen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungseffekte auf benachbarte zentrale Standortbereiche dürften diese auf Basis der gesetzten Prämissen sowie der ausgesprochen hohen Streuung der Herkunftsgebiete der Kunden und den gegenwärtig nur sehr schwach ausgeprägten Einkaufsbeziehungen rechnerisch keine kritischen Auswirkungen erreichen.

Was die Entwicklung des nördlichen Komplexes der Zentralen Zone betrifft, könnten in diesem Bereich großflächige Fachmärkte aus dem Nonfood-Segment entstehen. Voraussetzung hierfür wäre – vor dem Hin-

tergrund der Verträglichkeit – eine Konzentration auf Branchen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten wie Einrichtungsbedarf, Wohnkonzepte und Lifestyle sowie Freizeit. Denkbar wäre die Realisierung eines „Wohn-Boulevards“ mit einem Cluster aus Anbietern aus den Bereichen Einrichtung/Lifestyle, die mit innovativen Konzepten und trendigem Design ein jüngeres, aber vergleichsweise gut situiertes Publikum ansprechen. Ein solches Konzept müsste auf Agglomerationseffekten, sprich dem Verbund mehrerer leistungsstarker Anbieter am Standort, aufbauen, um die nötige Ausstrahlung zu generieren und sich in der Wettbewerbslandschaft positionieren zu können. Der Verkaufsflächenrahmen könnte sich zwischen 5.000 und 10.000 m² VKF bewegen.

Marktseitig wären für einen zentralen und gleichzeitig verkehrsorientierten Standort mit einem derart großen Potenzial an Bürobeschäftigten auch weitere Bausteine denkbar.

Diese reichen von einem Bürofachmarkt (z. B. Staples) über einen Sportfachmarkt bis hin zu arrondierenden Anbietern aus dem Unterhaltungselektronik- oder Haushaltswarenbereich.

Ein solches Konzept müsste jedoch auf seine städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Standortbereiche geprüft werden und würde nach Ansicht der Gutachter eine Einstufung des Standortes innerhalb des Hamburger Zentrenkonzeptes erfordern. Priorität in der Entwicklung sollte das Nahversorgungszentrum im Südkomplex der Mitte erhalten (Bereich Parkhaus).

Eine Neustrukturierung der Zentralen Zone dürfte neben einer nachhaltigen wirtschaftlichen Stärkung des Standortbereiches auch zu einer positiven Wahrnehmung in den Köpfen der vielen tausend Beschäftigten sowie den Bewohnern der City Nord und damit zu einem Imagewechsel für die Mitte in der City Nord beitragen.

3.6 Stärkere Vernetzung der City Nord

Es geht zunächst um die innere Vernetzung der City Nord über eine stärkere Öffnung der Mitte zum Park und die Betonung der Wegebezüge in Ost-West-Richtung.

Hierbei steht der Erhalt des Wegesystems in der +1-Ebene in der westlichen City Nord (2. Bauabschnitt) im Vordergrund, da dieses hier gut angenommen wird und funktioniert. Am östlichen Überseering (1. Bauabschnitt und Mitte) ist die +1-Ebene schrittweise zurückzubauen und eine entsprechend ebenerdige Wegeführung aufzubauen.

Als Ersatz der Fußgängerbrücken sind verbesserte Querungsmöglichkeiten am östlichen Überseering zu prüfen sowie im Zusammenhang mit der neuen Stadtbahn-Haltestelle „Mitte - City Nord“ vorzusehen.

Die Vernetzung nach außen erfolgt vorrangig in Fortführung des Dakarweges in Richtung Osten in das zukünftige Hebebrandquartier und zur S-Bahn-Haltestelle Rübenkamp. Über den Ausbau dieser Achse für den Individualverkehr unter Inanspruchnahme von Teilflächen des ESSO-Geländes (heute Grün- und Stellplatzflächen) kann hier auch eine sinnfällige Anbindung des Hebebrandquartiers an die östliche City Nord und die Mitte erfolgen.

Für das Hebebrandquartier wird derzeit in einem dialogorientierten Planungsprozess durch den Bezirk und ein Team aus Moderator, Stadt- und Landschaftsplanern eine Rahmenplanung entwickelt. Neben weiteren

externen Sachverständigen sind hier insbesondere lokale Interessenvertreter, Vertreter der Kleingärtner, Verbände sowie die Politik in den Arbeitsprozess einbezogen.

Das Quartier wird eine erhebliche Anzahl an Wohnungen im Geschosswohnungsbau aufnehmen und kein eigenes Nahversorgungszentrum erhalten. Insofern entstehen hier perspektivisch erhebliche neue Nachfragepotenziale für (Nah-)Versorgungsangebote und sonstige Dienstleistungen in der Mitte der City Nord.

Für eine bessere Verknüpfung mit dem Stadtpark ist eine Aufwertung der Brückenverbindung aus dem City Nord Park über den Jahnring zu verfolgen. Neben konstruktiv-gestalterischen Aspekten zur Brücke selbst, steht hier die Öffnung der Waldkante am Stadtpark zur räumlichen Betonung der Querung und Verzahnung der Parkflächen im Vordergrund. Hieraus werden aus Sicht der Verfasser Eingriffe in den Gehölzbestand des Stadtparkes dringend erforderlich.

Die hier dargestellten Aspekte der Vernetzung der City Nord decken sich mit den Zielstellungen, die das Freiraumentwicklungskonzept[6] für den Raum Barmbek/ Winterhude formuliert.

Dieses dokumentiert die Bedeutung des City Nord Parks innerhalb des Freiraumsystems, verweist aber auch auf die Probleme der Erreichbarkeit sowie die Nutzungsdefizite bzw. fehlende Annahme der Parkanlage durch die Bürger oder die Beschäftigten in der City Nord.

Für eine zukünftig qualitätvolle Freiraumentwicklung wird empfohlen, den Verbund zwischen Stadtpark, dem City Nord Park und den Grünflächen entlang der Barmbek-Ohlsdorf-Achse – diese liegen zum Großteil im Bereich der heutigen Kleingartenareale östlich der City Nord (sog. Flächenreserven nach Flächennutzungsplan) – zu entwickeln. Im Kapitel 9 zeigt die Grafik der Gutachter „das grüne Netz des Verbindungssystems", das die großen Freiräume miteinander verknüpfen, aber auch komfortable Verbindungen zwischen den Wohnquartieren, den angrenzenden Freiräumen und darüber hinaus mit der Gesamtstadt herstellen soll.

Die hier dargestellten Ost-West-Bezüge zwischen dem City Nord Park und der grünen Barmbek-Ohlsdorf-Achse werden im Städtebaulichen Konzept „Step by Step" und dem Plan „Freiraum" (vgl. Plan 1.1 und 1.5) räumlich konkretisiert.

[6] Freiraumentwicklungskonzept Barmbek / Winterhude, Planergruppe GmbH Oberhausen, 04.05.2010

4.1 Städtebauliches Konzept „Step by Step“

Das städtebauliche Konzept bildet im westlichen Teilbereich (2. BA) im Wesentlichen den Bestand ab. Hier gilt es vorrangig, die Bürobauten und ihre (monofunktionale) Nutzung zu sichern und ggf. eine leitbildkompatible Nachnutzung sicher zu stellen. Die vorgesehene Umnutzung der ehem. Postdirektion zu einem Hotel beispielsweise kann hierfür eine angemessene Lösung darstellen.

Die Schwerpunkte einer strukturellen Neuausrichtung liegen im östlichen Teil der City Nord. Neben der Mitte (Zentrale Zone) zeigt das Teilquartier des ersten Bauabschnittes (nördlicher BA 1) große Potenziale, den anstehenden Nutzungswandel hin zu einem gemischt genutzten Quartier zu leisten.

Abb. 20: Städtebauliches Konzept „Step by Step“, vgl. Plan 1.1

Abb. 21 Städtebauliches Konzept „Step by Step“, Bereich Ost

Hier sind die städtebaulichen Voraussetzungen gegeben, Wohnungsbau verträglich mit z.T. erhaltenswürdigen Bürobauten (Turm NKL, Büroscheibe Claudius Peters, s. auch 3.2) zu verzahnen. Auf der brachliegenden Fläche der ehem. Verwaltungs-Berufsgenossenschaft östlich Überseering/Kapstadtring-Nord (Flurstück 1157) wird weiterhin ein Büroneubauvorhaben geplant. Sollte eine Realisierung des Büroneubaus nicht gelingen, wäre eine Neuausrichtung hin zu einer Wohnentwicklung denkbar.

Eine angemessene Dichte für den Wohnungsneubau wird bei 5 bis 7 Geschossen gesehen. Punktuell ist aber auch eine Überhöhung auf 10 bis 12 Geschosse denkbar.

Mit diesem schrittweise entstehenden gemischten Quartier gelingt über den auszubauenden Dakarweg die städtebauliche und verkehrliche Anbindung der Kleingartenareale und der S-Bahn Haltestelle Rübenkamp im Osten der City Nord. Dieses Areal wird derzeit unter dem Arbeitstitel „Hebebrandquartier“ entwickelt und wird überwiegend Wohnnutzungen aufnehmen (s. auch 3.6).

Die Fläche des Kältewerks im Norden (3. BA) steht zwar noch nicht zur Verfügung, da der Verbrauch an Fernwärme/-kälte in den letzten Jahren um ca. 30 % gesenkt wurde, könnte diese Fläche perspektivisch für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Hierbei ist die Lärmquelle der Güterumgehungsbahn zu berücksichtigen.

Abb. 22: Städtebauliches Konzept „Step by Step“ Bereich Nord

Mit einer verstärkten Ausrichtung auf neues Wohnen lässt sich dann eine positive Perspektive für die Mitte der City Nord ableiten. Innere Umstrukturierungsmaßnahmen mit einer Erhöhung des Wohnanteils (vgl. 3.5.3) und Umnutzungen von Teilflächen für Wohnungsbau werden die Nachfrage nach Nahversorgungsangeboten, Gastronomie und Dienstleistungen stärken. Diese Nachfrage gilt es durch attraktive Angebote in der Mitte zu befriedigen.

Das städtebauliche Konzept zeigt hier bereits einen Entwicklungszustand, bei dem die Mitte in sinnvolle, die Eigentumssituation weitgehend respektierende Teilquartiere „aufgelöst“ ist.

Übergeordnetes Ziel für die Mitte ist die Entwicklung einer modernen, verdichteten Blockrandstruktur in bis zu sieben Geschossen. Punktuell werden Höhenakzente mit bis zu 10 Geschossen gesetzt am südlichen Hotelkomplex sowie an den Durchlässen zur Parkanlage. Hierdurch werden die neuen Stadtplätze an den Querungsachsen der neuen Mitte städtebaulich betont.

Die lineare Struktur des Grundstücks am Halifaxweg legt eine nord-süd-gerichtete Streckung neuer Wohnbauvorhaben nahe. In weiteren Schritten könnte dieses erste Projekt ergänzt werden um weitere Wohnungsbaumaßnahmen südlich der Güterbahn. In weiteren Schritten könnten dann – im Falle der Aufgabe der Büronutzung (z. B. Tchibo, Hewlett Packard) – schrittweise weitere Grundstücke am nördlichen Überseering für eine Wohnnutzung entwickelt werden.

Abb. 23: „Step by Step“, „Endzustand“ Mitte

Abb. 24: Phase 1 - 2015

4.2 Entwicklungsschritte

Phase 1

Im Entwicklungsschritt 1 werden die ersten Projekte in der Mitte (Step 1) sowie die Bebauung des BP-Areals umgesetzt. Auf dem brachliegenden Grundstück der ehem. Verwaltungs-Berufsgenossenschaft östlich Überseering/Kapstadtring-Nord (Flurstück 1157) wird ein Büroneubau realisiert. Alternativ ist hier auch ein Wohnungsneubau denkbar. Auf dem Esso-Gelände erfolgt eine Ergänzung durch eine Wohnscheibe bzw. ein Boarding-House. Ob in dieser Phase bereits die Wohnnutzung des Kältewerkes gelingt, ist im Weiteren zu prüfen.

Abb. 25: Phase 2 - 2020

Phase 2

Im Entwicklungsschritt 2 werden ergänzende Projekte in der Mitte (Step 2) sowie die ergänzende Bebauung im Umfeld des NKL-Turms realisiert. Auf dem Flurstück 1301 im Norden der zentralen Parkanlage wird das vorhandene Parkhaus/Parkdeck durch eine kraftvolle Büronutzung ersetzt und somit auch die Fassung der Parkanlage gestärkt (Leitbild). Vattenfall realisiert bereits heute planungsrechtlich gesicherte Bauoptionen mit einem ergänzenden Technologiebau.

Phase 3

Im Entwicklungsschritt 3 erfolgt die Umstrukturierung der Fläche der Postdirektion in der Mitte. Im Falle weiterer (heute nicht absehbarer) Nutzungsaufgaben von Bürobauten könnte schrittweise eine weitere Stärkung der Wohnnutzung in der östlichen und nördlichen City Nord folgen (z. B. Signal Iduna, Tchibo).

Abb. 26: Phase 3 - 2025

Phase 4

Im Entwicklungsschritt 4 wird das Zielbild vervollständigt. Insbesondere die Mitte wird durch Umstrukturierung bzw. Abriss der großflächigen Bürokomplexe im mittleren und nördlichen Teil und den Bau neuer gemischter Teilquartiere zu dem zentralen, urbanen Quartier, das tatsächlich die ihm zugedachten Funktionen in einem attraktiven Städtebau abbildet. Auch im nördlichen Bereich der City Nord wird das entstehende Wohnquartier sukzessive weiter ergänzt.

Abb. 27: Phase 4 - 2030

4.3 Nutzung

Das Nutzungskonzept ist bewusst grobmaschig und setzt mit Blick auf die anstehenden Verfahren zur Schaffung modernen Planrechts nur einen strategischen Rahmen. Details einer Nutzungskonkretisierung sind in nachstehenden Verfahren und über städtebauliche Verträge zu regeln (vgl. 5.1).

Bereich 1: Sicherung der Großstrukturen und der Bürofunktion

Ziel ist vorrangig die Sicherung der Bürofunktionen im Gebäudebestand, aber auch die Nutzungsöffnung für Hotelnutzungen (Nachnutzung Postdirektion) und Gastronomie (vorrangig am Park). Für das ehem. ESSO-Gebäude ist die Nachnutzung durch Büro vorgesehen.

Auf dem BP-Areal wird das Wettbewerbsergebnis für einen Büroneubau (Henning Larsen Architects, Kopenhagen) auf Grundlage des neuen Planrechts realisiert. Der Bebauungsplan WI 39 hat den Stand Vorweggenehmigungsreife und weist eine GFZ von 3,0 aus.

Bereich 2: Nutzungsöffnung für Wohnen

Ziel ist die Öffnung der Nutzung für Wohnen. Im Falle von Umstrukturierungsmaßnahmen im Bestand sowie Neubaumaßnahmen soll ein Wohnen oberhalb der Erdgeschosse zugelassen werden. Die Erdgeschosszonen sind überwiegend weiterhin einer gewerblichen Nutzung vorbehalten.

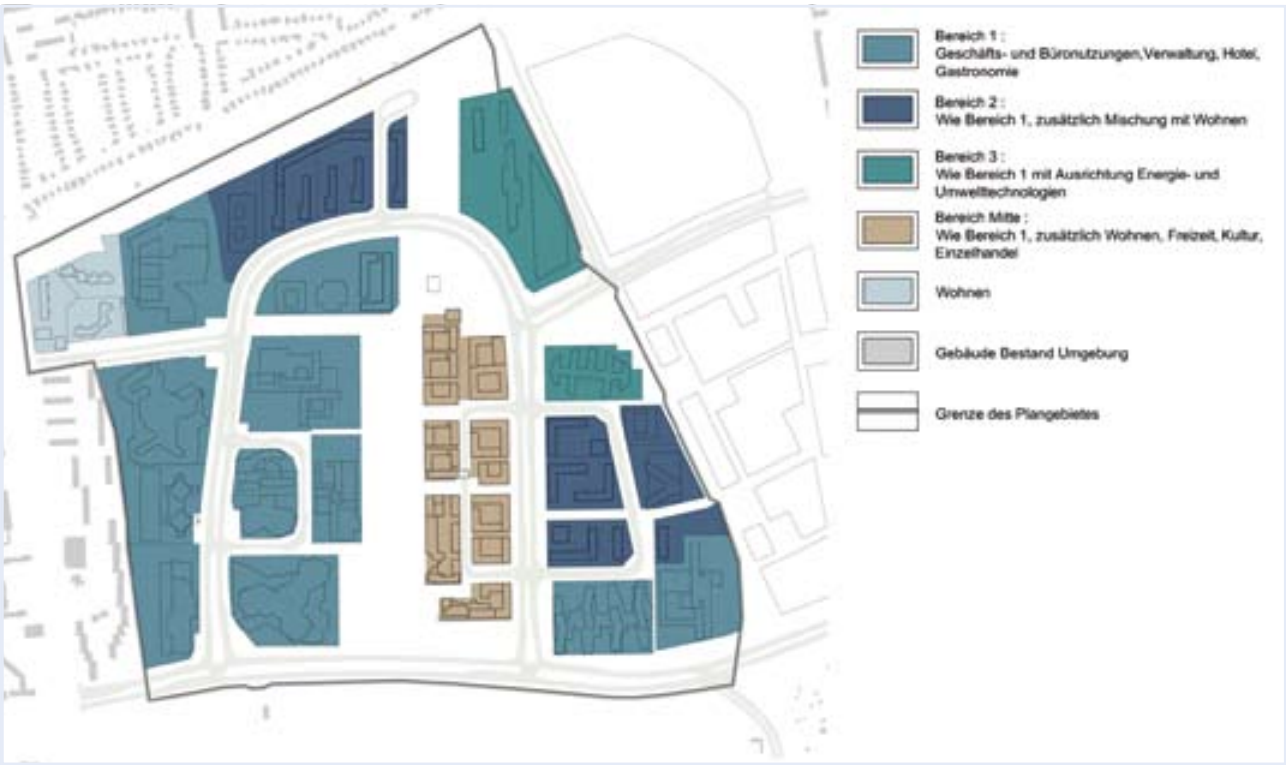


Abb. 28: Masterplan Nutzung, vgl. Plan 1.3

Bereich 3: Sicherung der Großstrukturen und der Bürofunktion (Unternehmen der Energie- und Umwelttechnologien)

Ziel ist die Sicherung der leitbildprägenden Bürofunktionen im Gebäudebestand des heutigen Vattenfall-Gebäudes (Arne Jacobsen) in Korrespondenz mit dem Oval Office (Repower). Unter Aspekten der Wirtschaftsförderung könnte dieser Standort für Unternehmen der Energie- und Umwelttechnologien stärker entwickelt und kommuniziert werden.

Ohne dem dialogorientierten Verfahren zum Hebebrandquartier vorzugreifen, könnten ggf. Teile der möglicherweise frei werdenden Flächen der ehem. Fachhochschule (HCU) nord-östlich der City Nord in eine solche Technologieentwicklung einbezogen werden.

Bereich Mitte: Stärkung der Versorgungsfunktion, Gastronomie und Erhöhung des Wohnanteils

Ziel ist die Stärkung der zentralen und gemischten Funktionen in der Mitte, wobei in weiten Teilen ein grundsätzlicher Erneuerungsbedarf der funktionalen Zuordnung und der baulichen Substanz festzustellen ist. Neu zu schaffende Erdgeschossnutzungen auf der 0-Ebene werden überwiegend gewerblich mit Einzelhandel und Dienstleistungen genutzt.

Betriebe des Einzelhandels sollen im Rahmen des schrittweisen Umbaus der Mitte bis zu einer Geschossfläche von ca. 11.000 bis 19.000 m² in den Erdgeschossen angeordnet werden. Die Sortimente sind gemäß Einzelhandelsgutachten zu bestimmen (s. 3.5.4).

Es wird eine verdichtete, multifunktionale Stadtstruktur angestrebt, mit einer Mischung der verschiedensten Nutzungen vom Gemeinbedarf bis hin zu Kultur- und Bildungseinrichtungen. Die im ersten Projekt (vgl. 3.5.3, Step 1) angedachte Integration einer neuen Kita am Park stellt ebenfalls eine sinnvolle Ergänzung im Nutzungsmix dar.

Am südlichen Kopf der Mitte (Hotelnutzung) wird eine stärkere städtebauliche Akzentuierung der Bebauung am Park angestrebt.

Zur Belebung der Mitte und der gesamten City Nord wird eine Erhöhung des Wohnanteils entscheidend beitragen. Hier wird durch schrittweise Umstrukturierungsmaßnahmen perspektivisch ein Wohnanteil in der Mitte von ca. 30 – 40 % angestrebt und damit ein Neubaupotenzial zuzüglich zum Wohnbestand von ca. 800 – 1.000 Wohneinheiten gesehen.

4.4 Erschließung

Die Straßenräume der City Nord sind im Sinne der Bürostadt gut und ausreichend dimensioniert. Das Parken im Straßenraum und seine Anordnung sollte im Zuge der anstehenden Planverfahren überprüft werden.

Die perspektivische Entwicklung der Mitte und eine stärkere Nutzungsmischung in der östlichen City Nord begründet Überlegungen, den östlichen Schenkel des Überseerings in seiner Dimension und Flächenaufteilung für den fließenden und ruhenden Verkehr zu überdenken. Durch die Integration der Stadtbahn sowie einer neuen Haltestelle „Mitte – City Nord“ im Mittelstreifen des Überseerings entstehen neue Querungsbezüge vom Dakarweg in die Mitte.

Umstrukturierungsmaßnahmen in der Mitte und eine stärkere gemischte Nutzung der östlichen Teilquartiere legen den Schluss nahe, diesen Teil des Überseerings schrittweise kompakter, verdichteter und damit urbaner zu entwickeln.

Darüber hinaus wurde die Zielstellung formuliert, die +1-Erschließungsebene aufzugeben sowie im Bereich des 1. BA und der Mitte die Fußgängerbrücken zurückzubauen.

Die beiliegenden Skizzen zeigen erste Überlegungen zu einer stärkeren Fassung und urbanen Gestaltung des Straßenraums.

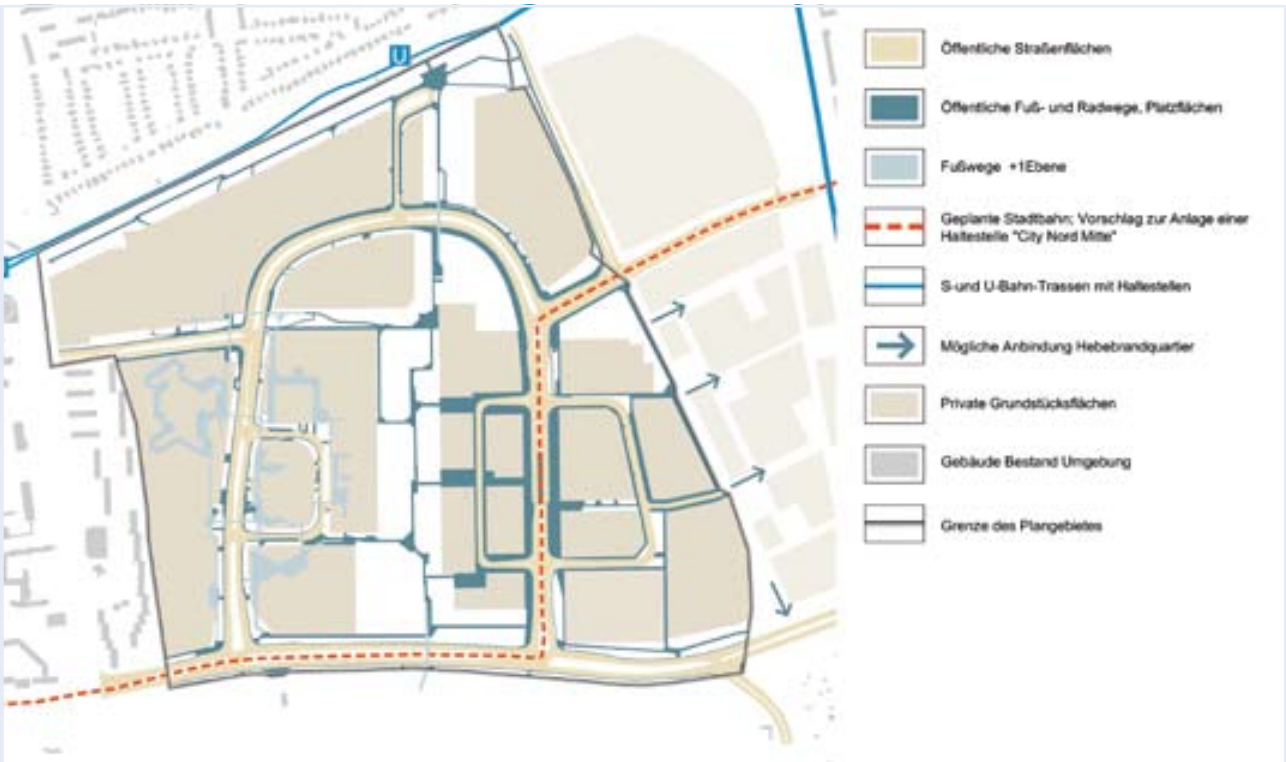


Abb. 29: Masterplan Erschließung, vgl. Plan 1.4

Abb. 30: Überseering – Ost, Bestand

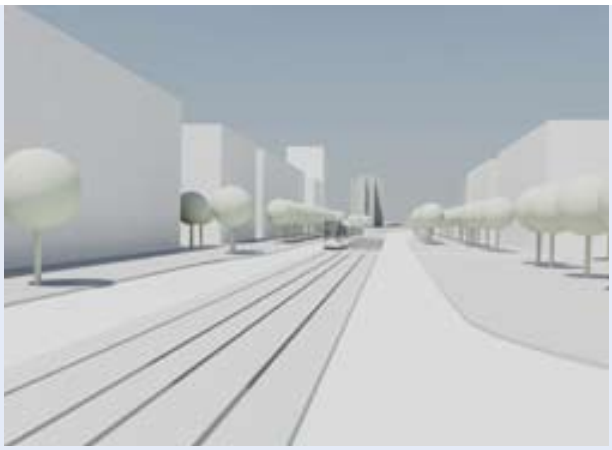


Abb. 31: Rückbau, Integration Stadtbahn

Abb. 32: Schnitt, Rückbau, Integration Stadtbahn, Städtebauliche Verdichtung

Weitere Aspekte im Erschließungssystem der City Nord sind die notwendigen Öffnungen der Mitte zum Park durch die Schaffung attraktiver Stadt-/Quartiersplätze in der Mitte. Hierdurch werden insbesondere die West-Ost-Wegebeziehungen gestärkt und es entsteht ein Netz aus der westlichen City Nord über den Park und die Mitte bis in das in Planung befindliche Hebebrandquartier sowie zur S-Bahnstation Rübenkamp. Über den Ausbau des Dakarweges nördlich des ESSO-Areals könnte auch eine sinnfällige Verknüpfung für den MIV (Motorisierten Individualverkehr) erfolgen. So könnte die City Nord einen „Beitrag“ zur Lösung der problematischen Erschließung der heutigen Kleingartenflächen (Flächennutzungsplan-Reserven) leisten, gleichzeitig würde insbesondere die Mitte der City Nord in seiner Bedeutung und Funktion für den gesamten Stadtraum gestärkt.

4.5 Freiraum

Die City Nord verfügt schon durch ihre Grundkonzeption über eine hervorragende Freiraumausstattung. Die Abb. 33 zeigt das Netz öffentlicher Freiflächen und die enorme Lagequalität am Stadtpark.

Im Auftrag des Bezirkes Hamburg Nord ist ein Pflege- und Entwicklungsplan[7] für die Parkanlage der City Nord erarbeitet worden. Auf Grundlage einer umfangreichen Planungsrecherche und kulturhistorischen Analyse zur Parkanlage kommt der Gutachter zu der Empfehlung, die Parkanlage in ihrer Grundkonzeption zu erhalten und durch Pflegemaßnahmen auf ihren ursprünglichen (architektonischen) Anlagestil zurückzuführen. Somit scheiden größere Umgestaltungsmaßnahmen in der Parkanlage grundsätzlich aus.

Das in Abb. 33 dargestellte Netz öffentlicher Grünflächen gilt es langfristig zu sichern und die heute planungsrechtlich gesicherten Grünflächen auch in das neue Planrecht zu überführen.

[7] Parkanlage City Nord, Pflege- und Entwicklungsplanung, Berthold Eckebrecht, Juli 2007

Lokal werden möglicherweise Eingriffe – wie für den Ausbau des Dakarweges oder an den Schnittstellen der Mitte zum Park – erforderlich. So wird zu prüfen sein, wie beispielsweise die in Planung befindliche Kita im ersten Projekt in der Mitte (vgl. 3.5.3, Step 1) verträglich in die Parkanlage integriert werden kann.

Für die privaten Freiflächen sind im heutigen Planrecht bereits sehr flexible Regelungen hinsichtlich der Grünflächenanteile auf Baugrundstücken gegeben. Somit wird hier kein dringender Handlungs- bzw. Überarbeitungsbedarf gesehen.

Für eine bessere Verknüpfung mit dem Stadtpark ist eine Aufwertung der Verbindung aus dem City Nord Park über den Jahnring zu verfolgen. Hier ist dringend die Öffnung der Waldkante am Stadtpark zu prüfen, um eine räumliche Betonung der Querung und Verzahnung der Parkflächen zu erreichen. Aus Sicht der Verfasser sind hierfür Eingriffe in den Gehölzbestand des Stadtparkes erforderlich.

Abb. 33: Freiräume, vgl. Plan 1.5

5. PLANUNGSRECHTLICHE VERFAHRENSEXPERTISE

5.1 Allgemeine Regelungsinhalte

Parallel zum Masterplan wurden planungsrechtliche Verfahrensvorschläge entwickelt, mit deren Hilfe die angestrebte Entwicklung der City Nord angestoßen, flexibel gesteuert und für einzelne Teilbereiche planungsrechtlich gesichert werden kann.

Dabei stehen folgende Aspekte im Vordergrund:

- Das zu schaffende neue Planrecht für die City Nord sollte sich gegenüber den bestehenden Regelungen in erweiterten bzw. offeneren Nutzungsmöglichkeiten darstellen und damit Eigentümern und Investoren „Anreizsysteme" zur Entwicklung oder zum Umbau ihrer Immobilien anbieten. Hierzu gehört auch eine angemessene Erhöhung der Grundstücksausnutzung um ca. 10 % der heute geltenden Nutzungsdichte (GFZ).
- Gleichzeitig muss die Einflussnahme des Bezirks für eine City Nord-Entwicklung im Sinne der Masterplanziele und des Anspruchs an eine hohe Architekturqualität gesichert bleiben. Im heutigen internationalisierten Immobilienmarkt sind für die anzustrebende Qualitätssicherung weitere Vereinbarungen dringend erforderlich.

Insbesondere zur Lösung des hierin steckenden strukturellen Widerspruchs der Öffnung des Planrechts und der Qualitätssicherung sind planungsrechtliche Verfahrensvorschläge erarbeitet worden, die die verschiedenen Verfahrensmöglichkeiten zur Planrechtsanpassung (umfassende Überplanung, Text-Planänderung) und ihre Tauglichkeit für diese „Harmonisierung" darstellen.

Desgleichen sind die verschiedenen Einflussmöglichkeiten zur Steuerung einer qualitätsvollen städtebaulich-architektonischen Entwicklung der City Nord im Sinne der übergeordneten Masterplanziele in Form von Gutachter- und Wettbewerbsverfahren entsprechend zu verankern (Städtebauliche Verträge).

Somit gilt als Grundsatz:

1. Es werden unterschiedliche Planverfahren eingeleitet, die innerhalb eines städtebaulichen Rahmens Anreize schaffen und perspektivisch eine schrittweise Umsetzung des Masterplans City Nord ermöglichen.
2. Die Bebauungspläne werden erst in Kraft gesetzt, wenn die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gesichert ist (Städtebauliche Verträge mit Verpflichtung zur Durchführung von Gutachterverfahren, Kostenübernahme durch die Eigentümer, Sicherung gegenüber Dritten/Erwerbern etc.).

Regelungsgehalte für die anstehenden Bebauungsplanverfahren sind z. B.:

- Ausweisung von Bauteppichen/-feldern für eine flexible Bebaubarkeit,
- Erhöhung der Ausnutzung um ca. 10 % der geltenden GFZ als Grundregel,
- Grünflächenanteile auf Baugrundstücken 20, 25 und 30 %,
- Ausschluss von Einfriedungen zu öffentlichen Grünanlagen, Art der Bepflanzung auf privatem Grund

und sollten in den einzelnen Verfahren auf Grundlage des heutigen Planungsrechts des Bebauungsplans Winterhude (WI 7) konkretisiert werden.

Weitere wichtige Regelungen können, wie oben erwähnt, nicht über das Planungsrecht abgebildet werden. Hierzu gehören insbesondere:

- Verpflichtung zur Durchführung von Gutachterverfahren oder hochbaulichen Wettbewerben im Falle des Neubaus oder von Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen. Sicherung dieser Verpflichtung gegenüber Dritten (Erwerbern),
- Nutzungsregelungen zum Ausschluss von Kantinen und Shops in den Büroneubauten sowie den neuen gemischten Quartieren.

Diese Regelungen sind deshalb in städtebaulichen Verträgen zu verhandeln und sollten bis zur Feststellung

des neuen Planungsrechts durch die Grundeigentümer unterschrieben vorliegen.

5.2 Verfahrensvorschläge

Die Einleitung der Planverfahren sollte zeitnah erfolgen, um mit dem Planrecht einen gewissen zeitlichen Vorsprung zu erreichen und bei Vorlage von abgestimmten Entwicklungskonzepten auf Einzelflächen kurzfristig Planungsrecht zur Verfügung stellen zu können.
Da zu Beginn der Planverfahren die konkrete Bebauung in Teilbereichen noch nicht feststeht, dient der Masterplan als Grundlage. Die Festsetzungen in den Bebauungsplanentwürfen sind relativ offen zu halten und regeln nur das Notwendigste (Erschließung, Platzflächen, Geschosszahlen oder Geschossflächen als Maximum, Flächenausweisungen, zulässige/auszuschließende Nutzungen).

Priorität hat zunächst die Entwicklung der Mitte (Verfahren 3). Hier ist im Weiteren zu prüfen, ob ein Planverfahren für die gesamte Mitte eingeleitet werden kann, oder möglicherweise der südliche Bereich ein gesondertes Planverfahren bekommt, da sich hier erste Maßnahmen bereits abzeichnen (s. 3.5.3, Step 1).
Möglichst parallel sollte das Planverfahren für die Teil-

Abb. 34: Neufassung des Planungsrechts, Abgrenzung Plangebiete, vgl. Plan 1.6

flächen östlich der Mitte eingeleitet werden (Verfahren 4). Hier ist langfristig eine Umstrukturierung hin zu einem mit Wohnen durchmischten Büroquartier anzustreben.

Auf dem Grundstück der ehem. Verwaltungs-Berufsgenossenschaft östlich Überseering/Kapstadtring-Nord (Flurstück 1157) ist die Realisierbarkeit des 2004 geplanten Büroneubauvorhabens der Kopenhagener Architekten Dissing + Weitling zu überprüfen. Sollten diese oder alternative Planungsüberlegungen für einen Büroneubau nicht umgesetzt werden, sollte, angesichts der Potenziale der City Nord für ein gemischtes Quartier östlich der Mitte, gemeinsam mit dem Grundeigentümer eine Neuausrichtung der Flächenentwicklung hin zu einer gemischten Nutzung erwogen werden.

5.3 Nutzungskategorien nach BauNVO[8]

Erste Überlegungen zu Festsetzungen in den zukünftigen Bebauungsplan-Verfahren für die einzelnen Teilgebiete führen zur Erkenntnis, dass das gültige Planrecht des Bebauungsplans WI 7 mit der gesamthaften Ausweisung von Kerngebieten perspektivisch keinen Bestand haben kann.

Bei der Definition einer geeigneten Gebietskategorie für die City Nord ist die Frage der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben von zentraler Bedeutung. Es ist beabsichtigt, in allen Teilflächen (Verfahren) außerhalb der Mitte den Einzelhandel auszuschließen und zwar in Gänze, so dass auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit des § 11 Abs. 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen werden sollen.

Unsere Empfehlungen gehen sogar soweit, die Shopangebote in den Großimmobilien perspektivisch aufzugeben. Für diese wird im Sinne der Umsetzbarkeit und Akzeptanz der Planung seitens der Grundeigentümer ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zu prüfen sein.

In Kerngebieten nach § 7 BauNVO ist ein Ausschluss von Einzelhandel nicht möglich, da Handelsbetriebe zur Eigenart, dem sogenannten Gebietscharakter gehören. Der Abs. 1 benennt diesen Charakter mit: „Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft…". Somit würde mit einem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben der Gebietscharakter verlassen, eine Festsetzung als Kerngebiet damit gerichtlich nicht haltbar.

Hingegen ist eine Beschränkung des Einzelhandels im Kerngebiet möglich, etwa durch eine Beschränkung der Flächen für Einzelhandelsbetriebe (Geschossflächen je Betriebstyp), soweit dieses gutachterlich unterlegt werden kann. Dieses ist durch das vorliegende Gutachten (BulwienGesa AG, 2010) der Fall, das für die Mitte eine Beschränkung der GF für Einzelhandel auf max. ca. 6.000 bis 9.000 m² im Bereich Nahversorgung und weitere 5.000 bis 10.000 m² GF für Fachmärkte (Einrichtung, Lifestyle etc.) empfiehlt (vgl. 3.5.4). Diese Beschränkung oder auch eine Gliederung des Kerngebiets mit dem Ziel einer räumlichen Konzentration dieser Einrichtungen ist nach unserem Ermessen möglich. Im anstehenden Planverfahren sind die Flächenausweisungen und Bauflächen mit Einzelhandelsanteilen zu konkretisieren; hierbei ist insbesondere darauf zu achten, dass das sog. „Windhundprinzip" unterbunden werden kann. Deshalb wird eine Begrenzung des Einzelhandels über Flächenanteile (in % der Geschossfläche) je Baugrundstück empfohlen.

Somit ist festzustellen, dass die Nutzungskategorie Kerngebiet nach § 7 BauNVO nur noch für das Planverfahren der Mitte (Verfahren 3) Anwendung finden kann. Für alle anderen Verfahren, die den weitgehen-

[8] Baunutzungsverordnung in der Fassung v. 23. Januar 1990

den bzw. absoluten Ausschluss von Handelsbetrieben zum Inhalt haben, ist eine neue Gebietskategorie zu definieren.

Andere Gebietskategorien der BauNVO (§ 2 bis § 9 BauNVO) treffen nicht den Charakter der City Nord mit ihrer Dominanz der Verwaltungsnutzung. Somit ist die Definition eines Sondergebietes „Verwaltung" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO für die Bürostadt City Nord erforderlich. Für Teilbereiche, in denen perspektivisch eine Durchmischung mit Wohnen vorstellbar und gewünscht ist, ist ein weiterer Sondergebietstyp „Sondergebiet Verwaltung und Wohnen" zu definieren.

Dieses neu zu schaffende Planungsrecht unterstreicht damit die Besonderheit der „Bürostadt im Grünen" als „gebaute Utopie der 50er- und 60er-Jahre".

Die einzelnen zulässigen Nutzungen sind dann in den Verordnungen zu den Planverfahren zu benennen:

- SOv – Sondergebiet Verwaltung: Geschäftsnutzung, Büro- und Verwaltungsnutzung, Beherbergung, Gastronomie
- SOvw – Sondergebiet Verwaltung und Wohnen: Geschäftsnutzung, Büro- und Verwaltungsnutzung, Beherbergung, Gastronomie und Wohnen

Abb. 35: Neufassung des Planungsrechts, Nutzungskategorien, vgl. Plan 1.7

5.3.1 Verfahren 1 (Bauabschnitt BA 2)

Ziel: Sicherung der leitbildprägenden Großstrukturen

Ziel ist vorrangig die Sicherung der Bürofunktionen im Gebäudebestand, aber auch die Nutzungsöffnung für Hotels (z. B. für das Gebäude der Postdirektion) und Gastronomie.

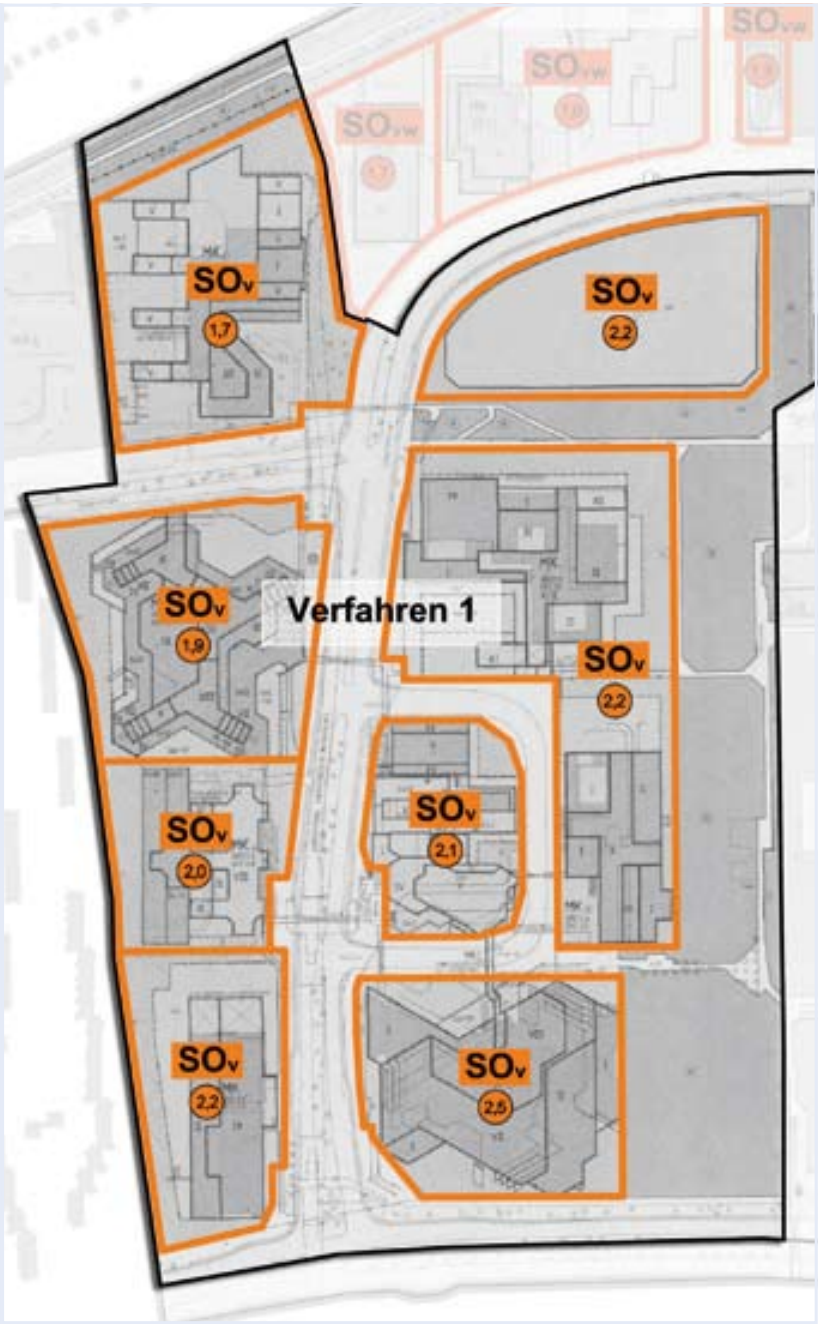


Abb. 36: Verfahren 1, vgl. Plan 1.7

In den Teilbereichen des Verfahrens 1 wird eine Textplan-Änderung zur Nutzungsergänzung innerhalb des vorhandenen Planrahmens vorgenommen. Der Verordnung wird eine Plananlage beigefügt, die den Geltungsbereich der Planänderung zeigt.

Eine Planänderung reicht in diesem Planverfahren aus, da es vorrangig um die Neufassung der planungsrechtlichen Ausweisung geht. Dabei werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, es scheint deshalb ein Verfahren nach § 13 BauGB möglich.

In der Verordnung zur Änderung des Bebauungsplans WI 7 sind die zulässigen Nutzungen zu benennen:

SOv – Sondergebiet Verwaltung: Geschäftsnutzung, Büro- und Verwaltungsnutzung, Beherbergung, Gastronomie.

Die GFZ wird im Vergleich zum bestehenden Planrecht um 10 % erhöht und wird damit in den einzelnen Teilbereichen mit 1,7 bis zu 2,5 festgesetzt. Es kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden, ob eine weitere „Öffnungsklausel" zur Überschreitung der Baugrenzen sinnvoll sein kann. Das geltende Planrecht erlaubt Überschreitungen bis zu 2 m für Balkone und Sonnenschutzanlagen sowie bis zu 7 m für Ein-

gangsüberdachungen, Treppenräume und notwendige Treppenhäuser. Es kann deshalb sinnvoll sein, weitere Überschreitungen der Baugrenzen oder der Geschossigkeit als Ausnahme zuzulassen, wenn diese Maßnahmen grundsätzlich dem Erhalt der Bausubstanz im Sinne des Leitbildes der City Nord dienen.

Alle weiteren Regelungen des Bebauungsplans WI 7, wie z. B. die Festsetzungen zu Grünflächenanteilen (20, 25 und 30 %) und Einfriedungen, haben weiterhin Bestand.

5.3.2 Verfahren 2 (Bauabschnitt BA 1, Süd)

Ziel: Sicherung der leitbildprägenden Großstrukturen, Umstrukturierung BP-Areal und Nachnutzung Esso-Immobilie

Ziel ist vorrangig die Sicherung der Bürofunktionen im Gebäudebestand des ehem. ESSO-Gebäudes (Modernisierung Bestand). Für den Bereich BP-Areal wird das Planbild des Bebauungsplans WI 39 übernommen bzw. durch eine diese Planung sichernde Baufeldausweisung ersetzt.

Für die nördliche Teilfläche des ehem. ESSO-Gebäudes können Erweiterungspotenziale für Wohnnutzungen generiert werden. Im Gegenzug ist die Festsetzung ergänzender Verkehrsflächen am Dakarweg vorzusehen, um die Verbindung mit den FNP-Reserveflächen sowie zur S-Bahnhaltestelle Rübenkamp sicherzustellen.

In den Teilbereichen des Verfahrens 2 wird eine vollständige Überplanung notwendig. Die Planzeichnung wird entsprechend neu erarbeitet.

In der Verordnung zum Bebauungsplan sind die zulässigen Nutzungen zu benennen:

SOv – Sondergebiet Verwaltung: Geschäftsnutzung, Büro- und Verwaltungsnutzung, Beherbergung, Gastronomie.
Im nördlichen Bereich am Dakarweg:
SOvw – Sondergebiet Verwaltung und Wohnen: Geschäftsnutzung, Büro- und Verwaltungsnutzung, Beherbergung, Gastronomie und Wohnen.
Die GFZ wird im Vergleich zum bestehenden Planrecht um 10 % erhöht und wird damit in den einzelnen Teilbereichen mit 2,2 bis zu 3,0 (WI 39) festgesetzt.

Alle weiteren Regelungen des Bebauungsplans WI 7, wie z. B. die Festsetzungen zu Grünflächenanteilen (30 %) und Einfriedungen, sind zu überprüfen und werden entsprechend in das neue Planrecht übernommen.

Sollten das Wettbewerbsergebnis zum Bebauungsplan WI 39 oder alternative reine Büronutzungskonzepte nicht umgesetzt werden, könnte in den nördlichen Teilflächen des BP-Areals am Kapstadtring unter Berücksichtigung der Verkehrslärmsituation alternativ zur reinen Büronutzung auch eine Mischung mit Wohnen geprüft werden. Zum Stadtpark sollte das Entrée zur City Nord in jedem Fall mit einer kraftvollen Büronutzung besetzt werden (Sicherung Leitbild).

Abb. 37: Verfahren 2, vgl. Plan 1.7

5.3.3 Verfahren 3 (Mitte)

Ziel: Stärkung der Attraktivität der Mitte, der Versorgungsfunktion, der Gastronomie und Erhöhung des Wohnanteils

Ziel ist die Stärkung der zentralen und gemischten Funktionen in der Mitte, wobei in weiten Teilen ein grundsätzlicher Erneuerungsbedarf der funktionalen Zuordnung und der baulichen Substanz festzustellen ist.

Darüber hinaus wurde die Zielstellung formuliert, die +1-Erschließungsebene aufzugeben und im Bereich des 1. BA und der Mitte die Fußgängerbrücken zurückzubauen. Mit dieser Zielstellung sind erhebliche Eingriffe in die Substanz erforderlich, insbesondere in den Bereichen der ebenerdigen Öffnung der Mitte zum City Nord Park.

Blockaden durch eigentumsrechtliche und bauliche Verflechtungen der Bauteile der Mitte gilt es zu überwinden, wobei grundsätzlich die Strategie einer schrittweisen Entflechtung und Unterstützung von Einzelmaßnahmen einzelner Eigentümer („Step by Step") verfolgt werden sollte.

Die konkrete Verfahrensstrategie ist im Dialog mit den Eigentümern zu entwickeln. Erste Vorhaben werden derzeit für Teilbereiche in der Mitte konkretisiert. Es zeigt sich also, dass eine Strategie der Entflechtung und Definition von Entwicklungsbausteinen tragfähig und umsetzbar sein könnte. Diesen Weg der Entwicklung im „Step by Step" gilt es durch Ansprache der Grundeigentümer und intensive Beratung fortzuführen.

Für die verträgliche Integration von Einzelhandelsnutzungen ist ein Gutachten erarbeitet worden, dass geeignete Sortimente und deren Bemessung bestimmt hat.

Der südliche Kopf der Mitte (Hotelnutzung) wird in die Planung einbezogen, da hier eine stärkere städtebaulich Akzentuierung der Bebauung am Park erreicht werden soll. Die Hotelnutzung sollte dabei integriert bzw. ausgebaut werden. Hierzu ist eine höhere Ausnutzung und Geschossigkeit vorzusehen. Im Gegenzug wird der südliche Parkzugang aus der Mitte durch Festsetzung öffentlicher Wegeflächen (oder Gehrechte) gesichert. Zur Realisierung des Zugangs ist ein Teilrückbau der Parkdecks/-garagen des bestehenden Hotels notwendig.

Zur Belebung der Mitte und der gesamten City Nord wird eine Erhöhung des Wohnanteils entscheidend beitragen. Hier wird durch schrittweise Umstrukturierungsmaßnahmen perspektivisch ein Wohnanteil in der Mitte von ca. 30 – 40 % angestrebt und damit ein Neubaupotenzial zuzüglich zum Wohnbestand von ca. 800 – 1.000 Wohneinheiten gesehen.

Parallel zur Entwicklung der Strategie „Step by Step“ wird eine vollständige Überplanung der Mitte notwendig. Die Planzeichnung wird entsprechend neu erarbeitet.

In der Verordnung zum Bebauungsplan sind die zulässigen Nutzungen zu konkretisieren:

Zulässig sind damit Nutzungen gemäß § 7 BauNVO (Kerngebiete): Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sportliche Zwecke. Wohnen ist allgemein, im Bereich Überseering nur oberhalb der Erdgeschosse zulässig. Geschossflächen des Einzelhandels und Einzelhandelssortimente sind gemäß Einzelhandelsgutachten zu bestimmen. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind zu prüfen.

Die Geschossflächen sollen im Vergleich zum bestehenden Planrecht um 10 % erhöht und damit insgesamt bis zu 220.000 m² betragen. Entsprechend sind die Geschossigkeiten in den einzelnen Teilbereichen zu überprüfen.

Weitere Regelungen werden zu Wegerechten, Platzanlagen und Begrünungsmaßnahmen notwendig.

Abb. 38: Verfahren 3, vgl. Plan 1.7

5.3.4 Verfahren 4 (Bauabschnitt BA 1 und BA 3)

Ziel: Nutzungsöffnung für Wohnen

Ziel ist vorrangig die Öffnung der Nutzung für Wohnen. Im Falle von Umstrukturierungsmaßnahmen im Bestand sowie Neubaumaßnahmen soll ein Wohnen oberhalb der Erdgeschosse zugelassen werden. Die Erdgeschosszonen sind überwiegend weiterhin einer gewerblichen Nutzung vorbehalten.

Das Neubauvorhaben auf dem Grundstück Überseering/Kapstadtring könnte hinsichtlich einer Nutzung für Wohnen überprüft werden. In den Teilbereichen des Verfahrens 4 wird eine vollständige Überplanung notwendig. Die Planzeichnungen werden entsprechend neu erarbeitet.

In den Verordnungen zum Bebauungsplan sind die zulässigen Nutzungen zu benennen:

SOvw – Sondergebiet Verwaltung und Wohnen: Geschäftsnutzung, Büro- und Verwaltungsnutzung, Beherbergung, Gastronomie und Wohnen.

Die GFZ wird im Vergleich zum bestehenden Planrecht um 10 % erhöht und wird damit in den einzelnen Teilbereichen mit 1,7 bis zu 2,1 festgesetzt.

Alle weiteren Regelungen des Bebauungsplans WI 7, wie z. B. die Festsetzungen zu Grünflächenanteilen (20, 25, 30 %) und Einfriedungen, sind zu überprüfen und werden entsprechend in das neue Planrecht übernommen.

Abb. 39: Verfahren 4, vgl. Plan 1.7

5.3.5 Verfahren 5 (Bauabschnitt BA 1, Nord)

Ziel: Sicherung der leitbildprägenden Großstruktur (Vattenfall) und Büronutzung (Oval-Office)

Ziel ist vorrangig die Sicherung der Bürofunktionen im Gebäudebestand des heutigen Vattenfall-Gebäudes (Arne Jacobsen) und des Oval Office. In den Teilbereichen des Verfahrens 5 wird eine vollständige Überplanung notwendig. Die Planzeichnung wird entsprechend neu erarbeitet.

Im Bereich Vattenfall wird die Plandarstellung aus dem Bebauungsplan WI 7 übernommen, um den Bestand zu sichern. Im Bereich südlich Hebebrandstraße (Oval Office) erfolgt eine den Bestand sichernde Baufeldausweisung.

In der Verordnung zum Bebauungsplan sind die zulässigen Nutzungen zu benennen:

SOv – Sondergebiet Verwaltung: Geschäftsnutzung, Büro- und Verwaltungsnutzung, Beherbergung, Gastronomie.

Die GFZ wird im Vergleich zum bestehenden Planrecht um 10 % erhöht und wird damit in den einzelnen Teilbereichen mit 1,9 bis zu 2,0 festgesetzt.

Alle weiteren Regelungen des Bebauungsplans WI 7 wie z. B. die Festsetzungen zu Grünflächenanteilen (30 %) und Einfriedungen sind zu überprüfen und werden entsprechend in das neue Planrecht übernommen.

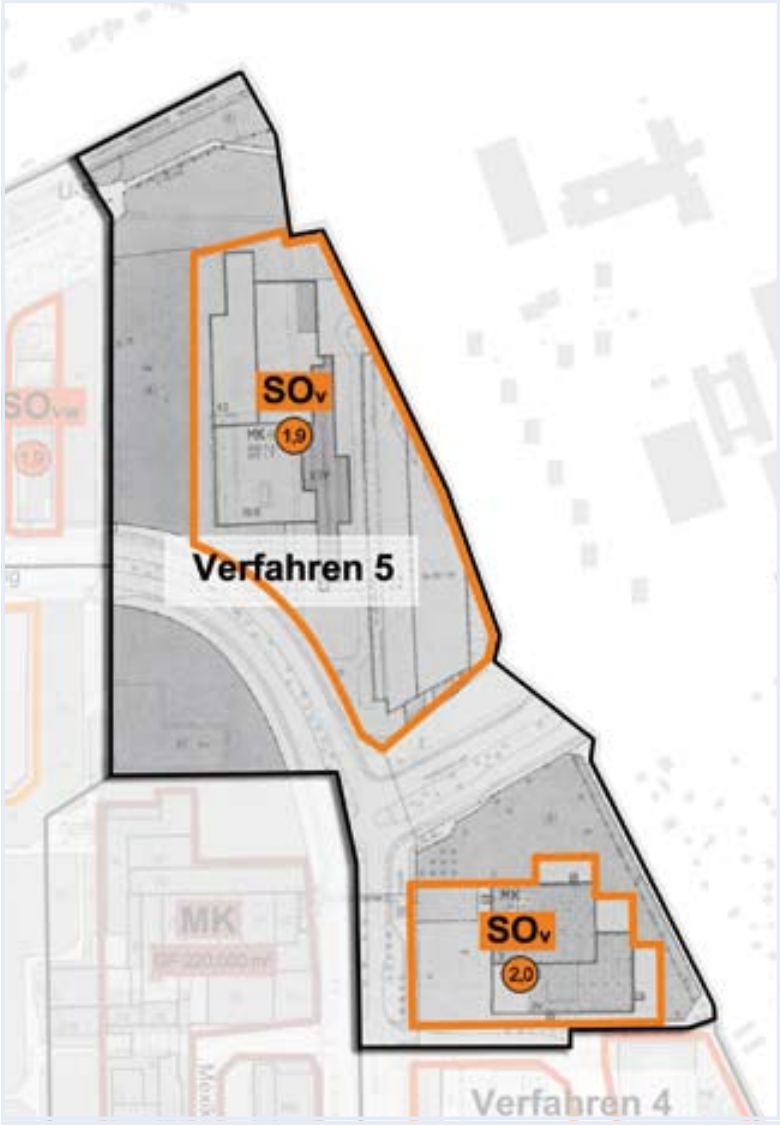


Abb. 40: Verfahren 5, vgl. Plan 1.7

5.4 Schlussbemerkung

Im Rahmen der Bearbeitung dieses Masterplanes sind bereits erste konkrete Ideen zur Weiterentwicklung der City Nord entstanden. Insbesondere mit Blick auf die Mitte scheinen neue Handlungsoptionen zu entstehen und es zeichnet sich kurz- bis langfristig ein hochinteressanter Umbauprozess für die Mitte ab.

Zur Umsetzung bedarf es eines intensiven Dialoges mit den Grundeigentümern und sonstigen Beteiligten. Es sind seitens der Freien und Hansestadt Hamburg auch Möglichkeiten zur finanziellen Unterstützung einzelner Umbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen zu prüfen, da dieser Umbauprozess hoch komplex und aufwendig sein wird.

Um einen reibungslosen Prozessfortgang zu sichern, Kontinuität, Initiative und immer auch Anregungen und neue Ideen geben zu können, schlagen wir dringend die Einsetzung einer Steuerungsgruppe „Umbau City Nord“ vor. Diese sollte im Bezirksamt verankert sein und die entsprechenden relevanten Fachbehörden abbilden. Hinzuzuziehen wären auch Vertreter der Grundeigentümer, ggf. die Grundeigentümer-Interessengemeinschaft City Nord (GIG), sowie themenbezogen externer Sachverstand.

PLAN 1.1
STÄDTEBAULICHES KONZEPT
„STEP BY STEP“

Masterplan City Nord

Legende

- Gebäude Masterplanung
- ehemaliger Gebäudebestand
- Fußgängerbereich 0-Ebene
- Fußgängerbereich +1-Ebene
- Gebäudebestand, baulich angepasst bzw. modernisiert
- Gebäudebestand
- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Grenze des Plangebietes

Übersichtsplan M 1:20.000

Auftraggeber:

Hamburg
Bezirksamt Hamburg- Nord
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Masterplan City Nord
Plan 1.1

Städtebauliches Konzept "Step by Step"

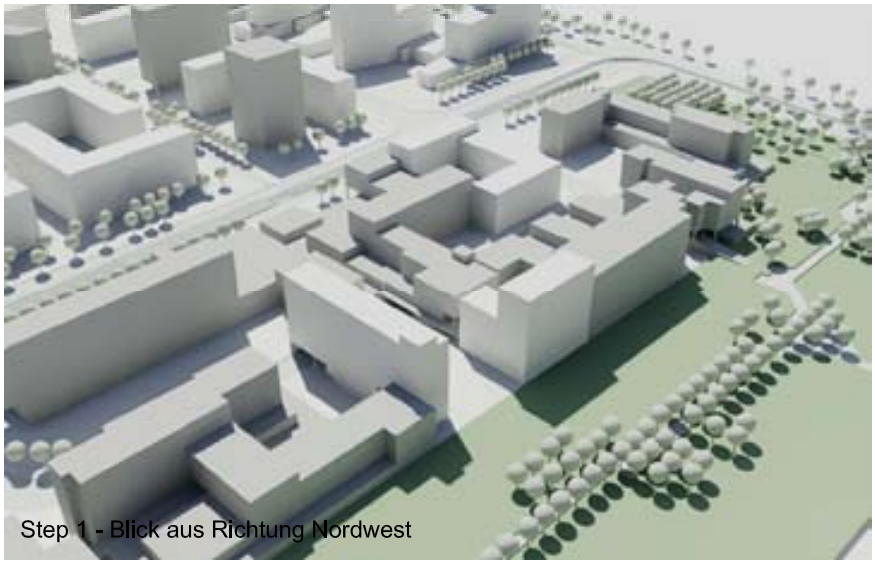
Maßstab: 1:2.500 i.O A1, Datum: 14.09.2010

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

PLAN 1.2.1
STÄDTEBAULICHES KONZEPT, VERTIEFUNG MEXIKORING 21/25, LAGEPLAN

Masterplan City Nord



Legende

- Gebäude Masterplanung
- ehemaliger Gebäudebestand
- Grundstücksgrenzen
- Fußgängerbereich Erdgeschossebene
- Fußgängerbereich +1-Ebene
- Gebäudebestand, baulich angepasst bzw. modernisiert
- Gebäudebestand
- öffentliche Grünflächen

Übersichtsplan M 1:20.000

Auftraggeber:

Hamburg
Bezirksamt Hamburg- Nord
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Masterplan City Nord
Plan 1.2.1_Lageplan

Städtebauliches Konzept
Vertiefung Mexikoring 21/25

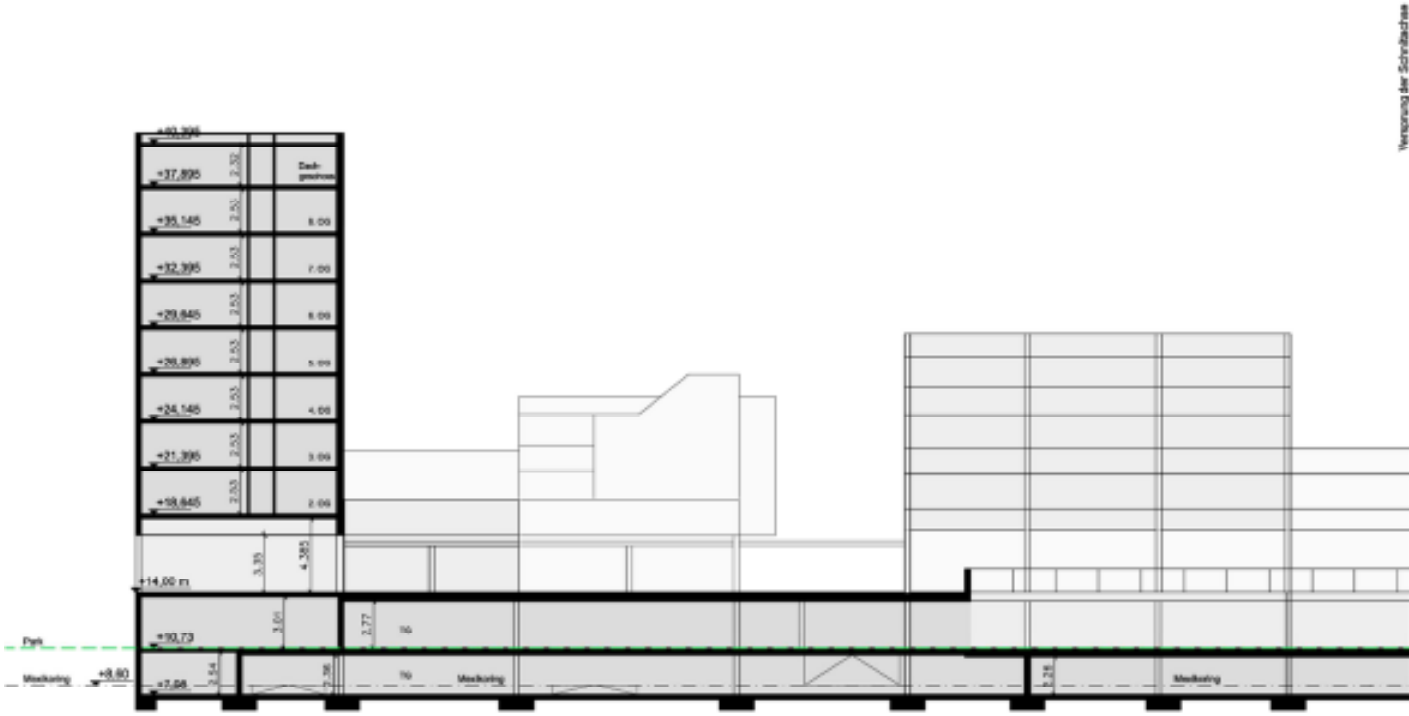
Maßstab: 1: 500 i.O A1, Datum: 14.09.2010

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

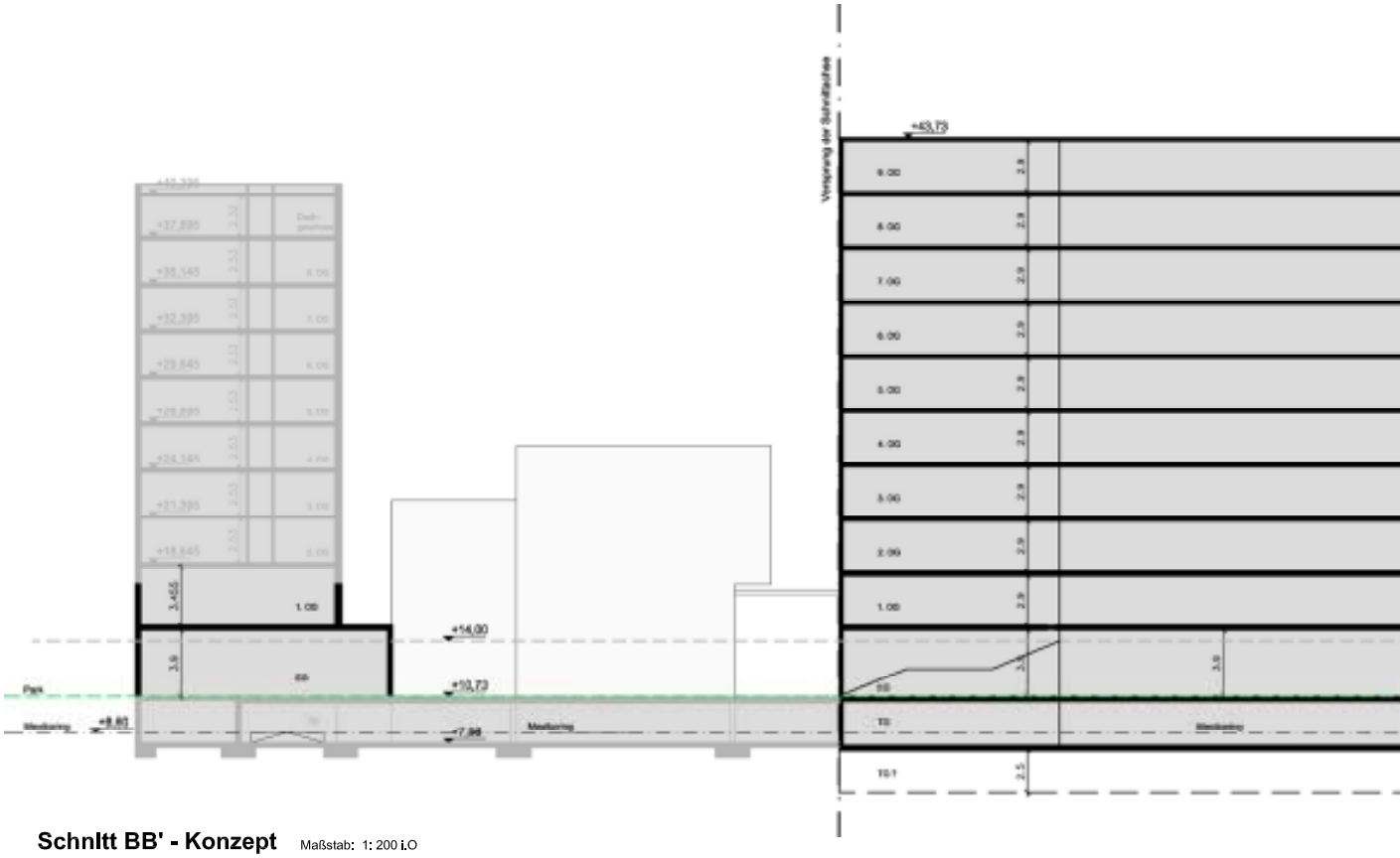
Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

PLAN 1.2.2
STÄDTEBAULICHES KONZEPT, VERTIEFUNG MEXIKORING 21/25, SCHNITTE

Masterplan City Nord



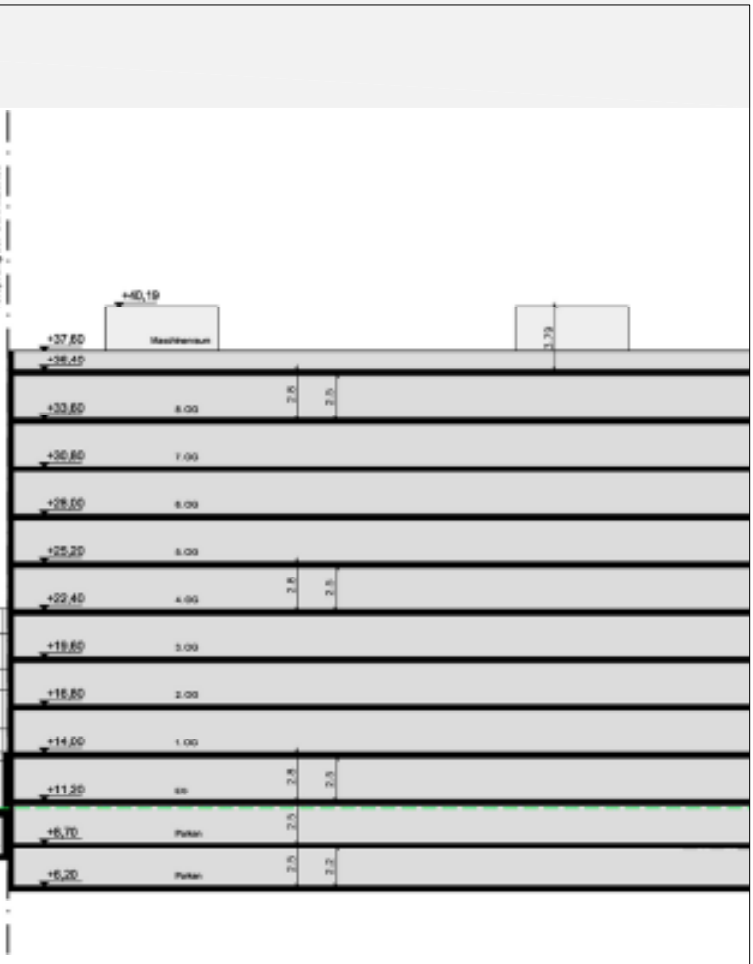
Schnitt AA' - Bestand Maßstab: 1: 200 i.O

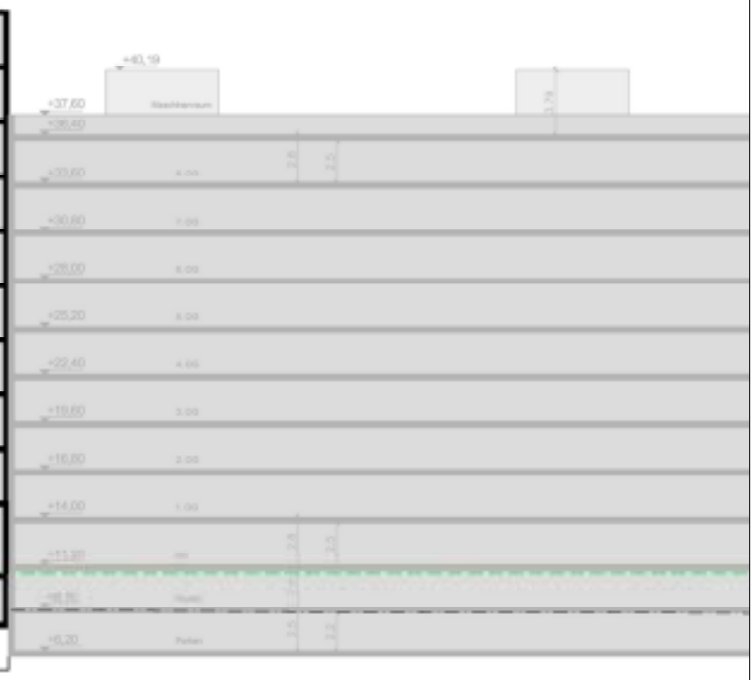


Schnitt BB' - Konzept Maßstab: 1: 200 i.O

M 1 : 200

0 2 10 20 m





Übersichtsplan M 1:20.000

Auftraggeber:

Hamburg
Bezirksamt Hamburg- Nord
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Masterplan City Nord
Plan 1.2.2_Schnitte

Städtebauliches Konzept
Vertiefung Mexikoring 21/25

Maßstab: 1: 500 i.O A1, Datum: 14.09.2010

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

PLAN 1.3
NUTZUNG

Masterplan City Nord

Legende

- Bereich 1 :
  Geschäfts- und Büronutzungen,Verwaltung, Hotel, Gastronomie
- Bereich 2 :
  Wie Bereich 1, zusätzlich Mischung mit Wohnen
- Bereich 3 :
  Wie Bereich 1 mit Ausrichtung Energie- und Umwelttechnologien
- Bereich Mitte :
  Wie Bereich 1, zusätzlich Wohnen, Freizeit, Kultur, Einzelhandel
- Wohnen
- Gebäude Bestand Umgebung
- Grenze des Plangebietes

Übersichtsplan M 1:20.000

Auftraggeber:

Hamburg
Bezirksamt Hamburg- Nord
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Masterplan City Nord
Plan 1.3

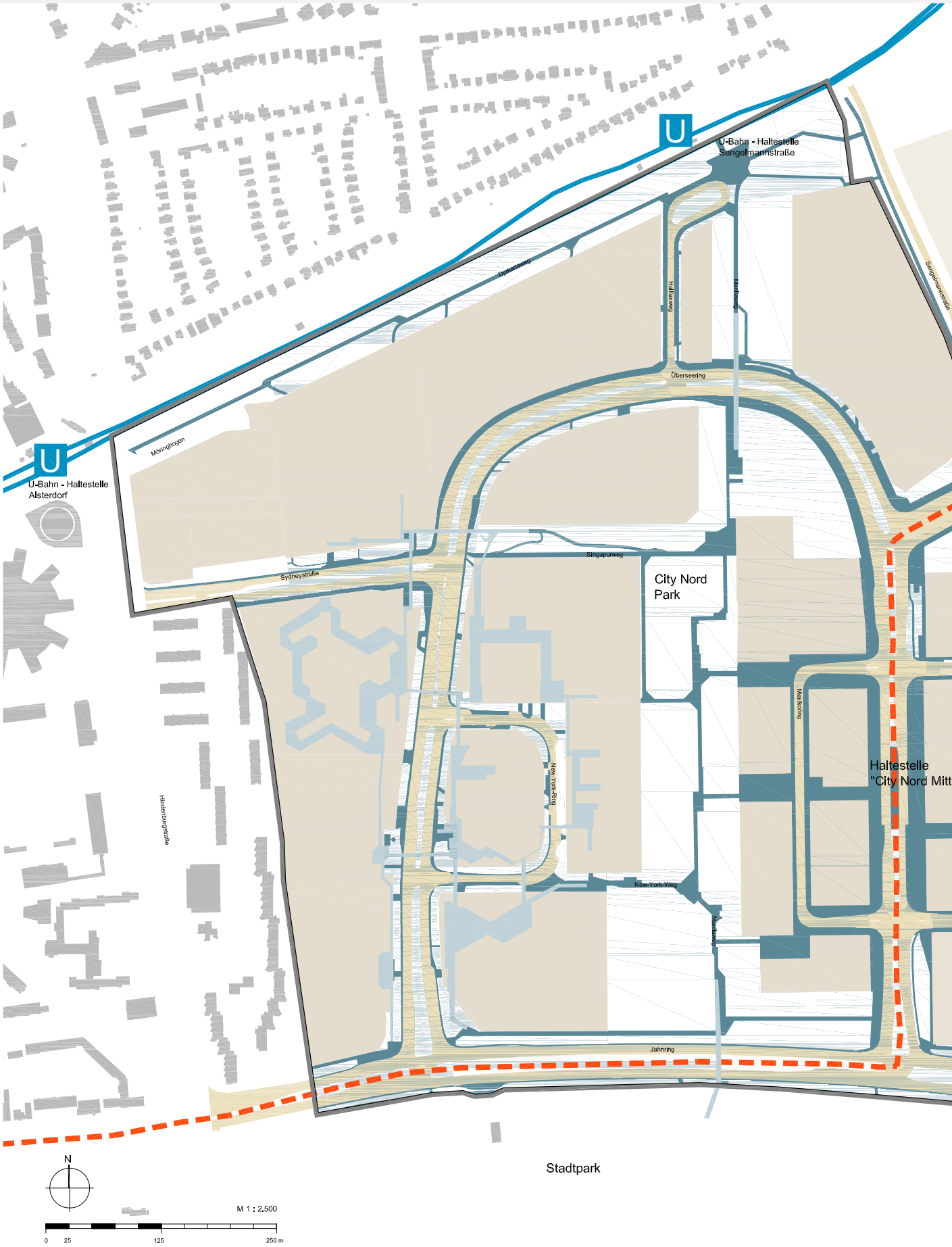
Nutzung

Maßstab: 1:2.500 i.O A1, Datum: 14.09.2010

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG
Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

PLAN 1.4
ERSCHLIESSUNG

Masterplan City Nord



Legende

- Öffentliche Straßenflächen
- Öffentliche Fuß- und Radwege, Platzflächen
- Fußwege +1Ebene
- Geplante Stadtbahn; Vorschlag zur Anlage einer Haltestelle "City Nord Mitte"
- S-und U-Bahn-Trassen mit Haltestellen
- Mögliche Anbindung Hebebrandquartier
- Private Grundstücksflächen
- Gebäude Bestand Umgebung
- Grenze des Plangebietes

Übersichtsplan M 1:20.000

Auftraggeber:

Hamburg
Bezirksamt Hamburg- Nord
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Masterplan City Nord
Plan 1.4

Erschließung

Maßstab: 1:2.500 i.O A1, Datum: 14.09.2010

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

PLAN 1.5
FREIRAUM

Masterplan City Nord

Legende

- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche / City Nord Park
- Aufweitung / Öffnung Stadtpark-Kante
- Einzelbäume auf öffentlichen Flächen
- Öffentliche Platzflächen, Fuß- und Radwege im Bereich "Neue" Mitte / Überseering Ost
- Öffentliche Fuß- und Radwege
- Mögliche Anbindung Hebebrandquartier
- Private Grundstücksflächen
- Gebäude Bestand Umgebung
- Grenze des Plangebietes

Übersichtsplan M 1:20.000

Auftraggeber:

Hamburg
Bezirksamt Hamburg- Nord
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Masterplan City Nord
Plan 1.5

Freiraum

Maßstab: 1:2.500 i.O A1, Datum: 14.09.2010

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

PLAN 1.6
NEUFASSUNG
DES PLANUNGSRECHTS,
ABGRENZUNG PLANGEBIETE

Masterplan City Nord

Legende

Grenze des geltenden Bebauungsplans Winterhude 7

Mögliche Abgrenzungen von Änderungsverfahren bzw. Verfahren zur Neuaufstellung des Planungsrechts

Verfahren 1
Geschäftsnutzung, Büronutzung, Verwaltung, Hotel, Gastronomie
Verfahren: Text-Änderung

Verfahren 2
Wie Verfahren 1 - Neu- und Umbau; nördlich Esso Prüfung Wohnen
Verfahren: Neuaufstellung

Verfahren 3 (Mitte)
Wie Verfahren 1 + Wohnen, Freizeit, Kultur, Hotel, Einzelhandel (Gutachten)
Verfahren: Neuaufstellung

Verfahren 4
Wie Verfahren 1 + Mischung mit Wohnen (Neubau Wohnen und Wohnen in Bestandsgebäuden, i.d.R. Wohnen in den Obergeschossen, EG überwiegend gewerblich)
Verfahren: Neuaufstellung

Verfahren 5
Wie Verfahren 1
Verfahren: Neuaufstellung

Gebäude Bestand Umgebung

Übersichtsplan M 1:20.000

Auftraggeber:
Hamburg
Bezirksamt Hamburg- Nord
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Masterplan City Nord
Plan 1.6

Neufassung des Planungsrechts

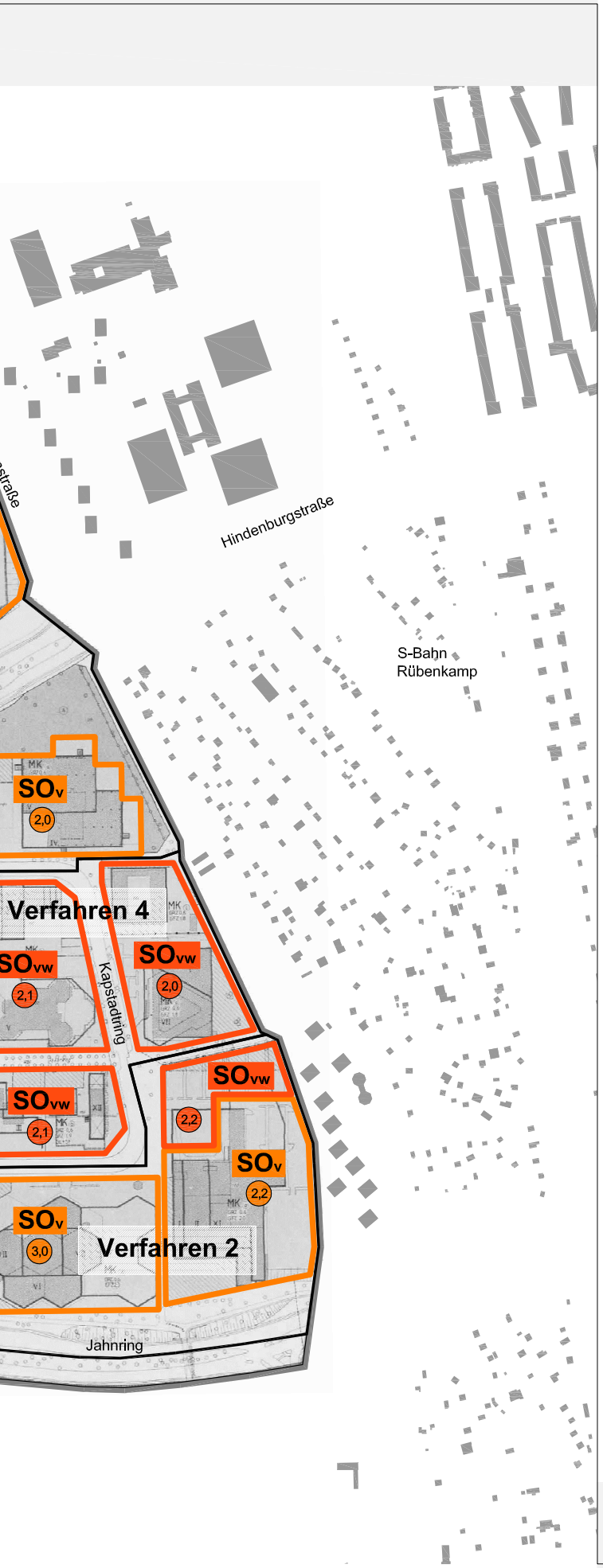
Abgrenzung der Plangebiete

Maßstab: 1:2.500 i.O A1, Datum: 14.09.2010

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG

PLAN 1.7
NEUFASSUNG DES PLANUNGSRECHTS, NUTZUNGSKATEGORIEN NACH BauNVO

Masterplan City Nord



Legende

Grenze des geltenden Bebauungsplans Winterhude 7

Mögliche Abgrenzungen von Änderungsverfahren bzw. Verfahren zur Neuaufstellung des Planungsrechts

SOv

Verfahren 1
Sondergebiet Verwaltung:
Geschäftsnutzung, Büronutzung, Verwaltung, Hotel, Gastronomie

Verfahren 2
Sondergebiet Verwaltung: Wie Verfahren 1
Neu- und Umbau; nördlich Esso Prüfung Wohnen

Verfahren 5
Sondergebiet Verwaltung: Wie Verfahren 1

SOvw

Verfahren 2
Sondergebiet Verwaltung: Wie Verfahren 1
Neu- und Umbau; nördlich Esso Prüfung Wohnen

Verfahren 4
Sondergebiet Verwaltung und Wohnen: Wie Verfahren 1 + Mischung mit Wohnen (Neubau Wohnen und Wohnen in Bestandsgebäuden, i.d.R. Wohnen in den Obergeschossen, EG überwiegend gewerblich)

MK

Verfahren 3
Kerngebiet Mitte: Wie Verfahren 1
+ Wohnen, Freizeit, Kultur, Hotel, Einzelhandel (Gutachten)

z.B. 2,2 anzustrebende Geschossflächenzahl

GF anzustrebende Geschossfläche in m² in der Mitte

Gebäude Bestand Umgebung

Übersichtsplan M 1:20.000

Auftraggeber:
Hamburg
Bezirksamt Hamburg- Nord
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Masterplan City Nord
Plan 1.7

Neufassung des Planungsrechts

Nutzungskategorien gemäß BauNVO

Maßstab: 1:2.500 i.O A1, Datum: 14.09.2010

KRUSE – SCHNETTER – RATHJE
ELBBERG
STADT – PLANUNG – GESTALTUNG
Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 460955-60, Fax -70, mail@elbberg.de, www.elbberg.de

IMPRESSUM

Auftraggeber und Herausgeber
Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg
Tel. 040 428 04 - 6007 / - 6008
www.hamburg.de/hamburg-nord
vertreten durch:
Hans Peter Boltres
Oliver Panz
Jutta Wehrmann

Auftragnehmer
ELBBERG Stadt - Planung - Gestaltung
Kruse - Schnetter - Rathje
Falkenried 74 a, 20251 Hamburg
Tel. 040 46 09 55 - 60
Fax 040 46 09 55 - 70
E-Mail: mail@elbberg.de
www.elbberg.de
Projektbearbeitung:
Friederike Schaffner,
Julia Kehrl, Marta Bauermann,
Volker Rathje

Gestaltung
bfö Büro für Öffentlichkeitsarbeit e.K.
www.bfoe-hh.de

Bildnachweis
Alle Abbildungen: ELBBERG Stadt - Planung - Gestaltung,
außer S. 5 + Abb. 7 (Bezirksamt Hamburg-Nord),
Titelbild + Abb. 1 (Grundeigentümer-Interessengemeinschaft City Nord GmbH),
Abb. 13, 14, 15 (Schenk + Waiblinger)

Druck
Druckerei Renk GmbH & Co KG
www.renk-online.de

Januar 2011

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Hamburg-Nord
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg
Tel. 040 428 04 - 6007 / - 6008
www.hamburg.de/hamburg-nord

Hamburg | Bezirksamt Nord