

# FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### Hohenfelde 10 Begründung

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 416



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
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 .....	6
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	6
3.2.2 Denkmalschutz/ Erhaltensverordnung.....	6
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen.....	6
3.2.4 Kampfmittelverdacht.....	6
3.2.5 Schutzgebiete .....	6
3.2.6 Baumschutz.....	7
3.2.7 Artenschutz.....	7
3.2.8 Besondere Bodenschutzbestimmungen.....	7
3.2.9 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag .....	7
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	7
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	7
3.3.1.1 Entwicklungskonzept Hohenfelde .....	7
3.3.1.2 Städtebaulicher Wettbewerb.....	8
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	8
3.4 Angaben zum Bestand .....	8
<b>4 Umweltbericht</b> .....	<b>11</b>
<b>5 Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>12</b>
5.1 Kerngebiet .....	12
5.1.1 Beschreibung des Vorhabens.....	12
5.1.2 Art der baulichen Nutzung .....	14
5.1.3 Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	18
5.1.5 Verschattungsuntersuchung .....	21
5.2 Verkehr .....	21
5.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen.....	21
5.2.2 Ruhender Verkehr/ Tiefgarage .....	22
5.3 Technischer Umweltschutz.....	23
5.3.1 Lärmimmissionen.....	23
5.3.2 Erschütterungen und sekundärer Luftschall .....	25
5.3.3 Luftschadstoffe .....	26
5.4 Entwässerung .....	27
5.5 Klimaschutz .....	28
5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	29

5.6.1	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	29
5.6.2	Artenschutz.....	32
5.6.3	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung.....	33
5.7	Abwägungsergebnis .....	36
5.8	Kennzeichnungen .....	37
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>38</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>38</b>

## **Anlass der Planung**

Ein nahe der Hamburger Innenstadt zwischen Lübecker Straße, Wallstraße und Steinhauerdamm in exponierter Lage gelegenes etwa 1,05 ha großes Areal bietet nach dem erfolgten Abzug der vorangegangenen öffentlichen Nutzung (Schule) beste Voraussetzungen für die Entwicklung einer Neubebauung.

Das städtebauliche Konzept für das gesamte Areal basiert auf einem im Jahr 2012 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb und einem Ende 2014 veranstalteten Workshopverfahren. Ziel und Zweck war die hochbauliche Entwicklung eines Gebäudeensembles, bestehend aus einem modernen und zeitgemäßen Autohaus im nördlichen Grundstücksbereich, sowie einem Büro- und Geschäftsgebäude im südlichen Grundstücksbereich. Das Autohaus wurde zwischenzeitlich auf Basis von § 34 BauGB genehmigt und ist bereits in Betrieb.

Um die Realisierung des Büro- und Geschäftsgebäudes zu ermöglichen, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hohenfelde 10 notwendig. In dem Gebäudekomplex sollen zu einem überwiegenden Anteil zentral gelegene repräsentative und verkehrlich optimal erschlossene Büroflächen geschaffen werden. Aus diesem Grund wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Kerngebiet ausgewiesen.

Die bereits in den vergangenen Jahren begonnene funktionale und gestalterische Aufwertung des Stadtteils Hohenfelde soll durch den zwölfgeschossigen Gebäudekomplex fortgesetzt werden. Durch die inselgleiche Lage zwischen den drei Hauptverkehrsstraßen wird gemeinsam mit dem benachbarten Autohaus eine gute Präsenz des städtebaulichen Ensembles im Stadtraum gewährleistet und der angestrebte repräsentative Charakter der Neubebauung durch eine uneingeschränkte Sicht aus allen Himmelsrichtungen unterstützt.

## **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726, 1738).

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt. Weitere Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf den Umweltbericht und auf die Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt.

Der Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 [zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 \(BGBl. I S. 2240\)](#)), und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010

(HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), bleiben unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB). Das Vermeidungsgebot, wonach der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet ist, in allen Phasen der Planung und Umsetzung eines Projektes Vorkehrungen dafür zu treffen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen unterlassen werden, ist anzuwenden, auch wenn keine Ausgleichspflicht besteht.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hohenfelde 10 vom 29.05.2015 (Amtl. Anz, S. 1011) eingeleitet. Mit der Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 04.03.2019 wurde der Geltungsbereich des Plangebiets verkleinert. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 06.01.2015 und 10.09.2019 (Amtl. Anz. S. 110 und Amtl. Anz S. 1250) stattgefunden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vor der öffentlichen Auslegung auf die südliche Teilfläche und die flankierenden Abschnitte der Hauptverkehrsstraßen Steinhauerdamm und Wallstraße verkleinert, da das auf der nördlichen Teilfläche geplante Vorhaben (Autohaus) bereits auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt werden konnte. Die Planungsziele für die im Geltungsbereich verbliebene Fläche haben sich nicht verändert. Das Vorhabengebiet im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst nunmehr das aus dem ehemaligen Schulgrundstück herausparzellierte Flurstück 1591 sowie das aus dem Straßengrundstück Steinhauerdamm herausparzellierte Flurstück 1590 (jeweils Gemarkung Hohenfelde).

## **2. 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 Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ dar. Die das Vorhabengebiet flankierenden Verkehrsachsen Wallstraße und Steinhauerdamm sind als „sonstige Hauptverkehrsstraßen“ 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 das Plangebiet das Milieu „Öffentliche Einrichtung“ dar. Für die das Vorhabengebiet flankierenden Verkehrsachsen Wallstraße und Steinhauerdamm ist das Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Als milieuübergreifende Funktionen ist im Plangebiet und im weiträumigen Umfeld der „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt sowie südöstlich angrenzend an das Plangebiet eine die Hauptverkehrsstraße Bürgerweide querende „Grüne Wegeverbindung“ mit Verbindung zum Grünzug Borgfelder Straße weiter südlich. Von einer Berichtigung des Landschaftsprogrammes wird aufgrund der Geringfügigkeit abgesehen, da die grundlegende Darstellung einer für eine Bebauung vorgesehenen Fläche unverändert bleibt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz zum Landschaftsprogramm stellt für den Bereich des Plangebiets den Biotopentwicklungsraum „Gemeinbedarfsflächen“ (13b) dar. Für die das Vorhabengebiet flankierenden Verkehrsachsen Wallstraße und Steinhauerdamm ist der Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) dargestellt. Von einer Berichtigung der Fachkarte Arten- und Biotopschutz wird aufgrund der Geringfügigkeit abgesehen, da die grundlegende Darstellung einer für eine Bebauung vorgesehenen Fläche unverändert bleibt.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Im Plangebiet gilt der Teilbebauungsplan 312 (TB 312 vom 25.03.1955) der Freien und Hansestadt Hamburg in Verbindung mit der Baupolizeiverordnung vom 08. Juni 1938. Der Teilbebauungsplan 312 weist das Vorhabengebiet der vorangegangenen Nutzung entsprechend als „vorhandene Schulflächen“ aus. Die seitlich flankierenden Flächen sind als „Straßenflächen“ festgesetzt.

### **3.2.2 Denkmalschutz/ Erhaltensverordnung**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine schützenswerten Denkmäler gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S.142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384).

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Innerhalb des Plangebiets sind keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308), im Altlasthinweiskataster eingetragen.

### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) vom 30. Dezember 2005 (HmbGVBl. Nr. 45), zuletzt geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. Nr. 37, S. 289), ist die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder die Veranlasserin bzw. der Veranlasser eines Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung von Bauarbeiten erforderlich sind (§ 6 Absatz 2 KampfmittelVO). Da im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen war, wurden im Vorhabengebiet entsprechende Sondierungsarbeiten flächendeckend durchgeführt. Im Ergebnis wurde das Vorhabengebiet als kampfmittelfrei eingestuft.

### **3.2.5 Schutzgebiete**

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 Absatz 2 BNatSchG bzw. nach § 14 HmbBNatSchAG gesetzlich geschützten Biotope.

### **3.2.6 Baumschutz**

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

### **3.2.7 Artenschutz**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind bei der Umsetzung des Vorhabens die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 BNatSchG zu beachten.

### **3.2.8 Besondere Bodenschutzbestimmungen**

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 2 BBodSchG.

### **3.2.9 Bindung an Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Vorhabengebiet beschränkt sich auf die Flurstücke 1591 und 1590 der Gemarkung Hohenfelde.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hohenfelde 10 wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, darüber hinaus regelt er die Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung verbundenen Kosten sowie die Übernahme aller Planungskosten durch den Vorhabenträger.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hohenfelde 10 existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

#### **3.3.1.1 Entwicklungskonzept Hohenfelde**

Das Stadtteilentwicklungskonzept Hohenfelde von 2006 wurde im Auftrag des Fachamts Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirks Hamburg-Nord erstellt.

Das Konzept enthält eine detaillierte Analyse der städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Situation des Stadtteils, außerdem werden die Hohenfelde prägenden Qualitäten und Mängel dargestellt. Den Kern des Entwicklungskonzeptes bilden die Empfehlungen der Planungswerkstatt Hohenfelde. Sie enthalten Leitziele für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils. Darüber hinaus werden Schlüsselprojekte definiert, für welche vorrangig eine Umsetzung forciert werden soll. Ziel war es, anhand des Entwicklungskonzeptes zukünftige Entwicklungsperspektiven zur Stärkung des gesamten Stadtteils und zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung aufzuzeigen. Gleichzeitig sollen die Schlüsselprojekte Impulse für eine weitere Qualifizierung des Stadtteils geben.

Die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hohenfelde 10 eingefasste Fläche ist Teil des „Planungsbereiches 1: Angerstraße“. Ausgesprochene Empfehlungen basieren jedoch auf der ursprünglichen Nutzung als Gewerbeschule.

### **3.3.1.2 Städtebaulicher Wettbewerb**

Im Jahr 2012 wurde im Vorwege des Bebauungsplanverfahrens für das gesamte von den Hauptverkehrsstraßen Lübecker Straße, Wallstraße und Steinhauerdamm umschlossene Areal ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren mit sieben eingeladenen Architekturbüros zur Entwicklung städtebaulicher Alternativen für die gewünschte Gebäudekonzeption, bestehend aus einem Autohaus und dem in den Geltungsbereich eingefassten Bürogebäude, durchgeführt. Lediglich für das Autohaus ist im Wettbewerb ein überzeugender Entwurf gefunden worden, der im Anschluss hinsichtlich der speziellen Bedürfnisse des zukünftigen Nutzers (Porsche AG) überarbeitet wurde und auf Grundlage von § 34 BauGB bereits genehmigt und im Bau ist.

Das Büro- und Geschäftsgebäude entsprach in vielen Punkten nicht den Vorstellungen des Wettbewerbsauslobers und des Preisgerichts. Daher hat Ende 2014 zusätzlich ein Workshopverfahren stattgefunden, welches sich konkret der Aufgabe widmete, ein Bürogebäude zu entwickeln, das den für das Autohaus gefundenen Gestaltungsansprüchen entspricht.

Das Ergebnis des Workshopverfahrens bildet die Basis für das vorliegende Bauungskonzept, welches dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hohenfelde 10 zugrunde liegt.

### **3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

Folgende Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen wurden zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hohenfelde 10 einschließlich des gesamten von den Hauptverkehrsstraßen Lübecker Straße, Wallstraße und Steinhauerdamm umschlossenen Areals durchgeführt:

- Baumgutachten, Dezember 2007
- Landschaftsplanerische Untersuchungen mit Bestandsplan und Baumliste, zuletzt aktualisiert im Februar 2015
- Stellungnahme zum Untergrundaufbau, April 2015
- Verschattungsstudie, April 2015
- Entwässerungskonzept, zuletzt aktualisiert im August 2019
- Schalltechnische Untersuchung, September 2015
- Luftschadstoffuntersuchung, Oktober 2015 mit Ergänzung vom November 2022
- Erschütterungsgutachten, Oktober 2015

## **3.4 Angaben zum Bestand**

### Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Hohenfelde im Bezirk Hamburg-Nord, an der Grenze zum Stadtteil St. Georg und damit etwa 1,5 km Luftlinie von der Hamburger Innenstadt entfernt. Es umfasst den südlichen Teilbereich der von den drei Hauptverkehrsstraßen Lübecker Straße, Steinhauerdamm (B 75) und Wallstraße eingefassten

inselgleichen Fläche. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 0,56 ha. Das Vorhabengebiet umfasst darin rund 0,25 ha.

#### Gebäude und Nutzungen im Plangebiet

Bis zum Beginn der Abrissarbeiten im Februar 2015 befand sich auf dem von Hauptverkehrsstraße umschlossenen Areal der ein- bis viergeschossige Gebäudebestand der Beruflichen Schule Steinhauerdamm (G5) und der Staatlichen Schule für Gesundheitspflege. Die Abrissarbeiten sind vollständig abgeschlossen, sodass sich im Plangebiet keine früheren Gebäudebestände mehr befinden. Im Zuge der Abbrucharbeiten und im Hinblick auf die geplanten Baumaßnahmen sind auch die Baum- und sonstigen Bewuchsbestände auf dem Grundstück bereits gefällt worden, darunter auch eine Amerikanische Roteiche am Steinhauerdamm im Nordosten des Vorhabengebiets. Auf dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstück ist inzwischen ein Autohaus errichtet worden.

Aufgrund der mehrjährigen Nichtnutzung des Areals war die Außenwahrnehmung durch leerstehende Gebäude und nicht gepflegte, teilweise vermüllte und mit Ruderalvegetation bewachsene Freiflächen negativ geprägt. Das Relief ist nahezu eben mit leichtem Gefälle in Richtung Norden. Die Geländehöhe liegt im Mittel bei 14 m über Normalhöhennull (ü. NHN). Die Recherche zum Untergrunderbau vom April 2015 ergab, dass unterhalb der überwiegend aus Sanden mit hohen Bauschuttanteilen zusammengesetzten Auffüllungen sehr gut tragfähige, allerdings wasserstauende Bodenschichten aus Geschiebelehm und -mergel anstehen. Der Bodenversiegelungsgrad wurde mit rund 65% ermittelt (Anteil der überbauten und befestigten Flächen vor Beginn der Grundstücksräumung). Der Pegel des obersten Grundwasserleiters mit Fließrichtung Süden ist mit 1,5 bis 3,0 m ü. NHN in einer Tiefe von mindestens 10 m unter Geländeoberkante (GOK) unterhalb der sperrenden Bodenschichten zu erwarten. Es handelt sich somit um einen grundwasserfernen Standort. Oberhalb des Grundwasserspiegels ist jedoch lokal begrenzt und niederschlagsabhängig mit Schichten- und Stauwasser zu rechnen.

#### Leitungen und Siele

Im Osten des Vorhabengebiets verläuft über das Flurstück 1591 (Gemarkung Hohenfelde) in Nord-Süd-Richtung in etwa 20 m Tiefe ein unterirdisches Mischwassersiel DN 3000 (Nennweite, innerer Durchmesser in mm) der Hamburger Stadtentwässerung, per Dienstbarkeit DB 884 grundbuchlich gesichert. Im Südosten quert eine Trinkwasserleitung DN 100 der Hamburger Wasserwerke das aus der Straßenverkehrsfläche herausparzellierte und dem Vorhabengebiet zugeschlagene Flurstück 1590 (Gemarkung Hohenfelde) in Südwest-Nordost-Richtung. Das Mischwassersiel DN 3000 kann unter Auflagen überbaut werden. Die Trinkwasserleitung DN 100 ist zu verlegen. Regelungen dazu werden im zugehörigen Durchführungsvertrag getroffen.

#### Freiraum- und Grünstrukturen

Die un bebauten Flächen des ehemaligen Schulgrundstücks waren bis zum Beginn der Grundstücksräumung versiegelt oder als Zierrasen- und Ziergebüschflächen ausgebildet und damit von eher geringer ökologischer Wertigkeit. Geschützte oder seltene Wildpflanzenarten waren nicht vorhanden. Das Areal war insbesondere in den Randbereichen durch zum Teil großen Baumbestand unterschiedlicher Wertigkeit gekennzeichnet. Aus

Gründen der Verkehrssicherungspflicht wurden in den letzten Jahren mehrere schadhafte oder bereits abgängige Bäume entnommen. Ab Anfang 2015 wurden dann in Vorbereitung der Bauphase zunächst die Bäume, die abbruchtechnisch nicht erhalten werden konnten, gefällt, sowie dann bis Ende 2016 ein Großteil der übrigen Bäume, die der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen. Von den im Osten an das Vorhabengebiet angrenzenden Straßenbäumen ist im Steinhauerdamm ein Baum für die künftige gemeinsame Grundstückszufahrt des Autohauses und des Büro- und Geschäftsgebäudes entfallen. Die weiteren am Steinhauerdamm vorhandenen Straßenbäume bleiben erhalten.

Die Lage des Plangebietes ist durch die fußläufige Nähe zur Außenalster sowie durch mehrere öffentliche Grün- und Freiflächen mit örtlichen und überörtlichen Freiraumverbund- und quartiersbezogenen Erholungsfunktionen im Umfeld gekennzeichnet: Grünanlage und Quartierspark Ifflandstraße nordwestlich des Plangebietes, Parkanlage südlich Lübecker Straße nordöstlich des Plangebietes, Grünanlage südlich Lübeckertor nordwestlich des Plangebietes sowie im weiteren Umfeld der Lohmühlen-Grünzug westlich und der Grünzug Borgfelder Straße südlich. Sämtliche Grünanlagen sind vom Plangebiet aus über gesicherte Straßenquerungen zu erreichen und miteinander vernetzt. Entlang der Lübecker Straße verläuft nördlich des Plangebietes außerdem ein Abschnitt der stadtteilübergreifenden Velo-Route 7 (City St. Georg - Eilbek - Wandsbek Markt Jenfeld - Rahlstedt).

#### Verkehrliche Anbindung, ÖPNV

Das Vorhabengebiet ist über die angrenzenden Straßen Steinhauerdamm (B 75) und Wallstraße unmittelbar an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Zudem wird über diese Straßen auch die Erreichbarkeit des Plangebiets für Fahrradfahrer und Fußgänger gewährleistet. Für die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) befinden sich nordöstlich des Plangebiets an der Ecke Lübecker Straße / Steinhauerdamm zwei Zugänge zur U-Bahnhaltestelle Lübecker Straße (Linien U1 und U3). Gemeinsam mit der nordwestlich gelegenen U-Bahnhaltestelle Lohmühlenstraße (Linie U1) sowie der U- und S-Bahnstation Berliner Tor (Linien U2, U3, S1, S11, S2, S21 und S31) im Süden, stellen sie diverse Anbindungen an das städtische Schnellbahnnetz sicher. Darüber hinaus befinden sich die Bushaltestellen mehrerer Schnell- und Stadtbuslinien in fußläufiger Entfernung. Es ist demnach eine überdurchschnittlich gute Anbindung an den ÖPNV gegeben.

#### Umfeld des Plangebietes

Hohenfelde ist ein durchmischtes Stadtviertel mit heterogener Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Dementsprechend ist auch die unmittelbare Nachbarschaft zum Plangebiet durch ein Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen und Baustilen geprägt. In entfernteren nordöstlichen Lagen sowie im Südosten des Plangebietes befinden sich Wohnnutzungen, unmittelbar an das Plangebiet grenzen öffentliche Nutzungen aus Verwaltung, Schule, Krankenhaus, Hotel und Sport an. Die durchschnittlich fünfgeschossige Bestandsbebauung wird mit 14- bis 18-geschossigen Baukörpern akzentuiert.

Der klassische Rotklinker prägt das Umfeld zum Plangebiet im Norden durch überwiegend mehrgeschossigen Mietwohnungsbau in typischer Zeilenbauweise. Direkt an der

Lübecker Straße bildet jedoch ein 14-geschossiges Bürogebäude (des dort in vergangener Zeit ansässigen Wohnungsbaukonzerns „Neue Heimat“) sowie ein Hotel die Nachbarschaft zum Plangebiet. Das östliche Umfeld wird mit dem Marienkrankenhaus sowie der staatlichen Gewerbeschule und der Hotelfachschule durch historische Gebäude des 19. und Anfang 20. Jahrhunderts geprägt. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich östlich am Steinhauerdamm zudem drei eingeschossige Sporthallen, die von den umliegenden Schulen genutzt werden. Westlich des Areals und schon zum Stadtteil St. Georg gehörend, befindet sich ein Backsteingebäude mit Schulnutzung. Im Weiteren schließt daran unmittelbar der Campus der Hochschule für angewandte Wissenschaften (HAW) an, der im Bereich der Wallstraße insbesondere durch das 14-geschossige Gebäude der Fakultät für Technik und Informatik geprägt wird. Im Süden befinden sich weitere Schulgebäude sowie das Fitnessstudio „Sportpaß“ mit außenliegenden Sportflächen.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet entsteht derzeit ein hinsichtlich der Architektursprache auf das im Plangebiet geplante Bürogebäude abgestimmtes Autohaus. In der jüngeren Vergangenheit entstanden darüber hinaus mehrere neue, stadtbildprägende Gebäude. Im Norden des Lübeckertordamms sind insbesondere die zwei jeweils 17-geschossigen Bürohochhäuser der Philips Deutschland Zentrale und das siebengeschossige Bürogebäude mit organischer Formgebung der Securita zu benennen. Südlich des Lübeckertordamms ist ein Gebäudeensemble raumprägend, bestehend aus dem Haus der Gerichte mit sieben Geschossen, einem 18-geschossigen Hotelgebäude (Suitehotel), einem Studenten-Apartmenthaus mit ebenfalls 18 Geschossen und dem 15-geschossigen Erweiterungsbau der HAW.

#### 4 Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt. Ferner besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Insgesamt besteht für das im zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan und im Durchführungsvertrag dargelegte Vorhaben keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4153) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54). Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen **nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 19. Oktober 2022 (BGBl. I. S. 1792)**

zu beachten sind. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen. Gleichwohl werden alle betroffenen Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Kerngebiet**

#### **5.1.1 Beschreibung des Vorhabens**

##### Bebauungs- und Nutzungskonzept

Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung eines 12-geschossigen Büro- und Geschäftsgebäudes mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vor. Die Gesamthöhe des Gebäudes beträgt 50,9 m über Gelände bzw. 65 m ü. NHN. Das Gebäude stellt 18.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche bereit, davon sollen mindestens 70% entsprechend § 7 Absatz 2 Nummer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807) mit einer Büro-, Geschäfts- oder Verwaltungsnutzung belegt werden. Dies wird über den Durchführungsvertrag geregelt. Auf den verbleibenden Flächen sind entsprechend den Regelungen der Verordnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie des Durchführungsvertrages weitere im Kerngebiet regelhaft zulässige Nutzungen möglich.

Der Zuschnitt des Gebäudekörpers reflektiert sowohl den dreieckigen Zuschnitt des Vorhabengebiets als auch die Erfordernisse an gut belichteten und funktionalen Büroflächen. Da zudem sowohl zur Wallstraße als auch zum Steinhauerdamm eine Raumkante ausgebildet werden soll, ergibt sich folgerichtig ein winkelförmiger Baukörper mit zwei jeweils straßenbegleitenden Gebäuderiegeln, die an ihren Enden miteinander verbunden werden. Die spezifische Gebäudeform wird durch abgerundete Eckbereiche unterstrichen. Zudem werden zwei Vorplatzbereiche vor den geplanten Zugängen zu den Büroflächen an der Nordwest- und der Südostseite ausgebildet. Mögliche Einzelhandelnutzungen sollen hingegen über die Wallstraße erschlossen werden. Insgesamt korrespondiert die geplante Gebäudeform mit der organisch anmutenden Kubatur des nördlich angrenzenden Autohauses.

##### Begrünung, Freiflächenkonzept

Die Dachfläche des Staffelgeschosses soll extensiv begrünt werden. Darüber hinaus ist für die Grundstücksbegrünung die Anpflanzung von insgesamt vier Bäumen vorgesehen. Drei der Bäume werden in den Vorplatzbereichen vor den Eingängen zu den Büronutzungen angeordnet (zwei Bäume auf der Nord-, ein Baum auf der Südseite). Ein weiterer Baum markiert am Steinhauerdamm den Zufahrtsbereich zur Erschließungsgasse. Die Vorplatzbereiche werden mit Natursteinen gepflastert. Im Bereich der Baumstandorte sind jeweils Pflanzbeete für Heckenanpflanzungen geplant.

##### Erschließung und Stellplätze

Der gesamte ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich im Nordosten des Gebäudekörpers und kann über eine private

Erschließungsgasse angefahren werden. Diese Erschließungsgasse verbindet die Wallstraße mit dem Steinhauerdamm und dient sowohl der Erschließung des Vorhabens als auch des nördlich davon bestehenden Autohauses. An den Grundstücksüberfahrten ist jeweils nur die Abbiegemöglichkeit „rechts rein“ und „rechts raus“ zulässig. Die Grundstücksgrenze zwischen beiden Vorhaben verläuft mittig der Fahrgasse. Dahingehend erforderliche Baulasten und dingliche Sicherungen werden im Baugenehmigungsverfahren und über den Durchführungsvertrag abgefordert. Oberirdische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans entlang der Gebäudefassaden an der Wallstraße und am Steinhauerdamm sowie vor dem südlichen Eingang vorgesehen.

#### Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan über den Durchführungsvertrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hohenfelde 10 schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens. Die Grundzüge des Entwurfs werden im Bebauungsplan festgesetzt, weitergehende Details wie Erschließung, Gestaltung der baulichen Anlagen und die Freianlagenplanung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie über den Durchführungsvertrag gesichert.

Die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit den Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die städtebaulich-freiraumplanerische Planung wider, die innerhalb eines vereinbarten Zeitraums durch den Vorhabenträger verbindlich umzusetzen ist. Der zu diesem Bebauungsplan zu schließende Durchführungsvertrag soll gemäß § 12 BauGB ergänzend die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen sowie die Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers regeln.

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen. Folglich wird die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet zum einen im Bebauungsplan und zum anderen konkretisierend im Durchführungsvertrag geregelt.

*Vgl. § 2 Nummer 1: „Im Kerngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“*

Der Durchführungsvertrag trifft folgende Regelungen:

- Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens in einem bestimmten Zeitraum
- Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verpflichtung zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten
- Ersatzauflagen für zu fällende bzw. bereits gefällte Bäume
- Vertragsstrafen

### 5.1.2 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Kerngebiet (MK) nach § 7 der BauNVO, wodurch die funktionale und städtebauliche Aufwertung des Stadtteils Hohenfelde durch Ansiedlung eines neuen Büro- und Geschäftsgebäudes gefördert wird.

Die zur Bebauung anstehende Fläche in exponierter, von den umgebenden Straßen freigestellter Situation (Insellage), ist durch eine urbane innerstädtische, zentrale und attraktive Lage gekennzeichnet. Die durch die Kerngebietsfestsetzung zulässigen Nutzungen dienen der weiteren Belebung des Stadtteils. Die Vorhabenplanung beinhaltet die Realisierung hochwertiger Arbeitsstätten in Form von Büroflächen und qualitativ hochwertigem Einzelhandel im Erdgeschoss des Büro- und Geschäftshauses. Gleichermäßen ermöglicht die Festsetzung als Kerngebiet auch Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sowie für Gastronomie und Tourismus. Die unmittelbare Nachbarschaft zu publikumswirksamen Nutzungen im Umfeld (Hochschule, zentrale Verwaltungseinrichtungen) sowie die sehr gute Anbindung an den ÖPNV passen zu einer Entwicklung in der angestrebten Art und Weise.

Die Festsetzung eines Kerngebiets mit einem breiten Spektrum zulässiger Nutzungen soll zudem eine Entwicklung des flächenhaft begrenzten Vorhabengebiets in wirtschaftlich tragfähiger Form ermöglichen.

Um jedoch die Entwicklung der Hamburger Zentren, insbesondere der nahegelegenen City (A Zentrum) sowie des Bezirkszentrums Hamburger Straße (B Zentrum) nicht zu beeinträchtigen, werden gemäß Hamburger Leitfaden für den Einzelhandel im Kerngebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen. Im Hinblick auf das im Plangebiet beabsichtigte Vorhaben wird folgende Festsetzung getroffen:

*Vgl. § 2 Nummer 2: „Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 6 und 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3738), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807) unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Abweichend von Satz 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem nicht zentrenrelevanten Sortiment Kfz, Betriebstyp Autohaus, allgemein und Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hamburger Sortimentsliste nur ausnahmsweise zulässig“.*

<i>Warengruppe</i>	<i>Sortiment</i>
<i>Hausrat, Möbel Einrichtun- gen</i>	<i>Matratzen, Lattenroste</i>
	<i>Möbel aller Art (für Küchen: inkl. Einbaugeräte)</i>
	<i>Bodenbeläge inkl. Teppiche und Teppichböden (Rollware)</i>
	<i>Farben und Lacke, Tapeten</i>
<i>Heim und Garten</i>	<i>Bau- und Heimwerkerbedarf</i>
	<i>Baustoffe und Bauelemente</i>
	<i>Werkzeuge, Maschinen, Bau- und gartentechnische Elektrogeräte</i>
	<i>Installationsbedarf</i>
	<i>Sanitär und Bad</i>
	<i>Öfen, Herde, Kamine</i>
	<i>Pflanzen, Pflanzen- und Gartenbedarf, Gartenmöbel</i>
<i>Fahrzeuge</i>	<i>Motorräder, Wohnwagen inkl. Zubehör</i>
	<i>Boote inkl. Zubehör</i>
	<i>Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse</i>

Abweichend von den im Kerngebiet ausgeschlossenen Einzelhandelsbetrieben sind Autohäuser entsprechend der Vorhabenplanung gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO weiterhin allgemein zulässig. Dies ermöglicht dem nördlich angrenzenden Autohaus, im Falle einer erforderlich werdenden Betriebserweiterung Büroflächen oder auch weitere Ausstellungsflächen im Erdgeschoss des Bürogebäudes anzumieten. Darüber hinaus kann nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die Entwicklung der Zentren im Umfeld wäre es nachteilig, wenn sich im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln, so dass diese ausgeschlossen werden. Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auf der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesene Kerngebietsfläche würde die Ausgewogenheit der umliegenden Zentren gefährden und zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen. Lediglich nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist ausnahmsweise zulässig, wenn er dem besonderen Gestaltungsanspruch eines Kerngebiets in exponierter Lage gerecht wird und gleichzeitig der durch die Einzelhandelsnutzung induzierte Quell- und Zielverkehr abgewickelt werden kann. Die umliegenden Knotenpunkte sind bereits in bestehender Situation durch ein sehr hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet, so dass zusätzlicher Verkehr die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden darf. Einzelhandelsbetriebe mit stark verkehrsinduzierenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind daher zu vermeiden.

Darüber hinaus werden Tankstellen sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (also Garagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 3 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und offenen Stellplätzen (Garagenverordnung - GarVO) vom 17. Januar 2012 mit einer Nutzfläche von über 1.000 m<sup>2</sup>) im Kerngebiet

generell ausgeschlossen, da mit ihnen der gewünschte Gestaltungsanspruch nicht gewährleistet werden kann und sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die beabsichtigte Bebauung, integrieren lassen. Zudem wird durch den Ausschluss dieser Nutzung dem Schutz der in der Nachbarschaft vorhandenen Wohnnutzungen und Grünanlagen vor zunehmenden Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Luftschadstoffimmissionen Rechnung getragen.

Eine Wohnnutzung wird im Kerngebiet ebenfalls generell ausgeschlossen, da sie mit den auf die Fläche einwirkenden Immissionen, resultierend aus der hohen Verkehrsbelastung auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen Lübecker Straße, Steinhauerdamm (B 75) und Wallstraße, nicht vereinbar wäre.

Gemäß § 7 Absatz 1 BauNVO dienen Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Da ein Ausschluss dieser Nutzungen nicht vorgesehen wird, ist davon auszugehen, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Kerngebiets auch vor dem Hintergrund gewahrt bleibt, dass aus städtebaulichen Gründen das Sortiment für zulässige Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt sowie Tankstellen oder jegliche Arten von Wohnungen ausgeschlossen werden.

Die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich an dem bei langfristiger Betrachtung städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Nähere Regelungen zu den zulässigen Nutzungen werden entsprechend § 2 Nummer 1 der Verordnung über den Durchführungsvertrag und die Durchführungsverpflichtung getroffen.

Um im Kerngebiet eine hochwertige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan weiterhin fest:

*Vgl. § 2 Nummer 3: „Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77), Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“*

Mit dieser Festsetzung soll eine kerngebietstypische Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Die Gefahr von Fehlentwicklungen ist im Plangebiet insbesondere durch die Nähe zum Hauptbahnhof (1,2 km) gegeben. Städtebauliche Zielsetzung ist es, eine weitere Ausdehnung der Vergnügungstätten im Bereich des Hauptbahnhofes zur Sicherung einer ausgewogenen Funktionsmischung in Richtung Osten zu verhindern. Spielhallen, Wettbüros, Bordelle etc. erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, so dass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe (z. B. Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften) auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung oder Nichtansiedlung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter ei-

nes lebendigen Stadtteils mit ausgeprägter Funktionsmischung gefährden. Bei Nichtabschluss könnte insbesondere eine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintreten, wenn sich derartige Betriebe im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen.

### 5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Kerngebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und durch die Festsetzung einer als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie einer als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhennull (ü. NHN) bestimmt. Durch die Kombination dieser Festsetzungen mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen (siehe Ziffer 4.1.2) wird das zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert.

#### Grundflächenzahl

Für das Kerngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt. Die in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte werden damit ausgeschöpft. Der hohe Anteil an versiegelten Flächen ergibt sich aus dem städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Konzept, der stadträumlichen Lage des Vorhabens und der unmittelbaren Verbindung mit den umliegenden Straßenverkehrs- und Erschließungsflächen. Eine komplette Unter- oder Überbauung des Grundstückes ist durch die Festsetzung der Baugrenzen (oberirdisch und unterirdisch) jedoch nicht möglich. Neben der Sicherung der angestrebten städtebaulichen Parameter dienen die getroffenen Ausweisungen dem Schutz des Kronen- und Wurzelbereiches der entlang des Steinhauerdamms befindlichen und zu erhaltenden Straßenbäume.

Die gänzliche Ausschöpfung der Baugrenzen und der festgesetzten Geschossigkeiten bedingt über die gesamte Fläche des Kerngebiets eine zwar nicht festgesetzte, aber rechnerisch mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) von etwa 7,3. Somit wäre der für Kerngebiete als Orientierungswert angegebene GFZ-Wert von 3,0 im Vorhabengebiet zwar deutlich überschritten, insoweit wären jedoch folgende städtebauliche Gründe zur Rechtfertigung anzuführen:

Die Kubatur des in den Geltungsbereich einbezogenen Bürogebäudes ist Ergebnis eines hochbaulichen Wettbewerbs. Als bauliche Einheit in Verbindung mit dem nebenliegenden Autohaus dient es als städtebaulicher Hochpunkt. Bezogen auf das gesamte ehemalige Schulgrundstück ergibt sich eine GFZ von 2,98. Eine Überschreitung des Orientierungswertes zur Geschossflächenzahl nach Abs. 1 § 17 BauNVO resultiert insbesondere aus einer erfolgten Grundstücksteilung.

Durch die festgesetzte Dichte kann ein effektiver Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Büroflächen in urbanen, überdurchschnittlich gut mit Infrastruktur versorgten Lagen geleistet werden. Die geplante Dichte hat keinen städtebaulichen Strukturbruch zur Folge. Das Vorhaben vervollständigt vielmehr das Stadtbild und bildet einen gewünschten Hochpunkt zu Beginn der Innenstadt aus. Die hohe bauliche Dichte ist durch folgende Umstände und Maßnahmen ausgeglichen:

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe zum Lohmühlengrünzug und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem vergleichsweise gering verdichteten Schulgelände. Die dort jeweils befindlichen Grünflächen sorgen für einen unmittelbaren Ausgleich der hohen baulichen Dichte. Durch die festgesetzte Dachbegrünung und eine Tiefgaragenbegrünung mittels einzelner Anpflanzungsgebote von Bäumen und Hecken wird anteilig Grünvolumen im Vorhabengebiet geschaffen. Die sehr gute Anbindung an den ÖPNV sowie die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage stellen sicher, dass die Verkehrsbelange ausreichend berücksichtigt werden.

Somit ist die sich nur in Folge der Grundstücksteilung ergebende Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO für Kerngebiete definierte Obergrenze des Nutzungsmaßes durch Maßnahmen und Umstände ausgeglichen, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt dem urbanen Standort entsprechend angemessen vermieden werden.

#### Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhen

Im Plangebiet soll ein Büro- und Geschäftsgebäude mit 12 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 65 m ü. NHN errichtet werden. Die Höhe des Gebäudes entspricht dem Ergebnis aus dem Workshopverfahren und ermöglicht oberhalb des maximal zulässigen Vollgeschosses ein zusätzliches Geschoss in Form eines gemäß HBauO als Nichtvollgeschoss geltenden Staffelgeschosses. Darüber hinaus ermöglicht die festgesetzte Gebäudehöhe eine dem Umfeld angemessene Akzentuierung der Gebäudesubstanz im Plangebiet. Hinter den vorhandenen Hochpunkten im westlichen Umfeld mit ca. 14 - 17 Geschossen (Hochhaus der HAW bzw. der Philips-Konzernzentrale) bleibt das geplante Büro- und Geschäftsgebäude zurück und passt sich somit in die vorhandene Höhenentwicklung des Umfelds ein. Der geplante hochbauliche Akzent im Vorhabengebiet markiert den neuen Eingang in die Hamburger Innenstadt.

*Vgl. § 2 Nummer 5: „Im Kerngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten bis zu 2 m zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten mindestens 2 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben.“*

Diese Festsetzung soll eine zweckmäßige Errichtung technisch notwendiger Anlagen wie zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen auch oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zulassen. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Ortsbildes ist angesichts der nur geringen Überschreitungsmöglichkeit um 2 m nicht zu rechnen. Damit eventuelle Dachaufbauten aus der Fußgängerperspektive nicht dominant wahrgenommen werden können, sind technische Anlagen um mindestens 2 m von der jeweiligen Gebäudekante abzurücken. Ausgenommen von dieser Regelung sind Fahrstuhlüberfahrten, die eventuell unmittelbar an der Fassade vorgesehen werden müssen.

#### **5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Generell erfolgt für die Bebauung innerhalb des Plangebiets keine Festsetzung der Bauweise, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung mit exakten Baugrenzen hinreichend geregelt wird. Die festgesetzte Gebäudehöhe (siehe

unten) sichert in Verbindung mit den getroffenen Baukörperfestsetzungen die Umsetzung des planerisch gewünschten städtebaulichen Konzepts.

Das ehemalige Schulgrundstück liegt in einer städtebaulich exponierten Lage, umgeben von den Hauptverkehrsstraßen Lübecker Straße, Steinhauerdamm (B 75) und Wallstraße und dadurch freigestellt im urbanen Stadtgefüge. Die Gebäudeform des Bürokomplexes reagiert auf diese besondere Situation und den besonderen Zuschnitt des Flurstücks und ist durch eine solitäre Struktur gekennzeichnet.

Die Anordnung des geplanten Gebäudekörpers auf dem Baugrundstück resultiert aus dem angestrebten städtebaulichen Konzept und den generierten Flächenansprüchen der Nutzung. Dem relativ flächenintensiven Gebäudekörper des Autohauses im Norden wird mit dem Büro- und Geschäftsgebäude eine Kubatur mit vergleichsweise kleiner Grundfläche gegenübergestellt, welche das Ensemble allerdings durch die vorgesehene Anzahl an Vollgeschossen akzentuiert. Das Bürogebäude ist durch eine expressive Gebäudeform gekennzeichnet, die ebenfalls auf eine allseitige Präsenz im Stadtraum abzielt. Die fließende Z-förmige Grundfläche mit Eckabrundungen bildet eine gestalterische Einheit mit dem Autohaus und schafft gleichzeitig einen eigenständigen skulpturalen Baukörper mit attraktiven Eingangsbereichen und Vorplätzen zwischen dem Straßenraum und dem Gebäude.

Die städtebauliche Eigenart des Vorhabens im Plangebiet und die gewünschte hohe bauliche Dichte der Bebauung erfordern eine Baukörperausweisung gemäß § 6 Absatz 8 HBauO, um die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts sicherzustellen. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass sie die Umsetzung des im Vorhaben- und Erschließungsplan weiter ausgearbeiteten Wettbewerbsergebnisses sicherstellen. Der Zuschnitt des Baufeldes unterstützt des Weiteren die Zielsetzung, entlang der das Plangebiet begrenzenden Straßen relativ klare Raumkanten auszubilden.

Zur Unterbringung des aus der Nutzung resultierenden ruhenden Verkehrs sowie zur Schaffung ausreichender Technik- und Lagerflächen für die geplanten Nutzungen ist eine weitgehende Unterbauung des Kerngebiets durch Untergeschosse erforderlich. Die dafür vorgesehenen Flächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan über die Festsetzung einer Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen ausgewiesen. Eine vollständige Unterbauung des Vorhabengrundstückes ist zum Schutz der im Osten angrenzenden Straßenbaumreihe nicht möglich.

Um dem städtebaulichen Konzept Rechnung zu tragen und eine möglichst hohe Freiraumqualität auf dem Vorhabengrundstück zu sichern, wird aus städtebaulichen Gründen außerdem festgesetzt, dass Stellplätze nur in der Tiefgarage zulässig sind.

*Vgl. § 2 Nummer 4: „Im Kerngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.“*

Das von Nord nach Süd durch das Vorhabengebiet verlaufende Mischwassersiel DN 3000 kann unter Auflagen überbaut werden. Die an der südlichen Spitze des Vorhabengrundstücks befindliche Trinkwasserleitung DN 100 darf hingegen nicht überbaut werden und ist im Zuge der Umsetzung zu verlegen. Regelungen dazu werden privatrechtlich mit den entsprechenden Leitungsträgern sowie im Durchführungsvertrag getroffen. Beide Trassen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichnet.

### Unterschreitung der Abstandsflächen

Aus der Planung ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 8 HBauO, die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht werden. Es wird eine dem Standort angemessene hohe, jedoch gebietsverträgliche bauliche Dichte ermöglicht. Das zur Bestimmung der Abstandsflächen bzw. zur Ermittlung der Außenwandhöhe maßgebliche Niveau der Geländeoberfläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit 14,00 m ü. NHN gekennzeichnet. Konkret erfolgt eine Abstandsflächenunterschreitung, durch welche die nach § 6 HBauO erforderlichen Abstandsflächen in Richtung Wallstraße und Steinhauerdamm nicht eingehalten werden, indem durch das geplante Büro- und Geschäftshaus in der Wallstraße die Straßenmitte auf einer Länge von ca. 71 m bis zu maximal 4,4 m und im Steinhauerdamm auf einer Länge von ca. 58 m um ca. 3,5 m überschritten wird. Ferner kommt es nach Norden zum benachbarten Autohaus zu einer Überlappung der für beide Baukörper nach § 6 HBauO erforderlichen Abstandsflächen, deren Tiefe an der engsten Stelle etwa 5,5 m beträgt.

Die Abstandsflächenunterschreitungen sind unmittelbare Folge der städtebaulichen Zielsetzung, am östlichen Eingang zur Innenstadt mit einer Hochhausbebauung eine städtebauliche Dominante auszubilden. Die Umsetzung dieses Ziels zieht in dem durch heterogene Bebauungsstrukturen mit bereits mehreren Hochhäusern gekennzeichneten Gebiet Abstandsflächenunterschreitungen nach sich, die allerdings gerade durch die von Straßen erzeugte exponierte Insellage des Vorhabengrundstücks keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke auslösen.

Die landesrechtlichen Abstandsflächenregelungen zielen darauf ab, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der nachbarlichen Gebäude sicherzustellen und konkretisieren damit den in § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB und § 17 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 BauNVO genannten Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Darüber hinaus kann bei einer Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen auch von der Gewährleistung eines angemessenen Sozialabstands ausgegangen werden.

Trotz der Unterschreitung der nach HBauO erforderlichen Abstandsflächen ist nicht davon auszugehen, dass dies nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft im Norden, Osten und Westen des Plangebietes mit sich bringt, da die gegenüber des Bürohochhauses liegende Bestandsbebauung lediglich durch ein Autohaus und Sporthallen gebildet wird. Diese Nutzungen sind hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung und eines angemessenen Sozialabstands deutlich anspruchsloser, als das beispielsweise bei einer benachbarten Wohn- oder Geschäftsbebauung der Fall wäre. Darüber hinaus tritt die vorhandene Sporthallenbebauung um etwa 10 m von der Straßenkante zurück, während das geplante Bürogebäude und das Autohaus eine gestalterische Einheit bilden und die dichte Nachbarschaft der Gebäude vielmehr eine städtebauliche Qualität begründet, als dass sie eine Konfliktlage darstellen würde.

### **5.1.5 Verschattungsuntersuchung**

Trotz der überwiegenden Einhaltung der Abstandsflächen wurde aufgrund der baulichen Dichte im Rahmen einer Verschattungsstudie überprüft, ob eine ausreichende Besonnung der umliegenden Wohnbebauung gewährleistet werden kann. Gesetzliche Vorgaben darüber, in welchen Fällen eine Belichtung als ausreichend gilt, liegen nicht vor. Hinweise liefert die DIN 5034 („Tageslicht in Innenräumen“). Sie nennt als Kriterium einer ausreichenden Besonnung, wenn in Fenstermitte ein Wohnraum einer Wohnung am 21. März vier Stunden und/oder am 17. Januar eine Stunde besonnt wird. Eine Wohnung gilt dabei als ausreichend besonnt, wenn in ihr mindestens ein Wohnraum ausreichend besonnt wird.

Relevant ist in erster Linie die Verschattungssituation der Gebäude im Nordosten des Plangebiets, da sich hier Wohnnutzungen befinden. Für die auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässige Bebauung kann weder am 17. Januar noch am 20. März eine Einschränkung der Besonnungssituation festgestellt werden. Lediglich am 22. Dezember, dem kürzesten Tag des Jahres, werden die unteren Geschosse der südlichen Fassadenabschnitte der Wohngebäude in den Nachmittagsstunden zwischen 13.00 Uhr und 14.00 Uhr nicht direkt besonnt. Für den 17. Januar ist in den Mittagsstunden mit einer eingeschränkten Besonnung der unteren Geschosse des nördlich angrenzenden Hotelgebäudes zu rechnen. Des Weiteren werden die östlich und westlich angrenzenden Turnhallen bzw. Garagen an den Beobachtungstagen in den Nachmittagsstunden durch das geplante Bürogebäude verschattet, jedoch stellen diese Nutzungen in Bezug auf die Versorgung mit direktem Sonnenlicht keine Ansprüche.

Die zur Orientierung herangezogenen Anforderungen der DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen), wonach am 17. Januar ein Wohnraum einer Wohnung eine Stunde und am 21. März der bebaute Außenwohnbereich (Balkone, Terrassen) vier Stunden besonnt wird, werden für die im Nordosten vorhandene Wohnnutzung durchgehend eingehalten. Lediglich am 22. Dezember ist eine geringfügige Verringerung der natürlichen Besonnung festzustellen, womit jedoch keine ungesunden Wohnverhältnisse geschaffen werden. Die leichte Verringerung der Besonnungszeiten ist aufgrund der städtebaulichen Aufwertung im Plangebiet und dessen Umfeld als hinnehmbar bzw. städtebaulich vertretbar einzustufen.

## **5.2 Verkehr**

### **5.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die das Vorhabengebiet begrenzenden Straßen Steinhauerdamm (B 75) und Wallstraße werden bis zur Straßenmitte als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Vor dem Hintergrund der sehr guten Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV in Verbindung mit der hohen Vorbelastung auf den umliegenden Straßen ist anzunehmen, dass die durch die geplanten Nutzungen induzierten Mehrverkehre keine merkliche Verkehrszunahme darstellen. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte im Umfeld des Plangebiets werden als ausreichend leistungsfähig erachtet, um den aus der Vorhabenplanung resultierenden Mehrverkehr problemlos abzuwickeln.

Der Zuschnitt des ehemaligen Schulgrundstücks wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in Hinblick auf die aus der Vorhabenplanung resultierenden Flächenbedürfnisse einhergehend mit den notwendigen Breiten der Verkehrsnebenflächen der umliegenden Straßen neu gefasst. So wird auf der nordöstlichen Seite der Wallstraße für den Ausbau der Verkehrsnebenflächen eine über den heutigen baulichen Bestand hinausgehende Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 2,5 m auf Höhe des Plangebiets festgesetzt (neu gebildetes Flurstück 1592, Gemarkung Hohenfelde). Im Weiteren wird innerhalb des Plangebiets an der westlichen Seite der Straße Steinhauerdamm eine Fläche von ca. 59 m<sup>2</sup> als öffentliche Straßenverkehrsfläche ebenfalls für die Neuordnung der Verkehrsnebenflächen festgesetzt (neu gebildetes Flurstück 1589, Gemarkung Hohenfelde). Die Straßenverbreiterungen setzten sich jeweils außerhalb des Plangebiets entlang des Steinhauerdamms und der Wallstraße entlang des Grundstücks des Autohauses fort. Im Kreuzungsbereich Steinhauerdamm / Wallstraße kommt es hingegen durch den geplanten Gebäudekörper zu Überschreitungen der bisherigen Flurstücksgrenzen um bis zu maximal 5,5 m, so dass sich die Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich um ca. 60 m<sup>2</sup> zugunsten der Nutzung als Baugebiet verringert (neu gebildetes und dem Vorhabengebiet zugeschlagenes Flurstück 1590 der Gemarkung Hohenfelde). Trotz der hier beabsichtigten Reduzierung der Verkehrsnebenflächen kann weiterhin ein regelkonformer Straßenquerschnitt für die beiden das Vorhabengebiet flankierenden Straßen einschließlich der Verkehrsnebenflächen gewährleistet und - mit Ausnahme eines für die gemeinsame Grundstückszufahrt entfallenden Baumes - der Straßenbaumbestand erhalten werden.

In der Planzeichnung wird zeichnerisch festgesetzt, dass im Kreuzungsbereich Wallstraße / Steinhauerdamm Gehwegüberfahrten ausgeschlossen werden. Anlass für diese Festsetzung ist die starke Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich, der keine weiteren Abbiegebeziehungen mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Im Sinne einer möglichst geringen Beeinflussung des heutigen Verkehrsaufkommens auf der Wallstraße und dem Steinhauerdamm ist das Vorhabengrundstück lediglich im „rechts rein – rechts raus – Prinzip“ anzufahren bzw. zu verlassen.

Die Anlieferung des im Plangebiet vorgesehenen Büro- und Geschäftsgebäudes erfolgt grundsätzlich über die (per Baulasteintragung gesicherte) gemeinsame Erschließungsstraße, die über den Steinhauerdamm und die Wallstraße angebunden ist. Die Zu- bzw. Abfahrten wurden anhand von Schleppkurven für die Anlieferung mit Sattelzügen detailliert untersucht. Ausgehend davon kann eine Behinderung der vorhandenen Verkehrsströme durch den Lieferverkehr ausgeschlossen werden.

### **5.2.2 Ruhender Verkehr/ Tiefgarage**

Der ruhende Verkehr wird aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche und des daraus resultierenden Bedarfs einer Sicherung von Freiraumqualitäten vollständig in einer Tiefgarage untergebracht, welche über die gemeinsame, bereits mit etwa 3 m Breite knapp zur Hälfte hergestellte private Erschließungsstraße von Büro- und Geschäftsgebäude und Autohaus erschlossen wird. Die geplanten Nutzungen verfolgen im Hinblick auf eine attraktive Außenwahrnehmung in dieser exponierten Lage eine entsprechende Freiflächengestaltung. Eine oberirdische Stellplatzanordnung würde dem zuwiderlaufen.

Die Tiefgarage des Büro- und Geschäftshauses soll ca. 90 Stellplätze bereitstellen. Diese Anzahl entspricht etwa 40 % dessen, was nach der Anlage 1 der Fachanweisung für notwendige Stellplätze und Fahrradstellplätze vom 21.01.2013 bereitzuhalten ist. Aufgrund einer Nutzfläche von über 1.000 m<sup>2</sup> gilt die Tiefgarage gemäß § 2 Garagenverordnung (GarVO) in der Fassung vom 17. Januar 2012 (HmbGVBl. S. 8) als Großgarage. Da das Plangebiet jedoch sehr gut durch den ÖPNV erschlossen ist, kann diese Abweichung von den regulär zu fordernden Kfz-Stellplatzzahlen hingenommen werden. Im Norden liegt die Haltestelle „Lübecker Straße“ der U-Bahnlinie U1 in 80 m Entfernung und südlich ist der U-/S-Bahn- sowie Bus-Knotenpunkt „Berliner Tor“ mit einer Distanz von 500 m erreichbar.

Über die nördlich gelegene Lübecker Straße ist das Plangebiet direkt an die Veloroute 7 angeschlossen, die von Rahlstedt über Jenfeld, Wandsbek Markt und Eilbek in Richtung City verläuft. Die Voraussetzungen für eine gute Erreichbarkeit der im Plangebiet vorhandenen Arbeitsstätten/Nutzungen mit dem Fahrrad sind demzufolge gegeben. Vor diesem Hintergrund werden im Plangebiet insgesamt 90 Fahrradstellplätze durch die Installation von 45 oberirdischen Fahrradbügeln bereitgestellt. 30 davon entstehen auf dem privaten Grundstück, 15 werden auf Kosten des Vorhabenträgers auf öffentlichem Grund bereitgestellt (Regelungen dazu trifft der Durchführungsvertrag). Gesamtheitlich ist davon auszugehen, dass aufgrund der speziellen „Insellage“ des Vorhabens zwischen den mehrspurigen Hauptverkehrsstraßen einzig die Nutzer des neuen Büro- und Geschäftshauses unabhängig von einer Anordnung auf öffentlichem oder privatem Grund von den im Geltungsbereich vorhandenen Fahrradstellplätzen Gebrauch machen werden. Die Anzahl von 45 Fahrradbügeln wird im Zusammenhang mit der zuvor dargelegten sehr guten Anbindung an den ÖPNV als ausreichend angesehen.

Innerhalb der Untergeschosse sollen auch Abstellmöglichkeiten in Form von Abstellräumen sowie Technik- und Versorgungsräume geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan lässt in diesem Zusammenhang über die Festsetzung einer Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen eine großflächige Unterbauung des Vorhabengrundstücks durch die Tiefgarage und Abstell-, Technik- und Versorgungsräume zu. Ausgespart sind diejenigen Bereiche des Vorhabengrundstücks, für die zum Schutz der Wurzelbereiche der bestehenden Straßenbäume entlang des Steinhauerdamms sowie eines aus stadtgestalterischen Gründen anzupflanzenden großkronigen Einzelbaumes eine Unterbauung unzulässig ist.

## **5.3 Technischer Umweltschutz**

### **5.3.1 Lärmimmissionen**

Das Plangebiet ist aufgrund der von Hauptverkehrsstraßen (Steinhauerdamm, Wallstraße und Lübecker Straße) umgebenden Insellage einer hohen Verkehrslärmbelastung ausgesetzt. Grundlage für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen sind die im Rahmen einer Untersuchung zum Umbau des Knotens Mühlendamm / Steinhauerdamm / Lübecker Straße zur Verfügung gestellten Zählraten. Die Verkehrsmengen der Wallstraße entstammen einer Zählung durch die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation (BWVI). Die Berechnungen wurden mit der durchschnittlich täglichen Kfz-

Verkehrsstärke an Werktagen (DTVw) durchgeführt, womit gegenüber der gemäß Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90), Ausgabe 1990, anzuwendenden durchschnittlichen täglichen Kfz-Verkehrsstärke von Montag bis Sonntag ein gewisser Sicherheitspuffer hinsichtlich der Verkehrsbelastung berücksichtigt wird und damit auch die durch die Planung induzierten Neuverkehre als hinreichend betrachtet gelten. Zusätzliche Prognosezuschläge für das allgemeine Verkehrsaufkommen fanden keine Berücksichtigung, da in den vergangenen Jahren keine signifikante Veränderung des allgemeinen Verkehrsaufkommens auf den Stadtstraßen Hamburgs zu verzeichnen war. Folgende Verkehrsbelastungen wurden demnach berücksichtigt: Die Wallstraße ist durch eine Verkehrsbelastung von fast 15.000 Kfz/24 h gekennzeichnet. Das Verkehrsaufkommen auf der Lübecker Straße beträgt im Bereich des Plangebiets etwa 17.000 Kfz/24 h, östlich des Steinhauerdamms ist die Lübecker Straße durch etwa 24.000 Kfz/24 h geprägt. Der Steinhauerdamm weist knapp 22.000 Kfz/24 h auf.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Zuschläge durch Mehrfachreflexionen zwischen den außerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplangebiets befindlichen Bestandsgebäuden und der Vorhabenplanung berücksichtigt. Gleiches gilt für den Aspekt der Abschirmung durch Gebäude.

Vor dem Hintergrund der Realisierung eines Büro- und Geschäftsgebäudes und dem generellen Ausschluss von Wohnnutzungen ist im Rahmen der Untersuchung lediglich der Tagpegel relevant und als Maßgabe für gesunde Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die dargestellte Verkehrsbelastung auf den einzelnen Hauptverkehrsstraßen führt an den zum Straßenraum gerichteten Fassaden zu Lärmimmissionen mit Beurteilungspegeln von bis zu 74 dB(A) am Tag. Der zur Beurteilung herangezogene Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)<sup>1</sup>, für Kerngebiete von 64 dB(A) tags wird damit überschritten, ebenso die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die gemäß Rechtsprechung bei Beurteilungspegeln ab 70 dB(A) tags liegt. Lediglich für einzelne nach Nordwesten ausgerichtete Fassadenabschnitte stellt sich die Lärmsituation etwas günstiger dar. Die Beurteilungspegel bewegen sich dort zwischen

---

<sup>1</sup> Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die 16. BImSchV in der am 18.12.2014 geänderten Fassung zur Beurteilung herangezogen. Die 16. BImSchV wurde nach Finalisierung des Gutachtens zuletzt am 04.11.2020 geändert. Die im Jahr 2020 vorgenommenen Änderungen betrafen nicht die Höhe der Grenzwerte für Kerngebiete, d.h. diesbezüglich wurden keine Änderungen vorgenommen.

Eine Änderung betraf die verbindliche Einführung einer neuen Berechnungsmethode für die Straßenlärmbestimmung. Die vormals geltende RLS 90 wurde durch die RLS 19 abgelöst. Die Berechnungen des Straßenlärms wurden in der schalltechnischen Untersuchung noch nach RLS 90 durchgeführt, weil der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Hohenfelde 10 bereits am 29. Mai 2015, also vor dem Inkrafttreten der Änderung der 16. BImSchV zur Einführung der RLS 19, gefasst wurde. Gemäß der Zweiten Verordnung zur Änderung der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 4. November 2020, § 6 „Übergangsregelung für die Berechnung des Beurteilungspegels für Straßen“ berechnet sich der Beurteilungspegel für ... Straßen ... nach den Vorschriften dieser Verordnung in der bis zum Ablauf des 28. Februar 2021 geltenden Fassung, wenn für den Bebauungsplan vor dem Ablauf des 1. März 2021 der Beschluss nach § 2 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), gefasst und ortsüblich bekannt gemacht worden ist.

62 und knapp 65 dB(A), so dass der Immissionsgrenzwert für Kerngebiete weitgehend eingehalten wird.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zum Schutz der im Kerngebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen wird daher gemäß „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ die „Klausel zum Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Es wird folgendes festgesetzt:

*Vgl. § 2 Nummer 6: „Im Kerngebiet sind die Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.“*

Diese Festsetzung ist erforderlich, um gesunde Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Hierzu sind die gewerblichen Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren oder durch entsprechende bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen der Baukörper vor den Verkehrslärmimmissionen zu schützen.

### **5.3.2 Erschütterungen und sekundärer Luftschall**

Nördlich des Plangebiets verläuft unterhalb der Lübecker Straße in etwa 90-120 m Entfernung die U-Bahnlinie U1. Darüber hinaus verlaufen in etwa gleicher Entfernung südöstlich des Plangebiets die U-Bahnlinie U2 sowie die S- und Fernbahn. Aufgrund des Abstandes zu den U-Bahnlinien sind relevante Erschütterungsimmissionen im Plangebiet nicht auszuschließen. Die vom Schienenverkehr ausgehenden Erschütterungen können über Boden, Gründung, Wände und Stützen auf den Fußboden der Stockwerkdecken weitergeleitet werden, wo sie in Folge von Resonanzüberhöhung vom Menschen als störend empfunden werden. Bei Erschütterungen kann in den geplanten Gebäuden zudem sekundärer Luftschall entstehen. Anhand von Schwingungsmessungen infolge des Schienenverkehrs wurde daher im Oktober 2015 ein Erschütterungsgutachten erstellt, das die Erschütterungseinwirkungen sowie den sekundären Luftschall auf dem Baugrundstück insgesamt (Büro- und Geschäftsgebäude sowie Autohaus) bewertete und in einem weiteren Schritt die Einwirkungen auf die beiden zukünftigen Baukörper prognostizierte.

Für die Beurteilung von Erschütterungen liegen keine gesetzlich festgeschriebenen Grenzwerte vor. In der gutachterlichen Praxis und in der Rechtsprechung wird stattdessen regelmäßig die DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“, Teil 2 „Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ herangezogen. Sie enthält Anhaltswerte für maximal zulässige Schwingstärken, bei deren Einhaltung eine erhebliche Belästigung nicht zu erwarten ist. Bei einer Überschreitung der Anhaltswerte ist zu überprüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch gewahrt werden und es ist gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen zu reagieren. Die Beurteilung des sekundären Luftschalls ist ebenfalls nicht gesetzlich geregelt. Sie erfolgt üblicherweise gemäß Abschnitt 6.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 511), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5).

Bei der Prognose-Berechnung wurden die durch Messungen auf dem Baugrundstück im Gelände sowie in Bohrlöchern ermittelten Werte verwendet. Der Auswertung der Schwingungsmessungen lagen die aktuellen Zugzahlen der Linie U1 zu Grunde, die derzeit den Streckenabschnitt nutzen. Davon ausgehend wurde eine Erhöhung der Zugzahlen mit einer 90-Sekunden-Taktung je Richtung betrachtet. Aufgrund der geplanten Nutzung durch ein Autohaus und ein Büro- und Geschäftsgebäude fand ausschließlich der Tagzeitraum (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) Berücksichtigung. Der Schienenverkehr im Südosten des Plangebietes wurde aufgrund der großen Ausbreitungsentfernung als nicht maßgeblich erachtet und ist daher nicht in die weitere Betrachtung einbezogen worden.

Die Ergebnisse der Prognose der Erschütterungsimmissionen aus dem U-Bahnverkehr der U1 für das Büro- und Geschäftsgebäude liegen deutlich unterhalb des Anhaltswertes von 0,2 für Kerngebiete nach DIN 4150 Teil 2. Schwingungsisolierende Maßnahmen werden nicht notwendig. Auch für den sekundären Luftschall machen die prognostizierten Größen deutlich, dass der maßgebende Beurteilungswert der TA-Lärm für den Tagzeitraum von 35 dB(A) eingehalten wird. Es ist sogar davon auszugehen, dass die geringen sekundären Luftschallpegel bei einem maßgeblichen Hintergrundgeräuschpegel infolge des Straßenverkehrs nicht oder kaum wahrnehmbar sind. Da die infolge des Schienenverkehrs zu erwartenden Einwirkungen aus Erschütterungen und sekundärem Luftschall die maßgebenden Anforderungen einhalten, werden keine besonderen Erschütterungsminderungsmaßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung notwendig. Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird jedoch geregelt, dass zur Vermeidung störend spürbarer Deckenschwingungen infolge des hohen Aufkommens an Schwerlastverkehr und zur Gewährleistung der Einhaltung der Anhaltswerte gemäß DIN 4150 Teil 2 entsprechende bautechnische erschütterungsmindernde Maßnahmen bei der Ausgestaltung der Stockwerksdecken zu berücksichtigen sind, um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse in dem Gebäude sicherzustellen.

### **5.3.3 Luftschadstoffe**

Im Plangebiet muss, bedingt durch die inselgleiche Lage an Hauptverkehrsstraßen, von einer vergleichsweise hohen Vorbelastung durch Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) ausgegangen werden. Da die geplante Bebauung für die Luftschadstoffausbreitung eine eventuelle Verschlechterung der Luftschadstoffsituation nach sich ziehen könnte, wurde im Rahmen eines Luftschadstoffgutachtens für das Baugrundstück insgesamt (Büro- und Geschäftsgebäude sowie Autohaus) untersucht, wie sich eine veränderte Bebauung auf die Immissionssituation auswirkt und ob zukünftig im gesamten Plangebiet und dessen näherer Umgebung eine Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte gewährleistet werden kann.

Für die maßgeblichen Straßenabschnitte im Umfeld des Plangebiets fanden die Daten der Verkehrsmengenkarte sowie von Verkehrszählungen mit Stand 2015 Anwendung, welche auf die durchschnittliche Verkehrsbelastung hochgerechnet wurden. Für den Prognosehorizont 2025 wurde von einer im Wesentlichen gleichbleibenden Verkehrsbelastung ausgegangen. Im Luftschadstoffgutachten wurden durchschnittliche Verkehrsmengen verwendet, die in den Folgejahren im Wesentlichen gleich blieben. So wurde z.B. für den Steinhauerdamm im Gutachten eine Verkehrsmenge von 40.000 (LKW-Anteil 4%) angenommen. Diese Verkehrsmenge hat sich bis zum Jahr 2019 – als letztes

von der Corona-Pandemie unbeeinflusstes Jahr – nicht wesentlich geändert und schwankte zwischen 2011 und 2019 zwischen 38.000 und 41.000 (LKW-Anteil 4%). Die höchsten NO<sub>2</sub>-Konzentrationen treten naturgemäß über den Fahrbahnen auf, wo die Emissionen freigesetzt werden. Die Fahrbahnbereiche spielen allerdings für die Bewertung keine Rolle. Relevant sind Orte, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen. Auf Gehwegen, die nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, sind entsprechende Kurzzeitbelastungen zu beachten.

Der maßgebliche Anteil der Gesamtemissionen wird durch das Straßenverkehrsnetz bestimmt. Darüber hinaus wurden zusätzlich die Emissionen der geplanten Stellplatzanlagen zwischen dem benachbarten Autohaus und dem Büro- und Geschäftsgebäude in die Untersuchung einbezogen, die allerdings demgegenüber vernachlässigbar gering sind. Die höchsten Luftschadstoffkonzentrationen werden nach Realisierung der beiden Vorhaben östlich des Steinhauerdamms bei 37,8 µg/m<sup>3</sup> liegen. Ansonsten sind im Bereich schutzbedürftiger Nutzungen nur geringfügig höhere oder niedrigere Gesamtbelastungen zu erwarten. Die NO<sub>2</sub>-Gesamtbelastung wird mit 34,2 µg/m<sup>3</sup> prognostiziert und hält den gemäß § 3 Absatz 2 der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010, zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1341), anzuwendenden Immissionsgrenzwert für NO<sub>2</sub> von 40 µg/m<sup>3</sup> ein.

Das Luftschadstoffgutachten aus dem Jahr 2015 wurde noch unter Verwendung eines älteren Handbuchs für Emissionsfaktoren (HBEFA in der Version 3.2) erstellt. Aktuell ist das HBEFA in der Version 4.2 verfügbar, das mit der Version 4.2.2 vom 23. Februar 2022 geringfügig korrigiert wurde. Eine relevante Veränderung der Prognoseergebnisse bei Anwendung der Version 4.2 wird nicht erwartet, insbesondere wird nach wie vor angenommen, dass die maßgeblichen Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden. Grund hierfür ist, dass die Luftschadstoffprognose von 2015 eher konservativ angelegt war. So wurde hinsichtlich der Kfz-Emissionen das Bezugsjahr 2015 verwendet, d.h. die bis zur Beschlussfassung des B-Plans verbesserte KFZ-Flotte mit gegenüber 2015 geringeren Emissionen aufgrund der Erneuerung der Fahrzeugflotte und der Verbesserung der Fahrzeugtechnik nicht berücksichtigt. Zudem wurde beim Ansatz der allgemeinen Hintergrundbelastung auf Daten des Hamburger Luftmessnetzes aus dem Jahr 2014 zurückgegriffen, in dem an den Messstationen höhere Immissionen ermittelt worden sind als in den nachfolgenden Jahren bis 2019 (letztes von der Corona-Pandemie unbeeinflusstes Jahr). D.h. auch beim Ansatz der Hintergrundbelastung ist davon auszugehen, dass eine Überschätzung der tatsächlich eintretenden Konzentrationen erfolgt ist.

Aufgrund der Einhaltung der Grenzwerte werden aus lufthygienischer Sicht keine planungsrechtlichen Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung für das Plangebiet erforderlich.

#### **5.4 Entwässerung**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Mischsiedelsystems, die öffentlichen Straßen sind vollständig besiedelt. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos über die vorhandenen Mischwassersiele abgeleitet werden. Anders verhält es sich mit dem Oberflächenwasser. Dieses kann nur durch entsprechende Rückhaltung auf dem

Grundstück und über eine verzögerte Ableitung in die Mischwassersiele abgeleitet werden. Für das Baugrundstück insgesamt (Büro- und Geschäftsgebäude sowie Autohaus) wurde daher ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung erstellt. Es sieht vor, das auf den Dach- und Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle zu fassen und für die beiden Gebäude getrennten unterirdischen Regenrückhalteanlagen zuzuführen. Eine Einleitung in das Mischwassersiel in der Lübecker Straße (DN 250) ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich.

Grundlage für das Entwässerungskonzept vom Dezember 2016, aktualisiert August 2019, bildet das ehemalige Schulgrundstück mit einer Fläche von ca. 1,05 ha. Aufgrund der Höhe des geplanten Büro- und Geschäftsgebäudes ist der nach Westen gerichtete Teil der Fassadenfläche mit 50 % als abflusswirksam in Ansatz gebracht worden, so dass insgesamt eine abflusswirksame Fläche von rund 0,5 ha zu Grunde gelegt wird. Die Einleitung in das öffentliche Mischwassersielnetz ist laut Angaben der Hamburger Stadtentwässerung auf ca. 35 l/s (Liter pro Sekunde) für das Mischwassersiel in der Wallstraße begrenzt. Für die Einleitung in das Mischwassersiel im Steinhauerdamm kann die Einleitung hingegen ca. 55 l/s (Liter pro Sekunde) betragen. Um die erforderliche Drosselung zu erreichen, müssen Rückhalteräume geschaffen werden. Hierfür werden zwischen den beiden Gebäudekörpern beidseitig der gemeinsamen Erschließungsstraße Rückhalteanlagen z.B. in Form von Sickerblöcken oder Staukanälen vorgesehen. Um eine gedrosselte Abgabe von zusammen 90 l/s an das Siegel zu erreichen, ist ein Rückhaltevolumen von insgesamt ca. 170 m<sup>3</sup>, bemessen für ein 100-jährliches Regenereignis, vorgesehen. Die Entleerungszeit beträgt ca. 100 Minuten. Die Rückhalteanlagen umfassen ausreichend Reserven, da für die mindestens 12 cm (Büro- und Geschäftshaus) Substratendeckung extensiv zu begrünenden Dachflächen keine Minderung des Abflussbeiwertes nach der DIN 1986-100 (Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke) angesetzt wurde. Diese gilt für Entwässerungsanlagen zur Ableitung von Abwasser in allen Gebäuden und auf Grundstücken, die überwiegend mit Freispiegelleitungen betrieben werden.

## 5.5 Klimaschutz

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB im Grundsatz Rechnung getragen.

Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes und zum Entgegenwirken gegen den Klimawandel tragen bei:

- die Inanspruchnahme einer vormals überwiegend bereits überbauten und versiegelten Grundstücksfläche in innerstädtischer Lage,
- die Kompensation für den Verlust von Bäumen und vegetationsbestandenen Flächen durch die Festsetzungen zu Gehölzanzpflanzungen (Bäume, Hecken) sowie zur extensiven Dachbegrünung und damit die Entwicklung CO<sup>2</sup>-bindender Biomasse,
- die Minderung der Gefahr einer urbanen Wärmeinselbildung durch die vorgenannten Begrünungsmaßnahmen,

- die Planung einer Bebauung, die unter Beachtung der hohen Anforderungen an die Wärmedämmung in der Betriebsphase nur geringe klimaschädliche CO<sup>2</sup>-Emissionen nach sich ziehen wird und bei der vermeidbare Energieverluste vermieden werden.

Zur Anpassung an den Klimawandel tragen in Bezug auf Binnenhochwassergefahren bei:

- die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung mit dem Ziel der Rückhaltung und teilweisen Verdunstung von Niederschlägen,
- die Sammlung der anfallenden Niederschläge von den Dach- und Grundstücksflächen in Sickerblöcken oder Staukanälen und deren verzögerte Ableitung in die einleitungsbegrenzte Vorflut (hier Mischwassersiele).

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

### **5.6.1 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

#### Gehölzartenwahl, Pflanzgrößen, Grundstücksbegrünung

Für Neupflanzungen von Gehölzen werden die folgenden Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

*Vgl. § 2 Nummer 7: Für festgesetzte Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

*Vgl. § 2 Nummer 8: Für den in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Einzelbaum ist ein mindestens fünffach verpflanzter Solitärbaum mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Eine geringfügige Abweichung von dem festgesetzten Standort kann zugelassen werden.*

*Vgl. § 2 Nummer 9: Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm und für Hecken mindestens 80 cm betragen. Für Heckenpflanzungen sind mindestens zweifach verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, Pflanzgröße mindestens 100 cm, mit vier Pflanzen je Heckenmeter zu verwenden. Die Hecken sind in mindestens 1 m breite, offene Beete zu pflanzen.*

*Vgl. § 2 Nummer 10: Zusätzlich zu dem nach der Planzeichnung anzupflanzenden Einzelbaum sind im Kerngebiet auf den unterbauten Freiflächen im nördlichen und südlichen Gebäudeeingangsbereich insgesamt mindestens drei Bäume sowie mindestens 75 m Hecken zu pflanzen. Für die nach Satz 1 anzupflanzenden Bäume sind mindestens vierfach verpflanzte Hochstamm-bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.*

Die Festsetzungen in § 2 Nr. 7-10 der Verordnung werden insbesondere aus ortsgestalterischen und lokalklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Baumpflanzungen

dienen der Gliederung und Durchgrünung von Baugebieten sowie der Maßstabbildung insbesondere bei höherer Bebauung. Bäume wirken vor allem bei erhöhtem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch nachteilige Situation versiegelter Flächen und sie filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Vergleichbares gilt für Heckenpflanzungen. Die Verwendung von standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen wird festgesetzt, damit sich die Neupflanzungen optimal entwickeln können. Die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen und die geforderte Anzahl der erfolgten Verpflanzungen für anzupflanzende Bäume und Hecken stellen sicher, dass visuell und lokalklimatisch wirksame Gehölzstrukturen in absehbarer Zeit entstehen und dass die Wirksamkeit für das Ortsbild baldmöglichst hergestellt wird.

Im Nordosten des Vorhabengebiets ist in der Planzeichnung die Anpflanzung eines Einzelbaumes festgesetzt. Dieser Standorte entspricht in etwa demjenigen eines vormals hier bestehenden raumpprägenden Großbaumes (Amerikanische Roteiche), der auf Grund der flächendeckend erforderlichen Kampfmittelsondierung nicht erhalten werden konnte. Die Neupflanzung wird an diesem Standort festgesetzt, um die stadt- und ortsgestalterische besondere Wirkung des früheren Baumes zu ersetzen. Um dies möglichst frühzeitig zu erreichen und da sich der Pflanzbereich auf einer nichtunterbauten Fläche mit freiem Bodenanschluss befindet, ist für diesen Baum eine höhere Pflanzqualität festgesetzt. Von dem im Planbild festgesetzten Standort kann eine geringfügige Abweichung zugelassen werden. Damit soll der späteren Ausführungsplanung ein begrenzter Spielraum für die optimale Anordnung des Baumes innerhalb der nicht unterbauten Pflanzfläche ermöglicht werden. Von besonderer Bedeutung für den genauen Pflanzort ist hierbei das Breitenwachstum der Baumkrone in Bezug zu der geplanten Gebäudefassade. Spätere sogenannte Fassadenfreischnitte (Rückschnitt der Baumkrone auf einen lichten Abstand von mind. 1,50 m zur Fassade) und damit die Beeinträchtigung der natürlichen Wuchsform sollen weitmöglich ausgeschlossen werden, indem ein ausreichender Pflanzabstand gewählt wird. Darüber hinaus ist auch ein angemessener Pflanzabstand zu den befestigten Verkehrsnebenflächen einzuhalten, damit ein ausreichender Wuchsraum gegeben ist und damit ein Anheben des Wegebelaags durch Wurzelwerk vermieden wird. Es soll ein fünffach verpflanzter Solitärbaum angepflanzt werden, um von vornherein den Habitus eines im Ortsbild wahrnehmbaren Solitärbaums mit angemessener Kronenbreite und Gesamthöhe zu erhalten.

Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenen zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume sowie die unterschiedlichen Schichtstärken des durchwurzelbaren Substrats auf unterbauten Flächen dienen der Sicherung der Standortbedingungen, der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Gehölze. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind außerdem drei weitere Baumpflanzung sowie 75 m Heckenpflanzungen auf den beiden mit der Tiefgarage unterbauten Freiflächen im nördlichen und südlichen Gebäudeeingangsbereich vorgesehen. Für diese Anpflanzungen kommen die fachlich anerkannten Bauweisen für beengte Pflanzgruben und für Pflanzungen mit eingeschränktem oder ohne Anschluss an den gewachsenen Boden zur Anwendung. Die vorgegebenen Mindestsubstratschichtstärken und damit das jeweilige Mindestsubstratvolumen für den Wurzelraum werden konstruktiv dadurch sichergestellt, dass die Tiefgaragendecke in diesen Pflanzbereichen tiefergelegt und trogartig

ausgebildet wird. Die Drainage und ausreichende Bewässerung dieser damit baulich eingefassten Vegetationsflächen wird entsprechend vorgesehen.

Die anzupflanzenden Bäume und Hecken tragen zum Ersatz der vorhabenbedingt entfallenen Bäume bei, wobei die Baumbestandsdichte auf dem früheren Schulgrundstück im künftigen Kerngebiet mit der festgesetzten GRZ 1,0 nicht erreicht werden kann. Für den Wertersatz der auf dem Vorhabengrundstück nicht realisierbaren Ersatzpflanzungen werden im Durchführungsvertrag verbindliche Regelungen getroffen. Finanzmittel aus Gehölzersatzzahlungen werden grundsätzlich für die Finanzierung von Maßnahmen, durch die Werte oder Funktionen des Naturhaushalts oder des Orts- und Landschaftsbildes hergestellt oder in ihrem Bestand gesichert werden, innerhalb des Bezirks auf öffentlichem Grund verwendet.

#### Dachbegrünung

Ein wichtiger Baustein für die Verbesserung der lokalklimatischen Situation, für die Teilkompensation der Versiegelung und Überbauung und für den Verlust von Grünvolumen ist die Dachbegrünung. Diese Maßnahme entspricht den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen im Plangebiet sowie der Dachbegrünungsstrategie der Freien und Hansestadt Hamburg. Hierzu wird folgende Festsetzung getroffen:

*§ 2 Nummer 11: „Im Kerngebiet ist die Dachfläche des obersten Geschosses auf mindestens 80 vom Hundert der Fläche mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Aufbauten dienen.“*

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung und damit das Sielnetz. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung ist eine Substratstärke von mindestens 12 cm vorgeschrieben. Damit wird eine dauerhafte Begrünung der Dachfläche mit Gräsern oder Polsterstauden gewährleistet. Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der Baukörper von benachbarten höheren Gebäuden aus, die im Umfeld des Plangebietes in Bezug auf die Sichtbarkeit der Staffelgeschoss-Dachfläche des Büro- und Geschäftshauses gegeben sind.

Für das nächsttiefere Geschoss ist eine umlaufende Dachterrasse vorgesehen. Aus diesem Grund wird die Dachbegrünung lediglich für die Dachfläche des zurückgesetzten obersten Geschosses festgesetzt. Von der Dachbegrünung können dort, neben der Attika und den regulär erforderlichen Windsog- und Brandschutz-Kiesstreifen, diejenigen Flächen ausgenommen werden, die z. B. für Belichtungs- und Be- und Entlüftungsöffnungen und technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Damit wird zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von erforderlichen Dachaufbauten

zur Aufnahme technischer Anlagen eröffnet. Zu den Dachaufbauten zählen auch technische Anlagen für die solare Wärme- und Stromgewinnung. Nach dem Stand der Technik bietet eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen für die Fotovoltaik den Vorteil, dass der Wirkungsgrad aufgeständerter Systeme bei hohen Sommertemperaturen durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung erhöht wird.

### 5.6.2 Artenschutz

Nach bereits erfolgter Fällung des Baumbestandes und Räumung der Vegetationsflächen im Zuge der Abbrucharbeiten und der Baufeldfreimachung sowie dem vollständigen Abbruch der Bestandsbebauung besteht im Vorhabengebiet kaum mehr eine Eignung als Habitat für nach europäischem Recht besonders oder streng geschützte Tierarten oder für Brutvögel. Zu betrachten ist hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG das mögliche Vorkommen und die mögliche Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) und der den besonders geschützten Arten insgesamt gleich gestellten europäischen Vogelarten. Für Arten, die lediglich nach nationalem Recht (z.B. nach der Bundesartenschutzverordnung) besonders geschützt sind, wie z.B. Eichhörnchen, Wildkaninchen und Igel, gilt der Schutz des § 44 Absatz 1 BNatSchG nur für Handlungen außerhalb zugelassener Eingriffe.

Gemäß Auszug aus dem Artenkataster und aus dem Brutvogelatlas sind im weiter gefassten Planungsraum (2 km<sup>2</sup> aus zwei 1 km x 1 km-Rasterfelder), der allerdings auch den Lohmühlengrünzug westlich, Teile des Grünzugs Borgfelder Straße südöstlich sowie weitere kleinere Parkanlagen und öffentliche Grünflächen umfasst, diverse Brutvogelarten aufgeführt. Hierbei handelt es sich um störungstolerante und allgemein im Stadtgebiet verbreitete bzw. zunehmend auch in die verdichteten Siedlungsräume einwandernde Arten. Dies trifft auch für die Schwanzmeise zu (Rote-Liste Hamburg 2013: ungefährdet), die 2007 als kleiner Schwarm im Plangebiet beobachtet wurde und offenbar im Umfeld ihr Revier hat. Während z.B. die Arten Rabenkrähe, Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Buchfink, Zaunkönig, Rotkehlchen, Elster, Ringeltaube und Stadttaube auch im Vorhabengebiet im vorangegangenen Zustand vor der Grundstücksberäumung potenziell vorgekommen sein konnten, sind die weiteren aufgeführten Arten wie z.B. Fitis, Gimpel, Garten- und Klappergrasmücke, Grünling und Zilpzalp als Gehölzbrüter eher den Parkanlagen und Gärten bzw. die Arten Mauersegler, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz und Haussperling als Gebäudebrüter eher den Gebäuden im näheren und weiteren Umfeld zuzuordnen. In dem Mitte Mai 2015 noch verbliebenen, inzwischen gefällten Baumbestand wurden keine besetzten Nester festgestellt.

Fledermaus-Wochenstuben oder Winterquartiere waren in dem ehemaligen Baumbestand mangels geeigneter Höhlungen auszuschließen, ebenso in den Schulgebäuden, die inzwischen abgebrochen sind. Auch Fledermaus-Tagesverstecke (z.B. für die im Stadtgebiet häufiger vorkommende und für das Rasterfeld verzeichnete Zwerg-Fledermaus) waren in den ehemaligen größeren Bäumen auszuschließen, da es sich entweder um glattrindige Baumarten handelte (Roteiche) oder die Borkenstruktur kaum geeignete Spalten und Risse aufwies (Linden, Hainbuchen u.a.).

### 5.6.3 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in die Abwägung einzustellen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im Bereich des festgesetzten Kerngebietes bereits im Bestand überwiegend bebaut und versiegelt war.

#### Bodenfunktion

Aufgrund der historischen Nutzung (Parfümfabrik von 1882-1929) und der vorangegangenen Bebauung und Versiegelung des Schulgrundstücks sowie der Auffüllungen mit teilweise schuttreichem Bodenmaterial ist der Bodenaufbau tiefgründig gestört und die natürlichen Bodenverhältnisse sind bereits beeinträchtigt. Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten wird auf bislang unversiegelten Flächen die Bodenfunktion weiter eingeschränkt. Der zulässige Versiegelungsgrad erhöht sich und es verbleibt lediglich für den gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Einzelbaum eine kleinteilige begrünte Fläche mit Bodenanschluss. Als Maßnahme zur Minderung negativer Auswirkungen durch die Zunahme der Bodenversiegelung wird im Bebauungsplan festgesetzt, die oberste Dachfläche des geplanten Bürogebäudes zu begrünen (§ 2 Nummer 11 der Verordnung) sowie für die festgesetzten Baum- und Heckenpflanzungen auf der Tiefgaragenfläche offene Vegetationsflächen anzulegen und durchwurzelbare Substratdeckungen in bestimmten Mindest-Andeckstärken vorzunehmen (§ 2 Nummer 7 der Verordnung).

#### Wasser-/Grundwasserhaushalt

Oberflächengewässer sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Aufgrund der mit dem Bebauungsplan ermöglichten zusätzlichen Versiegelung kommt es zu einer Minderung der Infiltration von Niederschlägen in das Schichten- oder Grundwasser. Allerdings bedingt der schwer durchlässige Bodenaufbau bereits in der bestehenden Situation eine sehr geringe Infiltration und damit eine hohe Abflussrate des anfallenden Oberflächenwassers, so dass durch die Vorhabenplanung keine relevante Verschlechterung zu erwarten ist. Die zusätzliche Versiegelung und damit der Entzug von potenziellem Sickerwasser ist in Anbetracht des weiträumigen Einzugsgebietes des obersten Grundwasserleiters als geringfügig zu beurteilen. Des Weiteren sind auf Grund der erheblichen Tiefe des obersten Grundwasserspiegels unter Gelände auch durch die geplante Tiefgarage unter dem Bürohochhaus keine negativen Auswirkungen wie insbesondere ein Anschnitt des unterhalb der sperrenden Bodenschichten anstehenden gespannten Wasserleiters zu erwarten. In Bezug auf eine erhöhte Auslastung des Mischsiedelsystems stellt die Festsetzung § 2 Nummer 11 sicher, dass durch die Dachbegrünung ein Teil des dort anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten wird und verdunsten kann, auch wenn dies nach Maßgabe der DIN 1986-100 im Entwässerungskonzept rechnerisch nicht angesetzt wurde (vgl. Ziffer 5.4).

### Klima/Lufthygiene

Aufgrund des Überbauungs- und Versiegelungsgrades im bisherigen Bestand des Vorhabengebiets, der großflächig versiegelten umgebenden Hauptverkehrsachsen sowie des hohen Verkehrsaufkommens ist eine erhebliche Vorbelastung des Schutzgutes Klima gegeben. Die bioklimatische Situation wird durch die umliegenden Grünanlagen und den Straßenbaumbestand gemildert. Allerdings ist das vormals lokalklimatisch wirksame Grünvolumen im Vorhabengebiet entfallen, so dass bei der planungsbedingten Erhöhung der versiegelten, überbauten und unterbauten Flächen die stadtklimatischen Belastungsfaktoren zunehmen. Zur Kompensation negativer Folgewirkungen tragen die folgenden grünordnerischen Festsetzungen im Kerngebiet bei: die Verwendung von Laubgehölzen für Anpflanzungen (Bäume, Hecken), die Mindest-Pflanzgrößen für anzupflanzende Bäume und Hecken, mindestens 4 Baumpflanzungen und mindestens 75 m Heckenpflanzungen, die extensive Dachbegrünung auf dem obersten Dachgeschoss sowie die Substratdeckung und Begrünung von Teilen der mit der Tiefgarage unterbauten Fläche (§ 2 Nummern 7 bis 11 der Verordnung). Mit den Baum- und Heckenpflanzungen und mit der Dachbegrünung können tendenziell positive Auswirkungen auf das Lokalklima und die Lufthygiene erreicht werden, da der Anteil der sich aufheizenden Flächen reduziert wird. Damit wird in dem möglichen Umfang auch den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen weitgehend gefolgt.

### Landschafts- und Ortsbild

Der Baublock zwischen Lübecker Straße, Wallstraße und Steinhauerdamm war bis Anfang 2015 über mehrere Jahre in der Außenwahrnehmung durch die leerstehenden ehemaligen Schulgebäude und ungepflegte, teilweise vermüllte Freiflächen negativ geprägt, gemildert durch den randlichen Baumbestand. Die Umsetzung des neuen städtebaulichen Konzepts wird zu einer deutlichen Veränderung des bisherigen Ortsbildes führen. Die geplante Entwicklung des Büro- und Geschäftsgebäudes mit besonderer Gebäudekubatur, kennzeichnender Höhenentwicklung und hochwertiger Fassadengestaltung ist im Kontext des städtisch geprägten Umfelds als markante bauliche Entwicklung am Rand der Innenstadt zu betrachten. Das Ortsbild erfährt damit stadtgestalterisch eine nachhaltige Aufwertung und urbane Ausprägung. Allerdings geht damit einher der Verlust insbesondere der randlichen und damit ortsbildwirksamen Bäume auf dem von Hauptverkehrsstraßen eingefassten Areal. Von der gemeinsamen Erschließungsstraße ist im Steinhauerdamm außerdem ein Straßenbaum betroffen. Zur Minderung der visuell wirksamen Baumverluste sowie zur Durchgrünung des Plangebietes in dem möglichen Umfang tragen die folgenden grünordnerischen Festsetzungen bei: die Verwendung von Laubgehölzen für Anpflanzungen (Bäume, Hecken), die Mindest-Pflanzgrößen für anzupflanzende Bäume und Hecken sowie die mindestens 4 Baumpflanzungen und mindestens 75 m Heckenpflanzungen im Kerngebiet (§ 2 Nummern 7 bis 10 der Verordnung). Die Sichtbarkeit und damit positive Wahrnehmbarkeit der zu begrünenden obersten Dachfläche des Bürohochhauses ist von den bestehenden mehr als 13-geschossigen Gebäuden im näheren Umfeld aus gegeben.

### Tier- und Pflanzenwelt

Für die flächendeckende Kampfmittelsondierung und in Vorbereitung auf die Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sämtliche Baum- und sonstigen Vegetationsbestände auf dem Vorhabengrundstück verloren gegangen. Hierbei handelte es sich um Anpflanzungen bzw. um durch den Menschen geschaffene typische Sekundär-Biotop des verdichteten Stadtraums mit ökologisch eher geringer Wertigkeit, höherwertige Biotop waren nicht betroffen. Ebenso waren keine seltenen oder geschützten Wildpflanzenarten gegeben, die betroffen sein könnten. Auch potenziell geeignete Lebensräume für die im Artenkataster aufgeführten Kleinsäugetierarten Eichhörnchen, Wildkaninchen und Igel sind nach inzwischen erfolgter Beräumung des Vorhabengebiets nicht mehr gegeben. Die Festsetzungen zur Verwendung von Laubgehölzen für Anpflanzungen (Bäume, Hecken), zur Mindest-Pflanzgröße für anzupflanzende Bäume und Hecken, zur Anpflanzung von mindestens 4 Bäumen und mindestens 75 m Hecken im Kerngebiet sowie zur extensiven Dachbegrünung des obersten Gebäudegeschosses tragen zur Minderung des Lebensraumverlustes für die Tier- und Pflanzenwelt bei (§ 2 Nummern 7 bis 11 der Verordnung). Im Hinblick auf künftige Habitate entstehen im Vorhabengebiet potenzielle Lebensräume für Brutvögel als Nist-, Nahrungs- und Ruhehabitate. Insbesondere auf der weitgehend vom Menschen ungestörten Dachfläche bieten sich Potenziale für die Ansiedlung auch seltenerer Pflanzenarten sowie Habitate für Insekten und Nahrungsraum für Vögel. Solche Flächen mit schütterer Vegetation und sehr geringer Störung durch den Menschen sind für typische Stadtvögel wie insbesondere auch für die im Bestand rückläufigen Arten Hausrotschwanz und Haussperling attraktiv.

### Besonderer Artenschutz

Da der Gebäudebestand im Vorhabengebiet bereits vor längerer Zeit abgebrochen, der gesamte Baum- und sonstige Vegetationsbestand gerodet sowie das als Baustelleneinrichtungsfläche für das Autohaus zwischengenutzte Gelände beräumt und der Oberboden weitestgehend abgetragen wurde, sind geeignete Habitate für besonders oder streng geschützte Arten nicht mehr möglich. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des Zugriffsverbots, des Störungsverbots und das Beschädigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Absatz 1 BNatSchG ist damit auszuschließen. Der künftige Baubetrieb wird auch keine erheblichen Störung von Brutvögeln im Umfeld hervorrufen, da es sich um störungsgewohnte Brutvögel des Siedlungsbereichs handelt und da die künftige Baustelle zudem von stark frequentierten und damit lauten Stadtstraßen umgeben ist. Es ergibt sich keine Notwendigkeit für artenschutzrechtlich gebotene Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen und auch eine ökologische Fachbegleitung ist nicht erforderlich.

Zusammenfassend stehen artenschutzrechtliche Belange der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht entgegen und eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### Zusammenfassung

Mit Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hohenfelde 10 werden in Bezug auf die Bodenfunktionen und die lokalklimatisch-lufthygienische Situation Beeinträchtigungen in Folge Verlust von Vegetationsflächen und Baumbestand bei weiterer Zunahme der Versiegelung hervorgerufen. Das Ortsbild am Rand der Innenstadt erfährt durch die markante Bebauung eine nachhaltige städtebaulich architektonische Aufwertung und Ausprägung, allerdings geht damit einher der Verlust insbesondere der randlichen und damit ortsbildwirksamen Bäume des von Hauptverkehrsstraßen eingefassten Vorhabengebiets. Zur Minderung und zur Gestaltung des Ortsbildes tragen die folgenden grünordnerischen Festsetzungen im Kerngebiet bei: Verwendung von Laubgehölzen für Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen (Bäume, Hecken), Mindestpflanzgrößen für anzupflanzende Bäume und Hecken, Anpflanzung von mindestens 4 Laubbäumen und mindestens 75 m Hecken sowie die extensive Begrünung auf mindestens 80% der obersten Gebäudedachfläche. Damit wird in dem möglichen Umfang auch den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung des Naturhaushalts weitgehend gefolgt. Insbesondere mit der Dachbegrünung können positive Auswirkungen auf das Lokalklima und die Lufthygiene erreicht werden, da damit der Anteil der sich aufheizenden Flächen reduziert wird. Relevante Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten sind aufgrund nicht mehr vorhandener Habitatpotenziale auf dem geräumten Grundstück nicht zu erwarten, so dass artenschutzrechtliche Belange der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen und eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG nicht erforderlich ist.

### **5.7 Abwägungsergebnis**

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 5 und 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Durch die Planung wird insbesondere dem Planungsziel in § 1 Absatz 5 BauGB entsprochen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach den Aspekten des Klimaschutzes durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des BauGB 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.

Die Ausweisung des Vorhabengebiets als Kerngebiet dient der Entwicklung eines Bürogebäudes und damit gleichermaßen der funktionalen und gestalterischen Aufwertung der seit mehreren Jahren ungenutzten Grundstücksfläche. Die zur Bebauung anstehende Fläche ist durch eine urbane innerstädtische, zentrale und attraktive Lage gekennzeichnet. Die durch die Kerngebietsfestsetzung zulässigen Nutzungen dienen der weiteren Belebung des Stadtteils. Die sehr gute Anbindung des Vorhabengebiets an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz sowie an den öffentlichen Personennahverkehr begünstigt eine Entwicklung in der geplanten Art und Weise.

Das geplante Gebäude hat für die benachbarten baulichen Nutzungen keine nachteiligen Planungsfolgen. Durch das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung und die ausgewiesenen überbaubaren Flächen wird auf die besondere Situation und den besonderen Zuschnitt des Vorhabengebiets reagiert und es wird sichergestellt, dass keine Ausweitung der Nutzung erfolgen kann, die für das Umfeld unverträglich wäre. Gleichzeitig prägt das Baufeld erstmals klare Raumkanten, während das Gesamtensemble, bestehend aus Bürogebäude und benachbartem Autohaus, lagebedingt dennoch durch eine solitäre Bebauungsstruktur gekennzeichnet ist.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden rechtlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da alle aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Eingriffe bereits durch den heutigen planrechtlich gültigen Zustand (vorhandene Schulfläche) ermöglicht werden. Die Verwirklichung der Festsetzungen begründet somit keinen Eingriffstatbestand und von daher auch kein Ausgleichserfordernis, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren bzw. erfolgt sind (§ 1a Absatz 3, Satz 6 BauGB).

Davon unabhängig wird den Belangen des Naturschutzes durch Festsetzungen zur Begrünung (Dachbegrünung, Anpflanzgebote für Bäume und Hecken) Rechnung getragen. Diese sorgen für einen wenn auch vergleichsweise geringen Teilausgleich der Gehölzverluste. Dies begründet sich jedoch aus den verfolgten städtebaulichen Zielen, die einen hohen Grad an Versiegelung und baulicher Verdichtung im Vorhabengebiet ermöglichen. Die Festsetzungen sowie die im Vorhaben- und Erschließungsplan getroffenen Regelungen tragen zu einer Aufwertung der Freiraumqualitäten bei. Mit den aufgeführten Maßnahmen sowie mit der festgesetzten Begrünung der Dachflächen wird auch den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen, da diese dem Klimawandel entgegenwirken bzw. zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht entgegen, eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Ergänzt werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan und durch nähere Regelungen im Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans auch bereits die Darstellungen zur Freiflächengestaltung und zu den Bepflanzungen auf den unterbauten und nichtunterbauten Flächen sowie zur Dachbegrünung. Diese Darstellungen werden im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren im qualifizierten Freiflächenplan, der dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt und dessen Umsetzung somit öffentlich-rechtlich gesichert ist, weiter detailliert.

## **5.8 Kennzeichnungen**

Im Osten des Vorhabengebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung eine unterirdische Abwasserleitung. Im Süden wird das Vorhabengebiet von einer Wasserleitung in Südwest-Nordost-Richtung gekreuzt. Beide Versorgungsleitungen werden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Darüber hinaus sind die Abgrenzung des Vorhabengebietes in Abstimmung mit den Grenzen der Straßenverkehrsflächen, die im Planausschnitt vorhandenen Gebäude sowie die der Vermessung entnommene mittlere Geländebestandshöhe des Vorhabengebietes, bezogen auf NHN, als Kennzeichnungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag u.a. mit folgenden Inhalten abgeschlossen:

- Umsetzung des Bauungskonzepts,
- Erarbeitung einer qualifizierten Freiflächenplanung zum Bauantrag,
- Maßnahmen zum Erhalt bzw. zur Verlegung von Trinkwasser- und Abwasserleitungen im Bereich des Vorhabengebiets,
- Durchführungsverpflichtungen und Fristen,
- Kostenübernahme durch den Vorhabenträger für die Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen.

Mit dem Vorhabenträger werden außerdem öffentlich-rechtliche Verträge über die bauliche Anpassung der Straßennebenflächen abgeschlossen sowie verbindliche Regelungen zum monetären Ersatz des vorhabenbedingt entfallenden Straßenbaumes und derjenigen beauftragten Ersatzbäume, die im Vorhabengebiet nicht untergebracht werden können, getroffen.

Verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist zudem der Vorhaben- und Erschließungsplan.

## **7 Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan aufgehoben. Es handelt sich dabei um den Teilbebauungsplan 312 (TB 312), festgestellt am 25. März 1955.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 0,56 ha groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 3.088 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 184 m<sup>2</sup>) benötigt. Das Vorhabengebiet umfasst etwa 0,25 ha.

Bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Herstellung und den Rückbau von Straßenverkehrsflächen in den das Plangebiet begrenzenden Straßen Wallstraße und Steinhauerdamm, sowie für die Planung und Herstellung bzw. den Umbau von Sielanlagen und Leitungen im Bereich des Vorhabengebiets, sofern diese Maßnahmen nicht Gegenstand des Durchführungsvertrages sind, der die Übernahme von Kosten durch den Vorhabenträger regelt.