

BEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN

NEUSTADT 40

INHALTSVERZEICHNIS:

1	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2	Anlass der Planung	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm	3
3.1.3	Bestehende Bebauungspläne	3
3.1.4	Bodenschutz/ Altlasten	4
3.1.5	Kampfmittelverdachtsfläche	4
3.1.6	Gesetzlich geschützte Biotope	4
3.1.7	Baumschutz	4
3.1.8	Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz.....	4
3.1.9	Denkmalschutz	4
3.2	Planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Lärmtechnische Untersuchung.....	4
3.2.2	Luftschadstoffgutachten	4
3.2.3	Baumbewertung.....	4
3.3	Angaben zum Bestand	5
3.3.1	Lage/ Anbindung.....	5
3.3.2	Gebäudebestand	5
3.3.3	Außenanlagen	5
3.3.4	Umgebung	5
4	Planinhalt und Abwägung	6
4.1	Art der Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4	Arkaden und Auskragungen	10
4.5	Öffentliche Grünflächen	10
4.6	Denkmalschutz	11
4.7	Straßenverkehrsflächen	11
4.8	Gehrechte	12
4.9	Ruhender Verkehr	12
4.10	Leitungstrassen	13
4.11	Lärmschutz	13
4.12	Luftbelastung	14
4.13	Oberflächenentwässerung, Schmutzwasserentsorgung	15
4.14	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
4.14.1	Baumschutz	15
4.14.2	Begrünungsmaßnahmen.....	15
4.14.3	Artenschutz.....	17
5.	Maßnahmen zur Verwirklichung	17
6.	Aufhebung bestehender Pläne	17
7.	Flächen- und Kostenangaben	17
7.1	Flächenangaben	17
7.2	Kostenangaben	17

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831). Das Planverfahren ist vor dem Inkrafttreten der Änderung des BauGB (13. Mai 2017) förmlich eingeleitet sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB anzuwenden sind.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 02/14 vom 6. Mai 2014 (Amtl. Anz. S. 893) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 29. Oktober 2013 (Amtl. Anz. S. 1990) und 16. Mai 2014 (Amtl. Anz. S. 894) stattgefunden.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, die zulässige Grundfläche liegt deutlich unterhalb des maßgeblichen Werts von 20.000 m². Damit liegen die Voraussetzungen vor, das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB anzuwenden. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Die auf einer Teilfläche festgesetzte Nutzungsart Kerngebiet ermöglicht grundsätzlich Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-Vorprüfung gemäß Anlage 1 zu § 3 UVPG Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), unterliegen, beispielsweise großflächige Einzelhandelsbetriebe oder größere Hotels. Auf der betreffenden Teilfläche befindet sich ein denkmalgeschütztes Bürogebäude (Finnland-Haus), für das eine Umnutzung als Hotel nicht beabsichtigt wird und auch zukünftig nicht zu erwarten ist. Die Grundfläche des Gebäudes einschließlich des Anbaus umfasst etwa 680 m², so dass eine großflächige Einzelhandelsnutzung nur unter Mitnutzung weiterer Geschosse realisierbar wäre. Auch dies ist angesichts der Struktur des Gebäudes und der Denkmaleigenschaft nicht zu erwarten.

Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet Regelungen zur Ausführung des Vorhabens und zur Gestaltung, darüber hinaus regelt er die Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger.

2 Anlass der Planung

Seitens des Grundstückseigentümers besteht die Absicht, zwischen den beiden bestehenden Hochhäusern an der Nordseite der Straße Esplanade, der Gebäude Nr. 39 (Burmah-Haus, ehem. BAT-Haus im Westen) und Nr. 41 (Finnland-Haus im Osten) ein weiteres Punkthaus zu errichten. Es soll der Unterbringung von Büronutzungen dienen und hinsichtlich Höhe und Kubatur dem Burmah-Haus entsprechen. Für die Grundstücke der zukünftig drei Bürogebäude ist eine gemeinschaftliche Tiefgarage mit zwei Geschossen vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage soll über eine neue Tiefgaragenrampe erfolgen, die östlich des Burmah-Hauses angeordnet wird. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sollen mit dem Ziel neu gestaltet werden, eine möglichst große Durchlässigkeit zwischen der Straße Esplanade und dem rückwärtig angrenzenden Gustav-Mahler-Park herzustellen.

Der Bereich zwischen den beiden denkmalgeschützten Gebäuden Finnland-Haus und Burmah-Haus wird zur Zeit im Wesentlichen von zwei baulich getrennten Tiefgaragenzufahrten und einer einfach gestalteten Tiefgaragenbegrünung (Rasen und ergänzende Gehölzflächen) geprägt. Diese Situation entspricht nicht der Hochwertigkeit des Standorts und der hohen Lagegunst der Straße Esplanade in unmittelbarer Nähe der Alster. Daher bestehen bereits seit längerer Zeit Überlegungen, beide Hochhäuser durch ein drittes Gebäude zu ergänzen. Das aus den 1950er/ frühen 1960er Jahren stammende städtebauliche Konzept des damaligen Oberbaudirektors Hebebrandt sah bereits die Errichtung von drei Hochhäusern an

der Nordseite der Straße Esplanade vor, wobei das dritte Gebäude allerdings weiter westlich an der Stelle des früheren Hotels Esplanade entstehen sollte.

Die städtebaulichen Auswirkungen eines dritten Hochhauses an der Esplanade wurden intensiv überprüft. Ergebnis ist, dass dessen Errichtung städtebaulich unter bestimmten Voraussetzungen zu befürworten ist. Insbesondere gilt die Vorgabe, dass sich dieses Gebäude an Höhe und Kubatur des benachbarten Burmah-Hauses orientieren soll, um dadurch die Wirkung des Finnland-Hauses als Kopfbau eines dann aus drei Gebäuden bestehenden Hochhausensembles herauszustellen. Auch die Fassade soll sich an dem Burmah-Haus orientieren, indem Giebel- und Längsfassade unterschiedlich gestaltet werden. Während die Längsfassade eine horizontale Struktur erhält, soll die Giebelseite die quadratische Gliederung des Burmah-Hauses aufnehmen, allerdings nicht geschlossen sein.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Neustadt 40 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung dieses dritten Gebäudes geschaffen werden. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sichert über den abzuschließenden Durchführungsvertrag den erforderlichen Einfluss auf Kubatur und Fassade des zu errichtenden Gebäudes, so dass die Umsetzung der definierten städtebaulichen und sonstigen Vorgaben sichergestellt werden kann.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HambGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet im Norden eine Grünfläche und im Süden eine „gemischte Baufläche, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“, dar. Die Straßen Esplanade und Neuer Jungfernstieg sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Das Beiblatt zum Flächennutzungsplan stellt eine Richtfunktrasse in 174 m Höhe dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm einschließlich Karte Arten- und Biotopschutz für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HambGVBl. S. 363) wird das Plangebiet als „verdichteter Stadtraum“ dargestellt. Die Straßen Esplanade und Neuer Jungfernstieg sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des 1. Grünen Rings im Bereich einer Landschaftsachse. Als milieuübergreifende Strukturen sind „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Schutz des Landschaftsbildes“ dargestellt. Das Artenschutzprogramm stellt das Gebiet als 13a „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dar.

3.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Für die Nordseite der Straße Esplanade gilt der Bebauungsplan Neustadt 5 vom 10. September 1962. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Neustadt 40 sind im Norden des Plangebiets Grün- und Erholungsflächen festgesetzt, südlich angrenzend eine private Grünfläche. Innerhalb der Grünfläche ist ein Geschäftsgebiet festgesetzt, dort ist ein 14-geschossiges Punkthochhaus ohne Sockelbau zulässig. Es gilt eine Mindestgrundstücksfläche von 2.000 m². Das Punkthochhaus steht an der Stelle des heutigen Finnland-Hauses, hat allerdings eine abweichende Kubatur. Westlich davon, bereits außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Neustadt 40, sind zwei weitere Punkthochhäuser (jeweils Geschäftsgebiet) festgesetzt. Das damals bereits errichtete Burmah-Haus steht vollständig in privater Grünfläche und wird im Westen durch einen max. 9,0 m tiefen zweigeschossigen Sockelbau ergänzt. Ein drittes Hochhaus ist anstelle des Hotels Esplanade bzw. der heutigen Spielbank festgesetzt. Für dieses westliche Punkthaus gilt eine Mindestgrundstücksfläche von 2.300 m², zudem ist ein ergänzendes zweigeschossiges Sockelgebäude zulässig. Am südlichen und östlichen Rand sind Straßen- und Wegeflächen bestandsgemäß ausgewiesen, lediglich in der südöstlichen Ecke des Plangebiets vor dem heutigen Finn-

land-Haus ist eine Erweiterung der Straßen- und Wegeflächen vorgesehen. Vor dem Burmah-Haus sind Arkaden zur Esplanade ausgewiesen.

3.1.4 Bodenschutz/ Altlasten

Es liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder auf Altlastenverdachtsflächen im Altlastenhinweiskataster vor.

3.1.5 Kampfmittelverdachtsfläche

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern liegen nicht vor. Das Vorhandensein von Bombenblindgängern ist nach Mitteilung des Kampfmittelräumdienstes jedoch nicht auszuschließen.

3.1.6 Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1302), i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 des Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), vorhanden.

3.1.7 Baumschutz

Für den Geltungsbereich des 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).

3.1.8 Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

3.1.9 Denkmalschutz

Das Gebäude Esplanade 41 (Finnland-Haus) ist ein eingetragenes Baudenkmal gemäß § 4 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142). Der Denkmalschutz bezieht sich auf das Hochhaus und dessen eingeschossigen Sockelbau.

Der Gustav-Mahler-Park ist Teil des gemäß § 4 Abs. 3 geschützten Denkmalensembles Wallanlagen, bestehend aus dem Alten Botanischen Garten, Alten Elbpark, den Großen Wallanlagen, dem Gustav-Mahler-Park, den kleinen Wallanlagen sowie dem Park Pflanzen und Blumen.

Unter Denkmalschutz steht zudem das unmittelbar westlich des Plangebiets vorhandene Burmah-Haus. Der Umgebungsschutz gemäß § 8 DSchG ist zu berücksichtigen.

3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Lärmtechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde im Sommer 2011 eine schalltechnische Stellungnahme erstellt, die vorrangig die Realisierbarkeit einer Wohnnutzung im Plangebiet zum Gegenstand hat. Im Sommer 2013 wurde eine lärmtechnische Untersuchung bezogen auf das neu zu errichtende Bürogebäude angefertigt.

3.2.2 Luftschadstoffgutachten

Im Januar 2014 wurde für das Plangebiet ein Luftschadstoffgutachten erarbeitet.

3.2.3 Baumbewertung

Im Februar 2014 wurden drei Bäume im Plangebiet, die innerhalb bislang öffentlicher Flächen (Parkanlage) stehen und die zur Realisierung des Vorhabens gefällt werden müssen, einer Bewertung unterzogen.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Lage/ Anbindung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt zwischen der Straße Esplanade und dem nördlich angrenzenden Gustav-Mahler-Park. Nach Osten wird es durch die Verlängerung des Straßenzugs Neuer Jungfernstieg und westlich durch das Flurstück 2359 (Burmah-Haus) begrenzt. Es umfasst die Flurstücke 1027, 2360 sowie Teilflächen der Flurstücke 1179 (Straße Esplanade), 1207 (Straße Neuer Jungfernstieg) und 2374 (Gustav-Mahler-Park) in der Gemarkung Neustadt Nord. Die Fläche des Plangebiets umfasst etwa 0,5 ha.

Die Esplanade ist Teil des Ring 1 und mit etwa 66.000 Fahrzeugen/24 h an Werktagen verkehrlich stark belastet. Die Anlagen für den nicht motorisierten Verkehr, insbesondere für den Fahrradverkehr, entsprechen im Geltungsbereich nicht den gültigen Regelwerken. Dies gilt entsprechend für den ebenfalls stark befahrenen Neuen Jungfernstieg (44.000 Fahrzeuge/24 h an Werktagen). Beide Straßen sind Teil des Hamburger Hauptverkehrsstraßennetzes.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist sehr gut. In fußläufiger Nähe befinden sich der U-Bahnhof Stephansplatz (Linie U1, Entfernung etwa 200 m) sowie der Dammtorbahnhof (S-Bahn, Regional- und Fernverkehr, Entfernung etwa 350 m). Am Stephansplatz und Dammtorbahnhof verkehren zudem die Metrobuslinien 4 und 5 in dichter Taktfolge, am Stephansplatz zusätzlich die Buslinie 112 im Zuge des Wallrings.

3.3.2 Gebäudebestand

Innerhalb des Plangebiets befindet sich das denkmalgeschützte Finnland-Haus mit einem ebenfalls denkmalgeschützten Sockelbau. Es hat eine Höhe von etwa 50 m über OK Gelände, der Sockel ist eingeschossig. Im Übrigen ist das Plangebiet oberirdisch unbebaut. Das benachbarte Burmah-Haus besitzt 14 Geschosse und hat eine Höhe von ebenfalls etwa 50 m über OK Gelände.

Das Burmah-Haus und das Finnland-Haus verfügen jeweils über Tiefgaragen. Beide Tiefgaragen grenzen aneinander, sind aber baulich getrennt. Die Zufahrten liegen unmittelbar nebeneinander. Die Tiefgarage des Finnland-Hauses verfügt über zwei Untergeschosse, sie wurde gleichzeitig als Bunker errichtet. Der Bunker wird für Zivilschutzzwecke nicht mehr benötigt und wurde zwischenzeitlich entwidmet.

3.3.3 Außenanlagen

Abgesehen von den in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen des Gustav-Mahler-Parks ist das Plangebiet vollständig versiegelt bzw. unterbaut. Die Oberflächen der beiden Tiefgaragen sind zwischen dem Burmah-Haus und dem Finnland-Haus begrünt, die Begrünung besteht aus Rasenflächen sowie Gehölzflächen im Bereich der beiden Zufahrten. Im Bereich der Begrünung ist das Geländeniveau um ca. 0,5 m angehoben und wird durch Stützmauern abgefangen. Im rückwärtigen Bereich zwischen den Zufahrten steht eine Eiche mit 0,4 m Stammumfang, ein weiterer Baum (Kirsche mit 0,3 m Stammumfang) steht weiter östlich im Randbereich der begrünter Fläche. Sechs weitere Bäume stehen nördlich der Tiefgaragen bereits innerhalb der öffentlichen Grünfläche des Gustav-Mahler-Parks.

Am Neuen Jungfernstieg stehen innerhalb des Plangebiets drei Robinien mit Stammdurchmessern zwischen 1,2 m und 1,7 m.

3.3.4 Umgebung

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe von Binnen- und Außenalster am Rand der Hamburger City. Die Straße Esplanade verläuft im Zuge des Wallrings und bildet die nördliche Grenze der Innenstadt.

Die Esplanade wurde in den Jahren 1825 bis 1830 als klassizistische Prachtstraße angelegt und bebaut. Bis heute verfügt sie über einen baumbestandenen Mittelstreifen, der allerdings fast vollständig von öffentlichen Parkplätzen und Fahrspuren eingenommen wird und daher nur geringe Aufenthaltsqualität besitzt. An der Südseite der Straße sind Gebäude aus der Zeit vor 1914 prägend, die ursprüngliche klassizistische Bebauung wurde dort bereits bis Ende des 19./Anfang des 20. Jahrhunderts weitgehend beseitigt. An der Nordseite, im Bereich des Plangebiets, wurden hingegen die klassizistischen Gebäude erst Ende der 1950er/ Anfang der

1960er Jahren abgebrochen und nachfolgend durch zwei Punkthochhäuser (Finnland-Haus innerhalb des Plangebiets, Burmah-Haus unmittelbar westlich davon) ersetzt. Die Straße Esplanade bildet daher in städtebaulicher Hinsicht eine deutliche Zäsur zwischen einer geschlossenen Blockrandbebauung mit in der Regel 5 bis maximal 7 Geschossen im Süden und freistehenden Hochhäusern mit 14 bzw. 15 Geschossen an der Nordseite. Die beiden Hochhäuser sind weithin sichtbar und durch ihre exponierte Lage stadtbildprägend. Ein ursprünglich geplantes drittes Hochhaus westlich des Burmah-Hauses kam nicht zur Ausführung, dort befinden sich das noch aus der Entstehungszeit der Straße stammende Gebäude Nr. 37 sowie das zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstandene frühere Hotel Esplanade, heute u.a. Sitz einer Spielbank.

Nördlich des Plangebiets liegt der Gustav-Mahler-Park. Er ist Teil des 1. Grünen Rings der Wallanlagen. Zusammen mit dem 2. Grünen Ring und den Landschaftsachsen ist er Teil des Freiraumverbundsystems in Hamburg. Der Park ist durch Baumbestand und offene Rasenflächen geprägt. Eine Durchwegung besteht in Ost-West-Richtung für Fußgänger und Radfahrer, die Verbindung für Radfahrer durch den Park ist ausgeschildert.

Der Park wird nördlich durch den Damm der Verbindungsbahn begrenzt, die von der Lombardsbrücke zum Dammtorbahnhof führt. Die Böschung des Bahndamms ist dicht mit Gehölzen bestanden. Die Verbindungsbahn ist viergleisig (S-Bahn, Regional- und Fernbahn) und weist eine dichte Zugfolge auf. In westlicher Richtung reicht der Park bis zur Dammtorstraße bzw. einem dort vorhandenen Kinokomplex. Innerhalb des Parks liegt ein Betriebsgebäude der Hamburger Hochbahn.

Die weitere Umgebung des Plangebiets wird in südliche und westliche Richtung von verdichteter innerstädtischer Bebauung bestimmt, während sich nördlich der Verbindungsbahn der Stadtteil Rotherbaum anschließt. Auch dort gibt es zahlreiche Büronutzungen, die Bebauung ist aber deutlich aufgelockert und geht nach Norden zusehends in eine Stadthaus- bzw. Villenstruktur über. Prägend für das Stadtbild und die Stadtsilhouette sind das nahe gelegene Hotelhochhaus am Kongress-Zentrum sowie der im Jugendstil errichtete Dammtorbahnhof.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Art der Nutzung

Es werden folgende Arten der Nutzung festgesetzt:

Der Teil des Plangebiets, auf dem das neue Bürogebäude errichtet werden soll, wird einschließlich der ihn umgebenden Flächen als Vorhabengebiet „Büro und Verwaltung“ festgesetzt. Dies ist gleichzeitig der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Das bestehende, denkmalgeschützte Finnland-Haus wird mit den angrenzenden Flächen als Kerngebiet gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057,1062), festgesetzt.

Bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans keine Bindung an den Festsetzungskatalog der §§ 9 und 9a des Baugesetzbuchs (BauGB) und an die BauNVO. Das neu zu errichtende Gebäude soll auch langfristig einer Büronutzung dienen. Von einer ursprünglich erwogenen ergänzenden Wohnnutzung wurde aufgrund der allseitigen Verkehrslärmbelastung (Verbindungsbahn, Straße Esplanade) Abstand genommen. Es liegt eine schalltechnische Stellungnahme vor, die zeigt, dass ein Pegel von 60 dB(A) zur Nachtzeit, d.h. die Grenze der Gesundheitsgefährdung, an allen Fassaden und in nahezu allen Geschossen erreicht und überschritten wird. Daher soll dieser Teil des Plangebiets als Vorhabengebiet „Büro und Verwaltung“ ausgewiesen werden, indem ausschließlich Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind. Zusätzlich sind Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Diese können zur Belebung des innerstädtischen Straßenraums Esplanade beitragen und sind daher grundsätzlich erwünscht, auch wenn eine Ansiedlung in dem neuen Gebäude derzeit nicht beabsichtigt ist. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bezieht sich nicht auf großflächige Einzelhandelsbetriebe. Betriebswohnungen werden nicht Bestandteil des Vorhabengebiets. Sie sind für das geplante

Vorhaben nicht erforderlich und wären aufgrund der Verkehrslärmbelastung auch nur mit einem erheblichen bautechnischen Aufwand (Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) realisierbar.

Vgl. **§ 2 Nummer 1:** *Im Vorhabengebiet „Büro und Verwaltung“ sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062), können ausnahmsweise zugelassen werden.*

Die Aufnahme von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen zur technischen Ver- und Entsorgung sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen) in die Festsetzung dient der Klarstellung, weil kein Baugebiet gemäß §§ 2 bis 11 festgesetzt wird.

Das Vorhabengebiet wird räumlich insoweit festgesetzt, wie Flächen dem neu zu errichtenden Gebäude zugeordnet werden sollen.

Das Kerngebiet wird für das Bestandsgebäude Finnland-Haus festgesetzt, das zwar nach der Realisierung des Neubaus saniert werden soll, an dessen grundsätzlicher Nutzung bzw. bestehenden Nutzungsoptionen sich jedoch nichts ändern soll. Aufgrund der engen Verknüpfung zwischen dem bestehenden und dem neuen Gebäude (gemeinsame Tiefgarage, Außenanlagenplanung) wird das Finnland-Haus gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Es wird aber, abgesehen von einer grundlegenden Sanierung, baulich nicht verändert und ist daher auch nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Dieser beschränkt sich auf das Vorhabengebiet Büro und Verwaltung.

Die Nutzungsart Kerngebiet entspricht der zentralen Lage des Gebäudes am Rand der Innenstadt. Städtebauliches Ziel ist an dieser Stelle die Erhaltung und Weiterentwicklung der Verwaltungsnutzung. Zahlreiche Büros und Unternehmenssitze befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Kerngebietsnutzung fügt sich in diese Struktur ein und trägt dazu bei, diesen Standort weiter zu stärken. Damit wird auch dem gesamtstädtischen Interesse Rechnung getragen, Unternehmen durch die Bereitstellung geeigneter Standorte an Hamburg zu binden. Die Lage in unmittelbarer Nähe der Binnen- und der Außenalster eignet sich in Verbindung mit der besonderen Bedeutung dieses Gebäudes für das Stadtbild in besonderer Weise zur Ausprägung einer hervorgehobenen Adresse.

Im Kerngebiet ist ein breites Spektrum unterschiedlicher Nutzungen zulässig, darunter solche, die mit den Belangen des Denkmalschutzes nicht vereinbar sind. Dazu zählt eine Hotelnutzung, da deren Umsetzung einen erheblichen Eingriff in die Gebäudesubstanz voraussetzen würde. Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden daher ausgeschlossen.

Die vorliegende schalltechnische Stellungnahme zeigt bezogen auf das Finnland-Haus, dass die Lärmpegel an allen Fassaden sowohl tagsüber als auch nachts die Grenzen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) zur Nachtzeit überschreiten. Daher sind Wohnnutzungen wiederum auszuschließen. Auch Betriebswohnungen werden ausgeschlossen, weil die baulichen Anforderungen (Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) im Widerspruch zu den Anforderungen des Denkmalschutzes stehen würden.

Vergnügungsstätten sind in Kerngebieten allgemein zulässig. Dazu gehören auch Spielhallen. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Ziel eines hochwertigen Verwaltungsstandorts. Daher werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden ebenso Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Für solche Nutzungen stehen Flächenpotentiale im nahe gelegenen Stadtteil St. Pauli zur Verfügung. Ausgeschlossen werden schließlich Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen oder Parkhäusern bzw. die ausnahmsweise zulässigen sonstigen Tankstellen. Auch diese entsprechen nicht der Lagegunst des Plangebiets unmittelbar an der Außenalster und würden sich zudem in die denkmalgeschützte Bausubstanz nicht einfügen.

Vgl. **§ 2 Nummer 2:** *Im Kerngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Tankstellen im Zusam-*

menhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie sonstige Wohnungen im Sinne des § 7 Absatz 2 Nummer 7 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Die Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummern 1 und 2 werden ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer absoluten Geschossfläche (GF) in m² und durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Es orientiert sich an der bestehenden baulichen Situation und entspricht der innerstädtischen Lage. Sowohl für das Vorhabengebiet „Büro und Verwaltung“ als auch für das Kerngebiet wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Das Grundstück wird durch Hochbauten und Tiefgarage bzw. Bunker bereits im Bestand vollständig über- bzw. unterbaut. Eine entsprechende Über- und Unterbauung ist auch für die Realisierung des neu geplanten Gebäudes und der dazugehörigen gemeinsamen Tiefgarage erforderlich. Die GRZ von 1,0 liegt für Kerngebiete im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO, das Vorhabengebiet „Büro- und Verwaltung“ ist insoweit hinsichtlich seiner Zweckbestimmung einem Kerngebiet gleichzusetzen.

Gegenstand der Planung sind ein neu zu errichtendes Gebäude, dessen Kubatur dem benachbarten Burmah-Haus entsprechen soll, sowie ein vorhandenes denkmalgeschütztes Gebäude, das in seiner bestehenden Kubatur gesichert wird. Die Geschossfläche wird daher als absolutes Maß festgesetzt. Im Vorhabengebiet soll die Realisierung eines Gebäudes ermöglicht werden, das in seiner Kubatur dem benachbarten Burmah-Haus entspricht. Dementsprechend springt das Erdgeschoss an der Nordseite (Auskrugung) und an der Südfassade (Arkaden an der Straße Esplanade) zurück, zudem wird das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet. Es ergibt sich eine Geschossfläche von etwas mehr als 7.000 m², im Bebauungsplan wird die zulässige Geschossfläche (GF) dementsprechend gerundet mit 7.050 m² festgesetzt. Es ergibt sich bezogen auf das Vorhabengebiet eine Geschossflächenzahl von 5,4.

Im Kerngebiet entspricht die zulässige Geschossfläche derjenigen des denkmalgeschützten Finnland-Hauses. Diese beträgt etwas weniger als 5.900 m². Im Bebauungsplan wird daher eine gerundete zulässige GF von 5.900 m² festgesetzt. Die sich ergebende Geschossflächenzahl beläuft sich auf 5,5.

Die zulässige Geschossfläche bzw. die sich daraus ergebende Geschossflächenzahl überschreiten die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Kerngebiete deutlich. Das Plangebiet war am 1. August 1962 bereits bebaut. Eine Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 3 Baunutzungsverordnung möglich, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Die Überschreitung ist durch Umstände oder Maßnahmen auszugleichen, durch die sichergestellt wird, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden.

Folgende städtebauliche Gründe für eine Überschreitung liegen vor:

1. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung eines Vorhabens, das hinsichtlich seiner Höhe und Kubatur genau dem Burmah-Haus entsprechen soll. Das neue Gebäude soll zukünftig zusammen mit dem Burmah-Haus und dem Finnland-Haus ein Ensemble bilden, wobei das Finnland-Haus, das aufgrund seines Standorts und seiner Gestaltung eine besondere Rolle im Hamburger Stadtbild spielt, innerhalb dieses Ensembles städtebaulich hervorgehoben wird.
2. Generell besteht das städtebauliche Ziel der Entwicklung bzw. weiteren Stärkung des Plangebiets als hochwertiger Standort für Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen. Das Plangebiet hat durch seine repräsentative und weithin sichtbare Lage in unmittelbarer Alsternähe eine ganz besondere Lagequalität. Entsprechend hochwertige Standorte sind naturgemäß nur in begrenztem Umfang vorhanden. Insbesondere für Unternehmen der Finanz- und Versicherungsbranche bildet die Qualität der „Adresse“ ein wesentliches

Kriterium für ihre Standortentscheidung. Es ist daher aus gesamtstädtischer Perspektive von Bedeutung, entsprechende Unternehmen durch die Bereitstellung repräsentativer Standorte an Hamburg zu binden. Daher ist es vor dem Hintergrund der genannten städtebaulichen Ziele geboten und auch erforderlich, diejenigen Standorte, die über eine entsprechende Qualität verfügen, angemessen ausnutzen zu können.

Die Auswirkungen auf die sonstigen öffentlichen Belange wurden geprüft. Es kommt zu einer zusätzlichen Verschattung, von der jedoch keine Wohnnutzungen betroffen sind. Gesunde Wohnverhältnisse werden daher nicht beeinträchtigt. Eine zusätzliche Verschattung ergibt sich für bestehende Büronutzungen an der Straße Esplanade, zudem wird der Gustav-Mahler-Park stärker verschattet sein als bisher. Dies kann angesichts der innerstädtischen Lage als vertretbar eingestuft werden. Die Belange der Umwelt und des Verkehrs sind ebenfalls nicht oder nur geringfügig berührt. Es wird ein leichter Zuwachs des Verkehrsaufkommens eintreten, der von der Hauptverkehrsstraße Esplanade, die über drei Richtungsfahrbahnen verfügt, problemlos aufgenommen werden kann. Wegen der hohen Grundbelastung der Straße Esplanade liegt der zu erwartende Mehrverkehr zudem weit unterhalb der täglichen Schwankungen des Verkehrsaufkommens.

Aufgrund der offenen Bebauung und des rückwärtigen Gustav-Mahler-Parks ist keine relevante Zunahme der Luftschadstoffkonzentrationen im Bereich des Plangebiets zu erwarten. Die im Januar 2014 erstellte Luftschadstoffuntersuchung hat bestätigt, dass keine Überschreitungen der einschlägigen Grenzwerte zu erwarten sind. Die Belange des Naturschutzes sind insgesamt kaum berührt, weil das Vorhaben auf einer im Bestand bereits vollständig versiegelten bzw. unterbauten Fläche errichtet wird. Der bestehenden Tiefgaragenbegrünung, die überwiegend aus Zierrasen besteht, kommt kein besonderer Wert für den Naturhaushalt zu. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass öffentliche Belange durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt werden.

Die Überschreitungen werden insbesondere dadurch ausgeglichen, dass das Vorhaben unmittelbar an eine öffentliche Parkanlage grenzt. Der Gustav-Mahler-Park grenzt wiederum an den Park Pflanzen und Blumen und an die Wallanlagen. Es bieten sich dadurch vielfältige Erholungsmöglichkeiten für die Bürobeschäftigten. Die Durchlässigkeit zwischen den Hochhäusern für Fußgänger soll im Zuge des Vorhabens verbessert werden, damit der Park von der Esplanade aus besser wahrgenommen werden kann. Außerdem soll der Parkzugang am Neuen Jungfernstieg gestalterisch aufgewertet werden.

Das Finnland-Haus wird in Anbetracht des Denkmalschutzes mit 14 Vollgeschossen und einer zulässigen Gebäudehöhe von 56,50 m über NN (entspricht ca. 50,70 m über Oberkante Gelände) bestandsgemäß festgesetzt. Der Flachbau wird als eingeschossig festgesetzt. Das neu zu errichtende Gebäude soll 15 Vollgeschosse erhalten, wobei das oberste Geschoss entsprechend der Kubatur des Burmah-Hauses abgestaffelt wird.

Die Gebäudehöhe beträgt wie beim Finnland-Haus 56,50 m über NN, dies entspricht im Wesentlichen auch der Höhe des benachbarten Burmah-Hauses. Dessen Höhe beträgt 56,20 m über NN, allerdings zzgl. Technikaufbauten.

Die haustechnische Anlagen werden vollständig im obersten Geschoss untergebracht, eine Platzierung auf dem Dach des Gebäudes ist nicht vorgesehen. Die Festsetzung einer Überschreitungsmöglichkeit der Gebäudehöhe für haustechnische und ähnliche Anlagen ist lediglich für den Bereich der Aufzüge erforderlich, da diese eine Überfahrt benötigen. Der betreffende Bereich wird im Bebauungsplan zeichnerisch abgegrenzt. Vgl. **§ 2 Nummer 3: Innerhalb der mit „(a)“ bezeichneten Fläche darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Aufzugsüberfahrten und Aufbauten für Haustechnik um maximal 0,8 m überschritten werden. Die Fläche ist seitlich zu verkleiden.**

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass die Standfläche beider Gebäude genau abgebildet wird. Dies ist im Hinblick auf den Denkmalschutz für das Finnland-Haus und die Tatsache, dass das neu zu errichtende Gebäude mit seinen benachbarten Hochhäusern ein En-

semble bilden soll erforderlich, weil die Abstände zwischen den Gebäuden exakt definiert werden sollen. Nicht gesichert wird der eingeschossige Anbau des Finnland-Hauses. Dieser ist zwar Teil des Denkmals und unterliegt damit ebenfalls dem Denkmalschutz. Sollte der Denkmalschutz jedoch zu einem späteren Zeitpunkt entfallen, soll diese Fläche zugunsten einer besseren Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden von Bebauung perspektivisch freigehalten werden.

Aufgrund der vorgesehenen Arkaden (vgl. Kap. 4.4) wird an der Südfassade eine Baulinie festgesetzt. Das Staffelgeschoss wird in gestalterischer Anlehnung an das Burmah-Haus ebenfalls durch eine Baugrenze in seinem äußeren Umfang definiert.

Die gemäß Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), erforderlichen Abstandsflächen werden gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche Esplanade eingehalten, nicht jedoch gegenüber den beiden benachbarten Gebäuden Finnland-Haus und Burmah-Haus. Angesichts der hier geltenden städtebaulichen Ziele ist dies unvermeidbar. Es sind nur Büronutzungen betroffen, wobei gesunde Arbeitsverhältnisse nicht in Frage gestellt sind. Belange des Denkmalschutzes für Finnland- und Burmah-Haus wurden berücksichtigt, das Amt für Denkmalpflege hat der ergänzenden Bebauung zugestimmt. In der Gesamtabwägung ist die Unterschreitung der Abstandsflächen vor dem Hintergrund der bestehenden städtebaulichen Ziele und der innerstädtischen Lage als vertretbar zu bewerten. Es handelt sich bei den getroffenen Festsetzungen um eine Baukörperausweisung gemäß § 6 Abs. 8 HBauO, bei der die Festsetzungen des Bebauungsplans Vorrang vor den Abstandsflächen haben. Zwischen dem Vorhabenträger, in dessen Eigentum auch das Finnland-Haus steht, und dem Eigentümer des benachbarten Burmah-Hauses wurde das gegenseitige Einräumen von Baulasten vertraglich vereinbart.

Es erfolgt keine Festsetzung einer Bauweise. Die städtebauliche Struktur wird hier durch die baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhen hinreichend geregelt.

4.4 Arkaden und Auskragungen

Das neu zu errichtende Gebäude soll die Kubatur des Burmah-Hauses aufnehmen. Kennzeichnend für dieses Gebäude ist ein zurückgesetztes Erdgeschoss, wodurch sich zur Straße Esplanade eine Arkadensituation ergibt. Auch an der nördlichen Fassade ist das Erdgeschoss leicht zurückgesetzt. Das neu zu errichtende Gebäude nimmt diese Motive auf, indem an der Südfassade Arkaden und an der Nordfassade eine Überkragung vorgesehen wird. Die Arkaden an der Südseite haben eine Tiefe von etwa 6,50 m, die lichte Höhe wird mit mindestens 3,50 m festgesetzt. Nach Norden wird eine Auskragung festgesetzt, die mit etwa 2,7 m etwas tiefer ist als diejenige des Burmah-Hauses. Diese Auskragung liegt vollständig über festgesetztem Bauland, öffentliche Verkehrsflächen sind nicht betroffen.

4.5 Öffentliche Grünflächen

Die bestehende öffentliche Grünfläche des Gustav-Mahler-Parks wird mit Ausnahme einer Teilfläche, die für das Vorhaben benötigt wird, in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert und als Parkanlage festgesetzt. Diese Teilfläche umfasst etwa 130 m². Die Freie und Hansestadt Hamburg hat einem Verkauf dieser Fläche zugestimmt, die erforderlichen vertraglichen Regelungen sind erfolgt.

Zur Realisierung des Vorhabens sind im Bereich der bisherigen Parkanlage drei Bäume zu fällen. Es erfolgt ein finanzieller Ausgleich durch den Vorhabenträger, da voraussichtlich Ersatzpflanzungen im Park wegen der vorhandenen Grünstrukturen sowie diverser Wege- und Leitungsführungen nicht umsetzbar sind. Zur Bemessung dieses Ausgleichs wurden die Bäume gutachterlich bewertet (Wertermittlungsverfahren nach KOCH).

Es ist außerdem erforderlich, ein auf dieser Fläche vorhandenes Kunstobjekt zu versetzen. Entsprechende Regelungen wird der Durchführungsvertrag enthalten.

4.6 Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes sind durch die Planung in verschiedener Hinsicht betroffen. Das Gebäude Esplanade 41 (Finnland-Haus) ist ein eingetragenes Baudenkmal gemäß § 4 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz. Der Denkmalschutz bezieht sich auf das Hochhaus mit dessen eingeschossigem Sockelbau.

Das benachbarte Gebäude Esplanade 39 (Burmah-Haus) ist ebenfalls ein eingetragenes Baudenkmal. Der Gustav-Mahler-Park ist Teil des gemäß § 4 Abs. 3 geschützten Denkmalensembles Wallanlagen, bestehend aus dem Alten Botanischen Garten, Alten Elbpark, den Großen Wallanlagen, dem Gustav-Mahler-Park, den kleinen Wallanlagen sowie dem Park Pflanzen und Blumen.

Die beiden denkmalgeschützten Gebäude bleiben hinsichtlich ihrer Substanz von den Festsetzungen des Bebauungsplans zwar unberührt bzw. werden im Falle des Finnland-Hauses in ihrer Kubatur planungsrechtlich gesichert. Die Ergänzung durch das dritte Gebäude hat jedoch erhebliche Auswirkungen auf deren städtebauliche Wirkung. Während beide Gebäude bisher als Solitäre wahrgenommen werden, werden sie zukünftig ein Ensemble bilden, da sich die Gebäude perspektivisch wesentlich stärker als bisher überlappen werden. Dadurch wird sich die Fernwirkung beider Gebäude deutlich verändern. Die Unterschutzstellung beider Gebäude im Jahre 2002 erfolgte auf Grundlage von Gutachten aus dem Jahr 2000, in denen bezogen auf das Burmah-Haus festgestellt wird: *„Mit seiner speziellen Stellung zwischen Straße und Grünanlage und der Gestaltung des Erdgeschosses reagiert der Bau als schlanker Solitär angemessen auf die städtebauliche Situation am „grünen Rand der City.“* Weiter heißt es: *„Gleichzeitig reflektiert es den städtebaulichen Impetus der fünfziger/sechziger Jahre, der zur aufgelockerten Stadt und dem fließenden Raum führen sollte.* Das Gutachten zum Finnland-Haus enthält vergleichbare Aussagen.

An dieser Stelle ist eine Abwägung vorgenommen worden, in deren Ergebnis eine Nachverdichtung durch ein drittes Hochhaus insbesondere aufgrund der Hochwertigkeit des Standorts und der insgesamt nicht zufrieden stellenden Bestandssituation als vertretbar angesehen wurde. Das Leitbild der aufgelockerten Stadt und des fließenden Raums ist heute als überholt anzusehen. Dort, wo es in innerstädtischen Räumen umgesetzt wurde, sind später vielfach Korrekturen vorgenommen worden. Exemplarisch steht hierfür die frühere Ost-West-Straße, heute Ludwig-Erhard- bzw. Willy-Brandt-Straße. Die Tatsache, dass städtebauliche Leitbilder zeitgebunden und daher Veränderungen unterworfen sind, ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Belangen des Denkmalschutzes wird dadurch Rechnung getragen, dass das Erscheinungsbild des Neubaus auf die beiden denkmalgeschützten Nachbargebäude reagiert und die Höhe und Kubatur des Burma-Hauses aufnimmt.

Der Eingriff in das Denkmalensemble der Wallanlagen ist unvermeidlich, um mit dem neuen Gebäude die Standfläche des Burmah-Hauses nachzuzeichnen. Die betroffene Fläche umfasst etwa 130 m², angesichts der Gesamtgröße dieses Ensembles ist nur ein untergeordneter Flächenanteil betroffen, das Erscheinungsbild des Ensembles wird sich nicht wesentlich verändern. Im Rahmen der Gesamtabwägung ist auch dieser Eingriff als vertretbar einzustufen. Das im Parkbereich vorhandene Objekt wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt versetzt.

Die Denkmaltatbestände werden als Einzelanlage bzw. Ensemble nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.7 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt an die stark belasteten Hauptverkehrsstraßen Esplanade und Neuer Jungfernstieg. Die Anlagen für den nicht motorisierten Verkehr entsprechen im Geltungsbereich an beiden Straßen nicht den gültigen Regelwerken bzw. dem Stand der Technik. Dies gilt insbesondere für den Fahrradverkehr.

Über den benutzungspflichtigen Radweg am Neuen Jungfernstieg (für Radfahrer in Gegenrichtung freigegeben) verläuft die stadtteil- und hamburgübergreifende Veloroute 3 von der Innenstadt über Rotherbaum und Universität Richtung Lokstedt/Niendorf. Der Radweg ist durchschnittlich nur 1,25 m breit, die Breite des öffentlichen Gehwegs beträgt ca. 2,00 m. An der Es-

planade ist kein eigenständiger Radweg vorhanden. Der für Radfahrer freigegebene Gehweg ist ca. 4,50 m breit, dieser verläuft im Bereich des Plangebiets über öffentlich genutzte Privatfläche.

Die Verkehrsflächen der Esplanade und des Neuen Jungfernstieg werden daher erweitert. Am Neuen Jungfernstieg soll unter Beachtung des Baumbestands die erforderliche Fläche für einen einseitigen Zweirichtungsradweg (Regelbreite von 3,0 m, je nach späterer Lage ggf. zzgl. Sicherheitsstreifen zur Fahrbahn) und für einen Gehweg mit einer Breite größer 3,00 m zur Verfügung stehen. Die erforderliche Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, soweit sie nicht durch die vorhandene Bunkeranlage unterbaut ist. Für die übrige Fläche wird ein Gehrecht festgesetzt, vgl. Kapitel 4.8. Insgesamt wird die öffentliche bzw. öffentlich nutzbare Verkehrsfläche im Vergleich zu der gegenwärtigen Straßenbegrenzungslinie um 5,40 m – 5,70 m verbreitert.

Die Verkehrsfläche der Esplanade wird so festgesetzt, dass die öffentlich genutzten Privatflächen in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen werden. Die Straßenbegrenzungslinie entspricht zukünftig der Außenkante der bestehenden Tiefgarage. Dies ermöglicht die Anlage einer Fuß- und Radverkehrsführung in diesem Abschnitt entsprechend zeitgemäßer Anforderungen. Darüber hinaus ist vorgesehen, im Rahmen einer generellen Aufwertung den Straßenraum vor den Gebäuden neu zu gestalten.

4.8 Gehrechte

Es werden zwei Flächen auf Privatgrund festgesetzt, die mit einem Gehrecht für die Öffentlichkeit zu belasten sind:

Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglicher Weg. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.(vgl. § 2 Nummer 4).

Zum einen betrifft dies eine Fläche am Neuen Jungfernstieg. Diese wird aufgrund der vorhandenen Unterbauung auf Privatgrund nicht in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen, ist jedoch notwendig, um Geh- und Radwege in erforderlicher Breite anlegen zu können, vgl. Kap. 4.7.

Zum anderen wird östlich des neu zu errichtenden Gebäudes ein Gehrecht für die Öffentlichkeit festgesetzt. Es verfügt über eine Breite von 10 m und dient dem Ziel, eine möglichst große Durchlässigkeit zwischen der Straße Esplanade und dem rückwärtig angrenzenden Gustav-Mahler-Park herzustellen und die Zugänglichkeit des Parks zu verbessern. Um Spielräume für eine später vorzunehmende weitere Detaillierung der Freiflächenplanung zu erhalten, werden geringfügige Abweichungen zugelassen. Die festgesetzte Breite ermöglicht innerhalb dieser Fläche das Pflanzen von drei Bäumen. Die Bäume sollen die Freiflächen aufwerten und außerdem deren gewünschte stärkere Verknüpfung mit dem Park gestalterisch unterstützen, siehe auch Kap. 4.14.2.

Außerhalb des Plangebiets östlich des Burmah-Hauses gibt es eine weitere Wegeverbindung, die auf privater Fläche verläuft, jedoch für die Öffentlichkeit frei zugänglich ist. Diese soll gestalterisch in das geplante Freiflächenkonzept integriert werden.

4.9 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Es wird folgendes festgesetzt:

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 5).

Diese Festsetzung gilt sowohl für das Vorhabengebiet als auch für das Kerngebiet. Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sollen weiterhin von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden. Im Zuge der Realisierung des Vorhabens ist vorgesehen, die bisher getrennten Tiefgaragen für die Gebäude Esplanade 39 (Burmah-Haus) und 41 (Finnland-Haus) zu verbinden. Die gemeinsame Zufahrt wird östlich des Burmah-Hauses angeordnet. Im Bereich des Vorhaben- bzw. Kerngebiets entsteht eine zweigeschossige Anlage mit etwa 90 Stellplätzen. Dies entspricht der bauordnungsrechtlich notwendigen Anzahl für das neue Gebäu-

de und das Finnland-Haus (dieses hat derzeit 52 Stellplätze), zudem werden etwa 14 Stellplätze für das benachbarte Burmah-Haus nachgewiesen, die im Zuge der Verbindung beider Tiefgaragen in der Tiefgarage des Burmah-Hauses wegfallen. Diese bleibt ansonsten unverändert. Aufgrund der getroffenen Baukörperfestsetzungen wird ergänzend geregelt, dass Tiefgaragen außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Auch gegenwärtig reicht die Tiefgarage bereits deutlich über die bestehenden Gebäudekanten hinaus.

Die notwendigen Fahrradstellplätze werden witterungsgeschützt unterhalb der nördlichen Überkragung des neu zu errichtenden Gebäudes nachgewiesen.

Vor den Gebäuden sind derzeit Besucherparkplätze in Schrägaufstellung vorhanden. Im Zuge der geplanten Aufwertung des Straßenraums soll hier zukünftig aus gestalterischen Gründen eine Längsaufstellung gelten, wodurch sich deren Anzahl voraussichtlich etwas reduziert.

4.10 Leitungstrassen

Der Gustav-Mahler-Park wird von zahlreichen Leitungstrassen unterquert. Im Bereich der Teilfläche, die für die Realisierung des Vorhabens benötigt wird, verläuft ein Fernwärmekanal, eine Wasserleitung verläuft zudem ungefähr im Bereich der zukünftigen nördlichen Abgrenzung des Baulands. Die Wasserleitung wird durch die geplante Bebauung nicht berührt, auch der Fernwärmekanal kann voraussichtlich unverändert bleiben, da er nach den vorliegenden Plänen unterhalb der geplanten Auskragung des Gebäudes verläuft. Dies ist im Rahmen der weiteren Realisierung des Vorhabens vertiefend zu prüfen. Beide Trassen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4.11 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt in einem durch Lärmimmissionen vorbelasteten innerstädtischen Siedlungsraum. Es ist Verkehrslärmimmissionen aufgrund der südlich und östlich angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Esplanade und Neuer Jungfernstieg sowie der nördlich des Plangebiets verlaufenden Verbindungsbahn ausgesetzt, über die der überwiegende Teil des Eisenbahnfernverkehrs von und nach Hamburg, Güterzüge sowie mehrere S-Bahnlinien verkehren. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Um diese aus schalltechnischer Sicht sicherzustellen, wurde im Juni 2013 durch die ITA Ingenieurgesellschaft Weimar eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen keine verbindlichen Grenzwerte vor. In Hamburg werden zur Orientierung die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269), herangezogen. In Hamburg ist darüber hinaus der „Hamburger Leitfaden für die Beurteilung von Lärm in der Bauleitplanung 2010“, herausgegeben von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung, Januar 2010 anzuwenden. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung liegen für Kerngebiete bei 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) in der Nacht. Der Hamburger Leitfaden definiert für Büronutzungen einen anzustrebenden Innenraumpegel von 55 dB(A) oder weniger.

Die Prognoseergebnisse zeigen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) an beiden Gebäuden und allen Fassaden zum Teil sehr deutlich überschritten werden. Für das Finnland-Haus liegt nur eine flächenhafte Darstellung der Schallpegel vor, diese zeigt Tagpegel von 70 dB(A) oder mehr an der Nord- und Westfassade bzw. 75 dB(A) und mehr an der Süd- und Ostfassade. Für das neu zu errichtende Gebäude werden Fassadenpegel differenziert ausgewiesen: An der Südfassade liegen die Pegel zwischen 74 dB(A) im Erdgeschoss und 67 dB(A) im 15. OG, an der Nordfassade liegen die Pegel zwischen 68 dB(A) und 65 dB(A). An der Ostfassade kommt es ebenfalls zu deutlichen Überschreitungen, lediglich im obersten Geschoss bewegen sich die Pegel auf einem Niveau von 64 dB(A). Nicht ganz so gravierend stellt sich die Situation an der Westfassade dar, im mittleren und nördlichen Abschnitt dieser Fassade wird der Pegel von 64 dB(A) weitgehend eingehalten. Ursächlich hierfür ist die abschirmende Wirkung des Burmah-Hauses. Am südlichen, besonders stark dem Verkehrslärm der Straße Esplanade ausgesetzten Abschnitt der Fassade kommt es durchgängig zu Überschreitungen von einem bis zu 5 dB(A).

Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes scheiden aus, weil die Lärmbelastung an allen Fassaden auftritt und die zu schützenden Gebäude eine Höhe von jeweils etwa 50 m über OK Gelände haben. Der Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung“ sieht vor, gewerbliche Aufenthaltsräume - insbesondere Pausen- und Ruheräume - zu der lärmabgewandten Fassadenseite zu orientieren. Soweit dies nicht möglich ist, soll passiver Lärmschutz festgesetzt werden.

Es wird folgendes festgesetzt:

Die gewerblichen Aufenthaltsräume - insbesondere die Pausen- und Ruheräume - sind 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 (vgl. § 2 Nummer 6):

Das Vorhaben weist kaum lärmabgewandte Fassadenseiten auf. Lediglich an den mittleren und nördlichen Abschnitten der Westfassade werden die Grenzwerte der 16. BImSchV tagsüber weitgehend eingehalten. Daher kann diese Festsetzung den Immissionskonflikt nur teilweise lösen. Die einzige Möglichkeit der Konfliktlösung sind ansonsten passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude. Durch die Regelung des § 18 Absatz 2 HBauO kann im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden, dass ein ausreichender Schallschutz am Gebäude hergestellt wird. Nach dieser Vorschrift müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Daher sind diesbezügliche Regelungen im Bebauungsplan nicht erforderlich. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend. Danach ist der Schallschutznachweis nach DIN 4109 zu erbringen. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an dem neu zu errichtenden Gebäude die Lärmpegelbereiche IV und V, in den unteren Geschossen der Südfassade auch VI erreicht werden.

Wohnnutzungen sind aufgrund der hohen Immissionsbelastung weder im Vorhabengebiet Büro- und Verwaltung noch im Kerngebiet zulässig. Hierzu liegt eine schalltechnische Stellungnahme von Juni 2011 vor, vgl. Kap. 4.1. Daher war eine Untersuchung der Lärmbelastung zur Nachtzeit entbehrlich.

4.12 Luftbelastung

Die Luftqualität in Hamburg wird routinemäßig überwacht. Gemessen wird die Belastung mit den Schadstoffen PM₁₀ (Feinstaub), Stickstoffdioxid (NO₂), Schwefeldioxid (SO₂), Ozon (O₃) und Kohlenmonoxid (CO) an 18 Messpunkten, die über das Stadtgebiet verteilt sind. Problematisch stellt sich die Feinstaubbelastung dar, die wesentlich durch den Straßenverkehr erzeugt wird. Die vorliegenden Daten der anderen Schadstoffe bewegen sich mit einer Ausnahme seit mehreren Jahren im Rahmen der geltenden gesetzlichen Vorgaben. Zum Zeitpunkt der Vorweggenehmigungsreife sah die hier einschlägige Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 10. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2244), folgende Grenzwerte vor:

PM₁₀ (seit 2005):

40 µg/m³, Tagesmittel: 50 µg/m³, Überschreitung an bis zu 35 Tagen im Jahr zulässig

PM_{2,5} (ab 2015):

25 µg/m³

NO₂ (seit 2010):

40 µg/m³, Stundenmittel: 200 µg/m³, Überschreitung an bis zu 18 Tagen im Jahr zulässig

Der Grenzwert für PM₁₀ darf an bis zu 35 Tagen eines jeden Jahres überschritten werden. In Hamburg kam es seit dem Jahr 2007 nur an zwei Messstellen, Habichtstraße und Stresemannstraße, jeweils im Jahr 2011 zu Überschreitungen. An beiden Messpunkten liegt eine geschlossene Bebauung vor. Die Situation im Plangebiet ist bezogen auf Feinstaub noch

deutlich unkritischer zu beurteilen, weil die offene Bebauung und die Nähe der Alster und des Gustav-Mahler-Parks tendenziell entlastend wirken.

Potentiell kritischer stellt sich die Situation bezogen auf die Belastung mit Stickstoffoxid dar. Es liegt eine Untersuchung aus dem Jahre 2011 vor (*B. Lohmeyer: Berechnung Kfz-bedingter Schadstoffemissionen und Immissionen in Hamburg, Gutachten im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg*). Danach treten an der Straße Esplanade Schadstoffkonzentrationen von Stickstoffdioxid von 50 – 60 µg/m³ im Jahresmittel auf. Der Bebauungsplan Hamburg-Altstadt 47/ Neustadt 49, der u.a. die Südseite der Straße Esplanade umfasst, schreibt bei Grenzwertüberschreitungen für Büronutzungen eine kontrollierte Be- und Entlüftung vor.

Aus diesem Grund wurde die Luftschadstoffbelastung für das Plangebiet Neustadt 40 gutachterlich untersucht und für das Jahr 2020 prognostiziert. Darin betrachtet werden die Luftschadstoffe Feinstäube (PM₁₀, PM_{2,5}) und Stickoxide (NO₂). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bezogen auf das Prognosejahr 2020 weder für Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) noch für Stickstoffoxid (NO₂) mit Überschreitungen in nutzungssensiblen Bereichen zu rechnen ist. Die höchsten NO₂-Belastungen werden am Erdgeschoss und am ersten Obergeschoss der Südfassade des geplanten Neubaus prognostiziert. Sie liegen bei 32 µg/m³, auf dem davor verlaufenden Gehweg werden 33 µg/m³ prognostiziert. Der Grenzwert der 39. BImSchV wird deutlich unterschritten. Im übrigen Plangebiet liegen die prognostizierten Werte bei 28 - 30 µg/m³. Auch die prognostizierten Belastungen mit Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) liegen mit 28-29 µg/m³ bzw. 17-18 µg/m³ klar unter den Grenzwerten. Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

4.13 Oberflächenentwässerung, Schmutzwasserentsorgung

Das Grundstück ist bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Es entwässert in das anliegende öffentliche Mischwassersiel. Die HSE hat mitgeteilt, dass das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser nur gedrosselt in das Siel eingeleitet werden kann. Der Umfang der Einleitung bzw. das erforderliche Rückhaltevolumen sind im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Das anfallende Schmutzwasser kann von der Kanalisation problemlos aufgenommen werden.

4.14 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.14.1 Baumschutz

Im Plangebiet sind 12 Bäume und verschiedene Sträucher vorhanden. Darunter sind drei Straßenbäume am Neuen Jungfernstieg (Robinien mit Stammumfängen zwischen 1,20 und 1,70 m), die von der Planung nicht betroffen sind. Sieben Bäume stehen innerhalb der öffentlichen Parkanlage des Gustav-Mahler-Parks. Drei dieser Bäume befinden sich unmittelbar an der Tiefgarage und müssen daher im Zuge der Zusammenlegung der beiden Tiefgaragen gefällt werden. Es handelt sich um eine Eiche, (Stammdurchmesser 0,5 m, Kronendurchmesser 12 m), einen Silberahorn (Stammdurchmesser 0,6 m, Kronendurchmesser 6 m) sowie eine doppelstämmige Birke (Stammdurchmesser 2 x 0,35 m, Kronendurchmesser 8 m). Für den Verlust dieser im öffentlichen Besitz befindlichen Bäume sollen Ausgleichszahlungen vereinbart werden, entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen. Eine gutachterliche Baumbewertung liegt vor. Gefällt werden müssen zudem zwei Bäume auf dem privaten Grundstück: Es handelt sich um eine zwischen den bestehenden Tiefgaragenzufahrten vorhandene Eiche (Stammdurchmesser 0,4 m, Kronendurchmesser 10 m) sowie eine Kirsche (Stammdurchmesser 0,3 m, Kronendurchmesser 6 m). Es erfolgt ein Ausgleich entsprechend der Baumschutzverordnung. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Anpflanzgebote können als Ersatzpflanzungen anerkannt werden.

4.14.2 Begrünungsmaßnahmen

Da das festgesetzte Baugebiet (Kern- bzw. Vorhabengebiet) nahezu vollständig über- und unterbaut ist, bestehen für Begrünungsmaßnahmen nur begrenzte Spielräume. Ziel der Freiflächenplanung ist es, den Freiraum zwischen den Gebäuden, der derzeit von Tiefgaragenzufahrten und Sträuchern geprägt ist, aufzuwerten und transparenter zu gestalten, um

dadurch eine bessere Verknüpfung zwischen dem Gustav-Mahler-Park und dem Straßenraum der Esplanade herzustellen. Das Freiflächenkonzept sieht vor, eine großzügige Wegeverbindung östlich des neu zu errichtenden Gebäudes zu gestalten (Festsetzung eines Gehrechts für die Öffentlichkeit, vgl. Kap. 4.8) und diese durch die Anpflanzung von drei Bäumen zusätzlich aufzuwerten. Westlich des Gebäudes soll die Fläche zwischen Tiefgaragenzufahrt und Straßenbegrenzungslinie als Hochbeet gestaltet werden, das mit Einzelbäumen und einer niedrigen Bepflanzung angelegt und von einer Wegeverbindung durchquert wird. Dieser Weg erhält begleitende Sitzgelegenheiten und schließt an den bestehenden Weg östlich des Burmah-Hauses an, der außerhalb des Plangebiets auf privater Fläche verläuft. In Abstimmung mit dem Eigentümer des angrenzenden Grundstücks wird eine einheitliche Gestaltung der Fläche zwischen Burmah-Haus und dem neu zu errichtenden Gebäude angestrebt.

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die drei anzupflanzenden Bäume östlich des neuen Gebäudes werden innerhalb der Fläche für das Gehrecht zeichnerisch festgesetzt.
- Das geplante Hochbeet wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch festgesetzt. Es wird außerdem festgesetzt, dass dort mindestens 5 Bäume zu pflanzen sind. Da sich diese Fläche auf der Tiefgarage befindet, erfolgt zudem die Festsetzungen einer Mindeststärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus auf der Tiefgarage von einem Meter auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum. Dies ist erforderlich, um den Bäumen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereit zu stellen.

Vgl. **§ 2 Nummer 7:** *Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens fünf Bäume zu pflanzen. Für die anzupflanzenden Bäume auf der Tiefgarage muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Substratstärke des durchwurzelbaren Substrats mindestens 1 m betragen.*

Die Gehölzpflanzungen verbessern die örtlichen Klimaverhältnisse und die Ausstattung des Plangebiets mit ökologisch wirksamen Strukturen, welche Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraums bieten. Nähere Festsetzungen zu Baumarten und Pflanzqualitäten werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht getroffen, diese werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt bzw. es erfolgt eine entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag.

Vgl. **§ 2 Nummer 8:** *Für die anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.*

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die festgesetzten Bäume, die im Bereich der Straße Esplanade im Übergang zum Gustav-Mahler-Park eine wichtige städtebauliche und stadtoökologische Funktion übernehmen sollen, dauerhaft erhalten bzw. bei Abgang ersetzt werden.

Für das neu zu errichtende Gebäude wird zudem eine Dachbegrünung festgesetzt. Die Dachbegrünung hat angesichts der nahezu vollständigen Versiegelung des Plangebiets positive Auswirkungen auf das Kleinklima. Der Aufheizeffekt wird herabgesetzt. Es kommt zu einem verzögerten Wasserabfluss anfallender Niederschläge. Als zu begrünende Fläche kommt nur die Dachfläche des Staffelgeschosses in Betracht. Diese wiederum wird nur teilweise überdacht, die Bereiche, in denen haustechnische Anlagen vorgesehen sind, erhalten keine Überdachung. Die potentiell begrünbare Fläche beträgt etwa 170 qm². Um einen gewissen Spielraum für die spätere Konkretisierung der Planung zu belassen, wird festgesetzt, dass mindestens 150 qm² Dachfläche auf dem obersten Geschoss mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Dies entspricht etwas mehr als 50% der Gesamtfläche des obersten Geschosses und etwa zwei Dritteln der überdachten Fläche.

Vgl. **§ 2 Nummer 9:** *In dem Vorhabengebiet „Büro und Verwaltung“ sind die Dachflächen des obersten Geschosses in einem Umfang von mindestens 150 qm² mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.*

4.14.3 Artenschutz

Das Plangebiet hat durch seine innerstädtische Lage und seine überwiegend mit Rasenflächen und Ziersträuchern begrünter Flächen insgesamt keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Im Zuge der Zusammenlegung der beiden Tiefgaragen müssen in deren Randbereich sechs Bäume gefällt und Sträucher gerodet werden. Die vorgesehene Neugestaltung der Flächen sieht einen vergleichbaren Grünanteil und Baumanpflanzungen vor, so dass die Funktionen vor Ort wiederhergestellt werden. Aufgrund der geringen Größe der betroffenen Bäume (Stammdurchmesser maximal 0,4 m) sind keine potenziellen Fledermausquartiere im Untersuchungsgebiet und damit keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die beschädigt werden könnten, vorhanden. Für potenziell vorkommende Vogelarten ist davon auszugehen, dass es sich um nicht gefährdete Arten handelt und die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG erhalten bleiben, da diese in den angrenzenden Gustav-Mahler-Park ausweichen können. Ein Verstoß gegen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz kann nur dann eintreten, wenn Gehölze während der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) gerodet werden. Dies ist jedoch gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG untersagt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neustadt 40 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten zu tragen.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Neustadt 5 vom 10. September 1962 aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 4.740 m² groß. Hiervon entfallen etwa 1.450 m² auf vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen im Umfang von etwa 450 m² werden neu festgesetzt.

7.2 Kostenangaben

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg durch die Planung keine Kosten. Die öffentliche Erschließung ist vollständig vorhanden. Kosten entstehen für die erforderliche Verlegung der Tiefgaragenzufahrt. Zudem sind Anpassungsmaßnahmen in den Randbereichen der angrenzenden öffentlichen Parkanlage erforderlich, eine dort vorhandene Skulptur muss versetzt werden. Diese Kosten sind vorhabenbedingt und werden vom Vorhabenträger übernommen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens sollen darüber hinaus die Nebenflächen der Straßen Esplanade und Neuer Jungfernstieg neu geordnet werden. Dies betrifft die Flächen für den ruhenden Verkehr (Änderung der Parkordnung) sowie die Bereitstellung zusätzlicher Flächen für den Fußgänger- und Radverkehr. Außerdem sind weitere Maßnahmen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Parkanlage beabsichtigt (u.a. Aufwertung des Parkzugangs). Bezüglich dieser Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag räumliche Bereiche abgegrenzt, für deren Umgestaltung, Pflege bzw. Sauberhaltung für einen bestimmten Zeitraum der Vorhabenträger die Kosten trägt. Außerhalb dieser Bereiche anfallende Kosten werden durch die Freie und Hansestadt Hamburg getragen.