

Festgestellt am 16.12.05

Kerzner

Anlage 3 zum Genehmigungsschreiben  
der BSW vom 26.11.2025

# Begründung zum Bebauungsplan Neustadt 51 / St. Pauli 46



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen und Verfahrensablauf</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Fachkarte Arten- und Biotopschutz.....	6
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	6
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	6
3.2.2	Denkmalschutz.....	7
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen.....	7
3.2.4	Kampfmittelverdachtsflächen.....	7
3.2.5	Baumschutz.....	8
3.2.6	Arten- und Biotopschutz .....	8
3.2.7	Klimaschutz .....	8
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	8
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	8
3.3.2	Darstellung in Programm- oder Entwicklungsplänen.....	9
3.3.3	Hamburger Gründachstrategie .....	9
3.3.4	Strategie Grüne Fassaden.....	9
3.3.5	Hamburger Klimaplan .....	9
3.3.6	Klimaanpassungsstrategie.....	10
3.3.7	Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt .....	10
3.3.8	Hochbaulicher und Freiraumplanerischer Wettbewerb.....	11
3.3.9	Vertrag für Hamburgs Stadtgrün.....	11
3.3.10	Bürgerschaftsdrucksache 20/13678 .....	11
3.3.11	Bürgerschaftsdrucksache 20/14048 .....	12
3.3.12	Bürgerschaftsdrucksache 20/9204 .....	12
3.4	Angaben zum Bestand .....	12
3.4.1	Plangebiet .....	12
3.4.2	Umfeld .....	14
<b>4</b>	<b>Umweltpflege</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>15</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
5.1.1	Sondergebiete .....	15
5.1.2	Fläche für den besonderen Nutzungszweck / Gewächshaus .....	17
5.1.3	Private Grünflächen.....	18
5.1.4	Straßenverkehrsflächen.....	19
5.1.5	Maß der baulichen Nutzung .....	19
5.2	Stellplätze.....	22
5.3	Gestalterische Festsetzungen .....	22
5.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	23
5.5	Technischer Umweltschutz.....	25
5.5.1	Lärm .....	25
5.6	Parkanlage (FHH).....	28
5.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	29
5.7.1	Baumbestand und Baumschutz .....	29
5.7.2	Begrünungsmaßnahmen .....	30
5.7.3	Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz .....	33

5.7.4 Artenschutz .....	33
5.8 Klimaschutz und Klimaanpassung .....	36
5.8.1 Klimagutachten.....	36
5.8.2 Bauphase .....	37
5.8.3 Betriebsphase .....	37
5.8.4 Wärmeversorgung .....	38
5.9 Entwässerung.....	38
5.10 Nachrichtliche Übernahme .....	39
5.11 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung .....	39
5.12 Abwägungsergebnis .....	40
<b>6 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen</b>	<b>40</b>
<b>7 Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>40</b>
7.1 Flächenangaben.....	40
7.2 Kostenangaben .....	40

## Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan Neustadt 51 / St. Pauli 46 „Erweiterung Bucerius Law School“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die hochbauliche Erweiterung der Bucerius Law School geschaffen sowie deren in der Vergangenheit im Rahmen einer Befreiung genehmigten Erweiterungsbauten (Auditorium und Deutsche Bank Hall) planungsrechtlich gesichert werden.

Mit dem neuen Bebauungsplan soll zudem die Marseiller Promenade entsprechend ihrer Nutzung planungsrechtlich festgesetzt werden. Auf Basis eines in 2015 durchgeführten Realisierungswettbewerbs, welcher in der Bürgerschaftsdrucksache 20/9204 seinen Ursprung hat, wurde ein freiraumplanerisches Konzept für die Marseiller Promenade prämiert und mittlerweile umgesetzt. Im Zuge der Revitalisierung wurde die Zufahrt zur Tiefgarage über die Marseiller Straße überflüssig. Die Straße wurde verfüllt, auf einer Fläche von rund zwei Hektar neu begrünt und soll nur noch für Fußgänger und Radfahrer nutzbar sein. Das Konzept setzt den „Dag-Hammarskjöld-Platz“, den CCH-Vorplatz und den Platz an der U-Bahnstation Stephansplatz in Bezug zueinander und fügt diese Plätze sowie die umgebenden Parks räumlich und gestalterisch zusammen. Der „Alte Botanische Garten“ und „Planten un Blomen“ bilden hierbei das Zentrum und erhalten dadurch einen neuen attraktiven Vorbereich. Auch für diese bereits umgesetzte und aus der CCH-Revitalisierung ausgelöste städtebaulich-freiraumplanerische Entwicklung ist ein neues Planungsrecht erforderlich.

Das Plangebiet liegt überwiegend im Stadtteil Neustadt im Bereich der Wallanlagen und teilweise im Stadtteil St. Pauli. Es befindet sich zwischen „Planten un Blomen“ und dem „Alten Botanischen Garten“ und umfasst im Wesentlichen das private Grundstück der Bucerius Law School (Flurstück 1999 der Gemarkung Neustadt Nord), einen kleinen Teilbereich des Botanischen Gartens und Teile der neuen Marseiller Promenade samt neu geschaffener Parkanlage (ehem. östlicher Bereich der Marseiller Straße) sowie der Jungiusstraße.

Die Bucerius Law School wurde im Jahr 2000 als erste private Hochschule für Rechtswissenschaft in Deutschland von der ZEIT-Stiftung Ebelin und Gerd Bucerius gegründet. Die ZEIT-Stiftung beabsichtigt, sich gemeinsam mit der Bucerius Law School auf dem bestehenden Campus zur Deckung des gestiegenen Flächenbedarfs und des weiteren Wachstums zu erweitern. Es sollen zwei neue Gebäude verteilt auf zwei Baufelder errichtet werden.

Für die Erweiterung der Rechtshochschule wurde Anfang 2021 ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit freiraumplanerischem Anteil durchgeführt, durch den die genaue Lage, die Kubatur und die Gestaltung der neuen Baukörper ermittelt wurde. Das Wettbewerbsergebnis ist in einen Funktionsplan übersetzt worden, der die Grundlage für den Bebauungsplan darstellt. Das aus dem hochbaulichen Qualifizierungsverfahren hervorgegangene städtebauliche Konzept für die Erweiterung der Bucerius Law School nimmt die Baustruktur der Bestandsgebäude auf und fügt sich in der Höhenentwicklung und Dichte ein. Das Ensemble soll an beiden Enden so gefasst werden, dass damit attraktive Eingangssituationen entstehen.

Die zwei neuen Gebäude werden auf bereits überwiegend versiegelten Teilflächen geplant. Der Neubau auf Baufeld 1 entlang der Marseiller Promenade entsteht anstelle des bestehenden Gelbklinkerbaukörpers und der Neubau auf Baufeld 2 entlang der Jungiusstraße auf Flächen einer oberirdischen Parkplatzanlage. Die durch den Abriss des Bestandsgebäudes entfallende Kindertagesstätte (KiTa) im Bereich des Baufelds 1 soll mit ihren Außenflächen in den Neubau an der Jungiusstraße umziehen.

An zentraler Stelle und in Nachbarschaft weiterer prominenter baulicher Entwicklungen (Revitalisierung CCH, Erweiterung „Planen un Blomen“, Sanierung Schaugewächshäuser, Sanierung Heinrich-Hertz-Turm) soll das Vorhaben insbesondere im Bereich des Baufelds 1 in Richtung Park und zum CCH-Vorplatz neu angebunden werden und in Verbindung mit den Schaugewächshäusern eine neue Präsenz schaffen. Im Bereich des Baufelds 2 wird ein neuer Eingangsbereich für die Bucerius Law School geschaffen. Der Neubau soll dem Campus zudem einen angemessenen architektonischen Auftakt im Südwesten geben.

Da die gewünschte bauliche Entwicklung nach bestehendem Planungsrecht nicht umsetzbar ist, wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im sog. beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257 S. 1) durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, da es sich mit 3,6 Hektar um ein kleines Plangebiet handelt, bei dem im Wesentlichen ein bereits vorhandener Gebäudekomplex erweitert werden soll. Die bestehenden Nutzungen bleiben erhalten. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich (vgl. Ziffer 4). Gleichwohl werden alle betroffenen Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

## **2 Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach Bekanntmachung vom 06. Januar 2023 (Amtl. Anz. S. 9) am 16. Januar 2023 stattgefunden. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 02/24 vom 11. April 2024 (Amtl. Anz. S. 651) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach Bekanntmachung vom 20. September 2024 (Amtl. Anz. S. 1621) in der Zeit vom 30. September 2024 bis einschließlich 31. Oktober 2024 stattgefunden.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), anzuwenden.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für

das Plangebiet überwiegend „Flächen für den Gemeinbedarf“ und östlich angrenzend „Grünflächen“ dar. Überlagert wird die Gemeinbedarfsdarstellung mit dem Symbol „Einrichtung für Forschung und Lehre“.

Die geplanten Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Hochschule“ sowie „Hochschule, Soziale Einrichtung“ sind durch den gemeinnützigen Charakter mit der Gemeinbedarfsdarstellung des Flächennutzungsplans vereinbar. Die private Hochschule erfüllt mit der Lehre eine öffentliche Aufgabe, womit ein Gemeinwohlbezug und ein Nutzungsinteresse der Allgemeinheit vorliegt. Gleiches gilt auch für die KiTa, die sich bereits heute auf dem Gelände befindet. Auch die geplante Unterbringung der Büroräume für die ZEIT-Stiftung Ebelin und Gerd Bucerius erfüllen durch ihr öffentliches Engagement einen Gemeinwohlbezug. Entscheidend ist, dass die Nutzung für öffentliche Zwecke überwiegt. Dies ist hier der Fall (vgl. Kapitel 5.1 Art der baulichen Nutzung). Wenngleich mit dem Bebauungsplan keine Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen sondern Sondergebieten verfolgt wird, ist die geplante Nutzung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar und entspricht dem Entwicklungsgebot.

Die geplanten Sondergebiete des Bebauungsplans überschneiden sich nur in geringem Umfang im Bereich der vorgesehenen Erweiterungsbauten der Bucerius Law School, mit „Grünflächen“ des Flächennutzungsplans. Diese Unstimmigkeit in den Planwerken ist mit der Unschärfe der Darstellung bzw. auf den eigentlichen Maßstab des FNP (1:20.000) zurückzuführen. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem FNP entwickelbar.

### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Fachkarte Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet überwiegend das Milieu „Öffentliche Einrichtung“ und südöstlich angrenzend „Parkanlage“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen werden zudem am südöstlichen Rand „Schutz des Landschaftsbildes“ und die Lage im Ersten Grünen Ring dargestellt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „Gemeinbedarfsflächen“ (13b) und für einen südlichen und östlichen Teilbereich „Parkanlage“ (10a) dar.

Die vorgesehenen Inhalte des Bebauungsplans werden aus dem Landschaftsprogramm entwickelt.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan St. Pauli 19 / Neustadt 20 / Rotherbaum 17 vom 10. November 1969 (HmbGVBl. S. 211), der die Fläche des unter Denkmalschutz stehenden Hauptgebäudes der Bucerius Law School sowie die südlich angrenzende Parkplatzfläche und einen Teilbereich der Fläche, auf dem der Erweiterungsbau der Bucerius Law School steht, als „Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ festsetzt. Die Marseiller Promenade (ehem. Marseiller Straße) ist als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt, der gesamte übrige Bereich ist als „Parkanlage“ ausgewiesen.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere Baudenkmale und Denkmalensembles. Beim Hauptgebäude der Bucerius Law School (ID 29191, Institutsgebäude) sowie den Schaugewächshäusern (ID 39107) handelt es sich um geschützte Einzeldenkmäler. Der „Alte Botanische Garten“ ist zudem als eigenständiges Gartenedenkmal (ID 12097) in die Denkmalliste eingetragen. Darüber hinaus sind der „Alte Botanische Garten“ und die Schaugewächshäuser auch als Teil des Denkmalensembles Wallanlagen (ID 30212, Befestigungsanlage) geschützt. Östlich der Jungiusstraße befindet sich ein Bodendenkmal (ID 1928, Befestigung). Das eingetragene Bodendenkmal liegt im Bereich der Bestandsbebauung Jungiusstraße 6 und 8.

Insoweit sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 268), zu beachten.

Die Schaugewächshäuser sollen in den kommenden Jahren umfassend denkmalgerecht saniert werden.

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Im Fachinformationssystem Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg ist für das Plangebiet kein Eintrag gemäß § 5 Hamburgisches Bodenschutzgesetz (HmbBodSchG) vom 20. Februar 2001 (HmbGVBl. S. 27), zuletzt geändert am 11. Oktober 2024 (HmbGVBl. S. 510) verzeichnet.

Im äußersten Nordosten des Plangebiets (Flurstück 1933 der Gemarkung St. Pauli Nord) befindet sich aber eine Fläche (6436-565/00) aus dem Bodenzustandverzeichnis, welche im Planbild als „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“, gekennzeichnet ist. Dabei handelt es sich um den Einbau von Recyclingbaustoff (RC-Material) im Bereich des CCH-Vor Fahrtsbauwerks und des Hotelvorplatzes. Im Rahmen der Baumaßnahme kam es aufgrund neuer Erkenntnisse zu höheren Asbestgehalten in den Abstandshaltern/hülsen, die mit bis zu 13 % Masseanteil deutlich über den ursprünglich ermittelten Masseanteilen von 0,1 % lagen. Sofern das RC-Material als Verfüllmaterial des CCH-Vor Fahrtsbauwerks im Rahmen eines technischen Bauwerks im Boden verbleibt, besteht kein Handlungsbedarf.

Für diese Fläche ist hingegen ein Handlungsbedarf bei Planrechtsänderung eingetragen. Im geltenden Bebauungsplan St. Pauli 19 / Neustadt 20 / Rotherbaum 17 als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, wird das genannte Flurstück im neuen Bebauungsplan Neustadt 51 / St. Pauli 46 als Grünfläche mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht festgesetzt. Die Grünfläche ist als sensible Nutzung zu werten. Im Rahmen der Umgestaltung des Geländes sollten daher Eingriffe in den Boden in dem o. g. Bereich möglichst vermieden werden.

### **3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen**

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

Vor Eingriffen in den Baugrund oder vor Beginn eines Bauvorhabens muss die Grundeigentümerin oder eine von ihr bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage abschließend klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung bei der Feuerwehr, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht, gestellt werden.

### 3.2.5 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126).

Die Verbote der BaumschutzVO gelten gemäß § 5 Nummer 9 der BaumschutzVO jedoch nicht für Maßnahmen der zuständigen Behörde in Grün- und Erholungsanlagen im Sinne des Gesetzes über Grün- und Erholungsanlagen vom 18. Oktober 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 2133-a), zuletzt geändert am 15. Februar 2011 (HmbGVBl. S. 73, 75), in der jeweils geltenden Fassung.

### 3.2.6 Arten- und Biotopschutz

Der Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), 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 auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB).

Nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Beurteilung der Belange des Artenschutzes wurde ein Gutachten erarbeitet (22.05.2024, vgl. Ziffer 5.7.4.)

### 3.2.7 Klimaschutz

Für das Vorhaben und dessen Umsetzung sind auch das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235 S. 1), und das Hamburgische Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 4. November 2025 (HmbGVBl. S. 597), beachtlich.

Mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz wurden die im Klimaschutzplan 2050 festgelegten Klimaschutzziele erstmalig gesetzlich verankert. Im Kern wird angestrebt, die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2045 auf null zu reduzieren. Bei jeglicher Abwägungsentscheidung in der Bauleitplanung ist die gesetzlich festgeschriebene Absenkung der Emissionen zu berücksichtigen, so auch bei der Planung und Umsetzung des hier in Rede stehenden Vorhabens; siehe hierzu die Ziffern 4 und 5.

Zum Bebauungsplan wurde eine Klimaökologische Expertise erstellt (vgl. Ziffer 5.8).

## 3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

### 3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen und Gutachten wurden zum Bebauungsplan Neustadt 51 / St. Pauli 46 - Erweiterung Bucerius Law School - durchgeführt:

- Im Jahr 2022 wurde eine **biologische Bestandserfassung** als Grundlage für die **artenschutzfachliche Prüfung** im Plangebiet durchgeführt (Fertigstellung des Gutachtens 22.05.2024).

- Ab Sommer 2022 wurde ein **Gutachten zur baumbiologischen Untersuchung** angefertigt (Fertigstellung 19.04.2024).
- Im Januar 2022 wurde eine **Baumgutachterliche Stellungnahme zur Wurzel- suchgrabung / Saugverfahren** an einer Linde (Baum Nr. 1) und einer Stieleiche (Baum Nr. 16) durchgeführt (Fertigstellung 10.01.2022).
- Im August 2022 wurde zusätzlich eine **Baumgutachterliche Stellungnahme zur Wurzelsuchgrabung** in Handschachtung entlang der Grenze zum benachbarten Baumbestand „Planen un Blomen“ durchgeführt (Fertigstellung 22.08.2022).
- Im Jahr 2022 wurde ein **Geotechnischer Bericht** mit einer Fachgutachterlichen Bewertung der Versickerungsfähigkeit erstellt (Fertigstellung 30.08.2022).
- Im Jahr 2023 wurde ein **Entwässerungsgutachten** (Entwässerungstechnischer Funktionsplan) für das Plangebiet erstellt (Fertigstellung 16.12.2023).
- Im Jahr 2022 wurde eine **Klimaökologische Expertise** zum Bebauungsplan angefertigt (Fertigstellung Juli 2022).
- Im Jahr 2023 wurde eine **Schalltechnische Untersuchung** für den Bebauungsplan erstellt (Fertigstellung 05.08.2024).
- Im Jahr 2023 wurde ein Konzept zur Verkehrserschließung erarbeitet (Fertigstellung 23.04.2024).

### 3.3.2 Darstellung in Programm- oder Entwicklungsplänen

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb des 1. Grünen Rings und ist damit Teil des „Grünen Netzes Hamburg“. Darüber hinaus liegt es innerhalb der Eimsbüttel-Landschaftsachse.

### 3.3.3 Hamburger Gründachstrategie

Mit der Bürgerschaftsdrucksache 20/11432 „Gründachstrategie für Hamburg“ vom 08. April 2014 hat Hamburg eine umfassende Gründachstrategie ins Leben gerufen, deren Ziel es ist, eine nachhaltige Flächenentwicklung mit den Zielen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes zu verbinden. Dabei sollen Neubauvorhaben immer mit einer Verbesserung der quantitativen und/oder qualitativen Freiraumversorgung verknüpft werden.

Dachbegrünungen haben aufgrund ihres Potenzials für die Regenwasserrückhaltung und -pufferung bei Starkregenfällen und für den Überflutungs- und Gewässerschutz, eine besondere Bedeutung für das städtische Klima und den Wasserhaushalt. Gemäß der genannten Gründachstrategie ist daher im Planverfahren grundsätzlich zu prüfen, ob Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern festgesetzt werden können. Ab 2027 verpflichtet auch das Hamburgische Klimaschutzgesetz i.d.R. zu einer Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen (vgl. Ziffer 3.2.7).

### 3.3.4 Strategie Grüne Fassaden

Als Ergänzung der Gründachstrategie und Baustein zur Anpassung der FHH an den Klimawandel ist im Frühjahr 2024 die „Strategie Grüne Fassaden“ (Drs. 22/14976) vom Senat beschlossen und von der Bürgerschaft zugestimmt worden. Grüne Fassaden sind ein flächensparender grüner Baustein bei der Weiterentwicklung und Gestaltung eines klimaangepassten Hamburgs (vgl. Ziffer 5.7.2).

### 3.3.5 Hamburger Klimaplan

Mit der zweiten Fortschreibung des Hamburger Klimaplans (Drs. 22/12774) setzt der Senat die Klimaziele für Hamburg fest und unterlegt diese mit Maßnahmen.

Sofern die Planung von den Zielen und Maßnahmen des Hamburger Klimaplan berührt ist, sind diese im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Grundsätzliches Ziel ist die Senkung der CO2-Emissionen bis 2030 gegenüber dem Basisjahr 1990 um 55 Prozent und bis 2050 um mind. 95 Prozent. Der Bebauungsplan Neustadt 51 / St. Pauli 46 folgt dieser Zielstellung beispielsweise durch eine effiziente Nutzung gut erschlossener innerstädtischer Flächen. Die Energieversorgung erfolgt für die Neubauten durch ein Eisspeicher mit Wärmepumpe ergänzt durch Photovoltaik Anlagen auf den Dächern. Auf eine rechtsverbindliche Festsetzung zur Wärmeversorgung (vgl. Seite 52 HmbBü-Drs. 22/12774) wird von daher verzichtet (vgl. Ziffer 5.8.4).

### **3.3.6 Klimaanpassungsstrategie**

Die Strategie zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel (Drucksache 22/18165) legt die Ziele und Maßnahmen für die gesamtstädtische Anpassung an den Klimawandel fest. Diese sind, soweit sie städtebauliche Relevanz besitzen, im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen (vgl. 5.8).

### **3.3.7 Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt**

Hamburg als wachsende Stadt benötigt eine verantwortungsvolle und qualitätvolle Gestaltung des Wachstums, um ihre Attraktivität künftig zu erhalten und auszubauen. Zu einer der wichtigsten Aufgaben der Stadtentwicklung gehört es hierbei, eine gute und gerechte Balance für die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an die endliche Ressource Fläche zu finden. Daher hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau am 12. September 2019 das „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (Senko-Drs. 190912/8) beschlossen. Durch die Leitlinien werden angemessene städtebauliche Lösungen sowie eine verträgliche Dichte und Höhe der Bebauung vorgegeben. Die Leitlinien beziehen sich auf verschiedene Quartierslagen und alle Nutzungsarten. Ziel ist es, die begrenzte Ressource Fläche effizient zu nutzen und eine nachhaltige und zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen.

Die Leitlinie ist auch als „städtbauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Absatz 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Sie leitet das Ermessen der Bezirksverwaltung in Bauplanungs- und -genehmigungsverfahren unter dem Vorbehalt der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB.

Daher ist grundsätzlich zu prüfen, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist und welche Instrumente und Maßnahmen hierfür im Sinne der Leitlinie ergriffen werden können.

Gemäß der „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt – Hamburger Maß“ soll die Flächeneffizienz nicht nur im Wohnungsbau, sondern u. a. auch bei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und bei Bildungseinrichtungen Ausdruck finden – vor allem in den Zentren, aber auch in anderen Stadtlagen. Hierfür werden ressourcenschonende, kompaktere Typologien erforderlich. Eingeschossige Flachbauten sollen nur noch bei technischer und betrieblicher Notwendigkeit realisiert und große ebenerdige Stellplatzanlagen vermieden werden. Diesen Anforderungen wird die Planung insofern gerecht, dass die heutige oberirdische Stellplatzanlage durch eine Tiefgarage ersetzt und die gestiegenen Raumforderungen der Hochschule sich städtebaulich in Form einer kompakten und in der Höhe an den Bestand orientierten Kubatur zum Ausdruck gebracht wird. Die mit der Planung verfolgte bauliche Dichte ist im Kontext einer flächeneffizienten Planung einzuordnen.

### **3.3.8 Hochbaulicher und Freiraumplanerischer Wettbewerb**

Aufgrund der sensiblen Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur Parkanlage „Planten un Blomen“ und zu den Baudenkmälern innerhalb des Plangebiets steht das Bauvorhaben vor einer großen hochbaulich-freiraumplanerischen Herausforderung. Vor diesem Hintergrund hat es bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens einen hochbaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb gegeben, der von der ZEIT-Stiftung und der Bucerius Law School als Planbetroffene im Einvernehmen mit der FHH durchgeführt wurde. Die von der Fachjury prämierten Wettbewerbsergebnisse bilden die Grundlage für den Funktionsplan und wurden im laufenden Prozess weiterentwickelt. Der Funktionsplan bildet wiederum die Grundlage für den Bebauungsplan Neustadt 51 / St. Pauli 46.

Darüber hinaus hat es bereits im Jahr 2015 einen freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb für die Neugestaltung des „Dag-Hammarskjöld-Platz“ gegeben. In dem Kontext wurde die Marseiller Straße nördlich der Bucerius Law School zurückgebaut und verfüllt und ist seit der im August 2022 erfolgten Fertigstellung nur noch für Fußgänger und Radfahrer nutzbar.

### **3.3.9 Vertrag für Hamburgs Stadtgrün**

Zu berücksichtigen ist auch der Beschluss der Hamburgischen Bürgerschaft zur Einigung mit der Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ (Drucksache 21/16980 vom 24. April 2019, beschlossen am 08. Mai 2019). Im Folgenden wurde ein entsprechender „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ u. a. zwischen der zuständigen Fachbehörde und den Bezirksämtern geschlossen (Drucksache 21/01547 vom 17. Juni 2021, beschlossen am 22. Juni 2021). Das Plangebiet gehört aufgrund seiner Lage innerhalb des 1. Grünen Rings sowie der Eimsbüttel-Landschaftsachse zur Flächenkulisse dieses Beschlusses (Grünes Netz Hamburg bis einschließlich 2. Grüner Ring). Im Grundsatz untersagt der Vertrag für Hamburgs Stadtgrün Bebauungen innerhalb der genannten Flächenkulisse. Sollte hiervon im Einzelfall abgewichen werden, so ist eine Kompensation erforderlich. Der Umfang der Kompensation muss sich dabei i. d. R. am Umfang der Bebauung orientieren. Im vorliegenden Fall werden 1.290 m<sup>2</sup> neu überbaubare Grundflächen (Flächen innerhalb der Baugrenzen) festgesetzt und somit kompensationspflichtig.

Nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde wird als Kompensation die Parklagenentwicklung im Umfang von circa 8.000 Quadratmeter nördlich der Marseiller Promenade anerkannt, die ursächlich mit dem Umbau des CCH in Verbindung steht. Sie kann innerhalb des Bebauungsplangebietes als Ausgleich herangezogen werden, nicht jedoch für weitere Eingriffe ins Grüne Netz an anderer Stelle. Damit wird der erforderliche Kompensationsbedarf innerhalb des Plangebietes vollständig erbracht.

### **3.3.10 Bürgerschaftsdrucksache 20/13678**

In der Bürgerschaftsdrucksache 20/13678 wird unter Punkt I. (Anlass) der Planungsstand im November 2014 dargestellt. Demnach bewilligte die Bürgerschaft im Herbst 2013 auf der Grundlage einer Machbarkeitsstudie die zur Aufnahme der Entwurfsplanung notwendigen Finanzmittel, deren Ergebnisse in der genannten Bürgerschaftsdrucksache dargestellt werden. Im November 2014 war ein neuer Zufahrtstunnel von der Marseiller Straße noch einer der möglichen Planungsvarianten.

### **3.3.11 Bürgerschaftsdrucksache 20/14048**

Erst mit der Bürgerschaftsdrucksache 20/14048 ersuchte die Bürgerschaft den Senat im Dezember 2014 die Möglichkeit zur Erweiterung von Planten un Blomen durch eine Verfüllung der Marseiller Straße zu prüfen.

### **3.3.12 Bürgerschaftsdrucksache 20/9204**

Aus der Bürgerschaftsdrucksache 20/9204 lässt sich dann schließlich entnehmen, dass im März 2015 die damalige BSU hierauf dann europaweit einen freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb auslobte, welcher im Mai 2015 mit der Prämierung der Arbeit von POLA Landschaftsarchitkten endete.

## **3.4 Angaben zum Bestand**

### **3.4.1 Plangebiet**

Das circa 3,6 Hektar große Plangebiet ist sehr zentral gelegen und befindet sich zum großen Teil im Stadtteil Neustadt im Bereich der Wallanlagen. Die nördlich angrenzende circa 47 Hektar große Parkanlage „Planten un Blomen“ als eine der grünen Attraktionen der Stadt Hamburg und der südlich gelegene „Alte Botanische Garten“ prägen das unmittelbare räumliche Umfeld des Plangebiets.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück der Bucerius Law School inklusive der Schaugewächshäuser, einen kleinen Teilbereich des Botanischen Gartens, Teile der neuen Marseiller Promenade (ehem. östlicher Bereich der Marseiller Straße) sowie der Jungiusstraße. Der Bereich der Marseiller Promenade und die nördlich daran angrenzende Parkanlage (FHH) liegen innerhalb des Stadtteils St. Pauli. Die Gemarkungsgrenze zwischen Neustadt-Nord und St. Pauli Nord verläuft entlang der Nordgrenze des Flurstücks 1999, dem Grundstück der Bucerius Law School.

Das L-förmige Hauptgebäude der Bucerius Law School wurde Anfang des 20. Jahrhunderts durch den Architekten Albert Erbe errichtet. Im Eckbereich der heutigen Jungiusstraße und der Marseiller Promenade haben seinerzeit die bis dato unbauten Wallanlagen eine erste städtebauliche Fassung erhalten. Ursprünglich wurde das Gebäude von den Instituten für Allgemeine und Angewandte Botanik genutzt. Während des II. Weltkriegs wurde der Ostflügel des Gebäudes durch einen Bombeneinschlag stark beschädigt, wurde aber kurz nach dem Krieg wieder errichtet. Die Botaniker haben das Gebäude insgesamt circa 100 Jahre für Forschung und Lehre genutzt.

Die ZEIT-Stiftung Ebelin und Gerd Bucerius erwarb das denkmalgeschützte Bauwerk im Jahr 1999 von der Freien und Hansestadt Hamburg und baute es denkmalgerecht nach den Erfordernissen einer modernen Hochschule um.

Die Hochschule erweiterte ihre Räumlichkeiten mit dem Bau des Auditoriums (2003), welches als Hörsaal- und Veranstaltungsgebäude inmitten des Gartens errichtet wurde. Das von einer Glasfassade eingefasste Gebäude hat eine Kapazität für circa 440 Personen im großen Hörsaal und circa 300 Personen im Foyer und befindet sich als Solitär städtebaulich im Schnittpunkt der beiden Gebäudeachsen des Bestandsgebäudes.

Im Jahr 2005 erfolgte die Erweiterung der Bucerius Law School um die Bucerius Graduate School. Aufgrund des daraus folgenden erhöhten Platzbedarfs erhielt der Campus der Bucerius Law School mit dem 2007 eingeweihten Bibliotheks- und Hörsaalgebäude (inkl. Mensa), das „Bucerius Center for Graduate Studies – Deutsche

Bank Hall“. Das Gebäude grenzt östlich an den bestehenden Altbau und sorgt in Verlängerung des Altbau der Bucerius Law School den Raum entlang der Marseiller Promenade.

Östlich dieses Neubaus befindet sich ein Gelbklinkergebäude, in dem derzeit eine KiTa sowie Botaniknutzungen der Universität Hamburg (u. a. Flächen für die Schaugewächshäuser) untergebracht sind. Dieses Gebäude soll überplant und die vorhandenen Nutzungen in den neuen Gebäuden untergebracht werden.

Außerdem befindet sich ein nicht öffentlicher Stellplatz südlich des Altbau der Bucerius Law School in der Jungiusstraße, der ebenfalls als Erweiterungsfläche dienen soll. Das Gelände der Bucerius Law School wird derzeit mit einem Zaun von den umgebenden Grünflächen abgegrenzt.

Südlich des geplanten Neubaus an der Marseiller Promenade befinden sich die Schaugewächshäuser des Botanischen Gartens der Universität Hamburg. Diese entstanden zur Internationalen Gartenausstellung (IGA) 1963 und ersetzten die im Krieg zerstörten Gewächshäuser. Die Gewächshäuser beherbergen auf rund 3.100 Quadratmetern Pflanzen aus verschiedenen Klimazonen der Erde und verfügen über eine besondere Konstruktion. Die Verglasung ist an außen liegenden Profilen aufgehängt und der Innenraum dadurch frei von tragenden Elementen. Sowohl die Gewächshäuser als auch die benachbarten Mittelmeerterrassen stehen unter Denkmalschutz. Die Schaugewächshäuser selbst sind dringend sanierungsbedürftig und aktuell für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Bis zur Neueröffnung der dann generalsanierten Schaugewächshäuser im „Planten un Blomen“ sollen die Pflanzen in einem neuen Schaugewächshaus in Klein Flottbek zwischengelagert werden.

Unter dem Grundstück der Bucerius Law School (Flurstück 1999) befindet sich eine Bunkeranlage aus dem II. Weltkrieg. Der Hauptzugang befindet sich südlich des Campus und liegt innerhalb der Wallkante in Richtung des „Alten Botanischen Gartens“. Es handelt sich um einen so genannten Stollenbunker. Die Schutzwirkung sollte bei dieser Art von Bunker nicht durch meterdicke Betonwände, sondern durch das überliegende Erdreich erzielt werden. Die Stollen wurden wie im Bergbau üblich in die Erde getrieben und mit Betonfertigteilen stabilisiert.

Das Plangebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Der Dammtorbahnhof mit seiner überregionalen Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn einschließlich der Linen des Regionalverkehrs (RE7, RE70 und RB61) sowie den S-Bahn-Linien (S2 und S5) und diversen Buslinien befindet sich direkt im Osten an das Plangebiet angrenzend. Der Bahnhof Stephansplatz der U-Bahn-Linie U1 sowie die Bahnhöfe Messehallen und Gänsemarkt der U-Bahn-Linie U2 sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Darüber hinaus verkehren mehrere Buslinien des HVV am U-Bahnhof Stephansplatz.

Das Plangebiet ist nicht eben und verläuft von Norden nach Süden abfallend. Die Geländehöhe beträgt im nördlichen Bereich an der Marseiller Promenade circa 17,50 Meter über Normalhöhennull (NHN) und fällt bis zur Jungiusstraße bzw. bis zum Wallgraben um circa 4 Meter auf circa 13,75 Meter über NHN ab.

Innerhalb des Plangebiets liegen mehrere Mittel- und Niederspannungsanlagen und ein 25 kV Hochspannungskabel des Verteilungsnetzbetreibers Stromnetz Hamburg GmbH zur örtlichen Versorgung, die in ihrer Lage unverändert bleiben und für eine Entstörung sowie Instandhaltung jederzeit zugänglich sein müssen. Auf dem Flurstück 1999 befindet sich zudem eine Kundenstation. Diese Kundenstation wird zukünftig im Neubau auf dem Baufeld 2 integriert, eine Kennzeichnung und/oder

Festsetzung von Leitungsrechten ist daher für die Bestandsituaton nicht erforderlich. Die weiteren Kabel (Kabel für die öffentliche Beleuchtung, 25 KV Hochspannungskabel und Niederspannungskabel) liegen überwiegend auf planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Flächen (Parkanlage/ öffentliche Straßenverkehrsfläche) des Bebauungsplans, weshalb eine Kennzeichnung ebenfalls entbehrlich ist. Ausgenommen hiervon ist der östliche Teil der Marseiller Promenade, der als Parkanlage (FHH) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet Fernwärmeleitungen. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Aufgrabungen und Arbeiten im Bereich der Fernwärmeleitungen sind mit besonder Rücksicht auzuführen.

### **3.4.2 Umfeld**

Das Umfeld des Plangebiets ist von weiträumigen Grünflächen geprägt. Direkt nördlich grenzt die Parkanlage „Planten un Blomen“ an. Im Westen des Plangebiets verläuft die Jungiusstraße, westlich davon befindet sich die Fakultät für Mathematik, Informatik und Naturwissenschaften der Universität Hamburg. Direkt nordwestlich des Plangebiets beginnt das weitläufige Gelände der Messe Hamburg. Östlich grenzt der Dammtorbahnhof mit seinen Bahntrassen an, nordöstlich das CCH. Südlich des Plangebiets befindet sich der „Alte Botanische Garten“.

Das Plangebiet ist insbesondere durch die unmittelbare Nähe zur Parkanlage „Planten un Blomen“ und der topographischen Begebenheiten geprägt. „Planten un Blomen“ als sog. grüne Lunge der Hansestadt Hamburg wird als Grünanlage aufgrund der besonderen landschaftsplanerischen Bedeutung nicht nur von den Hamburgerinnen und Hamburgern als Parkanlage genutzt, sondern auch von zahlreichen internationalen Besucherinnen und Besuchern bewundert. Nicht zuletzt vor diesem Hintergrund sind das Plangebiet und seine Bauten aus mehreren Perspektiven und Sichtachsen zu betrachten. So befindet sich das Plangebiet vom Park aus betrachtet, sprich südöstlich des Plangebiets, in einer Hochlage. Die Topographie gestaltet sich mit den sog. Mittelmeerterrassen in Richtung Süden gehend recht steil absteigend. Diese Besonderheit des sehr sensiblen Umgangs mit der Parkanlage „Planten un Blomen“ bildete bereits im Rahmen des vorgeschalteten Wettbewerbsverfahrens die große Herausforderung für die Entwurfsaufgabe.

## **4 Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, ein Umweltbericht und eine Umweltprüfung sind damit nicht erforderlich.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor: Die Planung dient der Nachverdichtung von Flächen im Rahmen eines besonderen Nutzungskonzepts im baulichen Innenbereich und ist somit eine Maßnahme bzw. Folge der Innenentwicklung. Zudem liegen die für die Neubauten vorgesehenen Flächen mit einer Grundfläche von rund 2040 Quadratmeter weit unter dem regelhaften Schwellenwert von 20.000 Quadratmeter für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Summe der Grundflächen der Bestandsgebäude und geplanten Gebäude beträgt circa 6.200 Quadratmeter.

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-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275,

2021 I S. 123), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBI. I Nr. 189 S. 1) zu beachten sind.

Schutzwerte nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetz, werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Es besteht darüber hinaus keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBI. I S. 542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBI. I Nr. 323 S. 1, 8) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBI. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBI. S. 53, 54).

Eine eigenständige Umweltprüfung mit Umweltbericht ist daher nicht durchzuführen. Ausgleichserfordernisse auf Grund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind ebenfalls nicht erforderlich, da nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB in Fällen des § 13a Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1, d. h. bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 Quadratmeter, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Sondergebiete**

Um die bestehenden Gebäude und deren Nutzungen auch für die Zukunft zu sichern und das beabsichtigte Vorhaben mit seinen Nutzungsbausteinen planungsrechtlich verwirklichen zu können, ist neues Planungsrecht erforderlich. Das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplans St. Pauli 19 / Neustadt 20 / Rot-herbaum 17 vom 10. November 1969 ist mit der Ausweisung Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Botanische Institute (Freie und Hansestadt Hamburg)“ auf die damalige Nutzung zugeschnitten und wird durch den neuen Bebauungsplan nunmehr an die aktuellen Nutzungsbedarfe der zwischenzeitlich hier angesiedelten Rechtshochschule angepasst.

Zur Sicherung der bestehenden Nutzung und der Realisierung des geplanten Vorhabens wird die Festsetzung von Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Hochschule“ und „Hochschule und Soziale Einsichtung“ vorgesehen. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der geplanten Vorhaben und die Sicherung der mitterweile realisierten Neubauten („Auditorium“ und „Deutsche Bank Hall“) geschaffen.

Das nördlich gelegene Sondergebiet „Hochschule“ umfasst auch die Flächen der straßenbegleitenden Bestandsbebauung an der Jungiusstraße bzw. Marseiller Promenade für die nach bestehendem Planrecht eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt ist. Innerhalb dieser neu festgesetzten Sondergebietsfläche liegt zum Teil das im Jahr 2007 fertiggestellte Erweiterungsgebäude „Deutsche Bank Hall“ (Bibliothek), außerdem soll im Nordosten dieser Fläche – im Anschluss an die Bibliothek und die Schaugewächshäuser – ein neuer nach Süden zu den Schaugewächshäusern terrassierter fünfgeschossiger Baukörper entstehen (Baufeld 1). Der Nutzungs schwerpunkt bei diesem neuen Baukörper liegt auf Forschung und Lehre. Der

Neubau soll den Gebäudebestand um flexibel nutzbare Lehr-, Lern- und Arbeitsräume ergänzen. Neben der Aula ist hier u. a. ein Plenarsaal vorgesehen. Darüber hinaus werden Ersatzflächen der Botaniknutzung aus dem heutigen Gelbklinkerhaus in den Neubau als externe Mietflächen aufgenommen werden. Darin sind die Sozialbereiche (Büro, Aufenthaltsraum und Umkleide-/ Sanitärbereich), Lager, Werkstattflächen sowie ein Anzuchtgewächshaus enthalten.

Der Bereich des Auditoriums, welches im Jahr 2003 als Solitärgebäude inmitten der privaten Grünfläche errichtet wurde, wird ebenfalls als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ festgesetzt.

Eine kleinere südlich gelegene Fläche wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule und Soziale Einrichtung“ festgesetzt. Auf dieser im Bestand als Parkplatz genutzten Fläche soll ein weiterer Neubau entstehen, der sieben Geschosse aufweist (Baufeld 2). Hier sollen neben Räumlichkeiten für die Bucerius Law School in den oberen Geschossen ebenfalls Büroflächen für die ZEIT-Stiftung Ebelin und Gerd Bucerius realisiert werden. Außerdem soll in dieses Gebäude die zurzeit im Norden des Campusgeländes untergebrachte KiTa der Bucerius Law School verlagert werden.

Dieser Neubau wird als repräsentativer Auftakt des Campus ausgebildet und bietet vordringlich Räumlichkeiten für die Öffentlichkeit, Verwaltung und Lehrende. Der siebengeschossige Solitär stellt städtebauliche Bezüge zur bestehenden Rotunde des Hauptgebäudes der Bucerius Law School her. Die auf dieser Fläche derzeit vorhandenen Parkplätze sollen zukünftig in der geplanten Tiefgarage des Gebäudes untergebracht werden.

Sonstige Sondergebiete im Sinne des § 11 BauNVO sind Gebiete die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden und in den Fällen in Betracht kommen, in denen eine besondere Nutzungsvielfalt vorgesehen ist. Gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO trifft das explizit für Hochschulgebiete zu. Die Festsetzung eines Sondergebiets als Art der baulichen Nutzung für das Grundstück der ZEIT-Stiftung Ebelin und Gerd Bucerius, das überwiegend durch die Nutzung einer privaten Rechtshochschule geprägt wird, ist damit geeignet.

Die zunächst naheliegende Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit den selben Zweckbestimmungen „Hochschule“ und „Hochschule, soziale Einrichtung“ wurde im Zug des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB können für die der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen festgesetzt werden. Eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche fußt auf einem Gemeinwohlbezug, dem ein besonderes Nutzungsinteresse der Allgemeinheit – unabhängig von der Rechtsform des Trägers einer Einrichtung oder Anlage – zu Grunde liegt. Bedarfsträger muss dabei ein öffentlicher Träger, eine andere Körperschaft des öffentlichen Rechts oder ein ohne privatwirtschaftliche Erwerbszwecke arbeitender privater Träger sein, der öffentliche Aufgaben erfüllt.

Die Bucerius Law School ist eine private Rechtshochschule und übernimmt in ihrer Tätigkeit öffentliche Aufgaben. Die ZEIT-Stiftung Ebelin und Gerd Bucerius engagiert sich zudem in den Bereichen Kunst und Kultur, organisiert politische Diskussionsrunden und vergibt Stipendien. Dies alles deutet auf den Gemeinwohlbezug hin. Zum Gemeinbedarf zählen grundsätzlich Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke wie z. B. wissenschaftliche Anstalten, Fachhochschulen, Schulen und Kindertagesheime.

Gemeindbedarfsflächen zählen im Gegensatz zu Sondergebieten jedoch nicht zu den Baugebieten im Sinne der BauNVO. Daraus ergeben sich für Gemeindbedarfsflächen eingeschränkte Regelungsmöglichkeiten, da gewisse Regelungsermächtigungen der BauNVO nur auf die Baugebiete §§ 2-11 BauNVO beschränkt sind. So ist beispielsweise der Anwendungsbereich des § 12 BauNVO insbesondere mit seinen Beschränkungsmöglichkeiten nach den Absätzen 4 bis 6 nicht für Gemeindbedarfsflächen eröffnet. Die planungsrechtliche Beschränkung von Stellplätzen innerhalb des Plangebiets mit der sensiblen Lage in Nachbarschaft zur Parklage Planten un Blomen ist im hier in Rede stehenden Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen jedoch erforderlich. Alternativ wurde geprüft, ob die geplante Tiefgarage auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB auf einer Gemeindbedarfsfläche festgesetzt werden kann. Demnach können Stellplätze und Garagen als sogenannte Nebenanlagen im Bebauungsplan grundsätzlich auch auf Gemeindbedarfsflächen festgesetzt werden. Garagen sind typische Zubehör-Bauten, die einen räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude voraussetzen. Gleichermaßen sind Stellplätze und Garagen zwar selbstständige Anlagen, sie können aber nicht Bestandteil der baulichen Anlage für die Hauptnutzung („Hauptgebäude“) sein. Da die hier vorgesehenen Tiefgarage auf Baufeld 2 eindeutiger Bestandteil des Hauptgebäudes ist, kann in diesem Fall auch § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB als Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Festsetzung der Tiefgarage auf eine Gemeindbedarfsfläche nicht herangezogen werden. Vor diesem Hintergrund kommt alternativ ein Sondergebiet als Art der baulichen Nutzung in Betracht.

Die zulässigen Nutzungen in Sonstigen Sondergebieten müssen im Bebauungsplan klar definiert werden, daher setzt der Bebauungsplan in § 2 Nummer 1 Folgendes fest:

*„Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ sind Räume für Forschung und Lehre, Lernräume, eine Mensa und der Hochschulnutzung zugehörige Büroräume zulässig. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule“ sind auch die zum Betrieb und wissenschaftlichen Nutzung des Schaugewächshauses notwendigen Räumlichkeiten zulässig (zum Beispiel Büroräume, Arbeitsräume, Aufenthaltsräume, Umkleide- und Sanitärbereich, Lagerräume und Anzuchtflächen)“ (vgl. § 2 Nummer 1.1 der Verordnung).*

*„In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschule und Soziale Einrichtung“ sind Räume für Forschung und Lehre, Lernräume, Büroräume einschließlich von Räumen für gemeinnützige Einrichtungen und eine Kindertagesstätte zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 1.2 der Verordnung).*

### **5.1.2 Fläche für den besonderen Nutzungszweck / Gewächshaus**

Die unter Denkmalschutz stehenden Schaugewächshäuser wurden 1962–1963 nach Entwurf von Hermkes und Becker erbaut, zur Internationalen Gartenbauausstellung 1963 eröffnet und ersetzen die im Krieg zerstörten Gewächshäuser. Ihre Konstruktion ist sehr besonders, denn die Verglasung ist an außen liegenden Profilen aufgehängt und der Innenraum dadurch frei von tragenden Elementen. Die Gewächshäuser beherbergen auf rund 2.800 Quadratmetern Pflanzen aus den verschiedenen Klimazonen der Erde – vom tropischen Dschungel bis zur Wüste. Bereits während der Auslobung zum hochbaulichen Realisierungswettbewerb wurde darauf hingewiesen, dass der Baukörper auf dem Baufeld 1 sensibel im Kontext der Schaugewächshäuser zu entwickeln ist. Es sollte eine Lösung für den Umgang mit der besonderen Silhouette der Gewächshäuser gefunden werden, die in der nach Süden abgetreppten Gebäudekubatur Eingang fand. Die Zuwegung für

Personal sowie Anlieferung für die Schaugewächshäuser erfolgt von der Jungiusstraße aus über den Campus der Rechtshochschule.

Auf der Fläche nördlich des Gewächshauses sind außerdem etwa 150 Quadratmeter Außenlager und 8 Quadratmeter für eine Schuttmulde (Kompost) vorgesehen.

Um diese Vorgabe auch planungsrechtlich zu sichern, ist der Bereich der Schaugewächshäuser als Fläche für den besonderen Nutzungszweck – Gewächshaus – festgesetzt. Darüber hinaus wurde diese Fläche nachrichtlich als Denkmalschutz Einzelanlage übernommen. Die Schaugewächshäuser sollen in den kommenden Jahren umfassend saniert werden. Hierfür muss die Gebäudekonstruktion abgebaut und das Gebäude nach der Sanierung wieder neu erstellt werden.

### 5.1.3 Private Grünflächen

Der unbebaute und begrünte Innenhof der Bucerius Law School wird als private Grünfläche festgesetzt. Dadurch soll diese Gartenanlage in ihrem Bestand erhalten und geschützt werden.

Sie ist weitestgehend durch Vegetationsflächen geprägt, die am südöstlichen Rand – im Übergang zum „Alten Botanischen Garten“ - aus Gehölzflächen mit prägenden Großbäumen bestehen und im Übrigen aus Rasenflächen mit Einzelbäumen. Sowohl die gärtnerische Gestaltung als auch der teilweise hohe ökologische Wert begründen die Notwendigkeit, die Private Grünfläche in ihrer vorhandenen vegetationsgeprägten Ausbildung zu erhalten und zu schützen. Daher setzt der Bebauungsplan in § 2 Nummer 7 Folgendes fest:

*„Die Private Grünfläche ist als Vegetationsfläche zu erhalten. Nebenanlagen, Stellplätze und Bodenversiegelungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sowie notwendige Wege“ (vgl. § 2 Nummer 7 der Verordnung).*

Dadurch soll verhindert werden, dass die Private Grünfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze (z. B. für Fahrräder) und Bodenversiegelungen (z. B. Pflasterflächen, Plätze) in ihrem gegenwärtigen Wert als vegetationsgeprägte Gartenanlage beeinträchtigt wird. Notwendige Erschließungswege werden ausgenommen. Hierzu gehören die festgesetzten mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen, Erschließungswege um das solitär stehende Auditorium-Gebäude herum sowie die vorhandenen Wege in der Grünfläche.

Auf dem Campusgelände werden für einzelne Veranstaltungen der Hochschule temporär Zelte errichtet. Dies steht der Festsetzung zum Erhalt der Vegetationsflächen nicht entgegen.

Darüber hinaus ist innerhalb der privaten Grünfläche im Bereich des Geh- und Fahrrechts 1 ein unterirdischer Eisspeicher geplant. Die Fläche für den Eisspeicher ist mit einer Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen festgesetzt. Für den Eisspeicher wird darüber hinaus eine maximale Grundfläche von 200 Quadratmeter festgesetzt, sowie die Überdeckung mit einer mindestens 90 Zentimeter starken durchwurzelbare Substratschicht.

*„Innerhalb der in der Privaten Grünfläche festgesetzten Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen ist ein Eisspeicher mit einer Grundfläche von höchstens 200 m<sup>2</sup> zulässig. Dieser ist mit einer mindestens 90 cm starken durchwurzelbarer Substratschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrü-*

*nen. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sowie die Abdeckung eines Zugangsschachtes mit einer Größe von bis zu einem Quadratmeter“ (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung).*

Damit soll sichergestellt werden, dass der Eisspeicher sich nicht negativ auf die Gartenanlage auswirkt und dass auf der Fläche über dem Eisspeicher eine Bepflanzung auch mit größeren Gehölzen oder einem Baum möglich ist. Auch die vielfältigen Bodenfunktionen sollen mit der Erdüberdeckung erhalten bleiben. Eine stärkere Erdüberdeckung ist beim Eisspeicher aus baustatischen Gründen nicht möglich, sie ist aber auch ausreichend. Der Eisspeicher soll insgesamt so tief liegen, dass er sich auch mit der Erdüberdeckung im Gelände nicht abzeichnet (Niveaugleichheit mit der Umgebung). Ausgenommen von der Festsetzung sind die festgesetzten mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sowie die Abdeckung eines Zugangsschachtes zum Eisspeicher mit einer Größe von bis zu einem Quadratmeter, da hier eine Überdeckung und Begrünung der Funktion dieser Flächen entgegen stehen würde (vgl. Ziffer 5.8.4 Wärmeversorgung).

#### **5.1.4 Straßenverkehrsflächen**

Die das Plangebiet begrenzenden Wege- und Straßenflächen werden bestandsgemäß festgesetzt. Im Westen des Plangebiets befindet sich die Jungiusstraße, im Nordwesten die St. Petersburger Straße und im Norden die neue Marseiller Promenade.

Während die beiden Straßen Jungiusstraße und St. Petersburger Straße bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, wird die Marseiller Promenade überwiegend entsprechend ihrer neuen Nutzung als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich (FHH)“ ausgewiesen.

Im Bereich der Marseiller Promenade befand sich ursprünglich eine breite Zufahrtsstraße zu der Tiefgarage des Congress Center Hamburg (CCH), die verfüllt und als Promenade für Fußgänger, auf der das Fahrradfahren erlaubt ist, ausgestaltet wurde. Die übrigen Flächen wurden der Parkanlage „Planten un Blomen“ zugeschlagen. Im Rettungsfall kann die Promenade durch die Feuerwehr genutzt werden. Eine Nutzung durch Fahrzeuge – beispielsweise zur Anlieferung von Waren – für die Bucerius Law School ist explizit nicht vorgesehen, dies erfolgt weiterhin über die Jungiusstraße.

Im Rahmen der Baumaßnahme „Radverkehrsplanung Jungiusstraße Nord/St. Petersburger Straße“ erfolgt derzeit u. a. die Umplanung der Jungiusstraße vom Knotenpunkt Gorch-Fock-Wall bis zum Knotenpunkt Bei den Kirchhöfen. Die Umsetzung ist 2024 vorgesehen. Insbesondere werden die westlichen Parkflächen und Nebenflächen in der Jungiusstraße und der dreiarlige Knotenpunkt Jungiusstraße/ Bei den Kirchhöfen unter Berücksichtigung der fertiggestellten Marseiller Promenade neu geplant.

#### **5.1.5 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan regelt für die Gemeinbedarfsfläche das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und den maximal zulässigen Geschosszahlen bzw. Gebäudehöhen. Als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante der Attika bestimmt, damit die tatsächliche Gebäudehöhe und damit die Kubatur im städtebaulichen Kontext besser eingeordnet werden kann. Als unterer Bezugspunkt wird die Normalhöhenull (NHN) festgesetzt, da das Gelände von der Marseiller Promenade hin zu

„Planten und Blomen“ / Jungiusstraße abfallend ist (vgl. Ziffer 3.4.1). Zusammen mit der Festsetzung von baukörperbezogenen Baugrenzen (zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des im hochbaulichen Realisierungswettbewerb prämierten Konzepts geschaffen. Durch eine kompakte, verdichtete Bauweise wird dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen.

Basierend auf dem aus dem Siegerentwurf des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs entwickelten Funktionsplan ermöglicht der Bebauungsplan den Bau von circa 8.450 Quadratmeter BGF auf den Baufeldern 1 und 2 (exkl. Tiefgarage).

Das historische L-förmige Gebäude der Bucerius Law School sowie die im Rahmen einer Befreiung genehmigten und als Erweiterungsbauten errichteten Gebäude „Deutsche Bank Hall“ und „Auditorium“ werden bestandsgemäß mit Baugrenzen gesichert. Darüber hinaus werden die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen (GH) festgesetzt.

Für die neuen Baufelder wurde über einen hochbaulichen Wettbewerb eine tragfähige, städtebauliche und hochbaulich verträgliche Lösung für den Standort generiert, die die Nutzungsanforderungen der Rechtshochschule ausreichend berücksichtigt und die historischen und denkmalrechtlichen Aspekte beachtet. Bereits im Vorfeld des Wettbewerbs wurde der behutsame Umgang mit dem Umfeld anhand einer Baumassenstudie geprüft. Die Baumassenstudie bildete die Grundlage für das nachfolgende Wettbewerbsverfahren. Mit seiner exponierten Lage im Stadtteil Neustadt und der unmittelbaren Nachbarschaft zu sensiblen baulichen und freiraumplanerischen Anlagen ist die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper auch im Nachgang des Wettbewerbs Gegenstand intensiver Abstimmungen – unter enger Einbindung des Oberbaudirektors und des Denkmalschutzamts – gewesen.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Einbindung der Neubauten in die Parklandschaft. Besonders relevant ist die Ansicht der Schaugewächshäuser mit ihrer bewegten Silhouette von Süden und Südosten. Die Schaugewächshäuser fügen sich hier harmonisch abgestuft in die Grünanlagen ein und bewahren damit die optischen Bezüge zwischen den Wallanlagen und „Planten un Blomen“. Die Gruppierung der Gewächshäuser und deren Höhenstaffelung, die die historische Situation im Böschungsbogen der ehemaligen Stadtbefestigung betont, sind wesentliche Merkmale der Gestaltung. Der Baukörper auf dem Baufeld 1 ist besonders sensibel im Kontext der Schaugewächshäuser entwickelt worden. Unter Beachtung dieses Umfelds und der an die Nutzung gestellten Anforderungen wurde ein fünfgeschossiger Baukörper entwickelt, der sich in Richtung des „Alten Botanischen Gartens“ abtreppet.

Um zu gewährleisten, dass eine einheitliche und harmonische Höhenabwicklung entsteht, werden die Gebäudehöhen der einzelnen Baukörper sowohl mit der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse als auch mit der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Für das höchste Geschoss des Neubaus auf dem Baufeld 1 wird bei fünf Geschossen als Höchstmaß eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 36,50 Meter über NHN festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe reduziert sich in Richtung der Schaugewächshäuser stufenweise bis auf 25,20 Meter über NHN für das zweite Obergeschoss.

Das Kellergeschoss im Baufeld 1 kragt sowohl nach Westen als auch nach Osten aus und ist dementsprechend mit einer Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen festgesetzt. Im Nordosten ist zudem das Vordach im Eingangsbereich mit einer Baugrenze und einer Auskragung mit der lichten Höhe (LH) von 25 Meter festgesetzt.

Für das Baufeld 2 ist ein siebengeschossiges Gebäude geplant, welches den Auf-  
takt für den Campus bildet und den Stadtraum an der Jungiusstraße fassen soll,  
ohne dabei den Campus zu dominieren und das denkmalgeschützte Gebäude an  
der Jungiusstraße wesentlich zu beeinträchtigen.

Auch für dieses Baufeld werden zur Sicherung des Wettbewerbsergebnisses neben  
der Festsetzung der maximal zulässigen Geschoss Höhe die Gebäudehöhen von al-  
len Geschossen als Höchstmaß festgesetzt. Für das höchste Geschoss wird im Be-  
bauungsplan neben der Siebengeschossigkeit eine maximal zulässige  
Gebäudehöhe von 42,30 Meter über NHN festgesetzt. Im Sinne des behutsamen  
Umgangs mit dem Bestand dreht sich der siebengeschossige Gebäudeteil in der  
Achse von der hinteren Baufuge des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes der  
Bucerius Law School weg. In direkter Richtung zum Denkmal selbst ist durch den  
vorgesehenen Hochbau des Neubauvorhabens eine Dreigeschossigkeit mit einer  
maximal zulässigen Gebäudehöhe von 28,50 Meter über NHN im Bebauungsplan  
vorgegeben.

Für die Bestandsbauten sieht der Bebauungsplan nur eine Festsetzung der maximal  
zulässigen Geschosszahlen vor. Dabei ist anzumerken, dass beim L-förmigen  
Denkmal mit drei Geschossen zwar eine scheinbar niedrige Geschossigkeit festge-  
setzt ist, dies aber aufgrund der überhöhten Geschosse in der konkreten Wahrneh-  
mung zu relativieren ist.

Das neue Gebäude auf dem Baufeld 2 wird mittels genau auf den Baukörper bezö-  
gener Baugrenzen festgesetzt. Auch hier kragt das Untergeschoss, in welchem eine  
Tiefgarage untergebracht ist, aus und ist daher als Fläche für Tiefgaragen und Ge-  
meinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Tiefgarage ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher rechnerische Anteil eines Baugrund-  
stückes mit Anlagen einer Hauptnutzung und Flächen von Garagen, Stellplätzen  
und Nebenanlagen einschließlich der Anlagen, mit denen das Baugrundstück unter-  
baut wird, versiegelt werden darf. Zu den baulichen Anlagen der Hauptnutzung ge-  
hören u. a. auch Terrassen sowie in den Luftraum hineinragende wesentliche  
Gebäudeteile wie Balkone und Loggien.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen stellen die Summe der baulichen Anlagen  
des jeweiligen Baugebietes vor weiteren Grundstücksteilungen dar.

*„Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55  
und 0,6 durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Baunutzungsverord-  
nung (BauNVO) in der in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I  
S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S.1, 6)  
sind bis zu einer GRZ von insgesamt 1,0 zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 2 der  
Verordnung).*

Um einerseits bei der Gestaltung Spielraum zu lassen und andererseits benötigte  
Erschließungsmaßnahmen etc. umsetzen zu können, wird folgende Überschrei-  
tungsmöglichkeit für die Baugrenzen festgesetzt:

*„Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, der Erschließung  
der Erdgeschosszonen dienende Rampen- und Treppenanlagen, erfor-  
derliche Fluchttreppen und untergeordnete Bauteile wie Vordächer ist  
ausnahmsweise zulässig, sofern diese sich dem Gesamtbaukörper ge-  
stalterisch unterordnen“ (vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung).*

Die hohe Überschreitungsmöglichkeit der GRZ ergibt sich überwiegend aus dem Ziel, möglichst große Flächenanteile als Private Grünfläche auszuweisen und die Fläche für den Gemeinbedarf so klein wie möglich festzusetzen. Außerdem weist der Bestand auf dem Campusgelände bereits jetzt viele Terrassen, Wege und andere versiegelte Flächen auf, die überwiegend bestandsgemäß als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit, eine Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 zuzulassen.

## 5.2 Stellplätze

Um die Versiegelung von Flächen auf ein Minimum zu begrenzen, die vorhandenen Freiflächen in ihren hohen Qualität zu erhalten und aufgrund der begrenzten Raumsituation sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Damit verbessert sich das Stadtbild im Vergleich zum Bestand, da die oberirdische Stellplatzanlage mit derzeit ca. 40 Stellplätzen mit dem neuen Baukörper überplant wird und der ruhende Verkehr nicht mehr sichtbar ist.

*„Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der für Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig“ (vgl. § 2 Nummer der 4 Verordnung).*

Auf Baufeld 2 ist daher eine Tiefgarage geplant, die sich hauptsächlich unterhalb der festgesetzten Baugrenze befindet und im Norden etwas größer als der darüberliegende Baukörper ist. In diesem Bereich wird im Bebauungsplan entsprechend eine Fläche für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Jungiusstraße aus, sie befindet sich im nordwestlichen Bereich des Baukörpers. In der Tiefgarage sollen mindestens zehn Stellplätze errichtet werden. Davon ist mindestens ein Stellplatz für die KiTa vorgesehen. Eine abschließende Prüfung obliegt dem Baugenehmigungsverfahren.

Für das Neubauvorhaben sind insgesamt circa 177 Fahrradstellplätze erforderlich. Diese sind auf privatem Grund und außerhalb der privaten Grünflächen zu errichten.

## 5.3 Gestalterische Festsetzungen

Der Gestaltung der Neubauvorhaben kommt aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets, der unmittelbar angrenzenden Parkanlage und der Nachbarschaft zu mehreren Denkmalen und Denkmalensembles eine besondere Bedeutung zu.

Für Dach- und Technikaufbauten gelten folgende Vorgaben:

*„Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen sind zusammenzufassen und auf maximal 20 vom Hundert (v.H.) zusammenhängender Dachfläche eines Gebäudes begrenzt anzurichten. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 3.1 der Verordnung).*

Für das Baufeld 1 ist Folgendes festgesetzt:

*„Innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Dachfläche ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten (beispielsweise Rückkühler) um bis zu 1,20 m zulässig, sofern sie um mindestens 2,0 m nach Norden und um mindestens 4,0 m in alle anderen*

*Richtungen – gemessen von der Innenkante der Attika – zurückgesetzt errichtet werden“ (vgl. § 2 Nummer 3.2 der Verordnung).*

Für das Baufeld 2 ist Folgendes festgesetzt:

*„Innerhalb der mit „(B“ bezeichneten Dachfläche ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten (beispielsweise Rückkühler und Atriumdächer) um bis zu 1,20 m zulässig, sofern sie um mindestens 10 m nach Süden und um mindestens 3,5 m in alle anderen Richtungen – gemessen von der Innenkante der Attika – zurückgesetzt errichtet werden“ (vgl. § 2 Nummer 3.3 der Verordnung).*

Technische Aufbauten, z. B. Mobilfunkanlagen oder andere Aufbauten, etwa Zugänge zu Dachterrassen, können das Ortsbild und insbesondere die umliegenden Denkmäler und Ensembles beeinträchtigen. Insbesondere hohe oder massive Aufbauten können störend sowohl auf das Gestaltungsbild der Gebäude selbst als auch auf das der sensiblen Denkmäler bzw. Denkmalensembles wirken.

Die festgesetzte Begrenzung der Gebäudehöhe ist dabei derart ausgelegt, dass eine zweckmäßige Errichtung technisch zwingend erforderlicher Anlagen möglich ist. Zugleich soll die Begrenzung der Höhe der technischen Anlagen gewährleisten, dass sich die Aufbauten räumlich dem Baukörper deutlich unterordnen und sich die Gebäudekubatur hierdurch nicht verändert. Eine Ausnahme für transparente Brüstungen besteht für das Baufeld 1.

*„Im Bereich von als Dachterrassen genutzten Dachflächen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch transparente Brüstungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Ausgenommen hiervon ist jeweils das oberste Geschoss“ (vgl. § 2 Nummer 3.4 der Verordnung).*

So werden sowohl für Baufeld 1 als auch für Baufeld 2 hohe Anforderungen an die Gestaltung der Baukörper und deren Einfügung in das Umfeld gestellt. Die festgesetzten Höhen von auf den Dächern befindlichen Aufbauten und deren Abstände zur Attika sollen die Wahrnehmbarkeit der technischen Aufbauten und anderer, die Attika überragender Bauteile einschränken, um optische Beeinträchtigungen zu minimieren.

Während sich Baufeld 1 direkt nördlich der denkmalgeschützten Schaugewächshäuser befindet, liegt das Baufeld 2 in direkter Nachbarschaft zum denkmalgeschützten Bestandsgebäude der Bucerius Law School. Die erforderlichen Technikaufbauten sollen daher auf ein absolutes Minimum begrenzt werden. Außerdem ist geplant, möglichst viele der erforderlichen technischen Anlagen in den Kellergeschossen unterzubringen und die Anlagen auf den Dächern auf die dort zwingend unterzubringenden Anlagen zu beschränken.

Die Anforderungen an die Gestaltung hinsichtlich der Materialität, der Farbe und des Fugenbildes der Fassaden wird im städtebaulichen Vertrag aufgegriffen und im Rahmen der Bauausführung abschließend abgestimmt. Die Neubauten auf beiden Baufeldern sollen eine Fassade in hellen Grautönen erhalten und metallische oder mineralische Materialien verwendet werden.

## **5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Der Hochschulcampus soll trotz der privaten Eigentumsverhältnisse zukünftig einen offenen Charakter haben und auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Aufgrund

der Lage des Plangebiets zwischen der Marseiller Promenade und „Planten un Blomen“ kann mit der öffentlichen Durchquerungsmöglichkeit für Fußgänger eine wichtige und attraktive Wegeverbindung geschaffen werden. Dieses Planungsziel wird mit unterschiedlichen Gehrechten im Bebauungsplan festgesetzt und durch entsprechende weiterführende Regelungen im städtebaulichen Vertrag flankierend abgesichert.

#### „Geh- und Fahrrecht 1“:

Das „Geh- und Fahrrecht 1“ dient bis zur Einmündung in das Gehrecht mit der Bezeichnung „Gehrecht 3“ sowohl als fußläufige Durchquerungsmöglichkeit zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg / Allgemeinheit als auch als Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Universität Hamburg zur Andienung der Schaugewächshäuser. Der Geltungsbereich des „Geh- und Fahrrechts 1“ zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg ist in der Planzeichnung durch eine „Sonstige Abgrenzung“ abgegrenzt.

Die Erschließung des Hochschulcampus und der Schaugewächshäuser (Flurstück 1999) erfolgte bislang stets über die Jungiusstraße und soll auch zukünftig über diese ermöglicht werden. Zur Sicherung der Zufahrt zu den Schaugewächshäusern (Feuerwehr, Versorgung Schaugewächshäuser) wird zu Gunsten der Universität Hamburg ein Geh- und Fahrrecht von 3,5 Meter Breite von der Jungiusstraße zu den Gewächshäusern festgesetzt. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht orientiert sich dabei am bereits bestehenden Weg, welcher von der Jungiusstraße, am Auditorium vorbei, über den geplanten unterirdischen Eisspeicher zu den Gewächshäusern führt. Das bedeutet, dass das „Geh- und Fahrrecht 1“ als Gehrecht zu Gunsten der FHH und als Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Universität Hamburg genutzt werden kann.

#### „Geh- und Fahrrecht 2“:

Mit dem „Geh- und Fahrrecht 2“ wird die beschriebene Erschließung der Schaugewächshäuser über die Jungiusstraße in der Weiterführung des „Geh- und Fahrrechts 1“ gesichert. Dieses Geh- und Fahrrecht dient aufgrund der Betriebsabläufe der Schaugewächshäuser nicht der Nutzung durch die Allgemeinheit und soll ausschließlich zu Gunsten der Universität Hamburg gesichert werden.

#### „Gehrecht 1“:

Bereits im Bestand ist eine fußläufige Wegeverbindung südwestlich der Schaugewächshäuser zur Parkanlage „Planten un Blomen“ vorhanden. Diese Wegeverbindung ist bislang planungsrechtlich nicht gesichert und soll nunmehr durch das „Gehrecht 1“ neu festgesetzt werden. Das „Gehrecht 1“ verbindet die mit dem „Geh- und Fahrrecht 1“ gesicherte fußläufige Wegeführung mit der im Bebauungsplan festgesetzten Parkanlage (FHH) südwestlich der Schaugewächshäuser. Damit soll zukünftig eine attraktive Wegeführung zu den Mittelmeerterrassen unterstützt werden.

#### „Gehrecht 2“ und „Gehrecht 3“:

Das Campus-Gelände hat grundsätzlich einen offenen Charakter, wordurch heute schon ein Zugang von der Marseiller Promenade aus (zwischen dem demkmalgeschützten Bestandsbau und dem Deutsche Bank Hall Gebäude) besteht. Zukünftig soll dieser Bereich ebenfalls mit einem Gehrecht zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg gesichert werden. Das „Gehrecht 2“ orientiert sich an den Bestandswegen und führt von der Marseiller Promenade nach Süden bis kurz vor den geplanten Eisspeicher. Das geplante „Gehrecht 3“ führt von der Marseiller Promenade zwischen dem Deutsche Bank Hall Gebäude und dem Neubau auf Baufeld 1 nach Süden zum Bestandsweg. Dieses Gehrecht soll ebenfalls zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg festgesetzt werden und eine zusätzliche Nord-Süd-Durchquerung des Campus-Geländes ermöglichen.

Damit wird die Privatfläche zur Erschließung der Schaugewächshäuser sowie als Durchquerungsmöglichkeit zu „Planten un Blomen“ während der Öffnungszeiten der Parkanlage der Allgemeinheit zugänglich gemacht. Die Geh- und Fahrrechte werden jeweils mit beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der Universität Hamburg / Freien und Hansestadt Hamburg im Grundbuch gesichert. Eine Sicherung der Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit und die genauen Regelungen zur Nutzung der Geh- und Fahrrechte werden flankierend im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich geregelt.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:

Die hier in Rede stehenden Flurstücke 1931 und 1933 (Gemarkung St. Pauli Nord) sollen trotz der Übertragung an die CCH Immobilien GmbH & Co. KG den Zweck der Marseiller Promenade als wichtige öffentliche Wegeverbindung erfüllen und dazu als Parkanlage mit entsprechendem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg gesichert und planungsrechtlich festgesetzt werden.

*„Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte 1 und 2 umfassen die Befugnis der Universität Hamburg zur Nutzung der bezeichneten privaten Flächen als Zufahrt zum Schaugewächshaus. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht 1 umfasst zudem die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung der bezeichneten privaten Flächen als allgemein zugänglicher Weg. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist befugt zu verlangen, dass die festgesetzten Geh- und Fahrrechte 1 und 2 für diesen Zweck angelegt und unterhalten werden“ (vgl. § 2 Nummer 9.1 der Verordnung).*

*„Die festgesetzten Gehrechte mit den Bezeichnungen „Gehrecht 1“, „Gehrecht 2“ und „Gehrecht 3“ umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen als allgemein zugängliche Wege hergestellt und unterhalten werden“ (vgl. § 2 Nummer 9.2 der Verordnung).*

*„Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen als allgemein zugängliche Wege hergestellt und unterhalten werden. Es besteht die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung sowie die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 9.3 der Verordnung).*

*„Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden“ (vgl. § 2 Nummer 9.4 der Verordnung).*

Für die festgesetzten Geh- Fahr- und Leitungsrechte gilt, dass die Verkehrs- sicherungspflicht, die Unterhaltung sowie die Instandhaltung und Instandsetzung der vorgenannten Flächen dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks auf eigene Kosten obliegt.

## **5.5 Technischer Umweltschutz**

### **5.5.1 Lärm**

#### Verkehr:

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Verkehrslärmimmissionen von der Jungiusstraße ein. Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens beauftragte schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass für das Bauvorhaben entlang der Jungiusstraße schalltechnische Konflikte im Sinne des Hamburger Leitfaden Lärm bestehen.

Für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm sind in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBI. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBI. I S. 2334) keine Immissionsgrenzwerte für Sondergebiete bzw. die geplanten Nutzungen Hochschule und Kindertagesstätte enthalten. Daher ist die Schutzwürdigkeit der festgesetzten Sondergebiete in Anlehnung an die Kategorien der 16. BImSchV einzustufen.

In der 16. BImSchV werden unter Schulen Einrichtungen verstanden, in denen insbesondere Kinder und Jugendliche unterrichtet werden. Hochschulen werden dazu jedoch nicht gezählt. Im Gegensatz zu Hochschulen steht vor allem in Grundschulen der Erwerb der Sprach- und Lesekompetenz sowie weiterer Grundkompetenzen im Vordergrund, die die Basis für aufbauende Bildungsstufen bilden und somit von besonderer Bedeutung sind. Dadurch ergibt sich eine besondere Schutzbedürftigkeit, die sogar höher als in Wohngebieten ist. In Hochschulen müssen die Studierenden derartige Grundkompetenzen nicht mehr erwerben, sodass eine Schutzbedürftigkeit analog eines allgemeinen Wohngebietes ausreichend ist.

Auch für die geplante Kindertagesstätte bietet sich die Schutzbedürftigkeit analog eines allgemeinen Wohngebietes an, da Kindertagesstätten in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sind.

Der Immissionsgrenzwert für reine und allgemeine Wohngebiete nach der 16. BImSchV liegt für den Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) bei 59 dB(A) und für den Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) bei 49 dB(A). Die Schutzbedürftigkeit ist im Nachtzeitraum bei allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich höher einzuordnen, um sicherzustellen, dass Bewohnende ungestört schlafen können.

Die mit der in Rede stehenden Planung vorgesehenen Nutzung findet allerdings üblicherweise tagsüber statt und ändert sich im Beurteilungszeitraum der Nacht gegenüber dem Tag nicht. Angesichts dessen ist der gleiche Beurteilungswert sowohl tags als auch nachts zugrunde zu legen.

In Anlehnung an die Immissionsgrenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet werden für die geplanten Nutzungen Hochschule und Kita der Sondergebiete aus vorgenannten Gründen folgende Beurteilungswerte angesetzt:

Nutzung	Beurteilungswerte	
	Tag (06:00 – 22:00 Uhr) in dB(A)	Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) in dB(A)
Hochschule, Kita	59	59

Die Berechnungsergebnisse für den Tagzeitraum zeigen, dass an der Westfassade zur Jungiusstraße des Plangebäudes Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) und am Hauptgebäude Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) erreicht werden. Der Beurteilungswert für Hochschulen von 59 dB(A) tags wird somit überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden sowie an den anderen Gebäuden wird der angewandte Beurteilungswert größtenteils eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird der angesetzte Beurteilungswert nicht überschritten.

Zur Lösung der schalltechnischen Konflikte ist eine Festsetzung zum Schallschutz erforderlich. Weil nicht alle Fassaden der Hochschule von Lärm betroffen sind, wird der Schutz vor Verkehrslärm auf die betroffenen Fassadenseiten beschränkt. Die Begrenzung auf 35 dB(A) in den schutzbedürftigen Innenräumen dienen dem Zweck, die Konzentrationsfähigkeit der Studierenden nicht zu beeinträchtigen und die einwandfreie Hör- und Verstehbarkeit von Sprache in der Kita zu gewährleisten.

Die betreffenden Fassadenbereiche sind im Bebauungsplan mit „C“ festgesetzt.

*„Entlang der mit „(C)“ bezeichneten Bereiche sind die Aufenthaltsräume – insbesondere die Lehr- und Lernräume, Bibliotheksräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wenn dies nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender baulicher Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern durch bauliche Maßnahmen so geschaffen werden, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den lärmempfindlichen Räumen ein Innenraumpegel von kleiner 35 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird“ (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung).*

#### Gewerbe:

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch den Gewerbelärm erfolgt gemäß den Vorgaben des Hamburger Leitfadens nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“. Die TA Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5) enthält ebenso wie die 16. BlmSchV keine Immissionsrichtwerte für Sondergebiete bzw. die geplanten Nutzungen Hochschule und KiTa. Damit ist die Schutzbedürftigkeit der festgesetzten Sondergebiete vor Gewerbelärm in Anlehnung an die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzustufen. Zur Einstufung der Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzungen Hochschule und KiTa wird auf die Be trachtung und Ausführungen zum Verkehrslärm verwiesen. Danach ist die Schutzbedürftigkeit jeweils dem eines allgemeinen Wohngebietes vergleichbar, sodass diese Werte für die Beurteilung herangezogen werden können. Wie auch bei der Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen ist der gleiche Beurteilungswert für den Tag- und Nachtzeitraum anzuwenden, da sich die Nutzung beziehungsweise die Schutzbedürftigkeit in den Beurteilungszeiträumen nicht ändert:

Nutzung	Beurteilungswerte	
	Tag (06:00-22:00 Uhr) in dB(A)	Nacht (22:00-06:00 Uhr) in dB(A)
Hochschule, Kita	55	55

Die Berechnungsergebnisse für den Tagzeitraum zeigen, dass es nur an der Süd fassade von Baufeld 1, gegenüber des Schaugewächshauses, zu Überschreitungen kommt. Die Beurteilungspegel erreichen 62 dB(A) am Tag, so dass der zugrunde gelegte Beurteilungswert um 7 dB überschritten wird. Ursache für die Überschreitung ist der Austausch des von den Schaugewächshäusern genutzten Containers für den Grünschnitt.

Auch der Maximalpegel zeigt eine kurzzeitige hohe Spitze der Geräusche durch den Containertausch.

An den straßenabgewandten Fassaden sowie an den anderen Gebäuden wird der Immissionsrichtwertwert für allgemeine Wohngebiete, der hier aufgrund der vergleichbaren Schutzbedürftigkeit auf die geplante Hochschule angewendet wird, eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird der angesetzte Beurteilungswert nicht überschritten.

#### Lärmschutz zum Gewerbelärm

Der Containerwechsel findet einmal pro Woche am Tag statt. Die Einwirkzeit beträgt üblicherweise eine Minute, welches ein verhältnismäßig kurzes Ereignis darstellt. Das ist ein gelegentlicher Vorgang und gegenüber der typischen Arbeitszeit von 40 Stunden untergeordnet. Insoweit erscheint die gelegentliche Hinnahme der Geräusche aus den Containerwechsel zumutbar zu sein.

Dem gegenüber ist ein Lärmschutz aufwändig. Der Ort, an dem der Container steht, müsste so eingehaust werden, dass der Abrollvorgang noch stattfinden kann. Die Einhausung müsste seitlich und oben geschlossen sein, während sie vorne und hinten offen sein darf. Die Öffnungshöhe müsste weit über vier Meter betragen. Es erscheint daher unverhältnismäßig, für ein gelegentliches Ereignis einen Lärmschutz zu konstruieren.

Das Schaugewächshaus steht unter Denkmalschutz. Insoweit wäre die Errichtung einer baulichen Anlage, auch wenn sie dem Lärmschutz dient, fraglich.

Eine Möglichkeit, die Auswirkungen der Schallimmissionen zu verringern, wäre, den Containertausch zu Zeiten stattfinden zu lassen, in denen typischerweise der Aufenthalt an der Hochschule gering ist. In Ermangelung einer Rechtsgrundlage zur Steuerung von Betriebszeiten im Bebauungsplanverfahren, wird eine entsprechende wird auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan verzichtet.

## **5.6 Parkanlage (FHH)**

Im Plangebiet befinden sich drei Flächen, die als Parkanlage (FHH) und damit als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind. Bei den beiden nördlichen, die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht flankierenden Flächen, handelt es sich um Bereiche, die im alten Planrecht (Bebauungsplan St. Pauli 19 / Neustadt 20 / Rotherbaum 17) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt waren (ehemalige Marseiller Straße). Im Zuge der Umgestaltung zur Marseiller Promenade wurde der ehemals an dieser Stelle befindliche Trog, der als Zufahrt für die Tiefgarage des CCH diente, verfüllt. Es entstand die nur noch für den Fuß- und Radverkehr zugängliche Marseiller Promenade, deren Eröffnung im August 2022 stattfand. Die für die Promenade nicht benötigten Flächen wurden als Grünflächen hergestellt und den angrenzenden Parkanlagen zugeschlagen. Somit erweitert die nördliche Fläche den direkt nördlich gelegenen Park „Planten un Blomen“. Die südliche Fläche wurde dem „Alten Botanischen Garten“ zugeordnet. Der aktuellen Nutzung entsprechend wurden diese Flächen als „Parkanlage (FHH)“ ausgewiesen.

Die Parkanlage wird auch auf den Flurstücken 1931 und 1933 (Gemarkung St. Pauli Nord) festgesetzt, welche im Privateigentum der CCH Immobilien GmbH & Co. KG stehen und auch dort verbleiben sollen. Dabei wird nicht verkannt, dass an die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auf Privatgrund hohe Anforderungen zu stellen und die schutzwürdigen Interessen der Grundeigentümer einerseits sowie die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und ein ausgewogenes

Verhältnis zu bringen sind. Die Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksfläche ist nur dann mit dem Gebot der gerechten Abwägung vereinbar, wenn dafür gewichtige Belange angeführt werden können und es kein mildereres Mittel gibt (m.w.N. VGH Karlsruhe, Urteil vom 25.03.2015, 3 S 156/14).

Auch unter Beachtung dieser Grundsätze stellt sich die in Rede stehende Festsetzung als sach- und interessengerecht dar. Ausgangspunkt des Bebauungsplanverfahrens war, neben der hochbaulichen Erweiterung der Bucerius Law School, die Revitalisierung des Congress Center Hamburg (CCH), durch deren Verlauf sich überhaupt erst die Möglichkeit eines Rückbaus der Marseiller Straße und der Schaffung weiterer Grünflächen eröffnete. Die Festsetzung einer Parkanlage steht auch nicht in einem Widerspruch zu den Interessen der privaten Grundeigentümerin, welche vordringlich in einem reibungslosen Betrieb des CCH zu sehen sein dürften. Dieser Betrieb beschränkt sich aber nicht auf die bloße Gebäudenutzung, sondern erfordert auch eine der Öffentlichkeit zugewandte Freiflächengestaltung. Diese wird durch die festgesetzte Parkanlage ergänzt und aufgewertet.

Darüber hinaus wurde eine Dreiecksfläche südwestlich der Schaugewächshäuser ebenfalls in das Plangebiet einbezogen und bestandsgemäß als „Parkanlage (FHH)“ ausgewiesen. Sie liegt innerhalb des Gartendenkmals (Botanischer Garten). Diese Fläche ist im Plangebiet enthalten, da an dieser Stelle im alten Planrecht ein Leitungsrecht festgesetzt ist. Das Leitungsrecht wird nicht mehr benötigt und daher im neuen Bebauungsplan nicht mehr dargestellt.

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

### **5.7.1 Baumbestand und Baumschutz**

Im Plangebiet gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126).

Der Baumbestand im Plangebiet wurde im Zeitraum zwischen 2022 und 2023 erfasst und durch ein Baumgutachten hinsichtlich seiner Erhaltensfähigkeit und Erhaltungswürdigkeit bewertet.

Auf dem Grundstück der Bucerius Law School befinden sich circa 65 Bäume. Diese verteilen sich über das gesamte Grundstück, wobei die höchste Konzentration im Südosten, oberhalb des Hanges entlang des „Alten Botanischen Gartens“, liegt. 23 dieser Bäume sowie ein Straßenbaum an der Jungiusstraße sind von den geplanten Baumaßnahmen betroffen. Unter den Bäumen befinden sich Linden, Eichen, Buchen und Ahorn-Bäume unterschiedlicher Qualität und Erhaltungswürdigkeit.

Mit der für die BaumschutzVO zuständigen Dienststelle sind umfangreiche Abstimmungen zu den möglicherweise vom Bauvorhaben betroffenen Bäumen erfolgt. Zur Erkundung der Betroffenheit wurden auch Wurzelsuchgrabungen durchgeführt. Im Ergebnis erfolgen nur die unbedingt erforderlichen Fällungen. Für diese sind bei der für die BaumschutzVO zuständigen Dienststelle Ausnahmegenehmigungen zu beantragen. Die Ausnahmegenehmigungen werden auch die erforderlichen Ersatzpflanzungen vorschreiben.

Die Baumaßnahmen für den Hochbau und die Freiflächen (Vorplatz zur Jungiusstraße) werden zum Schutz der zu erhaltenden Bäume gutachterlich zu begleiten sein und Baumschutzmaßnahmen einhalten müssen, um Beeinträchtigungen der Bäume zu vermeiden. Die Überwachung liegt im Zuständigkeitsbereich der für die BaumschutzVO zuständigen Dienststelle.

Die Bäume auf dem Gelände der Bucerius Law School sind grundsätzlich durch die BaumschutzVO geschützt. Am östlichen Rand der privaten Grünfläche (Flurstück 1999) wird darüber hinaus innerhalb eines zehn Meter breiten Streifens eine Ersatzpflanzverpflichtung festgesetzt, um das durch den hier bestehenden Altbaumbestand geprägte Ortsbild zu wahren und den Schutz des Gartendenkmals „Planten un Blomen“ und der mit den privaten Bäumen im Verbund stehenden Parkbäume sicherzustellen. Dies gewährleistet den Fortbestand der Baumkulisse sowie den Schutz der einzelnen Hangbäume vor möglichen Beeinträchtigungen durch Freistellung (z. B. Windangriff). Vor diesem Hintergrund wird unter § 2 Nummer 12 der Verordnung festgesetzt:

*„Für die im mit „(D)“ gekennzeichneten Bereich stehenden Bäume ist bei Abgang Ersatz im selben Bereich zu pflanzen. Als Ersatz ist mindestens ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen mit der Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18 – 20 cm. In dem Bereich müssen dauerhaft mindestens zwölf großkronige Laubbäume vorhanden sein. Die Pflanzungen sind so vorzunehmen, dass sie sich zwischen den vorhandenen Bäumen gut entwickeln können und möglichst gleichmäßig verteilt sind“ (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung)*

So soll abgesichert werden, dass bei unvermeidlichem Abgang der Bäume Ersatz gepflanzt wird. Nicht immer ist Ersatz an genau demselben Standort sinnvoll (z. B. Schattendruck durch große alte Bäume, Engstellung zu Nachbarbäumen). Ziel ist, dass die o. g. Wirkungen der Bäume erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden. Daher erfolgt eine Formulierung, die räumliche Spielräume lässt, aber die Zielsetzung festlegt.

Zudem werden für drei weitere Bäume auf dem Vorplatz des Baufeldes 2 Erhaltungsgebote festgesetzt, da diese für den öffentlichen Raum besonders prägend sind und im Zuge der Bautätigkeiten spezielle Schutzmaßnahmen eingehalten werden müssen.

*„Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Umfang und Charakter der vorhandenen Bepflanzung erhalten bleiben oder wiederhergestellt werden“ (vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung).*

*„Die Ausbildung des Vorplatzes an der Jungiusstraße ist in den Wurzelbereichen der zu erhaltenden Bäume so vorzunehmen, dass die Bäume hierdurch nicht beeinträchtigt werden“ (vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung).*

Hiermit soll auch planungsrechtlich der Schutz der zu erhaltenden Bäume klargestellt und abgesichert werden. Die genauen Maßnahmen, die zum Schutz der Bäume notwendig sind, werden von der für die BaumschutzVO zuständigen Dienststelle festgelegt und überwacht.

## 5.7.2 Begrünungsmaßnahmen

### Dachbegrünung

Hamburg verfolgt mit der Gründachstrategie (vgl. Senatsdrucksache 20/11432 "Gründachstrategie für Hamburg") das Ziel, Gründächer (... in erheblichem Umfang) mit einer Gesamtfläche von circa 100 Hektar zu schaffen. Die Gründachstrategie versteht sich als Teil der nachhaltigen Stadtentwicklung und als ein Baustein zur klimagerechten Stadtentwicklung.

Auch vor diesem Hintergrund soll die Realisierung von Dachbegrünungen als wichtiger Baustein für die Durchgrünung dieses Plangebietes verbindlich festgesetzt werden.

Begrünte Dächer sind insbesondere in folgenden Zusammenhängen von Bedeutung:

- Sie leisten einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.
- Sie tragen Bodenfunktionen
- Sie bieten Lebensraum für Tiere und Pflanzen, tragen zur Erhöhung der Artenvielfalt bei und sind ein Baustein im Biotopverbund.
- Sie tragen zur Verbesserung der Energiebilanz von Gebäuden (Hitzeabschirmung und Wärmedämmung) bei und reduzieren Energieverbräuche und CO2-Emissionen.
- Sie mindern Lärm und binden Staub- und Schadstoffe.
- Sie können in Verbindung mit Retentionsboxen durch die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlägen zur Entlastung der Siele beitragen und leisten so einen Beitrag zur Klimafolgenanpassung sowie ggf. zur Kosteneinsparung durch geringere Dimensionierung von Sielen und Rückhaltevorrichtungen. Sie können in diesem Zusammenhang von Bedeutung für Entwässerungskonzepte sein.
- Sie können im Falle von Dachgärten als Freiräume (Freizeit- und Spielflächen, Naturerlebnis, soziales Miteinander) genutzt werden.
- Sie dienen der Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt:

*„Die Dachflächen sind mit einer mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und dauerhaft zu begrünen“ (vgl. § 2 Nummer 16 der Verordnung).*

*„Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die Dachausgänge, Dachterrassen, der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, dienen, sofern die jeweiligen Dachflächen zu mindestens 50 v. H. und die mit „(B)“ bezeichneten Dachflächen zu mindestens 30 v. H.- bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche - begrünt werden. Geringfügige Unterschreitungen sind zulässig, wenn die entsprechende Menge durchwurzelbaren Substrats (120 Liter pro m<sup>2</sup> mindestens zu begrünender Dachfläche) erhalten bleibt“ (vgl. § 2 Nummer 16.1 der Verordnung).*

*„Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt nicht für denkmalgeschützte Gebäude“ (vgl. § 2 Nummer 16.2 der Verordnung).*

Eine mindestens 12 Zentimeter starke durchwurzelbare Substratschicht stellt ein Mindestmaß an ökologischer und gestalterischer Wirksamkeit sicher. Um erforderliche Dachausgänge, Dachterrassen, Anlagen zur Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen zu ermöglichen, sind diese von der Begrünungspflicht ausgenommen, werden jedoch soweit begrenzt, dass die in der Festsetzung genannten Mindestgrünanteile gesichert sind. Für Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik gelten keine Ausnahmen, weil diese gut mit Dachbegrünungen kombinierbar sind. Die Mindestbegrünungsanteile werden auf die jeweilige Gebäudegrundfläche bezogen, um klarzustellen, dass sie sich nicht nur z. B. auf die Dächer von Staffelgeschossen beziehen. Um geringfügige Unterschreitungen zu ermöglichen, gleichzeitig aber die auch von der Masse der Substratschicht abhängige ökologischen Wirksamkeit zu erhalten, wird die Möglichkeit einer stärke-

ren Substratschicht eröffnet, die eine entsprechende Menge durchwurzelbaren Substrats (120 Liter pro Quadratmeter mindestens zu begrünender Dachfläche) sicherstellt.

Um den Rückhalt von Niederschlagswasser zu erhöhen, die Vorflut/Siele zu entlasten und das Wasser länger klimawirksam im Wasserkreislauf zu erhalten wird außerdem festgesetzt, dass Mindestanteile als Retentionsgründächer auszubilden sind. Die Anteile berücksichtigen die erforderlichen geplanten technischen Anlagen auf den Dächern.

*„Zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind die mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Dachflächen zu mindestens 30 v. H. – bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche – als Retentionsgründächer mit einem Retentionsvolumen von mindestens 20 Litern pro m<sup>2</sup> Retentionsdach auszuführen“ (vgl. § 2 Nummer 17 der Verordnung).*

#### Fassadenbegrünung

Bereits im Rahmen des Anfang 2021 durchgeführten hochbaulichen Realisierungswettbewerbs wurde die genaue Lage, die Kubatur und die Gestaltung der neuen Baukörper ermittelt. Die von der Fachjury prämierten Wettbewerbsergebnisse bilden die Grundlage für den Funktionsplan, welcher wiederum die Grundlage für den Bebauungsplan Neustadt 51 / St. Pauli 46 darstellt. Die im Frühjahr 2024 beschlossene Senatsdrucksache 22/14976 „Strategie Grüne Fassade“ existierte seinerzeit nicht und konnte aufgrund der fortgeschrittenen Planungen nicht im Bebauungsplanverfahren aufgegriffen werden. Die Fassadengestaltung und -materialität der neuen Gebäude ist im Kontext der besonderen Lage mit den denkmalgeschützten Bestandsbauten im unmittelbaren Umfeld Gegenstand der Abstimmungen zwischen der FHH und der Vorhabenträgerin gewesen. Eine Fassadenbegrünung war nicht vorgesehen.

Das unter Denkmalschutz stehende Bestandsgebäude verfügt hingegen im Innenbereich über eine Fassadenbegrünung.

#### Anpflanzgebot in Richtung Wallanlagen

Aufgrund der exponierten Lage in der unmittelbaren Nachbarschaft zu sensiblen und gesamtstädtisch bedeutsamen freiraumplanerischen Anlagen – „Planten un Blomen“ – bestand ein hohes Interesse daran, die optische Wirkung des heranrückenden Neubaukörpers in Baufeld 2 sowie die damit einhergehenden Bewegungen in den Eingangsbereichen durch ein Anpflanzgebot an der südöstlichen Grenze des Grundstücks weitestgehend von der Parkanlage abzuschirmen. Insbesondere bei Durchquerung der mehrere Meter unterhalb des Vorhabengrundstücks gelegenen Wallanlagen sollte die durch den Altbau bestand im Hangbereich bestehende grüngeprägte Rahmung erhalten bleiben. Daher wird unter § 2 Nummer 15 der Verordnung folgende Festsetzung aufgenommen:

*„In der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind schattenverträgliche Gehölze überwiegend heimischer Arten zu verwenden. Die Pflanzung ist als dichte Hecke und - mit Ausnahme der südlichsten 15 Meter - mit einer Höhe von mindestens drei Metern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je Quadratmeter sind mindestens drei Pflanzen mit der Mindestpflanzqualität zweimal verpflanzt, Höhe 60 – 100 cm zu verwenden“ (vgl. § 2 Nummer 15 der Verordnung).*

Grundsätzlich sind für Anpflanzungen zur Wahrung der Artenvielfalt durch ein reichhaltiges Nahrungsangebot heimische Arten zu verwenden. In diesem bereits durch die vorhandenen großkronigen Bäume beschatteten Hangbereich können jedoch

teilweise auch nichtheimische, schattenverträgliche Arten vorgesehen werden, um eine gute Entwicklung der Pflanzung in Hinblick auf die gewünschte abschirmende Wirkung der Hecke zu gewährleisten. Die vorgegebene Pflanzdichte, -höhe und -mindestqualität soll ebenfalls sicherstellen, dass eine Kaschierung des Gebäudes durch eine möglichst blickdichte und hohe Begrünung in Richtung Wallanlagen bereits in angemessener Zeit nach der Anpflanzung eintritt.

Um jedoch den Vorplatzbereich des Neubaus an der Jungiusstraße nach Süden hin optisch zu öffnen, wird der südlichste Teil der Anpflanzung von der festgesetzten Höhe ausgenommen und eine von der Straße ausgehende abgestufte Begrünung ermöglicht.

### **5.7.3 Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz**

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes und um die Versickerung von Regenwasser zu erhöhen und damit den oberflächlichen Regenwasserabfluss zu verringern (Wasserrückhalt im Gebiet), wird festgesetzt:

*„Auf den Flächen der Sondergebiete und der Privaten Grünfläche sind Geh- und Fahrwege, Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen sowie Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen in der festgesetzten Privaten Grünfläche sind als Schotterrasen auszubilden. Ausgenommen hiervon sind die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen“ (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung).*

Der zweite Satz der Festsetzung dient zudem der Sicherung der Privaten Grünfläche als Vegetationsflächen. Sofern Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen in der Privaten Grünfläche nötig sein sollten, sollen sie nicht gepflastert werden, sondern als Vegetationsflächen ausgebildet werden; hierzu gehört z.B. Schotterrasen. Um den vorhandenen Bestand an Bäumen und Sträuchern zu schützen, der möglicherweise auch von Grundwasser abhängig ist, wird festgesetzt:

*„Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügaren Grundwasserspiegels führen können, sind unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung).*

### **5.7.4 Artenschutz**

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB unberührt.

Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzwertgutachten vom 22. Mai 2024 vor, das auf Bestandserfassungen in der Kartiersaison 2022 und einer erweiterten Potenzialanalyse beruht. Für die Artengruppe Brutvögel erfolgte eine Revierkartierung zwischen April und August 2022, und für die Erfassung der Artengruppe Fledermäuse wurden nach Ermittlung potenziell relevanter Lebensraumstrukturen von Mai bis August 2022 vier nächtliche Feldbegehungen unter Einsatz von Fledermaus-Detektoren und Sichtbeobachtungen durchgeführt. Für die weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie erfolgte eine Potenzialanalyse auf Grundlage einer Lebensraum-Strukturerfassung. Nach erfolgter Relevanzprüfung wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelt, ob durch die Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans Verletzungen der Zugriffsverbote auftreten können und ob bzw. wie diese ggf. überwunden werden können.

### Bestandssituation

Im Zuge der Brutvogelkartierung wurden im Plangebiet zwölf **Brutvogelarten** festgestellt, von denen elf zu den flächendeckend verbreiteten und wenig spezialisierten Arten des verdichteten Siedlungsbereichs zählen. Sie gelten gem. Rote Liste Hamburg als ungefährdet und nutzen fast ausschließlich den Gehölzbestand im südöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes im Übergang zu den Wallanlagen. Es handelt sich um anpassungsfähige, störungsunempfindliche Baum- oder Gebüschrüter, die auch ihre Nahrungsreviere in der Nähe von Gehölzen haben. Mit dem **Haussperling** (*Passer domesticus*) kommt jedoch auch eine gebäudebrütende Vogelart vor, die in Hamburg gem. Rote Liste als gefährdet gilt. Mindestens drei Brutpaare brüteten in Gebäudenischen des von der Planung betroffenen Gelbklinkerbaus östlich der Deutsche Bank Hall im Norden des Geltungsbereichs. Der Haussperling zeigt in Hamburg einen starken Bestandsrückgang, u.a., weil er im Siedlungsbereich durch die Abdichtung (energetische Sanierung) von Gebäuden seine Brutplätze verliert.

Für die Artengruppe **Fledermäuse** ergab die Lebensraum-Strukturerfassung für einzelne vorhandene Gebäude ein geringes bis mittleres Potenzial für Fledermausquartiere. Vor allem für die älteren Bestandsgebäude im Nordosten des Plangebietes konnten vorhandene Sommerquartiere, z. B. in Dachstühlen, nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Auch große Bäume mit Astlöchern im Südosten des Plangebietes weisen ein mittleres Potenzial für Fledermausquartiere auf. Während der durchgeführten detektorgestützten Begehungen konnten dann Überflüge von vier Fledermausarten im Gebiet festgestellt werden. Neben Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) kommen mit Großem Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) auch zwei Arten vor, die gem. Rote Liste in Hamburg als gefährdet gelten. Insgesamt verteilten sich die Fledermausortungen jedoch auf die Gehölze am Ostrand des Untersuchungsgebietes. Hinweise auf Quartiere, d.h. Ausflüge aus den vorher ermittelten potenziell geeigneten Gebäuden und Baumgruppen sowie das Schwärmen vor potenziellen Quartieren wurden nicht beobachtet. Auch wurden im August keine Hinweise auf bestehende Balzquartiere festgestellt. Fledermausquartiere wurden im Untersuchungsgebiet folglich nicht festgestellt. Aufgrund des Fehlens von Jagdrufen und Jagdverhalten wird zudem davon ausgegangen, dass im Plangebiet kein bedeutendes Jagdrevier vorliegt.

Weitere **Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie** konnten entweder aufgrund ihrer Verbreitung oder nicht erfüllter Lebensraumansprüche gutachterlich ausgeschlossen werden.

### Artenschutzrechtliche Prüfung und erforderliche Vermeidungsmaßnahmen

Nach Abgleich der faunistischen Bestandssituation mit den Zielen des Bebauungsplans, kommt die artenschutzrechtliche Betrachtung zu dem Ergebnis, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden kann, wenn die folgenden artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden. In § 2 der Verordnung über den Bebauungsplan wurden, soweit erforderlich, entsprechende Festsetzungen aufgenommen (kursive Schrift).

- Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September – allgemein gültige Brutzeitenregelung gem. § 39 Absatz 5 BNatSchG) – Eine Festsetzung in der Verordnung zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da es sich um allgemein geltendes Recht handelt. Ist eine Durchführung der Arbeiten im Sommerhalbjahr unumgänglich, sind die Gehölze unmittelbar vor den Arbeiten auf aktuelle Vorkommen von Brutvögeln zu überprüfen.
- Abbruch von Gebäuden mit Höhlenbrüterbestand außerhalb der Brutzeit der Haussperlinge (Mitte März bis Ende August - allgemein gültige Zugriffsverbote

gem. § 44 BNatSchG) – Eine Festsetzung in der Verordnung zum Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da es sich um allgemein geltendes Recht handelt. Bei Abweichungen ist vorab durch eine fachkundige Überprüfung die Freiheit der Gebäude von Brüten festzustellen.

- Bereitstellung künstlicher Nisthöhlen für Haussperlinge als Ersatz der verloren gehenden Gebäudenischen mit Brutplätzen vor einer Beseitigung der betroffenen Gebäude. Die Anbringungsorte sind mit der zuständigen Dienststelle einvernehmlich abzustimmen. Vorsorglich wird in die Verordnung zum Bebauungsplan folgende Festsetzung aufgenommen:

*„Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind im Plangebiet für den Haussperling mindestens fünf geeignete Kolonienistkästen mit je drei Nistmöglichkeiten oder mindestens 15 geeignete Einzelnistkästen an artenschutzfachlich geeigneten Orten an Gebäuden auf dem Grundstück des Einzelvorhabens anzubringen und dauerhaft zu unterhalten“ (vgl. § 2 Nummer 20 der Verordnung).*

- Allgemeine Maßnahmen zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten durch angepasste und reduzierte nächtliche Beleuchtung – Folgende Festsetzung wird in die Verordnung zum Bebauungsplan aufgenommen:

*„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 18 der Verordnung).*

Die in der Festsetzung genannte Abstrahlung bezieht sich dabei auf die Unzulässigkeit vermeidbarer Abstrahlungen im Sinne einer direkten Anstrahlung von Wasserflächen, Gehölzen oder Grünflächen und nicht auf geringfügige Streulichtimmissionen notwendiger Beleuchtungen von Gehwegen oder Ähnlichem.

- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen an den Glaselementen von Gebäuden – Folgende Festsetzung wird in die Verordnung zum Bebauungsplan aufgenommen:

*„Gläserne Balkonbrüstungen sind durch wirksame Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar zu machen. Dies gilt auch für übrige Glasflächen und an Gebäuden, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 v. H. ist oder zusammenhängende Glasflächen von größer 6 m<sup>2</sup> vorgesehen sind. Satz 2 gilt nicht für Glasflächen bis 10 Meter über Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe von Gehölzen oder größeren Vegetationsflächen oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation oder den Himmel“ (vgl. § 2 Nummer 19 der Verordnung).*

### Fazit

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten beim Vollzug des Bebauungsplans sind bei Einhaltung der formulierten und teilweise festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht anzunehmen.

Die Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans trifft damit nicht auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse. Eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## **5.8 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Erarbeitung des Bebauungsplans Neustadt 51 / St. Pauli 46 erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG).

### **5.8.1 Klimagutachten**

Vor diesem Hintergrund wurde im Juli 2022 eine Klimaökologische Expertise zum Bebauungsplan-Entwurf erstellt. Im Rahmen dieser Expertise wurde untersucht, inwieweit das Plangebiet sowie die benachbarten Stadtquartiere von dem Erweiterungsvorhaben bioklimatisch beeinflusst werden. Dabei wurden zwei Modellszenarien entwickelt, der Ist-Zustand und der Plan-Zustand. Diese Szenarien dienen zum einen einer vertiefenden Einordnung des lokalen Kaltluftgeschehens im Umfeld des Plangebiets und zum anderen als Referenz gegenüber den klimaökologischen Auswirkungen durch die geplante Nutzungsänderung und Neubebauung.

Anhand der modellgestützten Analyse wurden die planungsbedingten Auswirkungen auf das Bioklima anhand einer Gegenüberstellung des Ist- und Planzustandes untersucht.

So sind geringe Wärmebelastungen vor allem im Bereich des begrünten Innenhofs vorzufinden, wohingegen die stärker versiegelten Bereiche im Nahbereich der Baukörper sowie des Parkplatzes deutlich stärker thermisch belastet sind. Aufgrund der insgesamt relativ dichten Bebauung innerhalb und im Umfeld des Plangebiets sowie des dichten Baumbestandes im Bereich der Grünflächen ist das Kaltluftprozessgeschehen insgesamt nur sehr schwach ausgeprägt, was wiederum typisch für eine Innenstadtbebauung ist.

Durch die Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu überwiegend nur geringfügigen Modifikationen des lokalen Temperatur- und Windfeldes in der Nacht.

Hinsichtlich der Tagsituation bewirkt das Planvorhaben sowohl Reduzierungen als auch Erhöhungen der Wärmebelastung, wobei sich die Reduzierungen vor allem auf die Schattenwirkung der geplanten Neubauten zurückführen lassen. Die Erhöhungen resultieren dagegen aus der Entfernung von Bestandsbäumen, dem zusätzlichen Bauvolumen sowie geringfügig auch aus der herabgesetzten bodennahen Durchströmbarkeit des Plangebiets.

Daraus resultieren folgende Vorschläge:

- Erhöhung der Oberflächenalbedo (Reflexion)
- Geeignete Baumaterialien
- Helle Anstriche
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Verschattung von Gebäuden
- Durch Bäume oder bautechnische Maßnahmen
- Verschattung von Straßen, Wegen, Stellflächen und Aufenthaltsbereichen
- Begrünung mit Bäumen und Stäuchern
- Offene Grünflächen
- Entsiegelung, mikroklimatische Vielfalt
- Wege, Plätze, Parkplätze und Radbereiche möglichst wenig versiegelt

## 5.8.2 Bauphase

Klimaschutzrelevante Auswirkungen während der Bauphase können von mit fossilen Kraftstoffen betriebenen Baumaschinen verursacht werden, welche unter anderem während des Verbrennungsprozesses Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) emittieren. Hinzu kommen Emissionen durch Transporte von Baumaterialien zum Plangebiet und durch Abtransporte von Abriss- und Bodenmaterialien. Darüber hinaus werden in bzw. im Zusammenhang mit der Bauphase mittelbar Treibhausgasemissionen durch die Herstellung von Baumaterialien wie zum Beispiel Zement, Beton, Stahl, Glas oder Kunststoffen verursacht, da für den Herstellungsprozess der Materialien wiederum ein hoher Energieeinsatz erforderlich ist.

Im Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen werden Energiebedarfe für Heizung, Warmwasserversorgung, Beleuchtung und den Betrieb von technischen Anlagen benötigt sowie klimarelevante Emissionen verursacht, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>).

Klimaschutzrelevante Auswirkungen während der Bauphase können durch den Einsatz möglichst kraftstoffsparender Baumaschinen und Lkw gemindert werden. Die Minderung der mit der Herstellung von Baumaterialien verbundenen Treibhausgasemissionen kann durch die Verwendung von recycelten Materialien bzw. durch eine verringerte Menge des eingesetzten Betons (zum Beispiel durch Gradientenbeton) erfolgen. Die Ergreifung geeigneter Minderungsmaßnahmen in der Bauphase obliegt den Bauherren.

Der Gebäudeentwurf sieht eine komplexe Gestaltung und Geometrie vor, die sich aus den vielfältigen Rahmenbedingungen von Naturschutz über Denkmalschutz, funktionale Belange des Hochschulbetriebs bis zu städtebaulichen Themen ergeben hat. Es ist beabsichtigt, einen möglichst hohen energetischen Standard zu erreichen. Es soll zertifiziertes Holz verwendet und ein EH40-Standard verfolgt werden.

## 5.8.3 Betriebsphase

Entsprechend der bundesweiten Ausbauziele für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert am 21. Februar 2025 (BGBl. I Nr. 52 S. 1) sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert am 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280 S. 1) kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem trägt die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sehr gute Anbindung durch den ÖPNV und der Ausbau der Elektromobilität dazu bei, die durch den Verkehr bedingten THG-Emissionen weiter zu reduzieren und entsprechend der bundesweiten Sektorziele bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Dementsprechend liegen keine Hinweise vor, dass das durch die Planung ermöglichte Vorhaben den Zielsetzungen des KSG zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.

Grundsätzlich verfolgt die ZEIT-Stiftung Ebelin und Gerd Bucerius einen hohen energetischen und ökologischen Standard für die Erweiterungsbauten. Der Gebäudeentwurf sieht eine relativ komplexe Gestaltung und Geometrie vor, die sich aus den vielfältigen Rahmenbedingungen von Naturschutz über Denkmalschutz, funktionale Belange des Universitätsbetriebs bis zu städtebaulichen Themen erstrecken. Die Stiftung hat sich das Ziel gesteckt zertifiziertes Holz für den Bau zu verwenden und strebt den Standard EH40 an. Von einer Verpflichtung wird zum gegenwärtigen

Planungsstadium abgesehen, da u.a. der Fassadenentwurf noch nicht abgeschlossen ist.

#### **5.8.4 Wärmeversorgung**

Die Vorhabenträgerin hat im Rahmen des Energiedesigns unterschiedliche Systeme der Energieversorgung untersucht und eine Variante mit Eisspeicher als beste Lösung für das Projekt der Bucerius Law School bestimmt. Dabei wird der Eisspeicher mit Wärmepumpe zur Beheizung und Kühlung der beiden Neubauten genutzt, unterstützt durch Fernwärme für die Spitzenlastabdeckung. Darüber hinaus sind Photovoltaik Anlagen auf den Dächern vorgesehen.

Die Bestandsgebäude werden weiterhin mit Fernwärme versorgt, ein Anschluss an das neue Heiz- und Kühlsystem ist nur für die neuen, hochgedämmten Gebäude sinnvoll.

Daher wird von einer rechtsverbindlichen Festsetzung zur Wärmeversorgung (vgl. Seite 52 der HmbBü-Drs. 22/12774) abgesehen (vgl. Ziffer 3.3.5).

#### **5.9 Entwässerung**

Im Rahmen der Planung wurden die möglichen Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen in Anbetracht der örtlich herrschenden Bedingungen und Restriktionen bewertet.

Das Baufeld 1 fällt von Nord-Westen nach Süd-Osten um circa 2 Meter von circa +17,30 Meter NHN auf circa +15,30 Meter NHN ab. Das Baufeld 2 fällt von Norden nach Süden um circa 0,5 Meter von circa +17 Meter NHN auf circa +16,5 Meter NHN ab.

Auf dem Baufeld 1 wurden ab der Geländeoberkannte Auffüllungen erkundet. Darunter befinden sich ab einem Niveau zwischen circa +15,2 Meter NHN bis circa +13,0 Meter NHN gewachsene Sande. Ab einem Niveau zwischen circa +14,5 Meter NHN bis circa +11,8 Meter NHN sind auf dem Baufeld 1 lehmhaltige Böden zu finden.

Auf dem Baufeld 2 wurden ab der Geländeoberkante (Pflastersteine) ebenfalls Auffüllungen bis zu einer Tiefe zwischen circa + 15,8 Meter NHN und circa +13,7 Meter NHN erkundet. Unterhalb der Auffüllung bzw. zu den gewachsenen Sanden sind ab einem Niveau zwischen circa +15,7 Meter NHN und circa +13,1 Meter NHN ebenfalls lehmhaltige Böden vorhanden.

Aufgrund von gering durchlässigen Böden ist eine planmäßige Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht möglich.

Die Planung verfolgt eine Retention auf Dachebene in Form von Retentionsgründächen für die Hauptdächer der Gebäude auf beiden Baufeldern. Dies wird mit einer entsprechenden Festsetzung planungsrechtlich gesichert (vgl. § 2 Nummer 17 der Verordnung). Für das Baufeld 1 wird eine begrenzte Einleitung in das vorhandene Mischwasser-Siel (DN 500) in der Marseiller Promenade vorgesehen. Das Baufeld 2 entwässert in das Mischwasser-Siel (DN 300) in der Jungiusstraße.

Eine offene Wasserführung ist aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Platzverhältnisse, aus höhentechnischen Gründen sowie diversen Nutzungsanforderungen nicht umsetzbar. Daher ist eine Regenwassernutzung mittels kombiniertem System (Rückhalt und Weiternutzung) für beide Baufelder vorgesehen.

Der Entwässerungspfad, der sich aus der Senke in der Marseiller Promenade in Richtung Wallanlagen ergibt, wird durch die Planungen nicht tangiert.

## **5.10 Nachrichtliche Übernahme**

Die denkmalschutzrechtlichen Festlegungen zum Bestandsgebäude der Bucerius Law School und den Schaugewächshäusern als Einzelanlage Denkmalschutz, sowie die zwei Flächen westlich und südöstlich der Gewächshäuser als Teil der Denkmalschutz-Ensembles (Befestigungsanlage und Gartendenkmal) werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Ziffer 3.2.2).

Für das Flurstück 1999 ist eine archäologische Vorbehaltfläche als Kennzeichnung eingetragen. Hier ist ein Bodendenkmal bekannt, das in der Denkmalliste Bodendenkmäler FHH gelistet ist. Bei diesem Bodendenkmal handelt es sich um die Überreste des zwischen 1616 und 1628 errichteten Festungsringes, der Alt- und Neustadt umschloss. Die Lage des Festungsringes ist heute noch im Verlauf des Wallgrabens und in der Gestaltung des „Alten Botanischen Gartens“ und der Wallanlagen teilweise gut zu erkennen. Der Festungsring bestand aus einem Hauptwall mit Bastionen und vorgelagertem Graben. Zwischen den Bastionen befanden sich dem Graben vorgesetzte Außenwerke, sog. Ravelins, die ebenso von einem Graben umgeben waren. Ein solches stand nahezu mittig in der heutigen Jungiusstraße. Überreste dieses Bollwerks wurden 1905 beim Bau der Hausnummer Jungiusstraße 6-8 entdeckt und zeichnerisch dokumentiert. Davon ausgehend ist zu erwarten, dass archäologische Baubefunde auf dem Flurstück 1999 im Geltungsbereich des Bebauungsplans erhalten sind.

Ein Bereich im Nordosten des Plangebiets ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Diese Fläche ist eine Fläche aus dem Bodenzustandverzeichnis. Dabei handelt es sich um den Einbau von RC-Material im Bereich des CCH-Vorfaertbauwerks und des Hotelvorplatzes. Die Grünfläche ist als sensible Nutzung zu werten. Im Rahmen einer Umgestaltung des Geländes sollten daher Eingriffe in den Boden in diesem Bereich nicht mehr erfolgen. Bei einer Umgestaltung sind Auflagen zum Bodenschutz zu berücksichtigen.

Eine vorhandene unterirdische Abwasserleitung quert das Flurstück 1999 an der äußersten Südspitze des Bebauungsplans südlich des Baufelds 2, diese wird ebenfalls als Kennzeichnung in den Bebauungsplan übernommen.

## **5.11 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

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

Zur Verwirklichung der Ziele dieses Bebauungsplans werden die o. g. Maßnahmen nicht erforderlich sein, da sich sämtliche Flächen im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg oder der Vorhabenträgerin befinden.

Zur Absicherung der wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans – u. a. Nutzungsbausteine, Gestaltung, Freiflächen und Umsetzung – wird zwischen dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung und der ZEIT-Stiftung als Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

## **5.12 Abwägungsergebnis**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 5 und 6 des 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, nämlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach den Aspekten des Klimaschutzes durch Maßnahmen der Innenentwicklung, hier durch die Nachverdichtung und Bebauung von bereits versiegelten Flächen, im Wesentlichen für Bildungszwecke, zu gewährleisten. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden nur geringe Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigen werden.

Die Belange des Naturschutzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Damit wird ebenfalls den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen, da diese dem Klimawandel entgegenwirken bzw. zur Anpassung an den Klimawandel beitragen.

## **6 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan St. Pauli 19 / Neustadt 20 / Rotherbaum 17 vom 10. November 1969 (HmbGVBl. S.211) teilweise aufgehoben.

## **7 Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 3,6 Hektar groß. Hiervon entfallen etwa 1,13 Hektar auf die Sondergebiete, rund 0,95 Hektar auf öffentliche Parkanlage, rund 0,62 Hektar auf private Grünflächen, circa 0,35 Hektar auf das Schaugewächshaus, etwa 0,25 Hektar auf öffentliche Verkehrsflächen und circa 0,30 Hektar auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

### **7.2 Kostenangaben**

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen, abgesehen für die Erarbeitung des Bebauungsplans, keine Kosten.