

# **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rotherbaum 38**

Stand der Feststellung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>2</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	2
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	2
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	2
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	2
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	2
3.2.2	Denkmalschutz .....	3
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen.....	3
3.2.4	Kampfmittelverdacht .....	3
3.2.5	Baumschutz .....	3
3.2.6	Fachkarte „Grün Vernetzen“ .....	3
3.2.7	Artenschutz .....	4
3.2.8	Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan .....	4
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	4
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	4
3.3.2	Gründachstrategie (Drucksache 20/11432).....	4
3.3.3	Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt (Drucksache 190912/8) .....	4
3.4	Angaben zum Bestand.....	5
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>7</b>
5.1	Vorhaben- und Erschließungsplan .....	7
5.2	Flächen für den Gemeinbedarf.....	10
5.2.1	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	13
5.2.3	Abstandsflächen .....	14
5.3	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	15
5.4	Nebenanlagen und Stellplätze .....	16
5.5	Mobilität .....	17
5.6	Boden .....	18
5.7	Entwässerung .....	19
5.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	21
5.8.1	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	21
5.8.2	Artenschutz .....	22
5.8.3	Grundwasserschutz, Gewässerschutz .....	24
5.9	Nachrichtliche Übernahme .....	24
5.10	Kennzeichnungen .....	24
5.11	Abwägungsergebnis.....	24
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>Teilweise Überplanung bestehender Pläne</b> .....	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>26</b>
8.1	Flächenangaben .....	26
8.2	Kostenangaben.....	26

## 1 Anlass der Planung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rotherbaum 38 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des ehemaligen Fernmeldeamts in der Schlüterstraße geschaffen werden. Weiterhin soll die Bebauung in der Binderstraße, die unmittelbar an das Fernmeldeamt angrenzt, rückgebaut und neu hergestellt werden. Dabei soll der unmittelbaren Nachbarschaft zur Universität Hamburg Rechnung getragen, das vorhandene, denkmalgeschützte Bestandsgebäude umgebaut und neben der bisherigen, der Telekommunikation dienenden Nutzung, neue Nutzungen aus den Bereichen Wissenschaft und Forschung aktiviert werden. Der Komplex wird nach Renovierung und Erweiterung unter anderem Seminar- und Lernräume, Bibliotheksräume, Verwaltungsräume und eine Cafeteria beherbergen. Das Nachbargebäude in der Bieberstraße bleibt in der Kubatur bestandsgemäß bestehen und wird nur geringfügig umgebaut. Neben zukünftigen Räumlichkeiten für die geplanten Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen bleiben bestehende Technikflächen der „Deutsche Telekom“ und „Deutsche Funkturm“ in geringem Maße bestehen und werden durch eine Postfachschließenanlage ergänzt. Optional soll die Möglichkeit bestehen, die derzeit im Denkmal befindlichen Postnutzungen in das nördliche Gebäude an der Bieberstraße zu verlagern bzw. neu einrichten zu können, sofern dies seitens der Post geplant und vorgesehen ist.

Mit der vorliegenden Planung können die ansteigende Nachfrage am Wissenschaftsstandort Hamburg bedient und für eine wachsende Zahl an Studierenden, Lehrenden und Forschenden am Standort weitere Flächen entwickelt werden.

Die Umsetzung des Bauungs- und Nutzungskonzepts ist nach bestehendem Planungsrecht nicht möglich. Daher ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans notwendig.

## 2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 1/21 vom 24.11.2021 mit Bekanntmachung vom 30.11.2021 (Amtl. Anz. Nr. 94 S. 2084) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 22.01.2021 (Amtl. Anz. Nr. 6 S. 133) stattgefunden. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 30.11.2021 (Amtl. Anz. 94 S. 2084) stattgefunden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung und als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 liegen vor (siehe hierzu Kapitel 4).

Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 1498, 1761 und 1762 der Gemarkung Rotherbaum. Gemäß § 12 Absatz 4 BauGB werden die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Bieberstraße (Flurstück 692, teilweise), Schlüterstraße (Flurstück 898, teilweise) und Binderstraße (Flurstück 905, teilweise) in das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans arrondierend mit einbezogen.

Neben der Verordnung und der Planzeichnung ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplans.

Für das Vorhaben wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer vereinbarten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet außerdem Regelungen zur Ausführung und Gestaltung des Vorhabens und der Übernahme der mit der Planung verbundenen Kosten durch die Vorhabenträgerin.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) innerhalb einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ gelegen. Als Zweckbestimmung für diese Gemeinbedarfsfläche sind „Einrichtung für den Post- und Fernmeldedienst“ und „Einrichtungen für Forschung und Lehre“ dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Rotherbaum 38 „Fläche für den Gemeinbedarf - Wissenschaft, Forschung, Telekommunikation“ für den überwiegenden Teil des Plangebietes sowie „Fläche für den Gemeinbedarf - Wissenschaft, Forschung, Telekommunikation und Postdienstleistungen“ für den nördlichen Teilbereich können gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential“ dar. Als milieuübergreifende Funktion ist „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Das besagt, dass das Entwicklungsziel für diesen Bereich die vorrangige Wiederherstellung von Mindestqualitäten zur Belastungsreduzierung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit der natürlichen Medien ist, um bestehende Defizite in der Ausprägung des Naturhaushalts abzubauen.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt für den Bereich des Plangebiets den Biotopentwicklungsraum „Gemeinbedarfsflächen mit parkartigen Strukturen“ (13b) dar.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Straßen Bieberstraße, Schlüterstraße (Hausnr. 55 und nördlich) sowie Binderstraße sind als ‚Baumreihe, Allee (HEA)‘ im Biotopkataster Hamburg erfasst.

Das Plankonzept entspricht somit den Darstellungen des Landschaftsprogramms. Eine Änderung des Landschaftsprogramms mit der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist daher für diesen Geltungsbereich nicht erforderlich.

#### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Rotherbaum 23 vom 16. November 1971 (HmbGVBl. 1971, S. 213). Er weist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Fernmeldeamt (Deutsche Bundespost)“ aus. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs wird für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude eine Grundfläche (GR) von 7.700 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche (GF) von 45.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird auf 25 m begrenzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass die dortige Bebauung maximal sieben Vollgeschosse aufweisen darf. Für den nördlichsten Bereich des Plangebiets, dessen Neubebauung

mit dem Bebauungsplan Rotherbaum 23 ermöglicht werden sollte, wird eine GR von 1.000 m<sup>2</sup> und eine GF von 3.400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Trauffhöhe wird auf 14 m begrenzt. Es wird zudem festgesetzt, dass die dortige Bebauung maximal vier Vollgeschosse aufweisen darf. Durch Baugrenzen wird ein Baufeld definiert, das dem äußeren Umriss des Ensembles entspricht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Rotherbaum und Harvestehude (HmbGVBl. 1997, S. 410); Änderung der Erhaltungsverordnung (erweiterter Geltungsbereich) vom 13.10.2004 (HmbGVBl. 2004, S. 387).

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet ist folgendes Objekt als Denkmal gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl S. 142), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384), geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen:

- ehemaliges Zentralfernsprechamt (Binderstraße 26, 30, Schlüterstraße 51, 53, 55)

Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich weitere Einzeldenkmale und Denkmalensembles, für die der Umgebungsschutz nach § 8 DSchG gilt.

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten sind für das o.g. Bauungsplangebiet keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen und/oder Grundwasserschäden verzeichnet.

### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), zuletzt geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289), sind Grundstückseigentümer oder Veranlasser von Eingriffen in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind (§ 6 Abs. 2 Kampfmittel-VO).

### **3.2.5 Baumschutz**

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 360, 359, 369).

### **3.2.6 Fachkarte „Grün Vernetzen“**

In der Fachkarte „Grün Vernetzen“ (Stand April 2018) für das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg ist das Plangebiet mit der Darstellung des Handlungsfeldes „Siedlungsfläche mit ausgeprägtem Wärmeineffekt“ versehen. Ziel ist hier unter anderem der Erhalt vorhandener, auch kleinräumiger Vegetationsflächen und die Förderung von Versickerung, Verdunstung und Rückhaltung des Regenwassers durch Vermeidung von Versiegelungen und Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Begrünung und offene Oberflächenentwässerung.

### **3.2.7 Artenschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Umsetzung der Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), zu beachten. Hierzu liegt ein Artenschutzfachbeitrag vor. Ausführliche Ausführungen dazu finden sich in Kapitel 5.8.2.

### **3.2.8 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan**

Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rotherbaum 38 ist ein am 3. März 2022 zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Vorhabenträgerin geschlossener Durchführungsvertrag. Für das Vorhabengebiet existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rotherbaum 38 ist.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

#### Verkehrstechnische Stellungnahme

Im März 2021 wurde ein Mobilitätskonzept mit verkehrstechnischer Stellungnahme erstellt, um sicherzustellen, ob und in welchem Umfang zusätzliche Verkehre gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation zu erwarten sind und ob diese abgewickelt und durch Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes zur Stärkung der Verkehre des Umweltverbundes ergänzt werden können. Zu den Ergebnissen siehe Kapitel 5.3 der Begründung.

#### Entwässerungskonzept

Im Januar 2021 wurde ein Entwässerungskonzept mit Überflutungsnachweis erstellt, um die geregelte Oberflächenentwässerung im Plangebiet sicherzustellen. Zu den Ergebnissen siehe Kapitel 5.6 der Begründung.

#### Artenschutzgutachten

Im Januar 2021 wurden eine Potenzialanalyse und eine artenschutzfachliche Prüfung erarbeitet, in denen der Umgang mit den artenschutzrechtlichen Belangen fachlich dargelegt wurde. Zu den Ergebnissen siehe Kapitel 5.8.2 der Begründung.

#### Boden- und Baugrundgutachten

Zur näheren Erkundung des Untergrunds wurde im Mai 2020 ein geotechnischer Bericht mit Baugrunderkundung sowie einer chemischen Untersuchung von Bodenproben erstellt. Zu den Ergebnissen siehe Kapitel 5.6 der Begründung.

### **3.3.2 Gründachstrategie (Drucksache 20/11432)**

Im Sinne der Gründachstrategie des Senats soll bei jedem Neubauvorhaben grundsätzlich geprüft werden, ob Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern realisiert bzw. festgesetzt werden können (siehe hierzu Kapitel 5.8)

### **3.3.3 Hamburger Maß**

#### **Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt (Drucksache 190912/8)**

Die Leitlinien formulieren den Handlungsrahmen für ein angemessenes Hamburger Maß einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Die Leitlinien hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossen, um für Hamburg gemeinsame Grundlagen zu schaffen, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen

mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist. Die Leitlinie ist als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

### 3.4 Angaben zum Bestand

Das etwa 1,7 ha große Plangebiet befindet sich im Bezirk Eimsbüttel, im Stadtteil Rotherbaum in einer Entfernung von knapp zwei Kilometern zur Hamburger Innenstadt.

Die Bebauung im Plangebiet wird durch das denkmalgeschützte ehemalige Fernmeldeamt, einen roten Backsteinbau im neogotischen Stil, dominiert. Das Gebäude wurde ab 1902 als Zentralfernsprechamt für Hamburg und die damaligen Nachbarorte Altona, Wandsbek und Schiffbek errichtet. 1943 wurde es durch Bomben teilweise zerstört und 1947 bis 1951 wieder aufgebaut. Seit 1998 steht es unter Denkmalschutz.

Der Gebäudekomplex richtet sich mit seiner fast 140 m langen Hauptfassade zur Schlüterstraße aus. Mittig ist hier ein imposantes Eingangsportal vorhanden, die beiden im Norden und Süden gelegenen Blockecken sind durch gestalterisch besonders hervorgehobene Gebäudeteile mit Walmdächern betont. Dem Trakt an der Schlüterstraße liegt im Blockinnenbereich ein weiterer Teil des Baukörpers gleichen Volumens gegenüber, sodass zusammen mit der Bebauung an der Bieberstraße und der Binderstraße ein rechteckiger Grundriss ausgebildet wurde. Durch einen Verbindungsbau im Innenhof wird dieser symmetrisch in zwei Bereiche geteilt. Eine Erschließung des Komplexes ist über die angrenzenden Straßen und eine Tordurchfahrt von der Binderstraße im Süden sichergestellt.

In der Bieber- und der Binderstraße sind jeweils Anbauten aus den 1970er Jahren vorhanden. Der Anbau im Norden in der Bieberstraße schließt dabei straßenbegleitend so an die nördliche Fassade des Denkmals an, dass dieses derzeit aus Blickrichtung Norden kaum wahrnehmbar ist. Darüber hinaus weist der Anbau eine weitgehend geschlossene Fassade auf.

Auf dem im Südwesten des Geltungsbereichs gelegenen Flurstück 1762 (Binderstraße 32) befindet sich der zweite Anbau, ein siebengeschossiges Bürogebäude, dessen Erdgeschosszone nahezu vollständig durch eine grundbuchlich gesicherte Durchfahrt eingenommen wird. Das Bürogebäude stellt eine Verbindung zu einem weiter westlich, innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Hochbunkers auf dem Flurstück 1761 her, sodass die Binderstraße im Bereich des Plangebiets eine geschlossene Raumkante aufweist. Bei der Herstellung der Neubauten soll auch in Zukunft ein Durchgang beibehalten werden.

Der vorhandene bauliche Bestand wird derzeit durch Einrichtungen der Universität Hamburg (auf ca. 5.330 m<sup>2</sup>), die Deutsche Funkmast AG (auf ca. 30 m<sup>2</sup>) und die Vorhabenträgerin selbst (auf ca. 930 m<sup>2</sup>) genutzt. Eine Filiale der Postbank (auf ca. 1.000 m<sup>2</sup>) ist im Laufe des Planverfahrens geschlossen worden. Zudem befinden sich im Plangebiet noch auf ca. 4.940 m<sup>2</sup> Technikflächen der Telekom und anderer Netzbetreiber, überwiegend untergebracht in dem Technikgebäude an der Bieberstraße sowie im Erd- und Untergeschoss des Nord-Ost-Flügels des Fernmeldeamtes. Für die Postfiliale stehen derzeit ein und für die Telekom zwei Stellplätze zur Verfügung. Weitere 57 Stellplätze sind in den Innenhofbereichen zwar baulich vorhanden, sind jedoch nicht vermietet und werden dementsprechend nicht genutzt.

Im Plangebiet sind ausschließlich Straßenbäume sowie kleinere Zierrasenflächen entlang der Schlüterstraße vorhanden.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. In der Schlüterstraße befindet sich eine Fernwärmeleitung.

### Umfeld des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rotherbaum im sogenannten Grindelviertel. Sein unmittelbares Umfeld innerhalb des Baublocks zwischen Grindelhof, Bieberstraße, Schlüterstraße und Binderstraße ist baulich heterogen strukturiert und weist ganz unterschiedliche Nutzungen auf.

Südwestlich des Plangebiets liegt das denkmalgeschützte Pädagogische Institut, das den westlichen Abschnitt der Binderstraße überbaut und somit die direkte Verbindung zum Allende-Platz (ehemals Bornplatz) in Richtung Grindelhof unterbricht. Südlich des Pädagogischen Instituts liegt der unter Ensembleschutz stehende Universitätscampus Von-Melle-Park. Nordwestlich schließt an der Straße Grindelhof der Allende-Platz an, sowie ein denkmalgeschützter Bunker, der vom Institut für Bodenkunde genutzt wird und der Joseph-Carlebach-Platz mit dem Bodenmosaik, das an die hier in der Reichspogromnacht 1938 zerstörte Bornplatz-Synagoge erinnert.

Nördlich davon befindet sich am Grindelhof das Gebäude der ehemaligen Talmud-Tora-Schule, die heute durch die Joseph-Carlebach-Schule, die Schule der jüdischen Gemeinde in Hamburg, genutzt wird. In der Schule befindet sich auch eine Kindertagesstätte. Das dreigeschossige Backsteingebäude von 1909/1911 steht unter Denkmalschutz.

Weiter nördlich befindet sich am Grindelhof eine geschlossene Blockrandbebauung mit Vorgärten, die in Teilen noch durch die ursprüngliche gründerzeitliche Bebauung geprägt ist. Gleiches gilt für die Bebauung an der Bieberstraße. Am Grindelhof 42, Grindelhof 52 und der Bieberstraße 2 befinden sich denkmalgeschützte Reihen- und Etagenhäuser aus den Jahren 1875 und 1894. In diesem nordwestlichen Teil des Baublocks ist eine gemischte Nutzungsstruktur vorhanden. In der Bieberstraße im nördlichen Teil des Baublocks schließt das Amalie-Dietrich-Haus, eine Wohnanlage des Hamburger Studierendenwerks, an die Bebauung des Geltungsbereichs an.

Der Blockinnenbereich ist im nordwestlichen Teil des Baublocks durch die Gärten der dortigen Gebäude geprägt. Der südliche Teil des Blockinnenbereichs ist über die Durchfahrt des Bürogebäudes auf dem Flurstück 1762 zugänglich. Hier sind Stellplätze gelegen. Die Durchfahrt ist zudem Teil einer Wegeverbindung, die sich als Alternative für die in Richtung Westen gekappte Binderstraße entwickelt hat und von der Binderstraße, über die Durchfahrt, den Blockinnenbereich zwischen Martha-Muchow-Bibliothek und dem Institut für Deutsche Gebärdensprache und Kommunikation Gehörloser sowie über den Joseph-Carlebach-Platz an den Grindelhof anbindet.

Das weitere Umfeld des Plangebiets ist durch den südlich angrenzenden Hauptcampus der Universität Hamburg und zahlreiche universitäre Institute gekennzeichnet. Neben in Teilen gründerzeitlichen Gebäuden sind dabei in erster Linie solitäre Großbauten aus den 1960er Jahren prägend (u.a. Universitäts- und Staatsbibliothek, Audimax, sog. „PhiloTurm“, sog. „Wiwi-Bunker“).

Das bauliche Umfeld des Plangebiets ist des Weiteren durch eine typische gründerzeitliche Bebauungsstruktur mit geschlossenen Blockrändern und vier bis fünf Geschossen geprägt. Die nähere Umgebung in der Schlüterstraße ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, vereinzelt befinden sich dort zudem kleinere gewerbliche Einheiten sowie Arztpraxen.

Neben diversen gastronomischen und Einzelhandelseinrichtungen sind im Umfeld des Plangebiets zudem Museen, sportliche, soziale und kulturelle Angebote vorhanden.



### Landschaftliche Gegebenheiten

Die Vegetation im Umfeld des Plangebiets beschränkt sich im Wesentlichen auf die privaten Gärten und Vorgartenbereiche sowie die vorhandenen Straßenbäume. Das Grünflächenensemble aus Kleiner und Großer Moorweide, die durch die Straße Mittelweg getrennt sind, befindet sich in etwa 750 m Luftlinie südlich des Plangebiets. Das Ensemble ist ein Gartendenkmal und wurde bereits im 18. Jahrhundert angelegt. Südlich liegen in einer Entfernung von etwa 550 m Luftlinie die Wallanlagen und die dortige Parkanlage „Planten un Blomen“. In östlicher Richtung befindet sich in etwa 1.000 Metern Luftlinie die Alster mit dem Alstervorland.

### ÖPNV und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird für den motorisierten Individualverkehr über die angrenzenden Straßen erschlossen und befindet sich in dem seit September 2020 eingerichteten Bewohnerparkgebiet E301 Grindelhof, wodurch der Straßenraum von Fremdparkern entlastet wird.

Die ÖPNV-Anbindung ist vor allem durch den südlich gelegenen S-Bahnhof Dammtor und den nördlich gelegenen U-Bahnhof Hallerstraße der Linie U1 gesichert, die jeweils fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen sind. Am Bahnhof Dammtor halten zudem die Buslinien 4, 5, 114 sowie die Nachtbuslinien 603 und 604, welche das Plangebiet an den Hauptbahnhof sowie die U-Bahn-Stationen Schlump, Osterstraße und Hoheluftbrücke anbinden und bis nach Eidelstedt bzw. Niendorf verkehren. Auf der Rothenbaumchaussee und im Grindelhof verkehren zudem die Stadtbuslinie 34 und die Metrobusse 4 und 5.

Das Plangebiet ist für den Radverkehr sehr gut erschlossen, da durch die Schlüterstraße die Veloroute 3 verläuft, die eine Verbindung bis nach Niendorf im Nordwesten und bis zum Hamburger Rathausmarkt herstellt. Unmittelbar südlich des Plangebiets befindet sich am Audimax der Universität zudem die Fahrradstation Hamburg, ein Fahrradparkhaus mit Serviceangeboten wie einer Werkstatt und einer Selbsthilfewerkstatt.

## **4 Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB aufgestellt werden, da er insbesondere der Umnutzung eines bereits bestehenden Gebäudekomplexes dient. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Abs.1 S. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor: Die festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO wird 20.000 m<sup>2</sup> unterschreiten, sodass eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich wird. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (vgl. § 13a Abs. 1 S. 5 BauGB).

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Vorhaben- und Erschließungsplan**

#### Ehemaliges Fernmeldeamt (Denkmal)

Die Vorhabenplanung sieht vor, den bestehenden denkmalgeschützten Altbau des ehemaligen Fernmeldeamtes in der Schlüterstraße zu entkernen und neu auszubauen. Darüber hinaus soll die Nutzfläche erweitert werden.

### Erweiterung der Nutzflächen im denkmalgeschützten Altbau

Die Erweiterung der Nutzflächen im denkmalgeschützten Altbau geschieht

- über den Ausbau der Dachgeschosse, die durch zusätzliche Fensterbänder belichtet werden,
- durch eine Unterkellerung der Innenhöfe,
- durch die Überbauung des nördlichen Innenhofs und
- durch die Teilüberbauung des südlichen Innenhofs.

Die Überbauung des nördlichen Innenhofs ist zweigeschossig vorgesehen, wobei das zweite Geschoss längsseitig vom Bestandsgebäude abgerückt wird. Auf der Dachfläche des oberen Geschosses des nördlichen Innenhofs soll eine extensive Dachbegrünung erfolgen.

Der südliche Innenhof soll etwa zur Hälfte eingeschossig überbaut werden. Eine Dachbegrünung ist hier nicht vorgesehen, da die Fläche als Dachterrasse ausgebildet werden soll. Zur südlich angrenzenden verbleibenden Hoffläche ist eine Glasfassade vorgesehen. Der Hof selbst wird nahezu vollflächig mit Betonplatten gepflastert. Ausgenommen ist lediglich der vorgesehene Pflanzbereich für eine geplante Baumanpflanzung.

Mit der zukünftigen Nutzung des Gebäudes werden vor allem der Eingangsbereich und die Vorzone vermehrt Orte der Kommunikation sein, an denen sich Studenten, Wissenschaftler und Besucher begegnen können. Der direkte Eingangsbereich am Eingangsportal soll daher im Vergleich zur bestehenden Situation verbreitert werden, um eine angemessene Begegnungszone zu ermöglichen. Beidseitig des Eingangsbereichs werden Fahrradabstellplätze für zunächst je drei Lastenfahräder und anschließend 46 normale Fahrräder geschaffen. Der Eingang kann zukünftig über eine Rampe barrierefrei erreicht werden. Abgesehen von diesen Maßnahmen bleibt die Vorgartenzone des Denkmals als grüingeprägter Raum erhalten, sie wird jedoch in ihrer Tiefe zu Gunsten eines zukünftig 2,5 m breiten Fußwegs auf der Höhe des Denkmals um 50 cm verringert. Dafür muss ein Bestandsbaum am Nordostende des Denkmals entfallen.

### Neubau an der Binderstraße

Im Zuge der Baumaßnahmen sollen zudem der mit einer Durchfahrt versehene Anbau an der Binderstraße sowie der angrenzende Bunker rückgebaut und durch einen Neubau ersetzt werden. Der Neubau soll sechs- bis achtgeschossig ausgestaltet werden. An das denkmalgeschützte Bestandsgebäude wird zunächst ein zur Binderstraße hin sechsgeschossiger Bauteil angefügt, dem zurückgestaffelt vom Straßenraum ein Staffelgeschoss aufgesetzt wird. Diese Gebäudekubatur stellt einen harmonischen Übergang zum Denkmal sicher, da sie sich sowohl in der Höhe als auch in der Bauflucht an dem historischen Bestandsgebäude orientiert. An ihn schließt ein achtgeschossiger Baukörper an, der mit seiner straßenseitigen Bauflucht nach Süden verspringt. Im Kontrast zum benachbarten Denkmal ist der Neubau in der Binderstraße durch eine klare Kubatur und sparsame sowie strenge Fassadengestaltung geprägt. Das Erdgeschoss ist als fensterloses Sockelgeschoss ausgestaltet. Eingänge befinden sich sowohl am östlichen als auch am westlichen Rand des Gebäudes.

Der im Bestand vorhandene Durchgang in der Binderstraße wird auch im geplanten Neubau wiederhergestellt, sodass die Fußwegebeziehung zwischen Binderstraße und Joseph-Carlebach-Platz bzw. Grindelhof erhalten bleibt.

### Anbau Ecke Bieberstraße / Schlüterstraße

Der nicht denkmalgeschützte Anbau im Norden des Plangebiets bleibt erhalten und soll umgestaltet werden. Geplant ist hier neben dem Einbau einer Postschließfachanlage eine gestalterische Aufwertung der Fassade im Erdgeschossbereich. Durch neue Eingangsbereiche in der Bieberstraße und Schlüterstraße wird die bislang durchgängig geschlossene Bebauung geöffnet und der Zugang zu den Postschließfächern gewährleistet. Die in den Obergeschossen bestehenden Telekommunikationseinrichtungen sollen beibehalten werden. Die bestehende Nutzung als Büro- und Technikgebäude durch die Deutsche Telekom und die Deutsche Funkturm soll sich zukünftig auf ca. 4.000 m<sup>2</sup> Technikfläche reduzieren, sich zum Großteil in dem Technikgebäude entlang der Bieberstraße konzentrieren und damit gegenüber der neuen Nutzung untergeordnet sein.

Die beiden vorgesehenen Eingangsbereiche für den nördlichen Anbau von der Bieberstraße und der Schlüterstraße müssen vollständig neu hergestellt werden. Auch sie sind jeweils über eine Rampe barrierefrei zugänglich. Die bestehenden und dafür nicht benötigten Flächen bleiben zukünftig als begrünte Vorgartenzone erhalten. Die Grünstrukturen in der Vorgartenzone entlang der Bieberstraße/Schlüterstraße wurden unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Zeiträume bereits gerodet. Die im Vorhabengebiet entlang der Bieberstraße befindlichen drei Bäume können nicht erhalten werden, da zum einen der Straßenraum der Bieberstraße um 30 - 50 cm verbreitert und sie zum anderen zugunsten des barrierefreien Eingangsbereichs weichen müssen. Diese drei Bäume werden nicht als wertvoll eingestuft. Sie sind hoch aufgestockt, stehen sehr eng an der Fassade und sind in die benachbarten Straßenbäume eingewachsen. Eine Entnahme ermöglicht auch eine bessere Entwicklungsmöglichkeit der Straßenbäume. Erhalten werden können jedoch die gut gewachsenen und vitalen Bäume auf der Ostseite des Anbaus entlang der Schlüterstraße.

Über den Innenhof der Bebauung in der Bieberstraße nördlich des Denkmals erfolgt die Anlieferung sowohl der Postfachschließenanlage als auch für Nutzungen im Denkmal. Der Anlieferverkehr gelangt über eine Durchfahrt ausgehend von der Schlüterstraße auf das Grundstück. Der Innenhof wird neu gepflastert und wird zukünftig sechs Stellplätze (davon drei barrierefrei) vorhalten.

### Geplante Nutzungen

Das Hauptgebäude und den Neubau in der Binderstraße hat die Freie und Hansestadt Hamburg für die Universität Hamburg, das Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft (ZBW), das German Institut for Global and Area Studies (GIGA) sowie das Studierendenwerk Hamburg angemietet:

- Dabei entfällt mit 62 % der größte Flächenanteil auf die Universität Hamburg (UHH) mit etwa 900 Beschäftigten. Sie wird die neuen Mietflächen vorwiegend für den sozial- und geisteswissenschaftlichen Lehrbetrieb nutzen.
- Das ZBW, als zweitgrößter Nutzer, wird mit einem Flächenanteil von 23% und ca. 115 Beschäftigten eine öffentliche Bibliothek für wirtschaftswissenschaftliche Literatur und einem dazu gehörenden Konferenzbereich sowie Verwaltungsbereichen betreiben.
- Das GIGA, ein unabhängiges, sozialwissenschaftliches Forschungsinstitut, soll 15% der Flächen im ehemaligen Fernmeldeamt belegen, die etwa 180 Arbeitsplätze aufnehmen sollen.
- Darüber hinaus soll das Studierendenwerk mit einigen wenigen Mitarbeitern ein Bistro mit Aufwärmküche betreiben. Der Betrieb soll auf die Bewirtschaftung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Gebäude sowie der Studierenden ausgerichtet werden. Die Mietfläche des

Studierendenwerkes befindet sich im Verbindungsbau des Innenhofes, so dass kein Gastronomielärm nach außen dringen kann.

## 5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Den Planungszielen folgend und in Anbetracht der vorgesehenen Nutzungen werden im Vorhabengebiet gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) „Flächen für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen. Flächen für den Gemeinbedarf sind solche für allgemeine städtische Infrastruktureinrichtungen, die grundsätzlich der Allgemeinheit dienen.

Die im Vorhabengebiet geplanten Nutzungen sollen insbesondere dem Wissenschafts- und Lehrbetrieb der Universität Hamburg dienen. Im bestehenden Gebäude des ehemaligen Fernmeldeamtes sowie dem angrenzend geplanten Neubau in der Binderstraße sollen vorwiegend Flächen für den sozial- und geisteswissenschaftlichen Lehrbetrieb zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist geplant, mit dem Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft (ZBW) und dem German Institut for Global and Area Studies (GIGA) weitere Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen am Standort anzusiedeln. In Ergänzung der universitären und Forschungseinrichtungen sind Flächen für gastronomische Angebote des Studierendenwerks Hamburg vorgesehen.

Aufgrund der geplanten Nutzungen wird für die „Flächen für den Gemeinbedarf“ in den Bereichen des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes sowie südwestlich angrenzend in der Binderstraße die Zweckbestimmung „Wissenschaft, Forschung und Telekommunikation“ festgesetzt.

Im nördlichen Teilbereich des Vorhabengebietes an der Bieberstraße bleiben zudem in geringem Maße Technikflächen der Deutsche Telekom und Deutsche Funkturm bestehen, die gegenüber den geplanten Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen untergeordnet sind. Darüber hinaus ist der Einbau einer Postfachschließenanlage geplant. Ferner soll als Option die Möglichkeit bestehen, die derzeit im Denkmal befindlichen Postnutzungen in den nördlichen Appendix zu verlagern bzw. neu einrichten zu können, sofern dies seitens der Post geplant und vorgesehen ist. Um auch diese Nutzung zweifelsfrei am Standort realisieren zu können, wird für den Bereich an der Bieberstraße die Zweckbestimmung ergänzt und demzufolge als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wissenschaft, Forschung, Telekommunikation und Postdienstleistungen“ festgesetzt.

Mit den vorgesehenen Nutzungen wird der im Süden anschließende Campus der Universität Hamburg und die dort befindlichen Nutzungen wissenschaftlichen Charakters aufgegriffen und fortgeführt. Die Weiterentwicklung des Universitätscampus nach Norden ist vor dem Hintergrund gemeinsam zu nutzender Infrastrukturen, kurzer Wege zwischen diesen und aufgrund der geeigneten verkehrlichen Erschließung abseits des motorisierten Individualverkehrs konsequent.

### 5.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhabengebiet jeweils als Höchstmaß durch eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Ausweisung der im jeweiligen Baufeld zulässigen Zahl der Vollgeschosse und maximalen Gebäudehöhe (GH) über Normalhöhennull (üNHN) bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird im gesamten Vorhabengebiet mit 1,0 festgesetzt. Das Maß von GRZ 1,0 ist erforderlich, um ergänzend zu den vorhandenen Baukörpern die (teilweise) Überbauung der Innenhöfe des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes zu realisieren. Bereits im Bestand

sind die Innenhöfe für die Nutzung als Stellflächen vollständig versiegelt, sodass sich in diesem Teilbereich die Summe der überbauten Grundstückflächen durch die Festsetzung einer GRZ von 1,0 nicht erhöht.

Die Flurstückszuschnitte der Grundstücke in der Binderstraße sind vergleichsweise klein und bereits im Bestand ebenfalls nahezu vollständig bebaut. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan verändert sich die Situation gegenüber dem Bestand durch die Neubebauung nur marginal.

Auch im nördlichen Teilbereich liegt eine vollständige Versiegelung der nicht bebauten Grundstücksfläche durch einen gepflasterten Innenhof bereits vor und bleibt auch zukünftig bestehen.

Die zulässige Überbaubarkeit stellt sicher, dass die geplante Nutzung vollständig im Plangebiet abgebildet werden kann. Dies entspricht dem Ziel gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen gemäß § 1a Absatz 2 BauGB, insofern, als dass eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden kann. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen kann demnach durch die vorliegende Maßnahmen der Innenentwicklung verringert und somit neue Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Damit wird der städtebaulichen Leitlinie des flächensparenden Bauens sowie auch dem Innenentwicklungsanspruch des Bundesgesetzgebers gemäß § 1 Absatz 5 BauGB Rechnung getragen.

§ 17 BauNVO sieht für Baugebiete Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung vor, enthält somit jedoch keine Regelung für Flächen für den Gemeinbedarf. In vielen Fällen wird für diese Flächenkategorie gänzlich auf Regelungen zur GRZ verzichtet, da davon auszugehen ist, dass sich die Bebauung jeweils an den Bedarfen der dem Üblichem, dem Gemeinwohl dienenden Einrichtung, orientiert. Im vorliegenden Fall ist eine Regelung zur GRZ davon abweichend geboten, um weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe treffen zu können. Hintergrund ist, dass § 16 Abs. 3 BauNVO vorschreibt, dass bei Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung stets auch die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen festzusetzen ist.

#### Geschossflächenzahl

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden neben Gebäudehöhen lediglich die maximale Anzahl an Vollgeschossen und eine GRZ festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält zudem enge Baukörperfestsetzungen, sodass eine Realisierung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung und des städtebaulichen Konzepts sichergestellt werden kann. Auf die Festsetzung einer GFZ kann daher verzichtet werden.

In Kombination mit der zulässigen Geschossigkeit der einzelnen Baukörper und der Festsetzung der überbaubaren Flächen kann für die Flächen für den Gemeinbedarf über das gesamte Vorhabengebiet rechnerisch eine GFZ von etwa 4,0 erreicht werden. Die vergleichsweise hohe bauliche Dichte stellt keine wesentliche Veränderung im Vergleich zur Bestandssituation dar. Sie begründet sich vielmehr mit dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes und den erforderlichen Ergänzungen sowie dem Erhalt einer geschlossenen Bebauung entsprechend der bereits bestehenden städtebaulichen Figur entlang der Binderstraße.

#### Gebäudehöhe (GH), Anzahl der Vollgeschosse

Für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude des ehemaligen Fernmeldeamtes erfolgt die bestandskonforme Ausweisung von sechs Vollgeschossen. Die bestehende Firsthöhe von circa 38 m über Gelände wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe von 51,90 m über Normalhöhennull (üNHN) abgesichert. Der nördliche Innenhof des Gebäudekomplexes wird

vollständig überbaut, um weitere erforderliche Flächen für den Wissenschafts- und Forschungsbetrieb generieren zu können. Dafür werden im Bebauungsplan zwei Vollgeschosse und die Gebäudehöhe mit 25,50 m üNN festgesetzt (entspricht etwa 11,70 m über Gelände), um die Realisierung des Ergänzungsbaus gemäß Vorhabenplanung zu ermöglichen. Für den südlichen Innenhof soll entsprechend des architektonischen Konzeptes eine eingeschossige Teilbebauung auf knapp der Hälfte der Fläche realisiert werden. Im Bebauungsplan wird dementsprechend maximal ein Vollgeschoss sowie eine Gebäudehöhe von 19,30 m üNN (entspricht etwa 5,50 m über Gelände) als Höchstmaß festgesetzt.

Die geplante Neubebauung an der Binderstraße wird entsprechend der Vorhabenplanung mit einer maximal zulässigen Anzahl von sechs bis acht Vollgeschossen festgesetzt. Im Bereich der zulässigen achtgeschossigen Bebauung wird die geplante Gebäudehöhe von etwa 29,55 m über Gelände durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 42,00 m üNN zusätzlich begrenzt. Der Übergang der Neubebauung an der Binderstraße zum Denkmal - zur Ausbildung einer städtebaulichen Raumkante entlang der Binderstraße – ist mit sechs bzw. sieben Vollgeschossen niedriger festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen orientieren sich mit 34,60 m üNN (entspricht 22,15 m über Gelände), straßenseitig, sowie 37,90 m üNN (entspricht 25,45 m über Gelände), rückwärtig, an der Traufkante des denkmalgeschützten Fernmeldeamtes.

Die Neubebauung an der Binderstraße ist somit niedriger als das direkt angrenzende denkmalgeschützte Gebäude. Folglich wird entlang der Binderstraße die planungsrechtliche Voraussetzung für einen geeigneten städtebaulichen Übergang vom Denkmal über den achtgeschossigen Neubau auf der Fläche des ehemaligen Hochbunkers bis hin zu dem wiederum niedrigeren, viergeschossigen Bestandsgebäude im Osten geschaffen.

Für das Gebäude an der Bieberstraße wird bestandskonform eine Anzahl von maximal drei Vollgeschossen sowie eine Gebäudehöhe von 30,00 m üNN (entspricht rund 15,00 m über Gelände) als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzten Gebäudehöhen tragen in Verbindung mit den festgesetzten Baulinien zur Umsetzung des architektonischen und städtebaulichen Konzepts bei. Die für die jeweiligen Gebäudeteile zulässigen Höhen ermöglicht die aus stadtgestalterischen Gründen gewünschte Höhenentwicklung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stehen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht entgegen, da auch zukünftig gut belicht- und belüftbare Arbeitsstätten vorhanden sein werden und das Plangebiet keinen erheblichen von außen auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ausgesetzt ist. Ferner sind über die lange Nutzungsdauer der Bestandsimmobilien keine Anhaltspunkte aufgekommen, die auf eine gegenteilige Einschätzung hindeuten.

Beeinträchtigungen des Stadtbildes können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Dachaufbauten sind jedoch unter anderem für die Haustechnik sowie für Fahrstuhlüberfahrten erforderlich. Es wird daher eine Festsetzung getroffen, die diese Aufbauten zwar grundsätzlich ermöglicht, in ihrer Höhe und Lage jedoch beschränkt:

*„Technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenträume, sind auch über der festgesetzten Gebäudehöhe, bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Im mit (A) bezeichneten Bereich sind darüber hinaus Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe für erforderliche Antennen bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Jegliche Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 1,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Technikaufbauten sind räumlich zusammenzufassen und einzuhausen.“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)*

Das festgesetzte Zurücktreten jeglicher Aufbauten, deren Einhausungen und Technikgeschosse von der Außenfassade um mindestens 1,5 m stellt sicher, dass diese nicht als wahrnehmbare Überhöhung der begrenzten maximal zulässigen Gebäudehöhen wahrgenommen werden und sich den Hauptbaukörpern unterordnen. Ferner sind die Technikaufbauten räumlich zusammenzufassen und einzuhausen. Diese Vorgabe ist erforderlich, da die Aufbauten aufgrund der zulässigen Höhe von 2 m bereits die Wirkung von Geschossen entfalten können und dementsprechend aus gestalterischen Gründen einer Einhausung bedürfen, die wiederum vor allem dann möglich ist, wenn die Technikaufbauten räumlich zusammengefasst werden. Trotz dieser Einschränkungen ermöglicht die Festsetzung in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist angesichts der Überschreitungsmöglichkeit um maximal 2,0 Metern nicht zu rechnen, da in Kombination mit dem Zurücktreten von der Gebäudekante eine Wahrnehmbarkeit der Technikaufbauten aus den umliegenden Straßenzügen und damit aus dem Bereich wesentlicher Sichtachsen deutlich minimiert wird. Die Technikaufbauten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan, der als Bestandteil des Bebauungsplans ebenfalls beschlossen wird und rechtlich für den Vorhabenträger bindend wird, enthalten. Somit ist auch die flächenhafte Ausdehnung dieser Anlagen begrenzt.

Die Festsetzung ermöglicht für den mit „(A)“ bezeichneten Bereich (Sonstige Abgrenzung) die Errichtung von Masten für erforderliche Mobilfunkantennen bis zu einer Höhe von 10,00 m oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe (GH). Diese Mobilfunkantennen sind bereits im Bestand vorhanden und sollen nach dem geplanten Abbruch des Bestandsgebäudes in der Binderstraße an ähnlicher Stelle auf der Neubebauung wieder errichtet werden. Die Erforderlichkeit von 10,00 m hohen Masten folgt aus einem einzuhaltenden Sicherheitsabstand zwischen den am Mast angebrachten Antennen und den im Neubau befindlichen Räumlichkeiten, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen.

### **5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Die Anordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken des Vorhabengebietes wird durch Baulinien festgesetzt. Der Bebauungsplan definiert die überbaubare Fläche durch Baulinien jeweils baukörperbezogen, um die konkret geplanten Neubauten sowie die Lage und das Ausmaß der (Teil-)Überbauung der Innenhöfe zu ermöglichen sowie bereits bestehenden Gebäude planungsrechtlich abzusichern. Durch die Baukörperfestsetzungen wird das abgestimmte bauliche Gesamtensemble planungsrechtlich gesichert.

In Anlehnung an die Bestandsbebauung, wird durch die Baulinien auch zukünftig ein Versprung im Verlauf des Anbaus an der Binderstraße ermöglicht. Diese städtebauliche Geste unterstreicht zusätzlich die historische Gebäudeanordnung des ehemaligen Fernmeldeamtes und schafft eine Verbindung zur Gebäudeflucht der Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs. Insgesamt wird durch den Verlauf der Baulinien eine klare Raumkante auch im Zusammenspiel mit der jeweils angrenzenden Bebauung entlang der Straßenräume Bieberstraße, Schlüterstraße und Binderstraße ausgebildet. Darüber hinausgehende Auskragungen etwa in Form von Balkonen sind zum Straßenraum hin nicht vorgesehen. Einzig die verzierte Fassade des Denkmals mit leichten Vorsprüngen wird bestandskonform abgebildet und abgesichert.

Im Bereich des südwestlichen Neubaus setzt der Bebauungsplan einen Durchgang fest. An dieser Stelle ist bereits ein Durchgang bzw. eine Durchfahrt vorhanden, wobei jedoch eine geringfügige Verlegung nach Westen innerhalb des Neubaus geplant ist. Auch bei Verlegung des Durchgangs ermöglicht er eine Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Binderstraße und Joseph-Carlebach-Platz bzw. Grindelhof, die erhalten bleiben soll, da die Binderstraße in den 1960er-Jahren durch das pädagogische Institut überbaut worden ist. Der

Durchgang muss eine Breite von 3,5 m aufweisen. Diese Dimensionierung ist für das zu erwartende Fußgängeraufkommen ausreichend. Die lichte Höhe muss mindestens 3,30 m betragen. Dieses Maß ergibt sich aus der geplanten Höhe des Erdgeschosses. Zwar wäre eine größere lichte Höhe sowie ebenfalls eine größere Breite für das Raumgefühl und Sicherheitsempfinden der Fußgänger vorteilhaft. Es wird im Rahmen der Abwägung jedoch der Schaffung nutzbarer Flächen für die Universitätsnutzungen ein höheres Gewicht beigemessen als die Optimierung der Wegebeziehung. Durch ein geeignetes Gestaltungs- und Belichtungskonzept, dessen Umsetzung im Durchführungsvertrag verbindlich öffentlich-rechtlich gesichert wird, wird sichergestellt, dass sich der Durchgang nicht als Angstraum darstellt und auch als mögliche Wegebeziehung erkannt wird. Im Norden des Plangebiets wird durch die Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die vorhandene Durchfahrt zu der durch den nördlichen Anbau gebildete Innenhoffläche planungsrechtlich gesichert. Die lichte Höhe muss hier mindestens 3,8 m betragen, um Transportern eine Zufahrtsmöglichkeit zu ermöglichen, denn über diesen Innenhof soll die Anlieferung erfolgen. Die festgesetzte Breite beträgt bestandskonform 4,5 m und ermöglicht im Bedarfsfall einen Begegnungsverkehr von einem Transporter mit einem Pkw.

Im Süden des denkmalgeschützten Gebäudes werden zudem zwei im Bestand vorhandene Durchgänge, die der fußläufigen Erreichbarkeit des südlichen Innenhofs dienen, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Bestandsgemäß betragen die lichte Höhe 3,8 m und die Breite 4,5 m. Der Bebauungsplan setzt hier aufgrund seines Maßstabs gerundete Werte fest, die genauen Breitenangaben werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert.

Eine Festsetzung der Bauweise ist nicht erforderlich. Die Möglichkeit der Bebauung der Gemeinbedarfsfläche wird sowohl durch den Bebauungsplan mit seinen Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche als auch durch den Vorhaben- und Erschließungsplan abschließend geregelt. Eine Regelung zur Bauweise würde die Möglichkeiten der Grundstücksbebauung weder erweitern noch einschränken und ist daher entbehrlich.

### **5.2.3 Abstandsflächen**

Die Vorhabenplanung ist so gestaltet, dass die erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen zur benachbarten Bebauung eingehalten werden können. Jedoch können die bauordnungsrechtlich festgelegten Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücksgrenzen bei dem an der Binderstraße vorgesehene Neubau nicht eingehalten werden. Für den Neubau können die nördlichen Abstandsflächen nicht auf eigenem Grund nachgewiesen werden. Die Abstandsflächen ragen in das Nachbargrundstück hinein.

Der Bebauungsplan sieht Baukörperfestsetzungen, definiert durch Baulinien in Kombination mit der Zahl an Vollgeschossen und der Gebäudehöhe in Metern über NHN als Höchstmaß, vor. Baukörperfestsetzungen sind zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 Hamburgische Bauordnung (HBauO). Demnach haben im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Bemessungen für Abstandsflächen Vorrang.

Von dem Neubau, der sich in seinem Ausmaß am Bestand orientiert, sowie dem bestehend bleibenden denkmalgeschützten Gebäude geht weiterhin keine erdrückende Wirkung auf die umgebende Bebauung aus. Die Bebauung kann zudem planungsrechtlich als vertretbar erachtet werden, da die Bebauung auf dem Nachbargrundstück in einiger Entfernung angeordnet ist und sich die jeweiligen Abstandsflächen der Gebäude nicht überlappen. Demnach sind keine nachteiligen Auswirkungen durch z.B. fehlenden Sozialabstand oder unzureichende Belichtung zu erwarten. Der Abstand zwischen den Baukörpern ermöglicht zudem, dass ein möglicher Brandüberschlag verhindert werden kann. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe zum



Zweck des Nachweises der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück scheint in der betreffenden städtebaulichen Situation nicht notwendig. Der Neubau orientiert sich hinsichtlich der Baufluchten an den angrenzenden Bestandsgebäuden. Die Gebäudehöhe des Neubaus ist so gewählt, dass sie städtebaulich mit dem östlich angrenzendem Denkmal harmoniert und zugleich eine Geschossfläche generiert werden kann, die erforderlich ist, um das angestrebte Raumprogramm an dem Standort sicherzustellen. Ein Verzicht auf die räumlich und funktional vorteilhafte Anordnung von Universitätsflächen an einem bestehenden innerstädtischen Campus, etwa durch einen Entfall eines Geschosses, erscheint nicht zielführend, da diese bauliche Reduzierung keine mehr als unwesentliche Veränderung der Faktoren bedeuten würde, vor deren negativer Beeinträchtigung die bauordnungsrechtlich zu berücksichtigenden Abstandsflächen schützen sollen. Besonnung, Durchlüftung, Brandschutz sowie auch der Sozialabstand werden gleichermaßen bei der vorgesehenen hochbaulichen Dimensionierung des geplanten Neubaus in ausreichendem Umfang sichergestellt. Hier wird im Rahmen der Abwägung der Bereitstellung ausreichender Flächen für die vorgesehenen Nutzungen, einer angemessenen baulichen Dichte an einem hochzentralen Standort ein höheres Gewicht beigemessen als der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

### 5.3 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden bestandsgemäß planungsrechtlich gesichert. Über die Bestandssicherung hinaus kommt es in der Bieber- und in der Schlüterstraße zu einer Erweiterung der Straßenverkehrsflächen. Aufgrund der zu erwartenden im Vergleich zur Bestandssituation höheren Fußgängerfrequenz auf den das Vorhabengebiet erschließenden Straßen sollen die Schlüterstraße überwiegend um 0,6 m und die Bieberstraße um 0,5 m verbreitert werden, sodass der Fußweg in der Bieberstraße zukünftig 2 m und in der Schlüterstraße zukünftig 2,5 m breit sein wird. Lediglich in dem Abschnitt der Schlüterstraße nördlich der Zufahrt kann auf Höhe der im öffentlichen Straßenraum befindlichen Parkplätze lediglich eine Gehwegbreite von 1,9 m realisiert werden, andernfalls wäre hier vorhandener ortsbildprägender Baumbestand nicht zu halten.

Zur Abschätzung der Planungsfolgen der geplanten Intensivierung der Nutzung sind die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen gutachterlich erfasst und bewertet worden. Im Vorhabengebiet arbeiten zukünftig bei normaler Auslastung tagsüber rund 1.200 Menschen (Mitarbeiter), hinzu kommen noch Studierende bzw. Besucher entsprechend der Nutzung der Hörsäle und Seminarräume, der Bibliothek und dem Bistro. Als maximale Auslastung (Mitarbeiter und Studierende bzw. Besucher) wird angenommen, dass sich zeitgleich maximal bis zu 4.000 Personen im Vorhabengebiet aufhalten können. Für ein Plangebiet mit derart hoher Nutzungsdichte und angesichts des Umfeldes mit hoher baulicher Dichte gilt es daher, zusätzliche Kfz-Verkehre zu vermeiden. Daher wurden im Rahmen eines Mobilitätskonzepts unter anderem Strategien zur Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs und des sich daraus ergebenden Parksuchverkehrs entwickelt.

In der Schlüterstraße ist auf Höhe des Plangebiets und in der Binderstraße östlich des Plangebiets ein Einrichtungsverkehr (Einbahnstraße) eingerichtet, so dass der motorisierte Individualverkehr (MIV) von Norden nach Süden bzw. von Westen nach Osten geleitet wird. Die Straßen sind als Tempo 30-Zone angeordnet. Für den Radverkehr sind die Straßen im Zweirichtungsverkehr freigegeben. Die Schlüterstraße ist im Zuge des Ausbaus der Veloroute 3 bereits als Fahrradstraße ausgebaut. Somit wird das Vorhabengebiet überdurchschnittlich gut an das Fahrradrouthenetz angebunden. Dies gilt ebenso für die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) (vgl. Kapitel 3.4).

Infolge der geplanten Nutzungsänderung werden hauptsächlich universitäre Nutzungen (Seminarräume, Bibliothek etc.) sowie Forschungslabore und Büros im Vorhabengebiet angesiedelt. Aufgrund des Betriebs im Tagzeitraum am Abend oder frühen Morgen ist davon auszugehen, dass die Bewohnerparkzone im Umfeld nicht zusätzlich belastet wird. Grundsätzlich ist nicht mit einer steigenden Nachfrage nach Parkraum zu rechnen, da bereits heute die Universität in der direkten Nachbarschaft besteht. Zur Beurteilung des Mobilitätsverhaltens der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen sowie Studenten und Studentinnen wurden die Ergebnisse einer Erhebung der Universität Hamburg aus dem Jahr 2019, in der das Mobilitätsverhalten des Personals und der Studierenden ermittelt wurde, zu Grunde gelegt. Dieser Untersuchung ist u.a. zu entnehmen, dass 3% der Studierenden und max. 8% der Mitarbeitenden der Universität mit dem Pkw anreisen. Mit 50-80% je nach Personenkreis (z. B. Studierende, Lehrende oder etwa Wissenschaftliche Mitarbeitende) bildet der ÖPNV das Hauptanreiseverkehrsmittel.

Aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und dem ÖPNV sowie der zukünftigen Nutzerschaft, die zum Großteil eben diese Verkehrsmittel nutzen, ist anzunehmen, dass die zukünftige Nutzung wesentlich weniger Kfz-Verkehre auslösen wird, als die bisherige Nutzung.

Für die geplanten Nutzungen wurden die zukünftigen Wirtschaftsverkehre ermittelt. Hieraus ergibt sich ein tägliches Aufkommen von 65 anliefernden Fahrzeugen. Die Anlieferung des Hauptgebäudes soll zum Teil über den nördlich des Denkmals befindlichen Innenhof auf dem benachbarten Grundstück erfolgen. In der Binderstraße ist eine Anlieferung auf Privatgrund aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht möglich. Es wird daher die Einrichtung einer Ladezone in der Binderstraße im Bereich des Neubaus geprüft.

Für die Postfachschließanlage im nördlichen Anbau des Vorhabengebietes wird aus verkehrsgutachterlicher Sicht eine Be- und Entladezone in der Bieber- bzw. Schlüterstraße für möglich erachtet, eine Umsetzung wird geprüft.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die zukünftige Nutzung – als Teil der Universität – weniger Kfz-Verkehre auslöst als der überwiegend durch Büronutzung geprägte Bestand.

#### **5.4 Nebenanlagen und Stellplätze**

##### Kfz-Stellplätze

Im Bestand verfügt das Gebäude des ehemaligen Fernmeldeamtes über rund 60 Kfz-Stellplätze im Innenhof. Einer der Stellplätze wird derzeit von der bislang im Gebäude verorteten Post genutzt, die weiteren, ehemals von der Telekom genutzten 59 Stellplätze sind derzeit ungenutzt. Demnach ist faktisch davon auszugehen, dass das Gebäude kaum über eigene Stellplätze verfügt und die Nutzer und Nutzerinnen ihre Kfz im Umfeld abstellen. Bei der bisherigen Nutzung des Fernmeldeamtes wird grundsätzlich von einer ausgeglichenen Stellplatzbilanz für das Fernmeldeamt ausgegangen. Gemäß der Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“, FA 1/2013 – ABH sind bei baulichen Änderungen bestehender Anlagen und bei Nutzungsänderungen nur die notwendigen Stellplätze und Fahrradplätze für den Mehrbedarf, der durch die Änderung ausgelöst wird, nachzuweisen. Ein Mehrbedarf entsteht durch die geplanten Nutzungen jedoch nicht.

Zur Führung des Stellplatznachweises werden die bisher erforderlichen Stellplätze berechnet und den rechnerisch erforderlichen Stellplätzen durch die Nutzungsänderung gegenübergestellt. Da die Stellplatzsatzungen in der Historie des Gebäudes mehrfach angepasst wurden, werden der Einfachheit halber die aktuellen Stellplatzschlüssel angewendet. Die derzeit hergestellten 60 Stellplätze im Innenhof werden beim Bestand abgezogen, da sie hergestellt wurden:

Der Bestand hat bisher 519 Kfz-Stellplätze ausgelöst, hergestellt waren 60 Stellplätze. Im Zuge der künftigen Nutzungsänderung sind 356 Kfz-Stellplätze nachzuweisen. In der Bilanz ergibt sich, dass die künftigen Nutzungen einen geringen Stellplatzbedarf auslösen. Im Ergebnis zeigt sich, dass kein Mehrbedarf ausgelöst wird und keine weiteren Stellplätze herzustellen sind. Der Nachweis über erforderliche Stellplätze wird somit formal rechnerisch erbracht.

Unabhängig davon ist eine nachfrageorientierte Anzahl von Stellplätzen für Mobilitätseingeschränkte vorzuhalten. Gemäß der Fachanweisung „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“ sind 11 barrierefreie Stellplätze herzustellen. Diese sollen im nördlichen Anlieferhof hergestellt sowie auf dem Universitätsgelände über eine Baulast gesichert werden.

### Fahrradstellplätze

Angesichts der guten verkehrlichen Erreichbarkeit mit Fahrrad und ÖV sowie der zukünftigen universitären Nutzung und dem Mobilitätsverhalten der künftigen Nutzerschaft ist von einer hohen Nachfrage nach Fahrradparken auszugehen.

Bei der Ermittlung der erforderlichen Fahrradstellplätze wird eine Anzahl von ca. 1.579 Studierenden zugrunde gelegt, abgeleitet von der maximalen Anzahl an möglichen Sitzplätzen in den Räumen des Gebäudes.

Die Gegenüberstellung der im Bestand und infolge der Neuplanung erforderlichen Fahrradabstellplätze ergibt, dass die geplante Nutzung weniger als die bestehende Nutzung erfordert. Demnach waren im Bestand 506 Fahrradstellplätze nachzuweisen, im Zuge der Nutzungsänderung ist der Nachweis von insgesamt 441 Fahrradstellplätzen zu erbringen. Obwohl ausgehend von der Fahrradstellplatzbilanzierung kein Mehrbedarf ausgelöst wird, sieht die aktuelle Planung die Schaffung von Fahrradstellplätzen im und am Gebäude vor. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz soll ein Teil der Fahrradstellplätze vor dem Gebäude in der Schlüterstraße als auch in der Binderstraße hergestellt werden, weitere geschützte Abstellmöglichkeiten können im bestehenden Kellergeschoss des denkmalgeschützten Gebäudes bereitgestellt werden. Von der Gesamtanzahl der 441 Fahrradplätze werden fünf Prozent (= 22 Fahrradplätze) als Abstellanlagen für Lasten- und Radanhänger errichtet.

## **5.5 Mobilität**

Um verkehrliche Auswirkungen auf das Umfeld gering zu halten, aber auch vor dem Hintergrund aktueller Trendentwicklungen im Mobilitätsverhalten, wurden Maßnahmen entwickelt, die ein multimodales Mobilitätsverhalten der künftigen Nutzer und Nutzerinnen fördern sollen. Begünstigt werden die Maßnahmen durch die bereits am Standort vorhandene Infrastruktur. Dazu zählen die nahegelegenen Haltepunkte des ÖV und die Einbindung in das übergeordnete Radwegenetz.

Folgende Maßnahmen sind seitens der Vorhabenträgerin geplant und werden über den Durchführungsvertrag gesichert:

- Herstellung von Fahrradabstellplätzen in guter Qualität und Quantität.
- Bereitstellung einer Service-/Reparaturstation im Kellergeschoss des Altbaus in unmittelbarer Nähe zu den Fahrradabstellmöglichkeiten.
- Herstellung von Ladeschränken und Steckdosen für die Aufladung von Akkus in der Fahrradgarage des Altbaus zur Förderung der Fahrrad-E-Ladeinfrastruktur.
- Aufstellung eines Informationsleitsystem / ÖPNV-Abfahrtsmonitors in der Nähe des Ein- und Ausgangsbereichs.

- Erarbeitung eines Konzepts zur Information der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen über die Mobilitätsangebote zur Umsetzung in Kooperation mit den künftigen Mietern und Mieterinnen.

Ergänzend wird auf das HVV-Profi-Ticket verwiesen. Die Universität bietet bereits Semester-Tickets für Studierende sowie das Profi-Ticket für Angestellte an.

Insgesamt sind die Rahmenbedingungen und der Standort für ein multimodales Mobilitätskonzept aus gutachterlicher Sicht als sehr positiv zu bewerten. Hervorzuheben sind maßgeblich die ÖPNV-Anbindung und die mobilitätsaffine Zielgruppe.

## 5.6 Boden

Im Rahmen des Vorhabens wurde eine Baugrunderkundung im Bereich des Bestandsgebäudes sowie des geplanten Neubaus der Verbindungsgebäudes durchgeführt.

In den Außenbereichen des bestehenden Gebäudes sowie im Bereich des Innenhofes des Fernmeldeamts wurden teils unterhalb eines zwischen ca. 0,4 m bis 0,6 m mächtigen humosen Oberbodens bzw. teils unterhalb einer zwischen ca. 0,1 m bis 0,35 m dicken Oberflächenbefestigung aus Pflaster / Asphalt / Beton überwiegend sandige, teils sandig-schluffige bis lehmige Auffüllungen mit schwankenden Anteilen an bodenfremden Bestandteilen in Form von Ziegelresten, untergeordnet Betonreste und Schlacke, angetroffen. Hierbei dürfte es sich vorwiegend um die seinerzeitige Baugrubenverfüllung bestehend aus zuvor aufgenommenen Auffüllungen und Mergel handeln. Die Auffüllungen reichen in Abhängigkeit des Abstandes vom unterkellerten Gebäude und Tiefenlage des Kellergeschosses bis in Tiefen zwischen ca. 0,7 m und 3,3 m unter GOK.

Unterhalb der Auffüllungen wurden an den Ansatzpunkten zunächst gewachsene Sande in Form von schwach grobsandigen, feinsandigen Mittelsanden erkundet, die bis in eine Tiefe von 3,5 m und in einem Fall bis über 4 m unter GOK reichen.

Unterhalb der aufgefüllten Deckschichten bzw. Decksande wurden lokal kalkfreie Geschiebelehme in Mächtigkeiten zwischen ca. 0,5 m und ca. 1,5 m erkundet. Darunter und bei den übrigen Bohrungen unmittelbar unterhalb der Auffüllungen lagern kalkhaltige, sandige Geschiebemergel, die vorwiegend als tonig-schluffige Sande angesprochen wurden. Lokal sind in die Mergel ausgeprägt sandige Zwischenlagen eingeschaltet.

### Grund- und Stauwasser

Gemäß dem Bohrdatenportal des Landesbetriebes für Geoinformation und Vermessung Hamburg liegt der mittlere Grundwasserstand auf einer Höhe von ca. NHN + 7 m und somit ca. 6 m unterhalb der aktuellen GOK auf im Mittel ca. NHN + 13 m.

Grundwasserführend dürften unterhalb der Geschiebeböden anstehende glaziofluviatile Sande sein, die mit der maximalen Erkundungstiefe von ca. 9,2 m unter GOK (NHN + 3,1 m) im Bereich eines Bohrpunktes noch nicht erreicht waren. Im Untersuchungsgebiet liegen entsprechend gespannte Grundwasserverhältnisse vor.

Unabhängig vom Grundwasser kann sich in niederschlagsreichen Witterungsperioden auf den oberflächennah anstehenden wenig wasserdurchlässigen Geschiebeböden Stauwasser einstellen, dass bei ungünstigen Randbedingungen und ohne zusätzliche Maßnahmen bis nahe an die Geländeoberkante ansteigen kann.

Ohne zusätzliche Maßnahmen sollte der Bemessungshochwasserstand (HHW) ca. 0,5 m oberhalb der wenig wasserdurchlässigen Böden auf im Mittel ca. NHN + 12 m angesetzt werden. In tieferliegenden Geländebereichen bzw. in Bereichen mit höher anstehenden bindigen Böden liegt der HHW dann auf Höhe der GOK.

### Schadstoffbelastung

Ebenfalls wurde eine orientierende altlastentechnische Untersuchung der anstehenden Böden durchgeführt. Die chemische Untersuchung ergab im Bereich des Verbindungsgebäudes des Denkmals in den oberflächlich, anstehenden rolligen Auffüllungen mit Beton- und Ziegelresten leicht erhöhte Schwermetall- sowie erhöhte TOC- und PAK- Gehalte im Feststoff und im Bereich der Innenhöfe leicht erhöhte TOC-Gehalte sowie eine gering erhöhte Zink-Konzentration. Die Böden in diesen beiden Bereichen können u.a. mit technischen Sicherungsmaßnahmen oder eingeschränkt in technischen Bauwerken wieder eingebaut werden.

Der in einer Tiefe ab 1,3 m unterhalb der Geländeoberkante anstehende aufgefüllte Lehm mit Ziegelresten hält gemäß den Analyseergebnissen alle Parameter ein. Das Material kann uneingeschränkt wieder eingebaut werden.

In einem Bereich unterhalb der Oberflächenbefestigung, nahe des Verbindungsbaus der Innenhöfe, ergab die Untersuchung des dort vorgefundenen humosen Sandes mit Schlackeres-ten, erhöhte TOC- und Schwermetallgehalte im Feststoff sowie einen erhöhten Sulfat-Gehalt im Eluat. Dieses Material kann nicht verwertet, sondern muss fachgerecht entsorgt werden.

Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf altlastenrelevante Bodenverunreinigungen.

### Auswirkung der Planung

Die Planung sieht vor, die unterschiedlich hoch ausgebildeten Kellersohlen des Bestandsgebäudes tiefer zu legen. Durch eine Tieferlegung der Sohlen wird der unterlagernde Baugrund effektiv entlastet bzw. durch eine ggfls. stärkere neue Sohlensausbildung und durch eine ggfls. erhöhte Verkehrslast nicht wesentlich zusätzlich belastet. Vor diesem Hintergrund sind mit der Tieferlegung der Sohlen keine nennenswerten Setzungen zu erwarten, wenn die im Planum anstehenden Geschiebeböden mit den Erd- und Gründungsarbeiten nicht nachhaltig gestört werden.

Aufgrund des gegenwärtig bereits anthropogen stark überformten Zustands des Plangebiets sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden von untergeordneter Bedeutung. Das Schutzgut Boden weist aufgrund des aktuell hohen Versiegelungsgrades eine ebenfalls untergeordnete Bedeutung für die Erfüllung ökologischer Bodenfunktionen auf, so dass durch die Planung keine wesentliche Verschlechterung des Schutzgut Boden zu erwarten ist. Des Weiteren ist ebenfalls nicht von einer schlechteren Versickerungsfähigkeit auszugehen, da im Rahmen der Planung Maßnahmen zur Versickerung, wie Gründächer, vorgesehen sind.

Im Hinblick auf die Untergrundverhältnisse ist für den Einbau von unterirdischen Anlagen zu beachten, dass auf eine druckdichte Ausführung zu achten ist, da ansonsten die Gefahr des Aufschwimmens aufgrund von drückendem Grundwasser bzw. Stauwasser besteht.

## **5.7 Entwässerung**

Im Vorhabengebiet wird das Versickerungspotential überwiegend mit unwahrscheinlich bis eingeschränkt bewertet. Ein geotechnischer Bericht zur Baugrunderkundung und Gründungsempfehlung hat ergeben, dass eine Versickerung aufgrund des überwiegend vorhandenen Lehm- und Mergelhorizonts, auch trotz teilweise vorhandener sandiger Auffüllungen, nicht möglich ist. Aus diesem Grund sind im Vorhabengebiet keine Versickerungsanlagen vorgesehen. Das Regenwasser ist somit in die öffentlichen Siele abzuleiten.

Als Ergebnis einer sielhydraulischen Überprüfung ist von der Hamburgischen Stadtentwässerung festgelegt worden, dass max. 117 l/s Niederschlagswasser des Vorhabengebietes (Fläche für Gemeinbedarf) in das vorhandene Mischwassersielnetz eingeleitet werden dürfen. Die

im Folgenden beschriebene Konzeption der Entwässerung zur Sicherstellung der genannten Einleitmenge wird über den Durchführungsvertrag abgesichert.

Darüber hinausgehende Regenwassermengen sind im Plangebiet zu belassen bzw. zu bewirtschaften oder aber zeitverzögert dem öffentlichen Mischwassersielnetz zuzuführen. Die Liegenschaft ist bereits bis auf die Vorgärten an der Schlüterstraße und an der Binderstraße fast vollständig mit Gebäuden, Asphaltbefestigungen und vereinzelt Funktionspflaster versiegelt.

Durch auf den neuen Gebäuden bzw. der Hofüberbauung vorgesehenen Dachbegrünungen wird sich der Regenwasserabfluss verzögern und leicht reduzieren. Die Einleitmengenbegrenzung kann dadurch allerdings noch nicht eingehalten werden. Somit ist es erforderlich, das anfallende Regenwasser zunächst zwischenzuspeichern und gedrosselt in die vorhandenen Anschlusssiele zu leiten. Dabei ist vorgesehen, den größten Teil des anfallenden Regenwassers in das öffentliche Siel der Binderstraße abzuleiten.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen des geplanten Neubaus im Südwesten des Plangebiets und der nördlichen Hofüberbauung des Denkmals sollen durch Drosseleinrichtungen verzögert den öffentlichen Sielen in der Binderstraße (hierhin entwässert der Neubau im Südwesten des Plangebiets) und Schlüterstraße (wohin die nördliche Hofüberbauung entwässert) zugeführt werden. Die Dachflächen dieser beiden Baukörper sollen teilweise begrünt werden. Weiterhin sind Füllkörper (Retentionsboxen) zur Zwischenspeicherung vorgesehen, sodass das Regenwasser gedrosselt abgeleitet werden kann.

Zur erforderlichen Rückhaltung des auf allen anderen Dach- oder Hofflächen im Bereich des Denkmals sowie des nördlichen Anbaus anfallenden Regenwassers soll unter dem neuen Kellergeschoß im Südhof des Bestandsgebäudes ein Betonbauwerk (Wasserkeller) hergestellt werden. Der Wasserkeller soll aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt werden. Von dem Wasserkeller aus soll das Regenwasser in zwei Schachtbauwerke geführt werden. Diese Schachtbauwerke sind jeweils mit Pumpen ausgestattet, um das Regenwasser gedrosselt in die drei vorhandenen Anschlusssiele (Binderstraße) zu leiten.

Die Drosseleinrichtungen auf den Dächern und innerhalb der Schachtbauwerke sind so dimensioniert und werden so gesteuert, dass die vorhandenen Kapazitäten der Sielanschlusleitungen selbst für das 100-jährige Regenereignis, dass für den Überflutungsnachweis zu Grunde zu legen ist, ausreichend sind.

Der Überflutungsnachweis ist in Deutschland mit der DIN 1986, Gebäude- und Grundstücksentwässerung, Ausgabe 2016, genormt. Nach Ziffer 14.9.2 der Norm ist für Grundstücke mit mehr als 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche ein Überflutungsnachweis zu führen. Dieser ist mindestens für das 30-jährige Regenereignis zu führen. Hierbei sind Regendauern von 5, 10 und 15 Minuten zu berücksichtigen. Falls ein außergewöhnliches Maß an Sicherheit erforderlich ist, empfiehlt die Norm eine Jährlichkeit des Berechnungsregens größer als 30 Jahre zu wählen. Bestehen die Regeneinzugsflächen des Grundstücks größtenteils aus Dachflächen und nicht schadlos überflutbaren Flächen, ist ebenso der Nachweis für das 100-jährige Regenereignis zu führen ist. Hierbei sind Regendauern von 5, 10 und 15 Minuten zu berücksichtigen. Im Plangebiet wurde von das 100-jährige Regenereignis zu Grunde gelegt.

Insgesamt ist durch die vorgesehene Planung keine Verschlechterung der Entwässerung des Plangebiets zu erwarten. Im Gegenteil wird durch die zu errichtenden Gründächer und die benötigten Retentionsmöglichkeiten eine Modernisierung der Entwässerungseinrichtungen samt Anpassung an die aktuellen Entwässerungsanforderungen erzielt.

## 5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 5.8.1 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

#### Dachbegrünung

Zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation und für die Minderung negativer Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung trägt eine Dachbegrünung bei. Diese Maßnahme entspricht den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms sowie der Gründachstrategie der Freien und Hansestadt Hamburg. Hierzu wird folgende Festsetzung auf Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 25 a) BauGB getroffen:

*„In den Flächen für den Gemeinbedarf sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Terrassen, Flächen zur Belichtung oder technische Anlagen mit Ausnahme von Solaranlagen zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)*

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem fördern sie die Wasserverdunstung und damit den Abkühlungseffekt bei Hitzeperioden. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung und damit das Sielnetz und die Einleitung in die Vorflut. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 15 cm erforderlich, um eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden zu gewährleisten.

Da sich im Bereich des Denkmals aufgrund der bestehenden Dachform sowie ergänzend aufgrund erforderlicher Dachaufbauten im Bereich der Neubauten nur wenige Flächen für eine Dachbegrünung qualifizieren, beschränkt sich die Schaffung auf Flachdächer und flachgeneigte Dächer. Die Dachflächen des Studierendenwerks auf der Überbauung des südlichen Innenhofs sind davon wie auch die Dachflächen des ehemaligen Fernmeldeamtes ausgenommen.

Dachbegrünungen können folglich auf dem Dach des Anbaus im Südwesten in der Binderstraße sowie auf der Überbauung des nördlichen Innenhofs hergestellt werden.

Auf dem Anbau in der Binderstraße stehen insgesamt rund 280 m<sup>2</sup> der Dachfläche für eine Dachbegrünung zur Verfügung, daraus ergibt sich eine zu begrünende Dachfläche von knapp 50 % bezogen auf die Grundfläche des Gebäudes. Auf der Überbauung des nördlichen Innenhofs stehen insgesamt rund 460 m<sup>2</sup> der Dachfläche zur Verfügung, daraus ergibt sich eine zu begrünende Dachfläche von insgesamt rund 45 % bezogen auf die Grundfläche des Gebäudes.

#### Fassadenbegrünung

Sowohl der Anbau in der Bieberstraße als auch das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Fernmeldeamtes weisen einen hohen Anteil an Fassadenbegrünung auf, welche die Bebauung und damit das Erscheinungsbild vor Ort prägen. Die Ostfassade des Fernmeldeamtes ist nahezu vollflächig unter Aussparung der Fenster- und Dachflächen sowie des mittleren Eingangsbereichs überwachsen. Die Begrünung fußt in Pflanzungen an der Fassadenkante im Bereich der vorgelagerten Grünstreifen. Belaubt führt die Fassadenbegrünung zur einer Überprägung der Materialität und Gestalt der darunter vorliegenden Gebäudefassade. Hierdurch befördert sie an der betreffenden Stelle des Stadtraumes die Grünwirkung und erhöht

das visuell erlebbare Grünvolumen. Zum Erhalt dieser Wirkung wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Die im Plangebiet vorhandene flächige Fassadenbegrünung aus selbstklimmendem wilden Wein ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleichartiger Ausführung zu ersetzen. Im Abstand von 8 bis 15 m sind die auf der ganzen Länge der Ostseite des denkmalgeschützten Gebäudeteils und der Nordseite des zur Bieberstraße gewandten Gebäudeteils sowie die im Abstand von bis zu 20 m auf der Südseite des denkmalgeschützten Gebäudeteils vorhandenen Wuchsstandorte der Pflanzen als offene Vegetationsflächen zu erhalten beziehungsweise auszubilden und vor Verdichtung zu schützen.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)*

Als prägendes Merkmal ist die Fassadenbegründung in ihrem Umfang dauerhaft zu erhalten. Im Zuge der Baumaßnahme an der Fassade des Anbaus an der Binderstraße werden deshalb entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen. Ergänzend zum grundsätzlichen Erhaltungsgebot in § 2 Nummer 3 der Verordnung werden die im Zuge der Baumaßnahme zu ergreifenden Maßnahmen über entsprechende weitergehende Vereinbarungen im Durchführungsvertrag öffentlich-rechtlich gesichert. Sofern ein Rückschnitt der Fassadenbegrünung im Zuge von Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen der Bepflanzungen selber als auch der Bausubstanz erforderlich ist, ist dieses auch weiterhin zulässig. Dieses gilt - auch im Hinblick auf denkmalpflegerische Belange - insbesondere für den Bereich der aufwändig gearbeiteten Sandsteinfassaden im Bereich des Haupteinganges an der Schlüterstraße.

### 5.8.2 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. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB).

Um zu überprüfen, ob durch den Umbau des Bestandsgebäudes des ehemaligen Fernmeldeamtes und durch die Neubebauung angrenzender Grundstücke Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG beseitigt werden, wurde eine faunistische Potenzialanalyse und eine artenschutzfachliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt.

#### Artenschutzfachliche Bestandaufnahme

Für das Vorhabengebiet wurde eine Bestandserfassung der potenziell vorkommenden Brutvögel und Fledermausquartiere durchgeführt. Hierbei wurde das Vorhabengebiet auch auf das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten geprüft. Demnach wurde zusammenfassend festgestellt:

- Im Rahmen der Fledermaus-Potenzialanalyse wurde das Vorhabengebiet auf Lebensraumstrukturen für Fledermäuse (Sommerquartiere, Winterquartiere und Jagdreviere) untersucht. Die Untersuchung hat ergeben, dass weder die Fassaden noch Innen- und Kellerräume der Gebäude Nischen oder Hohlräume aufweisen, die als Lebensräume für Fledermäuse geeignet sind. Auch im Dachboden des Denkmals gab es keine Hinweise auf Fledermausvorkommen. Größere oder dauerhafte Quartiere von Fledermäusen sind demnach nicht zu erwarten. In den wärmeren Monaten ist es dennoch möglich, dass einzelne Fledermäuse oder kleinere Gruppen hier kurzzeitige Quartiere, sog. Tagesverstecke, haben. Der Baum- bzw. Gehölzbestand um das Gebäude weist keine Höhlen oder Spalten



auf, die Platz für Fledermausquartiere bieten können. Demnach besteht in den Bäumen kein Potenzial für Fledermausquartiere.

- Als Jagdgebiet (Nahrungsraum) hat das Vorhabengebiet aufgrund der geringen Vegetation keine besondere Bedeutung für nahrungssuchende Fledermäuse. Die Bäume bieten zwar generell potenzielle Nahrung für Fledermäuse, jedoch ist das Vorhabengebiet aufgrund der geringen Flächengröße und dem sehr hohen Versiegelungsgrad nur von geringer potenzieller Bedeutung als Nahrungsraum.
- Im Rahmen der Untersuchung potenziell vorkommender Brutvögel wurde festgestellt, dass das Vorhabengebiet für Vögel aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der geringen Gehölzstrukturen nur wenig Bedeutung für Gehölzbrüter hat. Hier können nur die verbreiteten und anpassungsfähigen Arten des stark versiegelten Siedlungsbereiches (Wohnblockzone, City) vorkommen. Arten mit höheren Ansprüchen können nicht auftreten. Auch die Gebäude haben keine Öffnungen oder Dachübergänge, die möglicherweise einen Zugang zu einem Hohlraum, z.B. für Mauersegler, ermöglichen.
- Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer, Trockenrasen und Heiden), die hier nicht erfüllt werden.

#### Artenschutzrechtlich relevante Merkmale der Planung

Mit Umsetzung der Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes finden gegenüber dem Bestand hinsichtlich der Grundstücksfreiflächen und dem Gehölzbestand nur marginale Änderungen statt. Der Gebäudekomplex des Denkmals wird vorwiegend im Inneren umgebaut, während die Fassade vollständig erhalten bleibt. Im Zuge bauvorbereitender Maßnahmen sind die Gehölzstrukturen im Norden des Vorhabengebiets zum großen Teil bereits entfernt, um dort die vorgesehenen Baumaßnahmen am Gebäude durchführen zu können. Die übrigen Ziergrünflächen um die Gebäude sollen weitgehend vom Baustellenbetrieb verschont bleiben, das gilt ebenso für die vorhandene Fassadenbegründung.

#### Artenschutzrechtliche Beurteilung der Planfolgen (Artenschutzprüfung)

Im BNatSchG sind die Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten festgelegt. Neben dem allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen (§ 41 BNatSchG) sind in § 44 strengere Regeln zum Schutz besonders und streng geschützter Arten festgelegt. Der Bebauungsplan selbst kann nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen, das kann nur der Vollzug des Bebauungsplans selbst. Er verstößt jedoch gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn bei der Beschlussfassung absehbar die Zugriffsverbote des § 44 unüberwindliche Hindernisse für die Verwirklichung darstellen. Es ist also festzustellen, ob eventuelle Verletzungen der Zugriffsverbote überwunden werden können. Im Rahmen dieses Bebauungsplans betrifft das die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) und alle Vogelarten:

Durch das Vorhaben gehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren. Zudem gehen keine Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust von im Umfeld des Plangebiets potentiell vorhandenen Fortpflanzungsstätten kommt. Auch im Hinblick auf Vögel wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben potenzielle Brutreviere nicht so beschädigt werden, dass sie ihre Funktion verlieren bzw. zerstört werden.

Es ist festzustellen, dass die vorgenannten Zugriffsverbote nach BNatSchG durch das Vorhaben nicht berührt werden.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation

Ungeachtet dessen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötung oder Verletzung oder erhebliche Störung) bzgl. Brutvögel die gesetzlichen Schutzfristen nach § 39 BNatSchG einzuhalten. Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Winterhalbjahr (1. Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Hinsichtlich der Fledermäuse ist der Umbau des Dachbodens möglichst innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit (01. Dezember bis 31. Januar) durchzuführen oder vor Beginn des Abbruchs ggf. auf einen Fledermausbesatz hin zu überprüfen.

#### **5.8.3 Grundwasserschutz, Gewässerschutz**

Um eine Schädigung des Wasserhaushalts und damit eine Schädigung des Naturhaushalts zu vermeiden, sind dauerhafte Grundwasserabsenkungen unzulässig. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels kann zur Schädigung des Baumbestands führen, daher wird festgesetzt:

*„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)*

Hierdurch sollen insbesondere die Standortbedingungen für den im Straßenraum und auf dem westlich angrenzenden Grundstücken befindlichen vorhandenen Baumbestand nachhaltig gesichert werden.

#### **5.8.4 Nachrichtliche Übernahme**

In den Bebauungsplan wird eine Einzelanlage des Denkmalschutzes nachrichtlich übernommen. Bei dem Einzeldenkmal handelt es sich um das Gebäude des ehemaligen Zentralfernsprechamtes im Bereich der Schlüterstraße 51 - 53 (Flurstück 1498).

Das denkmalgeschützte Gebäude ist ein roter Backsteinbau im neogotischen Stil. Das Gebäude wurde ab 1902 als Zentralfernsprechamt für Hamburg und die damaligen Nachbarorte Altona, Wandsbek und Schiffbek errichtet. 1943 wurde es durch Bomben teilweise zerstört und 1947 bis 1951 wieder aufgebaut. Seit 1998 steht es unter Denkmalschutz.

Veränderungen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung und erfolgen in Abstimmung mit dem zuständigen Denkmalschutzamt.

Für weitere Einzeldenkmale und Denkmalensembles im Umfeld des Plangebietes ist der Umgebungsschutz nach § 8 DSchG zu berücksichtigen.

### **5.9 Kennzeichnungen**

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, zu dessen Umsetzung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet, ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er umfasst die Flurstücke 1489, 1761 und 1762.

Die im Umfeld des Plangebiets ebenfalls gekennzeichneten vorhandenen Gebäude entsprechen den ALKIS Daten mit Stand vom Oktober 2020.

### **5.10 Abwägungsergebnis**

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 5 und 6 des BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen

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

Der vorhabenbezogener Bebauungsplan dient der Erweiterung der Universität bzw. der Bereitstellung von Flächen für die Forschung und Wissenschaft und ermöglicht eine planerisch sinnvolle Folgenutzung eines Baudenkmals. Durch diese Nutzung wird der besonderen Lagequalität des Plangebiets, nämlich seine Lage unmittelbar neben der Universität, entsprochen werden. Darüber hinaus dient der Bebauungsplan der Aufwertung des Ortsbildes, indem das Baudenkmal im Süden des Plangebiets durch einen im Vergleich zum Bestandsgebäude gestalterisch hochwertigeren Bestandsbau ergänzt und der bestehende Anbau im Norden durch eine neue Fassade deutlich aufgewertet wird. Durch das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung und die ausgewiesenen überbaubaren Flächen wird die bereits im Bestand vorhandene Bauungsstruktur weitgehend konserviert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat für die benachbarten baulichen Nutzungen keine wesentlichen nachteiligen Planungsfolgen. Es ist lediglich mit einer im Vergleich zur Bestandsituation höheren Frequenz an Lieferfahrzeugen zu rechnen. Auch aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit des Plangebiets mit Verkehrsmitteln des ÖPNV sowie der Lage unmittelbar an einer Veloroute ist nicht mit einer wesentlichen Zunahme der Verkehrsbelastung in Folge der Planung zu rechnen. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden auch keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da das Plangebiet bereits im Bestand nahezu vollflächig versiegelt ist und nur in geringem Umfang naturschutzfachlich wertvolle Grünstrukturen aufweist. Diese werden teilweise unter Berücksichtigung der gesetzlichen Schutzfristen im Rahmen der Baumaßnahmen entfernt.

Ergänzt werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch Regelungen im Durchführungsvertrag.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rotherbaum 38 vorgesehenen Maßnahmen innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag durchzuführen. Auch verpflichtet sie sich, die Planungskosten sowie die im öffentlichen Grund durch das Vorhaben entstehenden Kosten zu tragen.

Über den Durchführungsvertrag wird unter anderem gesichert:

- Die Umsetzung von Maßnahmen des Mobilitätskonzepts,
- die (Wieder-)Herstellung des Durchgangs in der Binderstraße,
- die Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen,
- die Verbreiterung der Bieber- und Schlüterstraße um 0,5m bzw. 0,6 m entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan und
- die Umsetzung des Entwässerungskonzepts.

## **7 Teilweise Überplanung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Rotherbaum 23 vom 16. November 1971 aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist ca. 17.373 m<sup>2</sup> groß. Die Fläche, die als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist, umfasst ca. 13.960 m<sup>2</sup>. Der Bezugsbereich des Durchführungsvertrags ist deckungsgleich mit der ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche. Die verbleibenden ca. 3.534 m<sup>2</sup> (davon neu 121 m<sup>2</sup>) werden als Straßenverkehrsfläche planerisch gesichert.

### **8.2 Kostenangaben**

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten.