

## **Begründung zum**

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Wandsbek 84

(„Wandsbeker Zollinsel“)

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung

Stand: März 2023

### Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung .....	3
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	3
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	4
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen .....	4
3.2.3	Kampfmittelverdacht .....	5
3.2.4	Baumschutz .....	5
3.2.5	Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan .....	5
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	5
3.3.1	Hochbaulicher Realisierungswettbewerb.....	5
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	5
3.4	Angaben zum Bestand.....	6
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>8</b>
5.1	Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept .....	8
5.2	Fläche für den Gemeinbedarf.....	9
5.2.1	Maß der baulichen Nutzung .....	10
5.2.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.2.3	Abstandsflächen .....	11
5.3	Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr .....	12
5.4	Flächen für die Abwasserbeseitigung.....	14
5.5	Schmutz- und Oberflächenentwässerung.....	14
5.6	Technischer Umweltschutz .....	15
5.6.1	Lärm .....	15
5.6.2	Geruch.....	17
5.6.3	Verschattung.....	18

5.6.4	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	18
5.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	19
5.7.1	Baumschutz, Erhaltungsgebote .....	19
5.7.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	20
5.7.3	Artenschutz.....	22
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Teilweise Überplanung bestehender Pläne .....</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>25</b>
8.1	Flächenangaben .....	25
8.2	Kostenangaben.....	25

## **1 Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist die Zusammenführung verschiedener Verwaltungsbereiche des Bezirksamtes Wandsbek an einem modernen Verwaltungsstandort in Form eines Neubaus. Die betreffenden Dienststellen sind zurzeit in Räumlichkeiten untergebracht, die nicht mehr den heutigen Ansprüchen an einen adressatengerechten Kundenservice gerecht werden. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Sprinkenhof GmbH, auf den Grundstücken der sogenannten "Wandsbeker Zollinsel" einen Verwaltungsneubau für vorrangig diese durch einen erhöhten Publikumsverkehr geprägten Dienststellen mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 34.000 m<sup>2</sup> zu errichten. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes geschaffen werden.

Bei der sogenannten "Wandsbeker Zollinsel" handelt es sich um eine Fläche in verkehrlicher Insellage, die vorrangig durch ruhenden Verkehr sowie durch brachliegende Bereiche geprägt ist. Im westlichen Teilbereich befindet sich eine zweigeschossige Parkpalette mit 102 Pkw-Stellplätzen zur Nutzung durch die Wandsbeker Sporthalle sowie eine Wendekurve mit circa 24 öffentlichen Parkständen am Ende der im westlichen Bereich der Wandsbeker Zollstraße, die sich an der Wendemuthstraße fortsetzt. Eine Durchfahrt von der Wandsbeker Zollstraße zur Wendemuthstraße ist nicht möglich. Eine öffentliche Zufahrt von der Wendemuthstraße in Richtung Wendeanlage Wandsbeker Zollstraße ist derzeit ebenso nicht möglich. Im westlichen Bereich existiert ein unterirdisches Mischwasserrückhaltebecken mit entsprechendem Technikgebäude. Der mittlere Teil des Plangebietes stellt sich derzeit als teilweise asphaltierte Brachfläche mit einzelnen Bäumen sowie durchgewachsenen Heckenabschnitten und aufwachsenden Gehölzen dar. Die ehemals hier vorhandene Bebauung wurde bereits abgebrochen. Auf der östlichen Teilfläche befindet sich eine Stellplatzfläche.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, mit der Schaffung des Verwaltungsneubaus die zum großen Teil brachliegenden bzw. untergenutzten Flächen entlang der Magistrale Richtung Lübeck städtebaulich aufzuwerten und den Standort dauerhaft zu entwickeln. Mit der Planung soll ein qualitativ ansprechender neuer Verwaltungsstandort entwickelt und die Flächen im Sinne eines attraktiven Stadtraums entsprechend ihrer Lage reaktiviert werden.

Der Verwaltungsneubau soll hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllen und im Rahmen des Vorhabens, das eine Gesamtgeschossfläche von etwa 30.000 m<sup>2</sup> aufweist, Platz für insgesamt mindestens 800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bieten.

Im Jahr 2020 wurde ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. So konnte ein städtebaulich-hochbauliches Konzept gefunden werden, das die funktionalen und gestalterischen Ansprüche innerhalb der vorhandenen städtebaulichen Rahmenbedingungen erfüllt.

Die nördliche Fläche des Mischwasserrückhaltebeckens sowie die Platzfläche wurden als Arrondierungsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um das unterirdische Mischwasserrückhaltebecken vollständig planungsrechtlich zu sichern und den Platz in Richtung Norden im Sinne einer einheitlichen Planung fortführen zu können.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

## **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 04. Januar 2023

(BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, naturschutz- und wasserrechtliche Festsetzungen.

**Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss XY vom XX.XX.20XX (Amtl. Anz. Nr. XY) eingeleitet.** Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 11.06.2021 – 25.06.2021 (Amtl. Anz. Nr. 42) stattgefunden. **Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom XX.XX.20XX (Amtl. Anz. Nr. XY) stattgefunden.**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor (siehe Kapitel 4).

Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 1602, 1603, 1604, 3522, 3569, 4161, 4162, die Wandsbeker Zollstraße sowie Teilbereiche der Rüterstraße und Wendemuthstraße.

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 sowie die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch die Vorhabenträgerin.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. I S. 485) stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dar. Im Westen des Plangebietes ist ein untergeordneter Teil als gemischte Baufläche dargestellt. Die Rüterstraße im Süden ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im äußersten östlichen Bereich ist ein Teil als Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans können 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. I S. 363) stellt für das Plangebiet primär das Milieu „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ dar. Der westliche Bereich ist als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dargestellt. Im äußersten östlichen Bereich ist ein Teil als Milieu „Parkanlage“ dargestellt. Die Rüterstraße im Süden ist als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Die Milieus werden von den milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Entwickeln des Landschaftsbildes“ überlagert.

In der Karte Arten- und Biotopschutz ist der östliche Teil des Plangebietes als geschlossene und sonstige Bebauung dargestellt, der westliche Teil als Gewerbegebiet und im Süden eine Hauptverkehrsstraßenfläche.

In der Fachkarte „Grün Vernetzen“ (Stand April 2018) für das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg liegt das Plangebiet innerhalb des Handlungsfeldes „Siedlungsflächen mit ausgesprochenen Wärmeineffekt“. Auf diesen Flächen sollen unter anderem Grünvolumen und Versickerungsflächen erhalten und gefördert werden.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wandsbek 7 vom 1. Juli 1963. Im zentralen Bereich des vorgesehenen Plangebietes vollzieht dieser die damalige Bestandsituation nach. Es sind eine durch Baulinien begrenzte überbaubare Fläche für Geschäftshäuser mit einer zwei- bzw. dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise sowie Arkaden und Durchfahrten festgesetzt. Ausgenommen sind hiervon die unmittelbar angrenzenden Bereiche, wie zum Beispiel Hofflächen. Westlich sowie östlich daran anschließend sind Flächen für den Gemeinbedarf mit Angabe der Nutzung, hier mit der Ausweisung Verkehr festgesetzt. Diese sind mit einer Straßenbegrenzungslinie gegenüber den Straßen- und Wegeflächen abgegrenzt.

Zur inzwischen realisierten Verbreiterung der Rüterstraße (ehemals B 75) wurde südlich dieser Grundstücke eine neue Straßenverkehrsfläche mit straßenbegleitenden Grünstreifen festgesetzt. Gehwegüberfahrten wurden ausgeschlossen. Im Weiteren wurden die vorhandenen Straßenflächen der Rüterstraße, der Wendemuthstraße sowie der Wandsbeker Zollstraße als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Für die Umsetzung des Bauvorhabens mit der geplanten Nutzung ist die Schaffung neuen Planrechts erforderlich.

### **3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen**

Gemäß dem Altlastenhinweiskataster sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

Im Rahmen eines geotechnischen Berichts wurden Untersuchungen zu chemischen Belastungen der oberflächennahen Böden durchgeführt und eine Zuordnung gem. der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) vorgenommen.

Bei den durchgeführten Analysen wurden bei den untersuchten Mischproben Zuordnungsklassen zwischen Z1 und > Z2 festgestellt, wobei als maßgebende Parameter die PAK- sowie Schwermetallgehalte hervorzuheben sind.

Bei Zuordnungswerten > Z2 handelt es sich um verunreinigten Erdaushub, der in Deponien eingebaut bzw. abgelagert und/ oder vor einer Verwertung dekontaminiert werden muss. Verunreinigter Erdaushub unterliegt der abfallrechtlichen Überwachung, d. h. es ist ein Transport- / Begleitscheinverfahren durchzuführen und der zuständigen Genehmigungsbehörde ein entsprechender Entsorgungs-/ Verwertungsnachweis vorzulegen.

Die PAK-Belastungen konzentrieren sich tendenziell auf den östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes, während die Belastung durch verschiedene Schwermetalle flächendeckend nachgewiesen wurde.

### **3.2.3 Kampfmittelverdacht**

Nach Luftbildauswertungen/ Gefahrenerkundung der Stelle Gefahrenabwehr Kampfmittelverdacht (GEKV) vom 27.10.2017 besteht auf einzelnen Flächen des Gebietes im Nordosten und in zentralen Bereichen kein Hinweis auf Kampfmittelverdacht aus dem 2. Weltkrieg. Im südwestlichen Gebiet sowie in Teilen des nordöstlichen Bereiches besteht nach diesen Erkundungen der allgemeine Verdacht auf Bombenblindgänger durch Trümmerflächen.

Nach § 6 der KampfmittelVO ist die Grundstückseigentümerin oder die Veranlasserin des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet, geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind. Zur Aufhebung des Kampfmittelverdachts nach § 8 KampfmittelVO sind Verdachtsflächen nach Maßgabe der Technischen Anweisung für die Durchführung von Aufgaben des systematischen Absuchens und dem Freilegen von Verdachtsobjekten/ Kampfmitteln (TA-KRD Hamburg 2017) durch ein geeignetes Unternehmen zu untersuchen. Spätere Baumaßnahmen sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind wegen regelmäßig aktualisierten Datenbeständen der Luftbildauswertung erneute Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

### **3.2.4 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. 350, 359, 369).

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

Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wandsbek 84 ist ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Vorhabenträgerin geschlossen wird. Für das Vorhabengebiet existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wandsbek 84 wird. Darüber hinaus wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag gem. HWG (Hamburgisches Wegegesetz) für die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehenden notwendigen Wegebaumaßnahmen mit der Vorhabenträgerin geschlossen.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Hochbaulicher Realisierungswettbewerb**

Um einen neuen Standort zu schaffen, an dem verschiedene Dienststellen des Bezirkes verknüpft sind, wurde von der städtischen Immobiliengesellschaft Sprinkenhof GmbH, ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Im Zuge dieses Wettbewerbs wurden am 14.09.2020 die Entwürfe von ADEPT ApS, Kopenhagen und Studio Vulkan Landschaftsarchitekten München gekürt. Dieser Entwurf dient als Grundlage für die Entwicklung des Vorhabens. Für das für die Wandsbeker Zollinsel vorgesehene Bebauungsplanverfahren ist das Wettbewerbsergebnis unter Wahrung seiner Entwurfsqualitäten ausgearbeitet und weiterentwickelt worden.

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

Biotoptypenkartierung

Im September 2021 wurde eine Biotoptypenkartierung für das Plangebiet durchgeführt, in dessen Rahmen 13 Biotopflächen mit 9 Biotoptypen erkundet wurden. Insgesamt besitzt das Gebiet aufgrund der Nutzung als Verkehrsfläche wenige vegetationsökologisch wertvolle Flächen. Von diesen sind die sich naturnah entwickelnden Sukzessionsflächen im zentralen Bereich von ökologischer Bedeutung. In der Untersuchung wurden keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 14 HmbBNatSchAG gesetzlich geschützten Biotope gefunden und keine Pflanzenarten der Roten Liste.

#### Verkehrstechnische Stellungnahme

Im Januar 2021 wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt, um die verkehrliche Abwickelbarkeit des erwarteten Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz sowie eine ausreichende Erschließung des Vorhabens zu untersuchen.

#### Lärmtechnische Untersuchung

Im April 2022 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Gegenstand der Untersuchung war die durch den Verkehr und die umliegenden gewerblichen Nutzungen verursachte Geräuschauswirkung auf das Plangebiet und die geplante Büronutzung, um diesbezüglich Aussagen über die Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse treffen zu können. Außerdem wurde die durch die Planung verursachte Lärmbelastung durch die Zusatzverkehre und zusätzliche Reflexionen auf umgebende Wohngebäude untersucht.

#### Entwässerungskonzept

Im März 2023 wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, um die geregelte Oberflächenentwässerung im Plangebiet sicherzustellen.

#### Baumbewertung

Der Baumbestand wurde im Juni 2018 im Rahmen eines Baumgutachtens bezogen auf den Gesamtzustand, die Erhaltungsfähigkeit sowie das Entwicklungspotential der Einzelbäume bewertet.

#### Geotechnisches Gutachten

Zur näheren Erkundung des Untergrundes wurde im März 2018 ein Geotechnischer Bericht mit Baugrundvoruntersuchung erstellt. Der Baugrundaufbau wurde hierzu mithilfe von 7 Kleinbohrungen und 4 Drucksondierungen untersucht und eine chemische Analyse der Bodens durchgeführt.

#### Geruchsgutachten

Die zuständigen Aufsichtsbehörden (Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft) haben eine zusammenfassende Bewertung der Geruchsimmissionslage hinsichtlich aller wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Emittenten auf Basis der Genehmigungslage und den inzwischen umgesetzten betrieblichen Maßnahmen der umgebenden Bestandsbetriebe vorgelegt.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

Der östliche und überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als ebenerdige Pkw-Abstellfläche genutzt, im südwestlichen Bereich befindet sich ein zeilenförmiges zweigeschossiges Parkhaus (Parkpalette) mit 102 öffentlichen Pkw-Abstellplätzen. Im Süden des Gebietes liegt die vierspurige Rüterstraße, die sich an den Knotenpunkten mit der Wendemuthstraße sowie der Wandsbeker Zollstraße zugunsten von Abbiegespuren aufweitet. Nach Norden schließt

das Plangebiet mit der Verkehrsfläche der zweispurigen Wandsbeker Zollstraße ab, die an der Zufahrt zur Parkpalette endet und nach Westen nicht bis zur Wendemuthstraße durchfahrbar ist. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein unterirdisches Mischwasser-Rückhaltebecken samt Technikgebäude, das direkt an das bestehende Parkhaus angrenzt. Auf den Gehwegen entlang der Rüterstraße stehen durchgehend Bäume, an der Wandsbeker Zollstraße steht eine Reihe großkroniger Bäume auf der nördliche Straßenseite.

Das Plangebiet gehört zu dem Naturraum der Hamburger Geest. Es ist vollständig anthropogen überformt, die Böden sind tiefgründig gestört und zu größten Teilen versiegelt. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet der nördlich verlaufenden Wandse, die hydraulisch stark belastet ist.

#### Umgebung des Plangebietes

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist durch eine vielschichtige Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein produzierendes Gewerbe im Lebensmittelbereich. Im Nordwesten liegt ein sechsgeschossiger Bau, in dem ein Eventcenter mit Hotel- und Gastronomiebetrieb untergebracht ist. Der Bereich westlich des Plangebietes ist durch eine Mischung aus Wohnen und Dienstleistungsbetrieben, einer Grünfläche, sowie einer Sporthalle und einem Schwimmbad geprägt. Im Süden schließen Wohnnutzungen an. Östlich des Plangebietes sind weitere gewerbliche Einrichtungen in Form von u. a. Handwerk, einer Tankstelle, Einzelhandel und Hotelnutzungen ansässig.

#### Verkehrliche Erschließungssituation

Das Plangebiet wird im Süden von der Rüterstraße erschlossen, die als vierspurige Hauptverkehrsstraße und definiert als sog. Magistrale die Hamburger Innenstadt mit Rahlstedt bzw. Ahrensburg verbindet und eine der Haupteinfallstraßen darstellt. Im Westen ist das Plangebiet durch die Wendemuthstraße sowie im Norden und Osten durch die Wandsbeker Zollstraße – in einer Wendekurve mündend – angebunden.

Über die im Plangebiet befindliche Haltestelle „Wendemuthstraße“ erfolgt mit drei Buslinien (9, 116 und 8) und einer Nachtbuslinie (608) eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Zwei der Buslinien verkehren als Metrobuslinien (8 und 9) in der Hauptverkehrszeit (vor allem nachmittags) in einem 5-Minuten-Takt, außerhalb dessen in der Regel mit einer Taktung von 10 Minuten zur U-Bahn-Haltestelle Wandsbek Markt und zum Bahnhof Tondorf und Poppenbüttel. Die weitere Anbindung an den schienengebundenen Nah- bzw. Regionalverkehr erfolgt über die U-Bahn-Haltestelle Wandsbek Markt, an der die U-Bahn-Linie U1 verkehrt. Der Bahnhof Hamburg-Wandsbek, der durch den Regionalverkehr bedient wurde (ca. 600 m Entfernung), ist zwischenzeitlich dauerhaft geschlossen worden. Mit Inbetriebnahme der S4 wird er für das Plangebiet durch die neue S-Bahn-Station Bovestraße ersetzt, die mit einer Entfernung von 800 m in ca. 10 Minuten fußläufig zu erreichen ist. Durch den Neubau der Strecke für die S4 von Altona nach Bad Oldesloe wird der Mischbetrieb (Nah- und Fernverkehr) größtenteils aufgelöst.

#### Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen der Wandsbeker Zollstraße und der Rüterstraße sowie der an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücke befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Netzbetreibers Stromnetz Hamburg, zur örtlichen Versorgung. Hier sind künftig Schutzmaßnahmen und Umverlegungen erforderlich. Eine der Kabeltrassen quert das Plangebiet im Bereich der Parkpalette (Flurstück 4162). Das betroffene Kabel kann außer Betrieb genommen werden und die Versorgung über einen Mittelspannungsanschluss erfolgen.



Trinkwasserleitungen befinden sich im Bereich der Gehwege auf den jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten der Zollinsel, mit Anschluss an das Parkdeck innerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsielsystems, die dort vorhandenen Straßen sind vollständig besielt.

Im westlichen Planungsbereich befinden sich vorhandene übergeordnete Mischwasserentwässerungsanlagen der Hamburger Stadtentwässerung (HSE). Es handelt sich hierbei um das unterirdische MW- Rückhaltebecken „Rüterstraße“ mit einem oberirdischen Technikgebäude. Die Stadtentwässerung hat den geplanten Bauarbeiten im Bereich des Rückhaltebeckens zugestimmt, insofern die Auflagen der HSE in der Bauplanung berücksichtigt werden. In der ersten Linie geht es hierbei um die Standsicherheit der Entwässerungsanlage, um die Anfahrbarkheit von HSE-Betriebsfahrzeugen sowie um die Vermeidung von Bauschäden während der Bauphase.

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann ohne Mengengrenzung problemlos über das vorhandene Mischwassersiel (Rüterstraße und Wandsbeker Zollstraße) abgeleitet werden. Im Gegensatz hierzu ist für die Ableitung von Regen- und Oberflächenwasseraus dem Plangebiet eine Mengengrenzung von max. 10 l/s\*ha zu beachten.

Eine Fernwärmeleitung ist nördlich des geplanten Verwaltungsneubaus im öffentlichen Straßenraum der Wandsbeker Zollstraße geplant.

#### **4 Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a des BauGB aufgestellt werden, da er insbesondere der Nachnutzung einer vorrangig durch ruhenden Verkehr sowie durch brachliegende Bereiche geprägten Fläche dient. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor: Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet weist insgesamt lediglich eine Fläche von rund 17.935 m<sup>2</sup> auf, 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). Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet (vgl. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB).

#### **5 Planinhalt und Abwägung**

##### **5.1 Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept**

Die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens stellt der Siegerentwurf des 2020 durchgeführten hochbaulichen Realisierungswettbewerbs dar, der von einem nahezu über die gesamte Grundstückslänge gestreckten Baukörper in Verbindung mit einem Vorplatz im westlichen Bereich ausgeht. Der Neubau besteht dabei aus einer Reihe miteinander verbundener Volumen, die über einen durchlaufenden Wechsel von Vor- und Rücksprüngen in der Fassade sowie variierenden Geschosshöhen ein differenziertes Gebäude unter Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes bilden.

Das moderne Verwaltungsgebäude soll Platz für insgesamt mindestens 800 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bieten. Ergänzt wird diese Nutzung durch eine damit verbundene gastronomische Einrichtung im Erdgeschoss an einer Platzfläche im Westen des Gebäudes.

Die Dachlandschaft besteht sowohl aus intensiv begrünten Bereichen, Bereichen mit Photovoltaikanlagen sowie Abschnitten, die für Angestellte des Verwaltungsgebäudes zugänglich sind. Zu einer Eingrünung sowie der Schaffung artenreicher Lebensräume für Flora und Fauna und zugunsten einer hohen Aufenthaltsqualität trägt eine insgesamt parkartige, dichte Bepflanzung auf den Dächern bei.

An der Westseite des Grundstücks erstreckt sich ein großer Platz in den umgebenden Straßenraum. Dieser leitet zum Haupteingang des neuen Verwaltungsgebäudes. Der Platz bindet alle Nutzungen in eine übergreifende Gesamtgestaltung ein und stellt eine Beziehung zwischen bestehender Bebauung und Neuplanung her. Das bestehende Technikgebäude wird in die Platzgestaltung integriert.

Das neue Gebäude bildet Freiräume unterschiedlichen Charakters in Richtung Rüterstraße und Wandsbeker Zollstraße aus. Die Rüterstraße weist einen hohen Grad an Öffentlichkeit und gemischten Nutzungen auf, während die Nordseite an der Wandsbeker Zollstraße weniger öffentlichkeitsbezogene Nutzungen aufweist und daher eine grünere Gestaltung erlaubt.

## **5.2 Fläche für den Gemeinbedarf**

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, da dem Bebauungsplan ein konkretes Vorhaben einer Vorhabenträgerin zugrunde liegt. Den Planungszielen folgend und in Anbetracht der vorgesehenen Nutzungen werden im Vorhabengebiet gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) „Flächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung eines neuen Büro- und Verwaltungsgebäudes zur Unterbringung von Dienststellen des Bezirksamtes Wandsbek (FHH) vorbereitet werden. Die im Vorhabengebiet geplanten Nutzungen sollen demnach insbesondere dem Verwaltungsbetrieb des Bezirksamtes Wandsbek dienen. Darüber hinaus ist geplant ergänzende, untergeordnete Nutzungen in dem Gebäude anzusiedeln, um einen modernen Verwaltungsbau zu gestalten und diesen auch für den Publikumsverkehr zu öffnen. In Ergänzung der Büro- und Verwaltungsnutzungen ist daher eine Fläche für gastronomische Angebote vorgesehen, die an den Betrieb des Verwaltungsneubaus gekoppelt ist. Diese deutlich untergeordnete Einheit soll insbesondere den Angestellten, aber teilweise auch Außenstehenden zur Verfügung stehen. Zudem ist eine Veranstaltungsfläche vorgesehen, die im Sinne des zugrundeliegenden Konzeptes eine flexible Nutzung erfahren soll.

Aufgrund der geplanten Nutzungen wird für die „Flächen für den Gemeinbedarf“ die Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung (FHH)“ festgesetzt. Demnach sind nur solche Nebennutzungen und -anlagen im Plangebiet zulässig, die sich der Büro- und Verwaltungsnutzung (die als Hauptnutzung vorgesehen ist) der öffentlichen Verwaltung unterordnen bzw. dieser dienen.

Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grundlage der BauNVO oder auf sonstige Weise (etwa durch Festsetzung einer Fläche nach dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB) eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist gemäß § 12 Absatz 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB zu regeln, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorha-

beträgerin in dem zum Bebauungsplan existierenden Durchführungsvertrag verpflichtet. Daher gilt im Bebauungsplan im Hinblick auf die zulässige Art der baulichen Nutzung zusätzlich die folgende Regelung:

*„Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.“* (vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung)

Nutzungsarten, die im Plangebiet vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt damit langfristig den städtebaulichen Rahmen für ein in dieser Lage mögliches Nutzungsspektrum.

Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die von der Vorhabenträgerin konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines festgelegten überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden soll. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Büro- und Verwaltungsgebäudes zur Unterbringung von Fachämtern des Bezirksamtes Wandsbek geschaffen werden.

### **5.2.1 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhabengebiet durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine festgesetzte maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (üNHN) bestimmt.

#### Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die GRZ wird mit 1,0 festgesetzt. Die GRZ von 1,0 ist erforderlich, um die Realisierung der Gebäude auf Grundlage des Ergebnisses aus dem städtebaulichen Wettbewerb bzw. der Vorhabenplanung, zu ermöglichen. Ferner wird über die GRZ von 1,0 die plankonforme Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen und unterirdische Abstellräume, die Platzfläche mit Eingangsbereich im Westen sowie die Anlieferzone im Osten des Vorhabengebietes sichergestellt.

Die zulässige Überbaubarkeit, Unterbaubarkeit und Kubatur 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, 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.

#### Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

Entsprechend der Vorhabenplanung wird die maximale Höhe des Baukörpers im mittleren Abschnitt mit 40 m über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt. Das entspricht einer Höhe von etwa 29 m bzw. acht Vollgeschossen über dem Straßenniveau. Nach Nordosten und Südwesten ist eine schrittweise Abstufung des Baukörpers über bis zu sieben auf bis zu sechs Vollgeschosse in den jeweils außenliegenden niedrigsten Gebäudeteilen geplant. Dementsprechend ist in Teilen eine maximale Gebäudehöhe von 36 m üNHN bzw. 33 m üNHN festgesetzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen tragen in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen zur Umsetzung des planerisch gewünschten architektonischen und städtebaulichen Konzepts bei.

Oberer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Attika. Die für die jeweiligen Gebäudeteile zulässigen Höhen ermöglichen die aus stadtgestalterischen und nutzungsbezogenen Gründen gewünschte Höhenentwicklung.

Das westlich des Baukörpers liegende, zum Mischwasserrückhaltebecken zugehörige Technikgebäude wird bestandsgemäß mit 15 m üNN festgesetzt, dies entspricht einer maximalen Höhe von etwa 5,5 m über dem Platzniveau.

Beeinträchtigungen des Stadtbildes können durch unmaßstäbliche Dachaufbauten hervorgerufen werden. Dachaufbauten sind jedoch für die Haustechnik sowie erforderliche Aufbauten, wie Treppenräume, erforderlich. Es wird daher eine Festsetzung getroffen, die diese Aufbauten zwar grundsätzlich ermöglicht, ihre Höhe und Anordnung jedoch beschränkt:

*„Technikgeschosse und technische oder sonstige erforderliche Aufbauten können oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von weiteren 2,0 m zugelassen werden. Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse, sind mindestens 2,0 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind Fahrstuhlüberfahrten sowie Geländer. Abweichend von Satz 1 und 2 können Ausnahmen für Treppenaufgänge in den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen zwischen zwei Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen zugelassen werden sowie ausnahmsweise Überschreitungen für Lüftungsleitungen auf den gesamten Dachflächen.“ (vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung)*

Die Festsetzung gewährleistet, dass die Aufbauten sich räumlich dem Baukörper unterordnen und sich die Gebäudekubatur nicht wesentlich verändert. Aufgrund der Grundrissorganisation ist es nicht möglich, Fahrstuhlüberfahrten ebenfalls in allen Bereichen mit 2,0 m Abstand von der Gebäudekante zu realisieren, gleiches gilt für die Geländer. Diese sind daher von der Festsetzung ausgenommen. Eine Ausnahmeregelung wurde zudem für die Treppenaufgänge aufgenommen, die als Verbindungselemente zwischen den unterschiedlich hohen Gebäudeteilen bzw. begehbaren Dachflächen vorgesehen sind und demnach eine abweichende Gebäudehöhe aufweisen werden, um die Höhenunterschiede zu überbrücken. Eine weitere Ausnahmeregelung wurde für die Lüftungsleitungen aufgenommen, da das gesamte Gebäude über eine Lüftungsanlage versorgt wird und die verschiedenen Gebäudeteile durch über das Dach geführte Lüftungsleitungen angebunden werden sollen. Diese Ausnahmeregelungen sind notwendig, um das verfolgte städtebauliche Konzept und den Betrieb des Gebäudes unter funktionalen und wirtschaftlichen Aspekten umsetzen zu können.

### **5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Durch die baukörperbezogene Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird die Grundidee des Entwurfs, die in der Ausbildung eines aus fünf Bauteilen aufgebauten Gebäudeensembles mit drei unterschiedlich hohen Gebäudeebenen besteht, gesichert. Die Bebauung steigt von Westen zur Mitte des Vorhabengebietes an und reduziert sich in der Höhe nach Osten wieder. Durch die Baugrenzen werden die unterschiedlichen hohen Bauteile voneinander abgegrenzt. Zudem werden die Vor- und Rücksprünge aus dem Wettbewerbsergebnis zur Gliederung des Baukörpers hierüber gesichert.

### **5.2.3 Abstandsflächen**

Baukörperfestsetzungen sind zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 8 Hamburgische Bauordnung (HBauO). Demnach haben im Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Bemessungen für Abstandsflächen Vorrang. Im Plangebiet wird der Baukörper

dennoch so positioniert und in seiner Höhe gestaltet, dass die erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 5 HBauO größtenteils eingehalten werden. Die Mindestabstandsflächen von 2,5 m werden zu allen Seiten eingehalten. In der Wandsbeker Zollstraße ragen die Abstandsflächen um bis zu etwa 2,5 m über die Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen hinaus, jedoch ohne dass es zu Überlappungen mit den Abstandsflächen von Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite kommt.

Aufgrund der teilweise nur geringfügigen Abstandsflächenüberschreitung sowie des ausreichenden Abstands zu gegenüberliegenden Gebäuden können daraus resultierende negative städtebauliche Folgen sowie Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgeschlossen werden.

### **5.3 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr**

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme wurden die verkehrliche Abwickelbarkeit des erwarteten Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz sowie eine ausreichende Erschließung des Vorhabens untersucht und bewertet. Im Bestand beträgt das Verkehrsaufkommen in der maximalen Spitzenstunde des Knotens Rüterstraße/ Wendemuthstraße/ Schädlerstraße folgende Verkehrsmengen: Rüterstraße (West) rund 37.640 Kfz/ Tag, Schädlerstraße rund 2.500 Kfz/ Tag, Rüterstraße (Ost) rund 35.440 Kfz/ Tag und Wendemuthstraße rund 10.070 Kfz/ Tag. Am Knoten Rüterstraße/ Wandsbeker Zollstraße wurden folgende Verkehrsmengen in der maximalen Spitzenstunde ermittelt: Rüterstraße rund 35.480 Kfz/ Tag, Wandsbeker Zollstraße (Ost) rund 35.110 Kfz/ Tag und Wandsbeker Zollstraße (Nord) rund 2.070 Kfz/ Tag.

Durch die geplanten Nutzungen ist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 890 Kfz-Fahrten/ Tag zu erwarten. Diese setzen sich aus rund 420 Fahrten/ Tag durch Beschäftigte, rund 340 Fahrten/ Tag durch Kunden und Besucher sowie rund 40 Lieferfahrten zusammen. Das Verkehrsaufkommen wird auf Basis der Anzahl der durchschnittlich anwesenden rund 500 Beschäftigten sowie von 600 Kunden pro Tag geschätzt. In die Betrachtungen einbezogen wurde zudem ein MIV-Anteil von 35 Prozent für Beschäftigte und Kunden.

Aus dem prognostizierten Verkehrsaufkommen ergeben sich rund 100 Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde. In der Spitzenstunde am Abend ist mit rund 65 Fahrten zu rechnen.

Aufgrund der Lage der geplanten Bebauung im Stadtgebiet sowie den Gegebenheiten des umliegenden Straßennetzes wird davon ausgegangen, dass rund 60 Prozent aller Ziel- und Quellverkehre aus bzw. in südwestlicher Richtung und rund 40 Prozent aus bzw. in nordöstlicher Richtung erfolgen. Die verkehrstechnische Leistungsfähigkeitsberechnungen hat ergeben, dass die Verkehre am Knotenpunkt Rüterstraße/ Wandsbeker Zollstraße leistungsgerecht abgewickelt werden und damit eine leistungsgerechte Erschließung des Bauvorhabens gegeben ist.

Die Verkehre am Knotenpunkt Knoten Rüterstraße/ Wendemuthstraße/ Schädlerstraße können bereits im Bestand nicht leistungsgerecht abgewickelt werden. Durch die Erhöhung der Verkehre aufgrund des Neubaus des Verwaltungssitzes des Bezirksamt Wandsbek ergeben sich jedoch keine weiteren Verschlechterungen des Ist-Zustandes, die zusätzlichen Verkehre liegen im Bereich tageszeitlicher Schwankungen. Durch eine Anpassung des Signalzeitenprogramms könnte eine geringfügige Verbesserung erreicht werden.

### Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Aufgrund der vorhandenen untermaßigen Nebenflächen für den Fuß- und Radverkehr wurde im Rahmen der Abstimmung des Bauvorhabens eine neue Straßenbegrenzungslinie für die Wandsbeker Zollstraße und die Rüterstraße festgelegt. An der Südseite der Wandsbeker Zollstraße werden zusätzliche Straßenverkehrsflächen in einer Tiefe von ca. 3 bis 5 m festgesetzt, um dem Ausbau der Nebenflächen sowie die Errichtung einer Wendeanlage zu gewährleisten. Entlang der Rüterstraße wird die Straßenverkehrsfläche um rund 2,0 m verbreitert, um insbesondere ausreichende Nebenflächen für den Ausbau von regelkonformen und anforderungsgerechten Fuß- und Radverkehrsanlagen zu sichern.

Darüber hinaus werden die Straßenverkehrsflächen im Westen und Osten des Plangebietes bis zur Straßenmitte in den Plangeltungsbereich übernommen und im Bereich der Wandsbeker Zollstraße im Norden und der Rüterstraße im Süden jeweils die Straßenverkehrsfläche in der gesamten Breite.

### Öffentliche Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung „öffentlicher Platz“

Im Westen des Vorhabengebietes sieht die Vorhabenplanung einen Platz vor, der einerseits als Eingangs- und Vorbereich des geplanten Verwaltungsgebäudes und zugleich dem Aufenthalt der Nutzenden des Quartiers dienen soll. Der Platz erstreckt sich angrenzend an und im Übergang zu den angrenzenden Straßen (Wendemuthstraße und Rüterstraße) bis an das geplante Verwaltungsgebäude nach Osten und umlaufend um das Technikgebäude nach Nordwesten bis an die Grenze des Vorhabengebietes.

Der Platz soll als Ankunftsplatz für den Haupteingang des geplanten Verwaltungsgebäudes dienen und für die Öffentlichkeit als Aufenthaltsort zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Platz“ festgesetzt.

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird der Platz mit einer attraktiven Aufenthaltsqualität gestaltet und soll alle Nutzungen in eine übergreifende Gesamtgestaltung einbinden; zugleich eine Beziehung zwischen bestehender Bebauung und Neugestaltung herstellen. Das bestehende Technikgebäude wird dabei in die Gestaltung des Platzes einbezogen.

### Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der privaten Stellplätze des Vorhabens ist in einer Tiefgarage vorgesehen. Die Lage der Tiefgarage soll unabhängig von der überbaubaren Fläche ermöglicht werden, da eine Beschränkung auf die Außenwände des Gebäudes wenig Spielraum zur ökonomisch sinnvollen Anlage einer Tiefgarage zulässt. Die Umgrenzung der Tiefgaragen ragt in einigen Bereich geringfügig in den öffentlichen Straßenraum, so dass dieser im Bereich des Gehwegs teilweise unterbaut wird.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich an der Wandsbeker Zollstraße. Nach bisherigem Planrecht sind Überfahrten an der Rüterstraße ausgeschlossen, was auch für das zukünftige Planrecht über den Vorhaben- und Erschließungsplan abgesichert wird.

Um auf den von Bebauung frei bleibenden Flächen eine möglichst qualitätsvolle Freiraumgestaltung umzusetzen, sind keine ebenerdigen Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen.

Gemäß Bauprüfdienst (BPD) 2022-2 „Mobilitätsnachweis (Notwendige Stellplätze und Fahrradplätze)“ sind nach gegenwärtigem Planungsstand rund 280 Pkw-Stellplätze herzustellen. Eine Reduzierung um 40% auf 169 Pkw-Stellplätze nach BPD Abs. 7.1 ist aufgrund der Lagegunst des Standorts gerechtfertigt. Insgesamt sollen in der eingeschossigen Tiefgarage ge-

mäßig Vorhabenplanung ca. 107 Pkw-Stellplätze realisiert werden. Im Ergebnis ist die Unterdeckung durch geeignete Mobilitätsmaßnahmen, durch Ausgleichsbeiträge oder eine Kombination auszugleichen. Im Mobilitätskonzept werden hierzu unterschiedliche Optionen aufgezeigt (z. B. Carsharing, Job-Ticket, etc.). Das Mobilitätskonzept wird über den Durchführungsvertrag verbindlich gesichert.

Gemäß Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) ist für Nichtwohngebäude mit mehr als sechs Stellplätzen mindestens jeder dritte Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten und zusätzlich mindestens ein Ladepunkt zu errichten.

Etwa 25 Parkstände in der jetzigen Wendeanlage und im Straßenverlauf werden mit der Vorhabenplanung entfallen, 23 Parkstände werden neu angelegt, sodass die Anzahl in Summe etwa gleich bleibt.

Fahrradabstellanlagen sind im Bereich der Wandsbeker Zollstraße als auch der Rüterstraße auf dem Grundstück und im Untergeschoss des Gebäudes vorgesehen. Für die Fahrräder ist eine separate Zufahrt in die Tiefgarage vorgesehen. Der sich aus dem Berechnungsschlüssel des BPD ergebende Bedarf (1 je 50 qm BGF) an rd. 450 Fahrradstellplätzen wird erfüllt. 20% der Stellplätze sind für Besuchende herzustellen. Entsprechend werden etwa 90 öffentliche Stellplätze oberirdisch im Außenraum verortet. Ca. 360 Fahrradplätze werden für die Beschäftigten in der Tiefgarage umgesetzt, davon drei Fahrradplätze für Lastenräder.

Zur Förderung des Radverkehrs wird zusätzlich die Errichtung einer StadtRAD-Station unmittelbar vor Ort mit bis zu 20 Plätzen verfolgt. Diese soll städtisch finanziert und über den öffentlich-rechtlichen Vertrag zur Erschließung gesichert werden.

#### **5.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Im Westen des Plangebietes wird ein ca. 488 m<sup>2</sup> großes, kreisförmiges Areal bestandskonform als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Mischwasser-Rückhaltebecken“ für die Begünstigte „Hamburg Wasser“ festgesetzt. In diesem Bereich befindet sich ein unterirdisches Mischwasser-Rückhaltebecken mit entsprechendem Technikgebäude, das der Dämpfung von gewässerschädlichen Abflussspitzen aus der Siedlungsentwässerung dient.

#### **5.5 Schmutz- und Oberflächenentwässerung**

##### Schmutzwasser:

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann ohne Einleitmengenbegrenzung an das vorhandene Mischwassersiel in der Rüterstraße und der Wandsbeker Zollstraße angeschlossen werden.

##### Oberflächenwasser:

Für das Vorhabengebiet wurde für die Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers eine Einleitmengenbegrenzung von 10 l/s\*ha festgelegt. 4,7 l/s werden an das öffentliche Siel nördlich in der Wandsbeker Zollstraße eingeleitet.

Gemäß der RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) ist grundsätzlich die offene Oberflächenentwässerung mit Verdunstungsflächen und Versickerungsanlagen anzustreben. Dieses ist jedoch aufgrund der fast vollflächigen Bebauung sowie der erforderlichen Freianlagenplanung –

u. a. zur Anlieferung – und den vielfältigen Nutzungsansprüchen der Dachflächen nur in geringem Umfang möglich. Auf dem Dach sollen extensiv und intensiv begrünte Flächen entstehen. In diesen Flächen wird ein wesentlicher Teil des Regenwassers zurückgehalten.

Die Rückhaltung aus dem Überflutungsnachweis des anfallenden Regenwassers erfolgt mittels Retentionsabläufen auf dem Dach. Das Oberflächenwasser wird überwiegend in Grünanlagen abgeleitet. Eine Rückhaltung aus dem Überflutungsnachweis des anfallenden Oberflächenwassers für die verbleibenden Flächen wird in Retentionsboxen angestaut. Eine Zisterne dient zudem als Regenwasserspeicher für die Bewässerung der Außenanlagen, Fassadenbegrünung sowie die Nutzung der WC-Spülung.

Das Entwässerungskonzept wird als Anlage Teil des Durchführungsvertrags.

## **5.6 Technischer Umweltschutz**

### **5.6.1 Lärm**

Auf das Plangebiet und dessen Umfeld wirken Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm ein. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden, das

- die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch die bestehenden Verkehrswege (Straße),
- die vorhabenbezogene Verkehrslärmsteigerung in der Nachbarschaft (Reflexionen durch den geplanten Baukörper) und
- die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet durch die bestehenden Gewerbenutzungen in der Nachbarschaft

ermittelt und bewertet.

Gemeinbedarfsflächen sind keine Baugebiete gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO, sondern eine selbstständige Art der Bodennutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Um eine einheitliche Schutzwürdigkeit für das Vorhaben bezüglich des Verkehrs- und Gewerbelärms abzuleiten, ist jedoch eine Zuordnung bzgl. der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm und Immissionsgrenzwerte gem. 16. BImSchV vorzunehmen. Für die Beurteilung der Lärmimmissionen wird eine Schutzwürdigkeit analog zu Gewerbegebieten herangezogen, da eine Wohnnutzung planungsrechtlich ausgeschlossen und nur im Tageszeitraum eine schutzwürdige Nutzung stattfinden wird. Verwaltungsgebäude sind in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 BauNVO regelhaft zulässig, Wohnnutzungen nur ausnahmsweise und selbst dann nur auf die Betriebsstätte bezogen. Misch-, Kern- oder urbane Gebiete sind in Bezug auf die Wohnnutzung weniger restriktiv. Insofern wird dem im Lärmgutachten verfolgten Ansatz, Lärmüberschreitungen im Nachtzeitraum aufgrund der ausschließlichen Tagnutzung zu vernachlässigen, entsprochen.

#### Verkehrslärmbelastung im Plangebiet

Zur Beurteilung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen.

Bei der Berechnung des Verkehrslärms wurden die Wandsbeker Zollstraße, die Rüterstraße und die Wendemuthstraße als maßgeblich berücksichtigt. Die Verkehrsstärken der zu untersuchenden Straßenabschnitte wurden der verkehrstechnischen Stellungnahme entnommen. Für eine Prognose 2035 sind die Verkehrsmengen pauschal um 10% erhöht. Das Schallgutachten kommt dabei zu folgendem Ergebnis:



Es werden bis zu 71 dB (A) tags und 64 dB(A) nachts an der lärmzugewandten Gebäudeseite (insbesondere zur Rüterstraße) berechnet. Da eine empfindliche Nutzung wie das Wohnen planrechtlich in der Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ nicht zulässig ist und somit nur im Tagzeitraum eine Arbeitsstätten-Nutzung stattfindet, sind die potentiellen Überschreitungen im Nachtzeitraum planerisch nicht relevant. Es wird folglich auf die allgemein übliche Tagnutzung als Schutzgegenstand abgestellt.

Im Tagzeitraum wird der Grenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) für Aufenthaltsräume teilweise überschritten.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gewerblich genutzte Aufenthaltsräume besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein geringeres Schutzbedürfnis. Entsprechend lässt das Arbeitsschutzrecht (Lärm- und Vibrations-Arbeitsschutzverordnung, Arbeitsstättenverordnung) abhängig von der täglichen Nutzungsdauer der Räume und je nach zu verrichtender Tätigkeit ungleich höhere Pegel zu, als sie für Wohnungen als angemessen angesehen werden. Daneben beinhaltet es aber auch die Verpflichtung, Schutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik zu treffen, um generell den Schalldruckpegel in Arbeitsräumen so weit wie möglich zu verringern. Damit stellen die Arbeitsverhältnisse einen Abwägungsbelang dar, der zu berücksichtigen ist.

Deshalb wird zum Schutz der gewerblichen Nutzungen folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Die Aufenthaltsräume wie Pausen- und Ruheräume sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an einer vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen hergestellt werden.“ (vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung)*

Eine lärmabgewandte Seite ist auch an der Nordfassade, mit Ausnahme des nordwestlichen Bereichs, nicht durchgängig gegeben. Um demnach auch an der gesamten Nordseite einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, wird die Festsetzung zur Grundrissgestaltung um die Herstellung eines ausreichenden Schallschutzes durch bauliche Maßnahmen ergänzt.

#### Verkehrslärmbelastung in der Umgebung

Die Beurteilung der planbedingten Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Abwägungsbelang. Bei der Bewertung kommt es entscheidend auf die Erheblichkeit des Lärmzuwachses an. Demnach ist ein Lärmzuwachs von 3 dB ( $\geq 2,1$  dB aufgerundet) als erheblich anzusehen. Die Schwelle, ab der eine Gesundheitsgefährdung nicht auszuschließen ist, hat das Bundesverwaltungsgericht bei einem Dauerlärmpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts für das Wohnen verortet.

Die lärmtechnische Untersuchung ermittelt an den südlich der Rüterstraße gelegenen Wohngebäuden außerhalb der Kreuzungen mit Lichtzeichenregelungen Beurteilungspegel von 69 dB(A) tags und 62 nachts im Bestand. Infolge der Neubebauung und dem aus dem Vorhaben resultierenden Mehrverkehr erreichen die Beurteilungspegel an der Fassade Werte von 71 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts. Im Wesentlichen erhöhen sich die Geräuschpegel, durch die Reflexionen an dem Plangebäude sowie die Mehrfachreflexionen zwischen dem Plangebäude und dem Bestandsgebäude, so dass eine Straßenschlucht entsteht, folglich um bis zu 2 dB. Zudem wird auch die Schwelle der angenommenen Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) in

der Nacht überschritten. Eine Begrenzung der geltenden Höchstgeschwindigkeit in der Rüterstraße auf 30 km/h ist derzeit nicht vorgesehen. Diese ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auch nicht festsetzbar. Zum einen sind die Straßenverkehrsflächen nicht vollständig Teil des Bebauungsplans und zum anderen ist die Straße in der Baulast der Freien und Hansestadt Hamburg und wird damit durch die spezielleren Regelungen des Lärmschutzprogramms in der strategischen Lärmaktionsplanung abschließend erfasst. Mit der Straßenoberfläche der Asphaltart „SMA8“ ist eine vergleichsweise lärmarme Verschleißdecke bereits vorhanden, die zu einer Reduktion der Lärmemission der Straße von 2 dB führt. Folgende Festsetzung wird daher getroffen:

*„Zur Vermeidung erheblicher Schallpegelsteigerungen durch Reflexionen des Straßenverkehrslärms ist die nach Süden zur Rüterstraße ausgerichtete Fassade kleinteilig oder im Ganzen so aus der Parallelität zur Straße zu drehen, dass ein Winkel von mindestens 5 Grad erreicht wird. Ausnahmen sind zulässig, soweit sichergestellt ist, dass mittels anderer in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, wie zum Beispiel eine schallabsorbierende Fassadengestaltung, erhebliche Schallpegelsteigerungen durch Reflexionen des Straßenverkehrslärms an den gegenüberliegenden Gebäudeseiten der Gebäude südlich der Rüterstraße vermieden werden.“ (vgl. § 2 Nummer 4 der Verordnung)*

Um die Reflexionen zwischen dem geplanten Neubau und den Bestandsgebäuden zu mindern, soll eine Drehung oder Neigung der Fassade bzw. Fassadenteile umgesetzt werden. Um eine für die gegenüberliegende Nachbarbebauung zusätzlich beeinträchtigende Lärmreflexion zu mindern, müssen Fassade bzw. Fassadenteile mindestens 5 Grad aus der Parallelität der Straße gedreht werden. Der Neigungswinkel von mindesten 5 Grad gilt somit für die vertikale Fassadenneigung. Neben der Neigung um eine vertikale Achse ist auch eine Neigung an einer horizontalen Achse möglich. Die Elemente müssen eine Kantenlänge von mindestens 1 m aufweisen und die Höhe der Fassade, mit der die geeigneten Elemente zu versehen sind, 8 m über der Straßenachse betragen. Mit dieser Schallschutzmaßnahme können, ohne zusätzliche Maßnahmen, die zu erwartenden Pegelerhöhungen an den Bestandsgebäuden vermieden und damit einer planbedingten Verkehrslärmerhöhung entgegengewirkt werden.

#### Gewerbelärmbelastung im Plangebiet

Geräuscheinwirkungen aus den gewerblichen Nutzungen werden anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm beurteilt. Potenzielle Überschreitungen im Nachtzeitraum sind planerisch nicht relevant. In diesem Zusammenhang wird erneut darauf hingewiesen, dass die geplanten Nutzungen als Verwaltungsgebäude insbesondere dem gewerblichen Nutzungsspektrum nach § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) entsprechen.

Die Berechnungen der Gewerbelärmimmissionen zeigen, dass der Richtwert für Gewerbegebiete (gewerbliche Aufenthaltsräume) von 65 dB(A) tags um mindestens 3 dB unterschritten wird.

Eine notwendige planerische Vorsorge gegenüber dem Gewerbelärm ist aus diesen Beurteilungspegeln für eine geplante Verwaltungsnutzung nicht abzuleiten.

#### **5.6.2 Geruch**

Größere Emittenten im weiteren Umfeld sind in Form von zwei benachbarten Schokoladen- und Kakaowerken südöstlich des Plangebietes in größerer Entfernung von etwa 450 m vorhanden. Relevante Zusatzbeiträge sind jedoch aufgrund der Entfernung zwischen dem Plangebiet und den Betrieben nicht zu erwarten.

Als maßgeblich die Geruchsmissionssituation prägender Emittent ist eine benachbarte Hefefabrik nördlich des Plangebietes zu berücksichtigen. Seit den in den Jahren 2014/ 2015 und 2017 durchgeführten Geruchsbegehungen, bei denen deutlich erhöhte Geruchsmissionsbelastungen durch die Hefefabrik festgestellt worden sind, wurden Maßnahmen zur Minderung diffuser Emissionen durchgeführt. Zudem erfolgte ein Austausch der zwei vorhandenen Abluftreinigungsanlagen (Abgaswäscher und Biofilter) durch moderne leistungsfähigere Neuanlagen, die Anfang 2022 in Betrieb genommen wurden. Diese Maßnahmen führten zu einer merkbaren Verringerung der Geruchsmissionen im Nahbereich des Werks.

In der immissionsschutzrechtlichen Änderungsgenehmigung für den Anlagenaustausch ist eine maximal zulässige Geruchstoffkonzentration für diese Emissionsquellen festgelegt. Mittels dieser Maßnahme ist entsprechend den Ergebnissen zu erwarten, dass die Geruchsmissionen, die durch die Hefefabrik im Plangebiet Wandsbek 84 verursacht werden, Geruchshäufigkeiten von 7,6% der Jahresstunden aufweisen werden. Die vorgesehene Nutzung dient nicht dem Wohnen. Gemäß Tabelle 22 des Anhang 7 der TA Luft wird in Bezug auf die Geruchshäufigkeiten für vergleichbare Nutzungen ein zulässiger Immissionswert in Höhe von 15% der Jahresstunden für sachgerecht erachtet. Der Immissionswert wird durch den Beitrag der Hefefabrik damit deutlich unterschritten.

Es sind daneben keine relevanten zusätzlichen Geruchsmissionsbeiträge durch kleinere Anlagen (immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen) vorhanden. Die entsprechenden Grenzwerte können eingehalten werden.

Insgesamt sind daher gesunde Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die prognostische Geruchsmissionssituation im Plangebiet Wandsbek 84 zusammenfassend gewahrt.

### **5.6.3 Verschattung**

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan beabsichtigte städtebauliche Dichte wird durch Lage und Dimensionierung des Vorhabens keine absehbaren beachtlichen Auswirkungen auf die Besonnung und Belichtung und damit auf die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebietes aufweisen. Die Besonnungssituation der im Süden anschließenden Wohnbebauungen entlang der Rüterstraße wird nicht negativ beeinträchtigt, da sich das Vorhaben nördlich der Wohnnutzung befindet und somit keine Fremdverschattung zu erwarten ist. Zudem sind die Abstandsflächen ausreichend eingehalten. Im Schnitt befindet sich das Vorhaben in rund 35 m Entfernung zu der südlich der Rüterstraße gelegenen Häuserreihe, die neben vereinzelt Wohnnutzungen im Erdgeschoss zudem eine Reihe an Ladenflächen und sozialer Nutzungsunterlagerung aufweist.

### **5.6.4 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB im Grundsatz bereits Rechnung getragen. Zu den Erfordernissen des Klimaschutzes und zum Entgegenwirken gegen den Klimawandel tragen bei:

- die Inanspruchnahme einer in großen Teilen bereits versiegelten, zentral im Stadtteil gelegenen Grundstücksfläche,
- die Entwicklung CO<sub>2</sub>-bindender Biomasse in Form von intensiver Dachbegrünung mit Gehölzanpflanzungen, Begrünung unterbauter Flächen und Fassadenbegrünung,

- die Planung eines Verwaltungsgebäudes, dass unter Beachtung der hohen Anforderungen an die Wärmedämmung in der Betriebsphase nur geringe klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen nach sich zieht und bei der vermeidbare Energieverluste vermieden werden.

Durch die Planaufstellung und Realisierung wird eine bereits genutzte und weitgehend versiegelte Innenbereichsfläche einer neuen Nutzung zugeführt und dadurch den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen. Eine Neubeanspruchung von „Flächen auf der grünen Wiese“ kann somit vermieden werden. Für den Neubau des Verwaltungsgebäudes ergibt sich als öffentliches Gebäude eine besondere Vorbildfunktion. Gemäß § 20 Hamburgisches Klimaschutzgesetz wird das Gebäude daher als Effizienzhaus 40 errichtet. Die Sicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag.

Die Wärmeversorgung im Plangebiet soll durch den Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz und Wärmepumpen sichergestellt werden und die Stromversorgung u. a. durch die Errichtung von Anlagen für Solarenergie auf Teilen der obersten Dachflächen teilweise abgedeckt werden. Zur Sicherung dieser setzt der Bebauungsplan fest:

*„Auf den Dachflächen der Gebäudeteile mit einer als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe von 40 m sind auf mind. 430 m<sup>2</sup> Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu errichten. Anlagen zur Gewinnung solarer Energien sind ausschließlich aufgeständert und unter Berücksichtigung der Dachbegrünung auszuführen.“ (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung)*

Mit der Festsetzung mind. 430 m<sup>2</sup> der Dachfläche für die Gewinnung von Solarenergie vorzusehen, wird dem städtebaulichen Ziel auf 1/3 der Dachflächen Photovoltaikanlagen zu errichten, rechnerisch entsprochen. Da die Dachflächen der tiefer liegenden Gebäudeteile durch anderweitige Nutzungen (z.B. zum Aufenthalt) belegt sind, wird die Errichtung der Anlagen auf die höheren Gebäudeteile mit einer maximalen Gebäudehöhe von 40 m beschränkt. Die Standorte sind aufgrund der Höhenlage optisch kaum wirksam und beeinträchtigen das Orts- und Landschaftsbild nicht. Zudem bietet die erhöhte Lage einen bestmöglichen Ertrag da u.a. eine Verschattung durch höherliegende Gebäudeteile vermieden wird.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wird ein nachhaltiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet und den Zielen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes entsprochen, wonach der Anteil erneuerbarer Energien zum Schutz des Klimas und zur Reduzierung des Primärenergieverbrauches zu erhöhen ist.

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

### **5.7.1 Baumschutz, Erhaltungsgebote**

Im Rahmen einer Voruntersuchung wurde der Baumbestand im Plangebiet und der Umgebung erfasst und hinsichtlich Zustand und Erhaltenswürdigkeit beurteilt. Danach wurden insgesamt 60 Bäume aufgenommen, die nach der Baumschutzverordnung der Stadt Hamburg geschützt sind. Das Baumgutachten enthält eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Bäume, die sich zum Teil auf angrenzenden Flächen jedoch im Einflussbereich des Vorhabens befinden.

Der Baumbestand ist funktionell in Straßenbegleitgrün, Hecken und Bestandsbäume auf dem Gelände gegliedert.

Gemäß dem Baumgutachten sind die Straßenbäume entlang der Wandsbeker Zollstraße und der Rüterstraße überwiegend als hochwertig und damit erhaltenswert einzustufen und vor Beschädigungen und Standortbeeinträchtigungen zu schützen. Zur Förderung benachbarter Jungbäume im Rahmen der Baumaßnahmen und zur Herstellung der Verkehrssicherheit müssen einige der bestehenden Straßenbäume entfernt werden.

Erhalten werden sollen unter anderem zwei Scheinakazien im Südwesten der Wandsbeker Zollstraße, die als besonders erhaltenswert angesehen und über den VEP entsprechend gesichert werden.

Insgesamt müssen für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts etwa 29 Bäume, davon fallen 21 Bäume unter die Baumschutzverordnung, und weitere Gehölz-/ Strauchflächen und Hecken entfernt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die vorgesehenen Neupflanzungen, insbesondere auf den Vorplätzen sowie entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen einen ausreichenden Ersatz für die zu fällenden Bäume darstellen. Auch die Dachflächen werden für großflächige intensive und extensive Begrünungsmaßnahmen sowie Baumpflanzungen vorgesehen.

Zum Schutz der Bestandsbäume sind Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Zudem ist die Einrichtung einer Fachbauleitung Baumschutz durch eine sachverständige Person für Bäume und Baumpfleg vorzusehen.

### **5.7.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

Im Zuge der Vorhabenplanung wurde ein Konzept zur Freiflächengestaltung erarbeitet, dessen Umsetzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert wird. Für die dort vorgesehenen Freiflächen ist eine dem Standort und den geplanten Nutzungen angemessene Gestaltung geplant.

#### Gehölzanpflanzungen und Grundstücksbegrünung

Im Rahmen der Planung sind Neupflanzungen innerhalb des Vorhabengebietes vorgesehen. Insgesamt sollen im Zuge des Vorhabens im öffentlichen Raum 12 Großbäume, ein mittelgroßer Baum sowie drei Kleinbäume neu gepflanzt werden. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sollen darüber hinaus ebenerdig rd. zwei mittelgroße Bäume und rd. 13 Kleinbäume und auf den Dachflächen weitere rd. 20 Kleinbäume gepflanzt werden. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung des Gebäudekomplexes in sein Umfeld. Gehölze wirken bei dem geplanten hohen Versiegelungsgrad durch Verschattung ausgleichend auf die kleinklimatisch in gewisser Weise extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Die Baumpflanzungen schaffen zudem eine Mindestausstattung des Plangebietes mit ökologisch wirksamen Strukturen.

Die anzupflanzenden Bäume werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie ein Freiflächenkonzept gesichert.

Eine Besonderheit dieses Vorhabens liegt darin, dass Baum- und Gehölzpflanzungen nicht nur auf ebenerdigen Grundstücksflächen, sondern auch auf den Dachflächen der Hochbauten vorgesehen sind.

#### Dachbegrünung, Begrünung unterbauter Flächen

Im Vorhabengebiet sind neben ebenerdigen, zum Teil unterbauten Flächen insbesondere die Dachflächen der Gebäude für eine Begrünung vorgesehen.

Die entstehenden Vegetationsflächen leisten einen wesentlichen Beitrag zur Gestaltung und Begrünung und somit zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung, zur Aufnahme, Speicherung und reduzierten Ableitung der Niederschläge. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung und tragen damit zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen.

Bei der Begrünung unterbauter Flächen bzw. Dachflächen ist jedoch Voraussetzung, den für ein dauerhaftes Wachstum von Rasen-, Wiesen- und Staudenflächen und die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für Bäume, Sträucher und Hecken erforderlichen Wurzelraum in Form ausreichender Substratschichten bereitzustellen. Der Bebauungsplan setzt daher Folgendes fest:

*„In den Flächen für Gemeinbedarf sind auf ebenerdigen unterbauten Flächen Vegetationsflächen mit einem mindestens 40 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und intensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Wege und Zufahrten, erforderliche Müllstandorte, Fahrradabstellanlagen und Feuerwehruzufahrten.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)*

Eine Substratstärke von mind. 40 cm ermöglicht die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen und Anpflanzungen (z.B. Großsträucher und Hecken), außerhalb von beispielweise befestigten Bewegungsflächen, auf Vegetationsflächen.

Gemäß Vorhabenplanung ist die Herstellung einer attraktiven Dachlandschaft mit vielfältigen Nutzbarkeiten vorgesehen. Für entsprechende Begrünungsmaßnahmen und Anpflanzungen sollen die Vegetationsflächen auf dem Dach des Hochbaus daher abweichend im Mittel mit einer 40 cm starken Substratschicht versehen und intensiv begrünt werden.

*„In den Flächen für Gemeinbedarf sind auf Dachflächen Vegetationsflächen mit im Mittel 40 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und intensiv zu begrünen. Abweichend von Satz 1 sind auf den obersten Dachflächen in Bereichen mit Photovoltaik- und/ oder Solarthermieranlagen sowie in den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen die darunter liegenden Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind notwendige Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder als Dachterrassen und befestigte Bewegungsflächen dienen.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)*

Neben den intensiv begrünter Dachflächen gibt es solche Bereiche, die fast ausschließlich für Photovoltaik- und/ oder Solarthermieranlagen vorgesehen sind. Nach dem Stand der Technik ist eine Nutzung begrünter Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen kompatibel und der Wirkungsgrad aufgeständerter Systeme bei hohen Sommertemperaturen wird durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung erhöht. In diesen Bereichen ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm ausreichend, damit kann eine nachhaltige Sicherung der ökologischen Wirkung und eine dauerhafte Begrünung der Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden gewährleistet werden. Gleiches gilt für die mit (A) gekennzeichneten Flächen unterhalb der Treppenanlagen der Bauteile A und G.

Die Gebäudedachflächen stehen nicht vollständig für eine Begrünung zur Verfügung. Von der potenziell zu begründenden Dachfläche sind sowohl notwendige Flächen für Technikaufbauten, Dachausstiege, Brandschutz, Belichtung, Be- und Entlüftungsanlagen als auch Aufenthaltsflächen wie Dachterrassen und befestigte Bewegungsflächen für die Mitarbeitenden gemäß dem abgestimmten Freianlagenkonzept ausgenommen.

### Fassadenbegrünung

Die Fassaden sollen mit wenigen Ausnahmen, z.B. im Bereich der Zugänge zum Gebäude, begrünt werden. Die Fassadenbegrünung trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei und besitzt im Zusammenhang mit den übrigen Neupflanzungen Funktionen für Insekten und Vögel. Die Umsetzung der Begrünung sowie die geeigneten und zu verwendenden Pflanzenarten werden über den Durchführungsvertrag geregelt. Im Durchführungsvertrag werden ebenfalls Regelungen zur Bewässerung der Fassadenbegrünung aufgenommen.

Da zwischen Baukörper und angrenzendem öffentlichen Straßenraum nur wenig Spielraum besteht, kann der Mindestabstand zwischen Pflanze und Grundstücksgrenze von 40 cm nicht durchgehend eingehalten werden. Um Einschränkungen im Straßenprofil durch die Fassadenbegrünung auszuschließen, ist die Begrünung unter einer Höhe von 3,0 m regelmäßig zurück zu schneiden. Dieses wird im öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

### Gewässerschutz

Hinsichtlich der Planung von Tiefbauten ist generell zu prüfen, ob diese in einem direkten Kontakt zum Grundwasser stehen werden – hierzu zählt auch Stauwasser, das sich in Bereichen schwer wasserdurchlässiger Untergrundverhältnisse ausbilden kann. Tiefbauten, wie die vorgesehene Tiefgarage, sollten in diesen Bereichen wasserdichtet ausgeführt werden. Bei dem Bau von Tiefgaragen und tieferliegenden Gebäudeteilen können diese im Grundwasser liegen und es kann zu notwendigen Grundwasserhaltungen kommen. Im Zuge der Bautätigkeit notwendige Grundwasserhaltungen sollen nur temporär erfolgen. Um eine Schädigung des Grundwasserhaushalts und damit eine Schädigung des Naturhaushalts zu vermeiden, sind dauerhafte Absenkungen unzulässig. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels kann insbesondere zur Schädigung des erhaltenswerten bzw. zu erhaltenden Baumbestands im Plangebiet und Umfeld führen, daher wird festgesetzt:

*„Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)*

### **5.7.3 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 HmbBNatSchG 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 einschätzen zu können, ob streng geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Maßnahmen des Bebauungsplans betroffen sein können und gegebenenfalls Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen treffen zu können, wurde eine faunistische Potenzialanalyse sowie eine artenschutzfachliche Prüfung erstellt. Für das Vorkommen von Fledermaus- und Vogelarten wurde eine Begehung des Geländes durchgeführt. Dabei wurde insbesondere auf Strukturen geachtet, die für Fledermäuse und Vögel von Bedeutung sind.

### Fledermäuse

Die Untersuchung hat ergeben, dass in der Parkpalette kein Vorkommen von Fledermäusen nachgewiesen wurde und auch der Baum- und Gehölzbestand kein Potential für Fledermausquartiere aufweist.

Somit gehen durch das Vorhaben keine Quartiere und folglich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren. Es gehen keine Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass es zum Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten kommt.

#### Europäische Vogelarten

Die Untersuchung hat ergeben, dass die Parkpalette keine Gebäudebrüter aufweist. In den Gehölzen sind ebenfalls keine potenziellen Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter vorhanden, da Höhlen fehlen. Es sind lediglich die relativ anspruchslosen Blau- und Kohlmeisen zu erwarten, die verbreitet in künstlichen Nisthilfen brüten. Solche Nisthilfen sind möglicherweise im Siedlungsumfeld vorhanden.

Potenzielle Brutreviere von mit Fortpflanzungsstätten vorkommenden Arten werden nicht beschädigt. Die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten können in die Umgebung ausweichen und erfahren keine Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte.

Von Bedeutung für Gehölzvögel ist der eventuelle Verlust von Gehölzfläche.

Die hier potenziell betroffenen Arten sind Baum- oder Gebüschbrüter, die auch ihre Nahrungsreviere in der Nähe der Gehölze vorfinden. Sie verlieren kurzfristig einen sehr kleinen Teil ihres Lebensraumes. Der relativ wertvollste Reviereteil, der gehölzbestandene Ostrand, bleibt jedoch größtenteils erhalten. Eine Eingrenzung eines Reviers, so dass seine Funktion als Fortpflanzungsstätte beschädigt wird, ist unwahrscheinlich. Der Verlust der wenigen Gehölze führt nicht zur Verminderung der Anzahl von Revieren. Nach Herstellung der neuen Grünflächen wird der Lebensraum wieder hergestellt. Die Veränderungen können von den hier vorkommenden, anpassungsfähigen Arten, die in Hamburg im Bestand zunehmen oder auf sehr hohem Niveau stabil sind, aufgefangen werden.

Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) BNatSchG bleiben damit im räumlichen Zusammenhang erhalten.

#### Weitere Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie

Darüber hinaus können auch Lebensstätten von weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden.

#### Verbote nach § 44 BNatSchG

Bei einer Verwirklichung des Vorhabens kommt es nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG. Gleichwohl ergeben sich aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahmen: Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01. März bis September - allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).

Unüberwindliche Hindernisse zur Verwirklichung des Vorhabens treten durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzrechtes daher nicht auf.

#### Vogelschlag

Nach Fertigstellung der Neubebauung kann im Zusammenhang mit Gebäudeverglasungen und der nicht unerheblichen Gebäudehöhen ein Konflikt mit Vögeln entstehen. Hierzu trifft der Bebauungsplan im Sinne von § 1 Absatz 6 Nummer 7a) BauGB in Verbindung mit § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG die folgende artenschutzrechtlich begründete Festsetzung:



*„Im Plangebiet sind zur Vermeidung des Vogelschlags Flächen aus Glas durch geeignete Maßnahmen (z.B. mehrschichtiger Fassadenaufbau, Gliederung der Fassade, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigem Lichtreflexionsgrad) erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren bzw. als Hindernis sichtbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 von Hundert (v. H.) ist oder zusammenhängende Glasflächen mit Glasscheiben von größer 6 Quadratmeter vorgesehen sind. Satz 1 gilt nicht für Glasflächen bis 21 Meter über Normalhöhennull, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder größeren Vegetationsflächen oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)*

Mit dieser Festsetzung soll die Gefahr einer Tötung oder Verletzung von Vögeln durch Kollision mit transparentem Material an den Fassaden auf das geringstmögliche Restrisiko gemindert werden. An den Glasflächen sind Maßnahmen sinnvoll, um diese für das Vogelauge erkennbar zu machen, sofern in diesen Glasflächen Spiegelungen von Vegetation, v.a. Gehölzen, oder vom Himmel vermieden, um für Vögel nicht erkennbare Hindernisse auszuräumen. Die Ausnahme, solche Maßnahmen erst ab 21 Meter über Normalhöhennull durchführen zu müssen, wenn keine Vegetation unmittelbar vor den Glasflächen vorhanden ist oder Durchsichten auf Habitate sowie den Himmel vorliegen, erlaubt es, die Erdgeschosszone für die dort geplanten öffentlichkeitsbezogenen Nutzungen nicht gravierend einzuschränken. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass bei Vorliegen von für Vögel anziehenden Habitaten oder Durchsichten auf für Vögel interessante Flugziele geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

#### Lichtimmissionen

Zur Vermeidung von naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungen durch umweltschädliche Lichtemissionen und um angrenzende Vegetationsflächen als Lebensräume für nachtaktive Arten zu erhalten, werden Vorgaben für die Ausgestaltung von Außenleuchten festgesetzt. Mit Festsetzung der Lichtfarbe werden negative Auswirkungen auf wildlebende Tierarten, insbesondere nachtaktive Insekten, vermieden. Die Festsetzung der Gehäusegestaltung als „staubdicht geschlossen“ vermeidet das Eindringen von Insekten und deren Verenden in der Leuchte. Mit der Begrenzung der Oberflächentemperatur werden Verletzungen und ggf. Tötungen von wildlebenden Tierarten vermieden. Eine Reduktion der Anzahl von Beleuchtungsanlagen sowie deren zeitliche Nutzungsdauer führt insgesamt zur größten Minimierung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Konkret wird folgende Festsetzung auf Basis von § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 5 Absatz 1 Bauleitplanfeststellungsgesetz i.V.m. § 4 Absatz 3 HmbBNatSchAG i.V.m. § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 BNatSchG zu Beleuchtungsanlagen im Plangebiet getroffen:

*„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)*

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wandsbek 84 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und das Vorhaben umzusetzen. Ferner wurde ein Vertrag zur Kostenübernahme von Erschließungs-, Planungs- und Gutachtenkosten geschlossen.

## **7 Teilweise Überplanung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 17.935 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen rund 13.110 m<sup>2</sup>, auf die Gemeinbedarfsfläche rund 4.820 m<sup>2</sup>.

### **8.2 Kostenangaben**

Die Planungs- und Realisierungskosten innerhalb des Vorhabengebietes werden vollständig durch die Vorhabenträgerin getragen. Die Erweiterungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Wandsbeker Zollstraße“ und „Rüterstraße“ werden nach Herstellung durch die Vorhabenträgerin kosten- und lastenfrei an die Stadt übergeben.