

# Begründung zum Bebauungsplan Barmbek-Süd 12

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>2. Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1 Flächennutzungsplan	4
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	4
3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
Baustufenplan	4
Durchführungsplan	5
Baumschutz	5
Bauschutzbereich	5
Bodenverunreinigungen	5
Überschwemmungsgebiet	5
Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	5
3.2 Andere planerische Tatbestände	5
Städtebaulicher Realisierungswettbewerb	5
Bodenuntersuchung	6
Lärmtechnische Untersuchung und Schwingungsgutachten	6
Landschaftsplanerische Untersuchung, grünplanerisches Entwicklungskonzept und Gutachten zur Eingriffsregelung	6
Gutachten zur Oberflächenentwässerung und zur Erschließung der Baugebiete 2003	6
Gutachten zum Denkmalschutz	6
3.4 Angaben zum Bestand	6
3.4.1 Bebauung und Nutzung	6
3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten	8
Boden/ Topographie	8
Freiraumstruktur und Baumbestand	8
Lokalklima/Lärm	9
<b>4. Umweltbericht</b>	<b>9</b>
<b>5. Planinhalt und Abwägung</b>	<b>9</b>
5.1 Allgemeines Wohngebiet	9
5.2 Kerngebiet	12
5.3 Mischgebiet	14
5.4 Fläche für den Gemeinbedarf	14
5.4.1 Krankenhaus	14
5.4.2 Zentralinstitut für Transfusionsmedizin (ZIT)	15
5.4.3 Kindertagesheim	16

5.5	Erhaltungsbereich	16
5.6	Denkmalschutz	16
5.7	Grünflächen	18
5.7.1	Parkanlage	18
5.7.2	Spielplatz	18
5.7.3	Private Grünflächen	18
5.8	Straßenverkehrsflächen und Gehrechte	19
	Planstraße 1	20
	Planstraße 2	20
	Planstraße 3	20
5.9	Wasserfläche	21
5.10.	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, Oberflächenentwässerung und Leitungsrecht	21
	Westlicher Bereich (Wohngebiet)	21
	Östlicher Bereich (Kerngebiet, Gemeinbedarf Krankenhaus (ZIT) und Wohngebiet)	22
	Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus	22
5.11	Bodenverunreinigungen	23
5.12	Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen	25
5.12.1	Baumschutz	25
5.12.2	Begrünungsmaßnahmen	26
5.13.	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
5.14	Lärmschutz	27
5.15	Bauschutzbereich	28
5.16	Kraft-Wärme-Kopplung	28
5.17	Gestalterische Anforderungen	29
5.18	Überschwemmungsgebiet	29
5.19	Versorgungsfläche	29
<b>6.</b>	<b>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft</b>	<b>30</b>
6.1	Bodenfunktion	30
6.2	Gewässer/Wasserhaushalt	31
6.3	Tier- und Pflanzenwelt	31
6.4	Lokalklima	33
6.5	Orts- und Landschaftsbild	33
6.6	Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets	33
6.7	Zusammenfassende Bewertung der Eingriffsregelung und naturschutzfachliche Beurteilung	34
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>35</b>
<b>8.</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen</b>	<b>35</b>
<b>9.</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>35</b>
9.1	Flächenangaben	35
9.2	Kostenangaben	35

Anlage: Zugeordnete Ausgleichsflächen

## 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Fassung des BauGB, d.h. vor dem 20. Juli 2004 eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i.V. mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Klimaschutz-, denkmalschutz-, bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 5/04 vom 6. Juli 2004 (Amtl. Anz. S. 1423) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 30. Oktober 2003, 14. März 2005 und 25. November 2005 (Amtl. Anz. 2003, S. 4763, 2005, S. 616, 2005 S. 2124) stattgefunden.

## 2. Anlass der Planung

Als Folge der Entwicklungen im Gesundheitswesen und neuer Anforderungen an zeitgemäße Krankenhäuser sowie der Neuorganisation des Landesbetriebs Krankenhäuser (LBK) Hamburg sollen nicht mehr betriebsnotwendige Flächen des LBK Hamburg überplant werden.

Auf dem Gelände des Allgemeinen Krankenhaus Eilbek (AKE) – der „Klinik im Park“ im Stadtteil Barmbek-Süd - sollen ca. 14,5 ha von ca. 25 ha einer neuen Nutzung zugeführt werden. Parallel dazu soll die Liegenschaften der derzeitigen Psychiatrischen Klinik mit ca. 7000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche an der Friedrichsberger Straße 53 einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Verminderungen der Flächenbedarfe des Allgemeinen Krankenhauses Eilbek (AKE) ermöglichen die Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen für den fortbestehenden Bedarf an Wohnraum in Hamburg. In zentraler und gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossener Lage soll ein neuer, hochwertiger Wohnstandort geschaffen werden. Mit einem Angebot an familiengerechten und höherwertigen Wohnungen, die zu einem großen Teil für die Eigentumsbildung geeignet sind, soll der Abwanderung von Eigenheiminteressenten in das Hamburger Umland entgegengewirkt werden. Insgesamt können im Plangebiet ca. 380 Wohneinheiten realisiert werden.

Neben Wohnbauflächen sollen Kerngebietsflächen festgesetzt werden, um eine Nutzungsmischung zu erzielen und wohnungsnahen Arbeitsstätten zu schaffen.

Das Torhaus der ehemaligen "Staatskrankenanstalt" (Haus 33) von 1914 soll erhalten und nach § 172 BauGB als Erhaltungsbereich festgesetzt werden. Das ehemalige Krankenhaus und Diakonissenheim Ebenezers (Haus 53) von 1910/11 auf dem Flurstück 1651 der Gemarkung Barmbek auf der Westseite der Friedrichsberger Straße soll als Denkmal-Ensemble erhalten werden.

Die südlich angrenzende Parkanlage (Wandsegrünzug) soll in ihrem Bestand einschließlich Kinderspielplatz gesichert und durch eine neue öffentliche Parkanlage auf der bisherigen Krankenhausfläche erweitert werden. Im Osten des Plangebiets soll eine neue Grünverbindung parallel zur Bahntrasse hergestellt werden. Zur Erschließung der neuen Wohnbau- und Kerngebietsflächen werden Straßenverkehrsflächen neu festgesetzt.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBI S. 485) mit seiner 84. Änderung stellt für das Plangebiet Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Symbol „Krankenhaus“, gemischte Bauflächen, Wasserflächen und Grünflächen dar. Die Straße Dehnhaide ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Bahntrasse.

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

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBI S. 363) mit seiner 70. Änderung stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm die Milieus öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential, verdichteter Stadtraum, Etagenwohnen mit Grünqualität sichern, parkartig, Parkanlage, sonstige Hauptverkehrsstraße (Dehnhaide) und Gewässerlandschaft mit angrenzendem Auenentwicklungsbereich dar. Als milieuübergreifende Funktionen werden für den Bereich des Wandse-Grünzuges Landschaftsachse sowie Entwickeln des Landschaftsbildes dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für das Plangebiet die Biotopentwicklungsräume Gemeinbedarfsflächen (13b) mit parkartigen Strukturen, geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a), Parkanlage (10a), übrige Fließgewässer (3a), Auen der übrigen Fließgewässer (3b), Hauptverkehrsstraßen (14e) städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12) mit parkartigen Strukturen sowie Verbindung von Biotoptypen der Trockentäler und Bachtäler der Geest dar.

##### **3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

###### **Baustufenplan**

Der Baustufenplan Barmbek-Süd und Uhlenhorst vom 10. September 1954 (Amtl. Anz. S. 809) weist für das Plangebiet „Grünfläche“ und Gebäude öffentlicher Art mit dem Zusatz „Staatskrankenanstalt Friedrichsberg“ aus. Es handelt sich bei der Ausweisung Grünfläche um eine planungsrechtlich nicht übergeleitete Festsetzung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wurde bisher nach § 34 BauGB beurteilt.

### **Durchführungsplan**

Der Durchführungsplan D 312 vom 06. April 1956 (HmbGVBl. S. 75) stellt westlich der Friedrichsberger Straße zwischen Amselstraße und Holsteinischem Kamp Flächen für besondere Zwecke (Schule/Krankenhaus) dar.

### **Baumschutz**

Im Plangebiet befinden sich geschützte und erhaltenswerte Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

### **Bauschutzbereich**

Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

### **Bodenverunreinigungen**

Im Plangebiet gibt es aufgrund der Vornutzung als Krankenhausfläche einen Verdacht auf Bodenverunreinigungen.

### **Überschwemmungsgebiet**

Der südliche Bereich des Plangebietes liegt im Bereich der Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Wandse zwischen der Landesgrenze und der Maxstraße vom 19. August 1986 (HmbGVBl. S. 269), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376).

### **Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

## **3.2 Andere planerische Tatbestände**

### **Städtebaulicher Realisierungswettbewerb**

Für die neuen Wohn- und Kerngebiete an der Friedrichsberger Straße und das Kerngebiet im Osten entlang der Bahnlinie wurde 2003 der städtebauliche Realisierungswettbewerb "Parkquartier Friedrichsberg", ausgelobt durch die Freie und Hansestadt, durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs war es, ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, das ein differenziertes Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Wohntypologien ermöglicht, die in wesentlichen Teilen zur Eigentumsbildung geeignet sind. Die vorhandenen Grün- und Freiflächen sowie der wertvolle Baumbestand waren unter Berücksichtigung des öffentlichen Erholungswertes, ihres ortsbildprägenden Charakters, gemeinwirtschaftlicher und ökologischer Aspekte zu entwickeln bzw. zu überplanen. Weiterhin sollten Vorschläge für gewerbliche Bauflächen unterbreitet werden, die mit der benachbarten Krankenhausnutzung kompatibel sind und potenzielle Synergieeffekte mit dem Krankenhausbetrieb nutzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans für diesen Bereich orientieren sich an dem auf der Grundlage des Siegerentwurfes erarbeiteten Funktionsplan.

### **Bodenuntersuchung**

Für das Gelände der ehemaligen Fläche des Krankenhauses Eilbek wurde 2003 eine Bodenuntersuchung durchgeführt.

### **Lärmtechnische Untersuchung und Schwingungsgutachten**

Für die Baugebiete wurde 2002/2003 eine Lärmbetrachtung nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren der DIN 18005 durchgeführt. Im November 2005 wurde ein Lärm- und Schwingungsgutachten für die VEH-Fernwärme-Pumpstation durchgeführt.

### **Landschaftsplanerische Untersuchung, grünplanerisches Entwicklungskonzept und Gutachten zur Eingriffsregelung**

Zur Beurteilung des vorhandenen Grünbestandes wurde 2001 und 2003 eine landschaftsplanerische Bestandsaufnahme und Bewertung vorgenommen. Ein landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept 2002 für den Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses Grundlage der Grünfestsetzungen des Bebauungsplans. Außerdem wurde 2003 ein Gutachten zur Eingriffsregelung nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz (HmbNatSchG) durchgeführt.

### **Gutachten zur Oberflächenentwässerung und zur Erschließung der Baugebiete 2003**

Im Rahmen des Wettbewerbs wurde 2003 ein Erschließungskonzept für die Baugebiete erarbeitet. Für die Baugebiete wurde ein Konzept zur Oberflächenentwässerung entwickelt und in die Planzeichnung übernommen.

### **Gutachten zum Denkmalschutz**

Das Krankenhaus Eilbek wird vom Denkmalschutzamt nicht als Ensemble von denkmalpflegerischem Wert eingestuft, da durch die Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und den nachfolgenden Wiederaufbau der ursprüngliche Charakter verloren gegangen ist. Die einzige Konstante, die sich heute noch feststellen lässt, ist der Aspekt eines Krankenhauses im Park. Ein Herausgreifen einzelner Bauten bietet sich aufgrund der entstellenden baulichen Veränderungen ebenfalls nicht an; dies gilt auch für die Bauten aus der Schumacherzeit. Lediglich die beiden Gebäude an der Friedrichsberger Straße 53 werden als denkmalwürdig erachtet.

## **3.4 Angaben zum Bestand**

### **3.4.1 Bebauung und Nutzung**

Westlich der Friedrichsberger Straße (Flurstück 1651 der Gemarkung Barmbek) befindet sich die Psychiatrische Abteilung des AK Eilbek in einem dreigeschossigen, denkmalschutzwürdigen Gebäudebestand mit einem neueren Anbau aus den 80er Jahren. Auf dessen Dach ist eine Antennenanlage zur Versorgung des Stadtteils installiert, für die bis 2010 vertragliche Vereinbarungen bestehen. Auf dem Flurstück befindet sich im rückwärtigen Teil eine kleinere Parkanlage, die mit erhaltenswerten Bäumen bestanden ist.

Das Krankenhausgelände selbst wird geprägt durch den Park, in dem sich die einzelnen Gebäude verteilen. Im nördlichen, zentralen Bereich an der Dehnhaid konzentrieren sich die Krankenhausgebäude um eine Grünfläche; sie bilden auch den zukünftigen Kernbereich des Krankenhauses. Die überwiegend dreigeschossigen Gebäude wurden durch die viergeschossigen Häuser 6 (Rehabilitationszentrum) und den jüngsten Neubau 7N ergänzt, in dessen Erdgeschoss die zentrale Patienten- und Notfallaufnahme untergebracht ist. Die Anfahrt der Rettungswagen erfolgt von der nördlichen Gebäudeseite, der künftige Haupteingang des Krankenhauses liegt an der östlichen Seite von Haus 7N. Die Logistikzentrale des Krankenhauses ist im von Süden anzufahrenden Untergeschoss von Haus 6 untergebracht.

Im östlichen Bereich des Krankenhausgeländes verteilen sich zweigeschossige Gebäude, die nicht mehr betriebsnotwendig sind. Im Südosten des Geländes befindet sich das zweigeschossige Gebäude des Zentralinstituts für Transfusionsmedizin (ZIT), eine hochinstallierte Immobilie, die auf absehbare Zeit in dieser Nutzung bleiben soll.

Im südlichen Teil des Geländes, dem künftigen Park, befindet sich in zentraler Lage am Wandse-Grünzug das dreigeschossige Torhaus (Haus 33) von 1914, das historisch den südlichen Eingang zum Krankenhausgelände markierte.

Im südwestlichen Bereich des Krankenhausgeländes befinden sich vier fünf- bzw. sechsgeschossige Gebäude aus den sechziger Jahren, in denen Verwaltung sowie Schwesternwohnungen untergebracht sind. Nördlich davon befindet sich das zweigeschossige Haus 37 von 1864, das ehemalige Wohnhaus des Direktors. Ebenfalls in diesem Bereich befindet sich das dreigeschossige Haus 32, das den Betriebskindergarten beherbergt, der voraussichtlich auf das künftige Krankenhausgelände umziehen wird.

Zwischen den beiden Krankenzufahrten von der Friedrichsberger Straße befinden sich die eingeschossige erhaltenswerte Pathologie (Haus 40), deren Nutzung auf das Kerngelände verlagert wird sowie ein dreigeschossiges Wohnhaus des Vereins Schwesternaltersheim Hamburg e.V. (Haus F), das aufgelöst ist und keines Ersatzes bedarf. An der bisherigen Hauptzufahrt des AK Eilbek liegt eine Pförtnerloge, in den Flächen nördlich davon befinden sich ein- und zweigeschossige Nebengebäude und Garagen, deren Nutzungen ebenfalls größtenteils verlagert werden.

Auf dem Gelände des AK Eilbek verteilt befinden sich diverse Bunkeranlagen, die von der Behörde für Inneres aus der Zivilschutzbindung entlassen wurden. Für die Nutzung der Bunkeranlagen selbst wie auch die Grundstücke, auf denen sich die Bunkeranlagen befinden, bestehen damit keinerlei Beschränkungen oder Auflagen mehr. Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

Auf dem Krankenhausgelände befindet sich im östlichen Bereich (östlich der Ringstraße, auf der Höhe von Haus 5) ein Notbrunnen (Nr. 41885), der Bestandteil der in Hamburg vorhandenen Notwasserversorgungseinrichtungen ist, die gemäß des Wassersicherungsgesetzes (WaSG) betriebsbereit vorzuhalten sind.

Im Nordwesten des Plangebietes an der Dehnhaid befindet sich die Energiezentrale des AK Eilbek. Neben der zentralen Stromversorgung sowie der Notstromversorgung des Krankenhauses erfolgt von dort aus auch eine Versorgung des Stadtteils. Über die Gasübergabestation wird das AK Eilbek mit Gas versorgt. Im benachbarten Haus 47 befindet sich das Kesselhaus mit der zentralen Warmwasserbereitung des Krankenhauses. Von dort aus führen (z.T. begehbare) Versorgungskanäle in das Krankenhausbereich, die den Großteil der Gebäude mit Fernwärme versorgen.

Auf der Freifläche neben Haus 42 im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Dieseltankanlage, deren Nutzung 2006 aufgegeben werden soll.

Nördlich des Parkplatzes an der Friedrichsberger Straße vor Haus D befindet sich eine unterirdische Pumpstation (Druckerhöhungsanlage) des örtlichen Stromversorgungsunternehmens Vattenfall Europe Hamburg AG (VEH), für die Bereitstellung von Fernwärme für die nordwestlichen Stadtteile Hamburgs. Im Plangebiet befinden sich Netzstationen der VEH und die zu den Netzstationen führenden Kabel, ein 110-KV-Hochspannungserdkabel sowie Fernwärmeanlagen. In der Straße Dehnhaid und Friedrichsberger Straße befinden sich Gas-Hochdruck- und Niederdruckleitungen sowie ein Hochdruckregler.

Im westlichen Bereich der Flächen befindet sich an der Friedrichsberger Straße in Höhe Holsteinischer Kamp (Teilfläche 3) eine Grundwasser-Messstelle der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

### 3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

#### Boden/ Topographie

Das Gelände fällt zum Wandse-Grünzug hin leicht ab. Im Nordosten des Geländes, direkt an der Bahnlinie, befindet sich ein fast 10 m hoher Hügel. Dieser wurde beim Bau des Krankenhauses als Aussichtshügel angelegt und als Alpinum bepflanzt (derzeit mit hohen Ahornen bewachsen). Im Inneren befindet sich ein Bunker.

Aufgrund der Erkenntnisse aus hamburgweiten Recherchen wird für den Bereich des AKE mit anthropogen kaum überprägten Böden gerechnet. Diese Erwartung beruht insbesondere auf der Tatsache, dass es sich dort um sehr alte Baum- und Parkbestände handelt, die in der Regel mit anthropogen nicht oder kaum überprägten Böden einhergehen. Es handelt sich dabei um Böden, deren Funktion nach dem Bundesbodenschutzgesetz als hochwertig einzustufen ist. Ziel ist es, diese Böden weitgehend in ihrem Zustand zu belassen und Versiegelungen, Verdichtung und Abschiebung zu vermeiden.

#### Freiraumstruktur und Baumbestand

Das Plangebiet wird geprägt von einem umfangreichen Großbaumbestand, Alleen, zwei Parkanlagen im Süden (Wandsegrünzug und Krankenhauspark), einer Rasenfläche mit großen Bäumen im Westen, einer zentralen intensiv gestalteten Grünfläche im Krankenhauskernbereich und einer waldartigen Grünfläche im Nordosten. Die Fläche im Nordosten ist von Wegen durchzogen und durch eine lange Lindenallee geprägt. Der Krankenhauspark im Süden



besteht aus einer großen gepflegten Rasenellipse und dem östlich anschließenden naturnahen waldartigen Bereich. Der südlich anschließende Wandsegrünzug besteht aus großen offenen Rasenflächen mit einzelnen größeren Gehölzgruppen in die die Wandse z.T. sehr tief einschneidet.

Wertvolle Grünstrukturen sind weiterhin die geschlossenen Randbepflanzungen in unterschiedlichen Breiten an der Dehnhaide, Friedrichsberger Straße, zur Bahn im Osten und zum Wandsegrünzug, die das Gelände eingrünen; sowie die Baumreihen an den jetzigen Krankenhausstraßen. Sie bestehen im wesentlichen aus Linden und Ahornen. Wertvolle Einzelgehölze befinden sich rund um die Rasenfläche im Westen: jeweils drei mächtige Blutbuchen sowie Linden und Ahorne.

#### Lokalklima/Lärm

Nach Pohl & Pietsch (Teilplan Naturhaushalt Klima/Luft, LAPRO Hamburg, 1989) wurde das Gelände des AKE in die Klimatope „Stadtrandbebauung“ und im südlichen Bereich „Parkanlage, Kleingärten“ eingestuft. Im Bereich der „Stadtrandbebauung“ werden die Klimaelemente mäßig beeinflusst, die Entlastungsfunktion für stärker beeinträchtigte Bereiche ist eingeschränkt. Im Klimatop „Parkanlage, Kleingärten“ ist die natürliche Klimaausprägung kaum verändert. Es handelt sich hier um bioklimatische und lufthygienische Entlastungsräume. Der südliche Bereich des Krankenhausgeländes mit seinem dichten Gehölzbestand besitzt somit einen hohen Wert für das Klima und die Luft-hygiene. Die übrigen Bereiche erreichen eine mittlere Bewertung.

Das Gelände des AKE ist durch den Verkehrslärm auf den umliegenden Straßen, insbesondere der Dehnhaide, und durch die Geräusche der an- und abfahrenden S-Bahnen an der Station Friedrichsberg belastet. Eine zusätzliche Belastung geht von den Güterzügen aus. Die Lärmimmissionen sind daher am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes am höchsten. Rechnerische Untersuchungen der Lärmimmissionen zeigen derzeit Lärmpegel, sowohl tags als auch nachts, die eine Wohnnutzung auf einem ca. 30-40 m breiten Streifen entlang des Bahndamms nur eingeschränkt zulassen.

#### **4. Umweltbericht**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (s. Ziffer 3.1.3).

#### **5. Planinhalt und Abwägung**

##### **5.1 Allgemeines Wohngebiet**

Im westlichen und im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen der geplanten Gebäude als Baukörperausweisungen mit einer Tiefe von ca. 12 m sind zum überwiegenden Teil das Ergebnis eines Wettbewerbs, in dem nachgewiesen wurde, dass auf den geplanten Wohngebietsflächen ca. 380 Wohneinheiten realisiert werden können.

Mit der Festsetzung von Einzelbaukörpern soll die im Wettbewerb angestrebte Baukörperanordnung umgesetzt werden. Die Standorte und Abmessungen der Baukörper entsprechen annähernd denen des Wettbewerbsergebnisses. In diesem Zusammenhang ergeben sich zum Teil Unterschreitungen der Abstandsflächen. Die baukörperähnlichen überbaubaren Flächen sind als zwingende Festsetzung im Sinne von § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166) anzusehen. Danach kommt zwingenden Festsetzungen eines Bebauungsplans der Vorrang gegenüber der Abstandsflächenbemessung nach der Hamburgischen Bauordnung zu.

Der Wohnungsbau im westlichen Bereich des Plangebietes wird in Nachbarschaften so aufgeteilt, dass eine gute Vernetzung visuell und in der Wegeführung mit der Parkstruktur möglich ist. Die Ausformung der einzelnen Nachbarschaften folgt einer eigenen Geometrie, in klarer Abgrenzung privat zu nutzender Freiräume zur öffentlichen Parkanlage.

Alle Gebäude im Westen des Plangebietes sind bis auf die beiden bestandsgemäß ausgewiesenen Gebäude durchgehend viergeschossig mit einer Bautiefe von 12 m ausgewiesen.

Die beiden „Parksolitäre“ südwestlich der Planstraße 3 sind als Miet- und Eigentumswohnungen denkbar. Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit 8 als Höchstmaß festgesetzt. Vorstellbar sind hier Verkaufsflächen im EG und gegebenenfalls Praxen und Büroflächen im 1. OG. Darüber sind Maisonettewohnungen wie auch Etagenwohnungen möglich.

Die Dachflächen der Gebäude sind als Flachdächer auszubilden. Diese Festsetzung schränkt den Gestaltungsspielraum zwar ein, ermöglicht aber Dachbegrünungen. Zusätzlich soll eine moderne, einheitliche Gestaltung im Charakter des Wettbewerbsergebnisses gefördert werden (siehe Ziffer 5.12).

Die bestehenden Gebäude Nr. 40 und 33 des alten Krankenhausareals sollen als Reminiszenz an das frühere AK Eilbek erhalten bleiben und werden daher bestandsgemäß ein- bzw. dreigeschossig ausgewiesen. Diese Häuser liegen ausnahmslos im Baum- und Gehölzbestand und können durch Zuweisung adäquater Nutzungen im Wechselspiel zum Neubau zur Identitätsstärkung des neuen Quartiers beitragen. Haus Nr. 33 „Altes Torhaus“ ist als Leitgebäude für den Parkzugang als Seniorenresidenz mit Café denkbar und wird Erhaltungsbereich festgesetzt.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) in den allgemeinen Wohngebieten werden von 0,3 bis 0,4 festgesetzt. Die Baukörperfestsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten entsprechen Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,8 bis 1,6. Mit der GRZ von 0,3 und GFZ von 0,8 werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), nicht ausgeschöpft. Dies begründet sich dadurch, dass der sehr hohe Anteil an erhaltenswertem Baumbestand auf einigen Wohngebietsflächen eine höhere Bebauungsdichte nicht zulässt.

Einzelne Überschreitungen der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung durch die sich ergebenden GFZ von 1,3, 1,5 und 1,6 sind erforderlich, um die gewollte und dem Standard angemessene städtebauliche Dichte zu erreichen. Durch die Festsetzung von angrenzenden privaten Grünflächen und der Parkanlage sind ausreichend freie Flächen vorhanden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die geplanten Straßen ausreichend berücksichtigt.

Erschlossen werden die Wohngebiete durch festgesetzte neue Straßenverkehrsflächen, die Planstraßen 1 bis 3. Der vorhandene Durchgang durch das „alte Torhaus“ wird mit einer lichten Höhe von mindestens 3,5 m und einem Gehrecht festgesetzt, um vorhandene Wegebeziehungen der festgesetzten Parkanlage zu erhalten.

Da der Spielraum für eine Fassadengestaltung bei einer Baukörperfestsetzung gering ist, wurde in § 2 Nummer 2 festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten eine Überschreitung der Baugrenzen durch einzelne Gebäudeteile wie Erker, Loggien und Balkone bis zu 1,5 m zugelassen werden kann. Soweit diese Bauteile in die Straßenverkehrsfläche hineinragen, ist eine lichte Höhe vom mindestens 3,5 m einzuhalten. Dieses soll ermöglichen, dass die Außenwände von Wohngebäuden architektonisch gegliedert und die Fassadengestaltung differenziert werden können.

Die privaten Stellplätze sollen in Tiefgaragen angeordnet werden und hauptsächlich unter den Gebäuden errichtet werden, um den öffentlichen und gemeinschaftlichen Grünraum nicht zusätzlich einzuschränken. Nach Möglichkeit sind die Tiefgaragen für mehrere Gebäude zusammenzufassen, um die Flächen für die oberirdischen Zufahrten zu minimieren. Unter den festgesetzten Punkthäusern können Stellplätze auch im EG-Bereich angeordnet werden. Die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen dient dazu, das grüne Wohnumfeld und größere Anteile gärtnerisch gestalteter Freiflächen zu erhalten und die Versiegelung der Grundstücke zu begrenzen. Die privaten Stellplätze für das bestehende mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte Gebäude (altes Torhaus) sowie das bestandsgemäß ausgewiesene eingeschossige Gebäude nördlich der mittleren Einmündung der „Planstraße 1“ im allgemeinen Wohngebiet können, falls sie nicht von den Tiefgaragen der anderen Gebäude aufgenommen werden, oberirdisch angelegt werden. Eine Fläche für den Nachweis der Stellplätze des alten Torhauses bietet sich westlich des Gebäudes an. Dazu ist in § 2 Nummer 6 festgesetzt, dass in den Baugebieten, mit Ausnahme der Gebäude im festgesetzten Erhaltungsbereich oder mit Denkmalschutz Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Ausnahmsweise können notwendige Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet auf den mit "(x)" bezeichneten Baukörpern im Erdgeschoss zugelassen werden. Ebenerdige Stellplätze für den Besucherverkehr können zugelassen werden. Weitere Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

In § 2 Nummer 4 ist festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen für Tankstellen ausgeschlossen werden. Dies soll verhindern, dass sich die Verkehrsbelastung auf den neu ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen (Planstraßen 1 und 2) in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus weiter verstärkt und der mit Tankstellen verbundene

erhebliche Zu- und Abfahrtsverkehr zu Beeinträchtigungen und Gefährdungen für die neuen Wohnquartiere und die angrenzenden Krankenhausnutzungen führt.

Mit Ausnahme der nordöstlich der „Planstraße 1“ gelegenen Wohngebietsfläche befindet sich auf allen weiteren Wohngebietsflächen erhaltenswerter Baumbestand. Im westlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets ist für zwei Flächen ein Ausschluss von Nebenanlagen festgesetzt. Analog zu den gegenüber liegenden festgesetzten privaten Grünflächen soll hier der parkartige Charakter zwischen den Wohnclustern erhalten werden, die Flächen sind daher von Nebenanlagen freizuhalten. Angrenzend an den Zugang zur öffentlichen Parkanlage im Westen befindet sich eine dritte Fläche, die von Nebenanlagen freigehalten werden soll. Auf der Fläche stehen zwei mächtige Blutbuchen. Durch den Ausschluss von Nebenanlagen soll der park- und platzartige Charakter im Eingangsbereich des allgemeinen Wohngebiets unterstrichen werden.

## **5.2 Kerngebiet**

Im östlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebiets wird Kerngebiet ausgewiesen.

Im nordwestlichen Bereich wird vier- und sechsgeschossiges Kerngebiet festgesetzt. Mit der zwingenden Sechsgeschossigkeit an der Ecke Friedrichsberger Straße/Dehnhaiide soll ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden. Die GRZ wird mit 0,5 und die GFZ mit 2,0 festgesetzt.

Im östlichen Bereich werden die überbaubaren Flächen überwiegend als Flächenausweisung festgesetzt. Die Anordnung der drei Baufelder folgt dem Wettbewerbsergebnis. Die Bauflächen liegen an der ausgewiesenen Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Oberflächenentwässerung). Da die Fläche für die Oberflächenentwässerung nur einseitig naturnah hergerichtet werden wird, soll die östliche Seite des Gewässers eine raumbildende Kante am Wasser erhalten, an der die Baukörper anschließen sollen. Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, ist an der Westseite der festgesetzten Baukörper eine Baulinie ausgewiesen.

Das die Erschließungsstraße („Planstraße 3“) überbauende Torhaus wird maximal viergeschossig, im Bereich der Durchfahrt zweigeschossig festgesetzt und soll als visuelles Leitgebäude und Adresse dienen. Die Zweigeschossigkeit im Bereich der Durchfahrt ergibt sich aus der Festsetzung in § 2 Nummer 7, wonach die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse für die Überbauung der „Planstraße 3“ oberhalb der festgesetzten lichten Höhe von 6 m gezählt wird. Da die Durchfahrtshöhe in etwa 2 Vollgeschossen entspricht, wird durchgängig für das Torhaus eine einheitliche Gebäudehöhe erreicht.

Die Gebäude Nr. 23, 15 und 54 sind Bauten des alten Krankenhausareals, die aufgrund der gut erhaltenen Bausubstanz als Reminiszenz an das frühere AK Eilbek erhalten bleiben sollen. Sie können der ergänzenden Nutzung dienen und sind separat erschlossen und nutzbar. Die Ausweisung erfolgt bestandsgemäß zweigeschossig mit einer Baukörperfestsetzung.

Im Kerngebiet nordwestlich der „Planstraße 3“ gelten eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,8 und im nordöstlichen Bereich der „Planstraße 3“ eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,3. Mit den Grundflächen- und Geschossflächenzahlen werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft. Dies begründet sich u.a. dadurch, dass der sehr hohe Anteil an erhaltenswertem Baumbestand eine höhere Bebauungsdichte nicht zulässt sowie im Bereich Friedrichsberger Straße/Dehnhaid ein Abstand zur geplanten verdichteten Wohnbebauung eingehalten werden soll.

Nach § 2 Nummer 6 sind in den Baugebieten, mit Ausnahme der Gebäude im festgesetzten Erhaltungsbereich oder mit Denkmalschutz, Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Ebenerdige Stellplätze für den Besucherverkehr können zugelassen werden. Weitere Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt, dass in den Kerngebieten großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig sind. Ausnahmen für sonstige Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen soll verhindern, dass sich die Verkehrsbelastung in unmittelbarer Nähe zum Krankenhaus weiter verstärkt und der mit Tankstellen verbundene erhebliche Zu- und Abfahrtsverkehr zu Beeinträchtigungen und Gefährdungen für die angrenzenden Krankenhausnutzungen führt. Mit dem Ausschluss von großflächigen Handels- und Einzelhandelsbetrieben soll einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengewirkt werden, da Flächen für Büro- und Geschäftsnutzung gesichert und wenn möglich Krankenhausnaher Nutzung zugeführt werden sollen. Die Möglichkeit der Integration von Einzelhandel im südlichen Kerngebiet als kleines Nahversorgungszentrum ist gewünscht. Die Zulassung großflächiger Handels- und Einzelhandelsbetriebe würde jedoch durch Zu- und Abfahrtsverkehre, Lärm- und Schadstoffbelastung sowie die Stellplatzproblematik zu einer Beeinträchtigung des angrenzenden Krankenhauses führen und die im Bezirk bestehende Zentrenstruktur schädigen.

Da im Kerngebiet nach § 7 BauNVO auch Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden können und eine vom Straßen- und Schienenlärm möglichst wenig beeinträchtigte Nutzung von Aufenthaltsräumen zu ermöglichen ist, wird eine Lärmschutzklausel festgesetzt (siehe § 2 Nummer 5).

Die Dachflächen der Gebäude sind als Flachdächer auszubilden. Diese Festsetzung schränkt den Gestaltungsspielraum zwar ein, ermöglicht aber Dachbegrünungen. Zusätzlich soll eine moderne, einheitliche Gestaltung im Charakter des Wettbewerbsergebnisses gefördert werden (siehe Ziffer 5.12).

Auf den Kerngebietsflächen befindet sich mit Ausnahme der Kerngebietsfläche im Eckbereich Friedrichsberger Straße / Dehnhaid erhaltenswerter Baumbestand.

### 5.3 Mischgebiet

Auf dem südlichen Teil des Flurstücks 1651 der Gemarkung Barmbek wird Mischgebiet ausgewiesen, um nicht störende gewerbliche Nutzungen im Zusammenhang mit Wohnnutzungen zu ermöglichen. Die GRZ wird mit 0,4 und die GFZ mit 1,3 festgesetzt.

Das ehemalige Krankenhaus und Diakonissenheim Ebenezer (Friedrichsberger Straße 53) Ecke Holsteinischer Kamp / Friedrichsberger Straße wird bestandsgemäß dreigeschossig ausgewiesen. Die Baugrenze orientiert sich am Bestand und erlaubt im rückwärtigen Bereich die Möglichkeit eines (denkmalgerechten) Anbaus. Das bestandsgemäß festgesetzte zweigeschossige Gebäude, das ehemals als Wohnhaus für Ärzte gedient hat, soll ebenfalls einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zusammen mit dem festgesetzten dreigeschossigen Gebäude ist für beide Gebäude eine Unterschutzstellung als Denkmal-Ensemble festgesetzt.

Das an das dreigeschossige ehemalige Krankenhausgebäude westlich angrenzende Wohngebäude wird bestandsgemäß mit 5 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt; die festgesetzte Baugrenze erlaubt eine Tiefe von 15 m. Ecke Friedrichsberger Straße / Amselstraße wird eine zusätzliche Bebauung auf dem heutigen Stellplatz ermöglicht. Hier wird eine Baukörperfestsetzung mit einer Tiefe von 13 m und maximal 4 Vollgeschossen festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse entspricht in der geplanten Höhenentwicklung dem südlich angrenzenden zweigeschossigen ehemaligen Ärztwohnhaus, das mit seinen großen Geschosshöhen und dem stark ausgebildeten Mansarddach in etwa der Höhe eines viergeschossigen Neubaus entspricht.

Nach § 2 Nummer 6 sind in den Baugebieten, mit Ausnahme der Gebäude im Erhaltungsbereich oder mit Denkmalschutz, Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Ebenerdige Stellplätze für den Besucherverkehr können zugelassen werden. Weitere Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die Dachflächen der Gebäude sind als Flachdächer auszubilden. Diese Festsetzung schränkt den Gestaltungsspielraum zwar ein, ermöglicht aber Dachbegrünungen. Zusätzlich soll eine moderne, einheitliche Gestaltung im Charakter des Wettbewerbsergebnisses gefördert werden (siehe Ziffer 5.12).

Auf der Mischgebietsfläche befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

### 5.4 Fläche für den Gemeinbedarf

#### 5.4.1 Krankenhaus

Das AK Eilbek wird sich künftig aus dem Allgemeinen Stadtkrankenhaus und dem Zentrum für Schwerst-Schädel-Hirnverletzte zusammensetzen. Alle Klinikfunktionen werden in die Gebäude der Krankenhauskernfläche verlagert. Die bisher vom Allgemeinen Krankenhaus Eilbek genutzte Fläche wird um die westlich und östlich neu ausgewiese-

nen Wohn- und Kerngebietsflächen, sowie die südlich neu ausgewiesene öffentliche Parkanlage (früherer Krankenhauspark) verkleinert .

Die Haupteerschließung des AK Eilbek wird für alle Verkehre, auch die Anfahrt der Rettungswagen, von Norden über die Dehnhaiden erfolgen. Von ihr abgehend verlaufen die westliche und die östliche innere Erschließung der Krankenhausfläche. Besucher werden zu den in Zufahrtsnähe neu geplanten Stellplatzanlagen innerhalb der Krankenhausfläche geleitet. Der Zugangsbereich wird neu gestaltet und mit einem Pfortnerhaus versehen. Um die optimale Erschließung des Logistikzentrums in Haus 6 (bzw. zukünftig in Haus 51N) sicherzustellen und beeinträchtigende Verkehre auf dem Krankenhausgelände zu vermeiden, ist eine weitere Erschließung von Südosten über die neue östliche „Planstraße 3“ und der Straße Eilbektal vorgesehen. Diese dient ausschließlich dem Lieferverkehr sowie dem Zugang u.a. zu den geplanten Tageskliniken in Haus 51 und als Notzufahrt zum Gelände. Die vorhandenen internen Erschließungswege bleiben weitgehend erhalten.

Die zukünftige bauliche Entwicklung des Krankenhauses erfolgt nach dem Krankenhausentwicklungskonzept 2005 durch eine weitere ringförmige Verdichtung um die künftige innere Krankenhausparkfläche, die als private Grünfläche festgesetzt wird.

Dazu wird eine überbaubare Fläche als Flächenausweisung festgesetzt. Für die überbaubare Fläche wurde eine GRZ von ca. 0,55 ermittelt. Da bei einer Gemeinbedarfsfläche auch alle befestigten Flächen (z. B. Erschließungswege, Stellplätze) mit eingerechnet werden müssen, wird die GRZ mit 0,7 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Flächenausweisung um die im zentralen Bereich festgesetzte private Grünfläche berücksichtigt einen Entwicklungsspielraum für die Gebäude-Neuordnung und den erhaltenswerten Baumbestand. Die festgesetzte maximale Geschosshöhe von 5 Vollgeschossen orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäuden. Damit soll erreicht werden, dass sich eine Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung harmonisch in den Bestand einfügt. Ausgenommen hiervon wird die Flächenausweisung um das Gebäude mit der Hausnummer 8 (im Westen); hier ist weiterhin eine Bestandsausweisung mit maximal 3 Geschossen vorgesehen.

Entlang der Dehnhaiden wird ebenfalls eine Flächenausweisung festgesetzt, auf der gemäß Krankenhausentwicklungsplan ebenerdig mindestens 140 Stellplätze für Besucher untergebracht werden können. Eine Festsetzung von maximal drei Geschossen bietet dem Krankenhaus zudem auf dieser Fläche bauliche Erweiterungsmöglichkeiten.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

#### **5.4.2. Zentralinstitut für Transfusionsmedizin**

Südöstlich der „Planstraße 3“ wird ebenfalls Fläche für den Gemeinbedarf mit der „Zweckbestimmung Zentralinstitut für Transfusionsmedizin“ ausgewiesen. Auf dieser Fläche befindet sich das Zentralinstitut für Transfusionsmedizin (ZIT), das auf absehbare Zeit in dieser Nutzung bleiben wird und daher mit dieser Ausweisung Erweiterungsmöglich-

keiten erhalten soll. Die überbaubare Fläche wird als Flächenausweisung mit maximal 4 Vollgeschossen festgesetzt. Da bei einer Gemeinbedarfsfläche auch alle befestigten Flächen (z. B. Erschließungswege, Stellplätze) mit eingerechnet werden müssen, wird die GRZ mit 0,7 als Höchstmaß ausgewiesen.

#### 5.4.3. Kindertagesheim

Im Westen des Plangebiets an der Friedrichsberger Straße wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesheim“ festgesetzt. Hier soll eine Kindertagesstätte der Freien und Hansestadt Hamburg für 3 Gruppen mit insgesamt 60 Plätzen untergebracht werden. Dazu wird das bestehende Gebäude Nr. 37 des ehemaligen Krankenhausareals („Alte Direktorenvilla“) aufgrund der gut erhaltenden Bausubstanz bestandsgemäß zweigeschossig ausgewiesen mit einer ebenfalls zweigeschossigen Anbaumöglichkeit (16 m x 14 m) westlich des bestehenden Gebäudes. Hier könnten noch weitere 2 Gruppen des Betriebskindergartens des Krankenhauses untergebracht werden. Wegen des erhaltenswerten Baumbestandes und der vorgesehenen Oberflächenentwässerung auf dieser Fläche, kann nur eine GRZ von 0,3 als Höchstmaß ausgewiesen werden.

#### 5.5 Erhaltungsbereich

Von besonderer Bedeutung ist das bestehende Torhaus der "Staatskrankenanstalt" (Haus 33) von 1914 am südlichen Rande des ehemaligen Krankenhausparks. Es markierte den südlichen Eingang zum Krankenhaugelände; durch einen Torgang gelangt man auch heute noch in den angrenzenden Park mit seinen erhaltenen historischen Wegeverbindungen. Das dreigeschossige Gebäude selbst ist zwar als Nachkriegswiederaufbau reduziert erstellt, die prägnante Lage als Eingangshaus im Park jedoch von städtebaulicher und historischer Bedeutung.

Daher ist in § 2 Nummer 1 festgesetzt, dass in dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

#### 5.6 Denkmalschutz

Das ehemalige Krankenhaus und Diakonissenheim Ebenezer (Flurstück 1651) wurde 1910/11 auf einem Grundstück auf der Westseite der Friedrichsberger Straße gegenüber dem großen Gelände des heutigen Krankenhauses Eilbek errichtet. Es handelte sich um ein Krankenhaus mit Diakonissenheim, einer Tochteranstalt des Diakonissenmutterhauses Bethesda in Elberfeld, also einer Schwesternschaft, die seit 1888 in Hamburg ansässig und tätig war und



sich während der Choleraepidemie 1892 und auch in der Folgezeit in der Krankenpflege große Verdienste erworben hatte. Das Baugrundstück war von der Stadt Hamburg zu Verfügung gestellt worden.

Es handelt sich um einen dreigeschossigen Bau unter Mansarddach, gegliedert nach dem einhöftigen Korridorsystem, das heißt, die Krankenzimmer, die sich in den beiden Obergeschossen befanden, waren nach Süden ausgerichtet, der durchlaufende Flur wurde von Norden belichtet. Im Untergeschoss fanden sich verschiedene Funktions- und Wirtschaftsräume, im Erdgeschoss lagen Verwaltung, Behandlungsräume und die Operationsabteilung. Im Obergeschoss des nördlichen Anbaus war die Kapelle untergebracht, an der Fassade gekennzeichnet durch besondere Fenstergruppierung und geschweiften Giebel mit Kreuz im Feld. Das ausgebauten Dachgeschoss diente als Wohnung für die Diakonissen. In einem schmalen freistehenden Gebäude nördlich des Haupthauses fanden die Assistenzärzte ihre Wohnung.

Das ehemals selbstständige evangelische Krankenhaus wurde auf dem hinteren Teil des Grundstücks vermutlich in den 1980er Jahren erweitert und damit verändert. Interessant ist die gruppierte Straßenfront, bestehend aus dem eigentlichen Klinikgebäude mit dem wirksamen Kapellenanbau und dem an die Straße vorgezogenen Ärzte-Wohnbau. Durch die repräsentativ gestalteten Fassaden in ihrem neobarocken Stil fällt der Gebäudekomplex im Straßenbild stark auf. Während Wohngebäude und Anbau inzwischen eine in den Rahmen des Klinikbetriebs integrierte neue Nutzung erfahren haben, wird das ehemalige Klinikgebäude heute noch als Krankenhaus genutzt. Im Laufe der Jahre haben sich dabei diverse Veränderungen ergeben, die die Grundstruktur jedoch bestehen lassen. Der repräsentative Eingang mit seinem Portal und dem Windfang zeigt noch die ursprüngliche Gestaltung. Ebenso die wirksame Fassade des Anbaus. Im Inneren sind in den Fluren und Treppenhäusern teilweise ältere dekorative Elemente erhalten geblieben. Türen und Fenster sind vielfach erneuert, jedoch finden sich auch hier noch originale Relikte. Interessant ist vor allem die Konstruktion des Daches mit seinem aus Eisenbeton erstellten Dachstuhl, der durch die für Hamburg frühe Verwendung dieses Materials im Krankenhausbau Bedeutung erlangt.

Die Erhaltung des Ensembles des ehemaligen Ebenezer-Krankenhauses, bestehend aus dem Klinikgebäude mit dem Kapellenanbau und dem an die Straße vorgezogenen Ärzte-Wohnbau, liegt daher aus historischen Gründen und zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse. Zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz wird in § 3 festgesetzt: Die in der Planzeichnung entsprechend umgrenzten Gebäude Friedrichsberger Straße 53 auf dem Flurstück 1651 der Gemarkung Barmbek sind als Ensemble nach § 6 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143) dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt. Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist das Ensemble nach § 5 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste einzutragen.

Damit finden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes unmittelbare Anwendung, insbesondere wird ein Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes für alle Veränderungen am Ensemble begründet. Eine Genehmigung zur Veränderung des Ensembles bzw. von dessen Teilen kann versagt werden, wenn Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Ferner ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, das Denkmal in einem denkmalgerechten Zustand zu

erhalten und dem Denkmalschutzamt einen Eigentumswechsel anzuzeigen. Arbeiten an oder im Zusammenhang mit den unter Schutz gestellten Denkmälern sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nicht von dem Erfordernis einer Baugenehmigung freigestellt.

## **5.7 Grünflächen**

### **5.7.1 Parkanlage**

Südlich der Gemeinbedarfsfläche werden der ehemalige Krankenhauspark sowie der Wandse-Grünzug als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Die Parkanlage ist geprägt durch ihren wertvollen Baumbestand und den im zentralen Bereich befindlichen Landschaftspark mit seiner ellipsenförmigen Rasenfläche und den historischen Wegeverbindungen. Diese Grünanlage, die bisher zum Krankenhaus gehörte und traditionell den Nachbarn im Quartier offen stand, soll im Verbund mit dem südlich angrenzenden Wandse-Grünzug die Versorgung des dicht besiedelten Stadtteils Barmbek-Süd mit qualitativ hochwertigen Frei- und Grünräumen garantieren. Die Parkanlage nimmt u.a. die Wegeverbindung zwischen Friedrichsberger Straße und S-Bahn-Haltestelle Friedrichsberg auf. Neben dem Weg zum vorhandenen Haltestellenausgang im Süden ist der Anschluss an einen zukünftigen nördlichen Ausgang vorgesehen.

Weiterhin wird der östliche Bereich des Plangebiets als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen. Auf dieser Fläche soll mit dem Grünzug Ost der wertvolle Baumbestand gesichert und neben dem Biotopverbund eine öffentlich zugängliche Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Wandsegrünzug im Süden und dem Osterbekgrünzug im Norden hergestellt werden.

### **5.7.2 Spielplatz**

Im Westen des Wandse-Grünzugs wird eine Teilfläche als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen, damit der erforderliche Spielplatzbedarf für die vorhandenen angrenzenden Wohnquartiere außerhalb des Plangebiets und die neu entstehenden Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets erfüllt wird. Der vorhandene Kinderspielplatz wird dazu nach Norden verlegt und wesentlich vergrößert. Die bisherige Spielplatzfläche wird als Parkanlage ausgewiesen. Die vorgesehene Ausstattung der Parkanlagen und privaten Grünflächen mit Naturerlebnisräumen wie altem Baumbestand sowie weitläufigen Freiflächen ermöglicht den Kindern ein aktives Spielen.

### **5.7.2 Private Grünfläche**

Im allgemeinen Wohngebiet befinden sich die den Wohnräumen direkt zugeordneten Gärten am äußeren Rand der Wohncluster und sind damit den Parkanlagen zugewandt und sollten durch Heckenpflanzungen eingefasst werden. Die privaten Flächen in den Wohnclustern sollen neben der Erschließung (einschließlich Rettungswege) die Kinderspiel- und Freizeitflächen nach der Hamburgischen Bauordnung aufnehmen. Die ‚Privaten Grünflächen‘ markieren

die Flächen zwischen den Wohnclustern, auf denen der parkartige Charakter des Wohngebietes erhalten werden soll.

Der in der Mitte der Gemeinbedarfsfläche „Krankenhaus“ gelegene zentrale Gartenraum wird als private Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche stellt den Rest einer vor dem Zweiten Weltkrieg größeren Anlage dar und war ursprünglich als Parterre erbaut und hatte in Teilen „barocke“ Grundstrukturen. Als alte Relikte sind noch die beiden symmetrisch angeordneten Baumgruppen und alte Eibenhecken erkennbar. Nach Zerstörungen des letzten Weltkrieges kam es mehrfach zu baulichen Veränderungen. Dabei wurde auch das Geländeniveau umgestaltet und der Raum von Fahrbahnen und Wegen durchschnitten. Der zentrale Gartenraum hat sich zwar in seinen Proportionen verändert, soll aber auch in Zukunft eine zentrale Funktion als schmückender Freiraum mit gärtnerischem Inhalt erfüllen. Im Zuge der Klinikweiterung (2002/2003) wurden einige Verkehrswege aufgehoben, bzw. entsiegelt und dadurch Grünraum zurückgewonnen.

Die private Grünfläche östlich des zukünftigen Haupteingangs des Krankenhauses an der Dehnhaiden sichert den parkartigen dichten Baumbestand und unterstreicht den Charakter der ‚Klinik im Park‘. Nördlich des Mischgebiets (westlich Friedrichsberger Straße) wird ebenfalls eine private Grünfläche ausgewiesen, um die vorhandene Gartenanlage und den Baumbestand zu sichern.

## **5.8 Straßenverkehrsfläche und Gehrechte**

Das Netz bestehender öffentlicher Straßen rund um das Plangebiet soll durch die Planung der Neubaugebiete nicht verändert werden. Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden bestandsgemäß ausgewiesen, mit Ausnahme des nordöstlichen Bereichs der Friedrichsberger Straße. Hier wird der Querschnitt reduziert; die bisherige Straßenverkehrsfläche wird dem Kerngebiet zugeordnet. Die Hauptverkehrsstraße "Dehnhaiden" wird dem Bestand entsprechend festgesetzt; innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist die erforderliche Linksabbiegespur anzuordnen. Die Aufweitung für die Linksabbiegespur erfolgt in Richtung Norden, die dort vorhandenen Parkstände sind entsprechend umzugestalten bzw. entfallen.

Für die Baugebiete werden neue Straßenverkehrsflächen notwendig, die im weiteren Planstraßen genannt werden. Falls die geplanten Straßenverkehrsflächen für die Erschließung nicht ausreichen sollten, ist in § 2 Nummer 10 geregelt, dass für die Erschließung der Baugebiete noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich werden können. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt. Diese Festsetzung ist notwendig, falls z. B. bei Grundstücksteilungen zur Erreichung der Gebäude eine Belegenheit an weitere öffentliche Straßenverkehrsflächen erforderlich ist.

Die neu ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen (Planstraßen 1 bis 3) sind im Sinne des Hamburgischen Naturschutzgesetzes Eingriffsflächen. Den neuen Straßenverkehrsflächen sind landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

### Planstraße 1

Die im Westen des Plangebiets gelegenen allgemeinen Wohngebiete werden mittels zweier ineinanderfassender Bügelstraßen („Planstraße 1“) öffentlich erschlossen, so dass sich drei Zufahrten zur Friedrichsberger Straße ergeben. Diese nehmen die Lage der jetzt vorhandenen Bestandszufahrten auf. Die öffentlichen Erschließungsstraßen („Planstraße 1“) erhalten eine Breite von 12 m. Der nördliche Teil der Planstraße 1 soll im zentralen Abschnitt in einer Länge von ca. 80 m als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden. Die Einmündungsbereiche in die Friedrichsberger Straße werden als Anliegerstraße ausgebildet. Die Anbindung der Erschließungsstraßen an die Friedrichsberger Straße erfolgt über Einmündungen mit entsprechenden Eckausrundungen; Lichtsignalanlagen und Linksabbiegespuren sind voraussichtlich nicht erforderlich. Die unterschiedlichen Breiten der Straßenverkehrsflächen im Bereich der Einmündungen (nördliche Einmündung 11 m, mittlere Einmündung 20 m, südliche Einmündung 15 m) ergeben sich durch die unterschiedlichen Anordnungen der hier vorgesehenen öffentlichen Parkstände und durch vorhandene erhaltenswerte Bäume im Bereich der mittleren Einmündung. Südöstlich der mittleren Einmündung erhält die Straßenverkehrsfläche eine platzartige Aufweitung.

### Planstraße 2

Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche (Planstraße 2) mit einer Breite von 7 m endet mit einer Wendeanlage, die einen Durchmesser von 20,5 m aufweist. Die Straße soll nach dem Mischungsprinzip als Wohnhof hergestellt werden. Es ist beabsichtigt, zwischen dem erhaltenswerten Gebäude (Torhaus) und der Parkanlage eine Platzfläche herzustellen, die in ihren Ausmaßen das Wenden eines Müllfahrzeuges möglich macht. Unter Rücksichtnahme auf die besondere Situation des baulichen Eingangs zum Park ist ein sensibler Umgang mit der Ausbildung dieser öffentlichen Verkehrsfläche notwendig.

Das bestehende Torhaus mit einer fußläufigen Anbindung über eine Wandse-Brücke soll durch ein öffentliches Gehrecht weiterhin ein wichtiger und prägnanter Eingang in den Park bleiben. Deshalb wird bestandsorientiert in § 2 Nummer 3 festgesetzt, dass das festgesetzte Gehrecht auf Flurstück 6109 der Gemarkung Barmbek die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfasst zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Verkehrsflächen dem Geh- und Radverkehr zur Verfügung gestellt werden.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze für die Planstraßen 1 und 2 können in den geplanten Straßenverkehrsflächen nachgewiesen werden.

Anlagen zum Fahrradparken sind im Gehwegbereich vorgesehen, so dass Raum für 50 - 60 Fahrradparkstände zur Verfügung steht.

### Planstraße 3

Die öffentliche Erschließungsstraße für das Kerngebiet (Planstraße 3) wird in einer Breite von 13 m und 14 m sowie im Süden mit 12 m Breite festgesetzt. Am östlichen Fahrbahnrand sollen Parkstände in Längsaufstellung im Wechsel mit Pflanzflächen entstehen, dahinter ist ein Gehweg vorgesehen. Anlagen zum Fahrradparken können ebenfalls un-

tergebracht werden. Die Anbindung der „Planstraße 3“ an die Hauptverkehrsstraße "Dehnhaid" bzw. an die Straße "Eilbektal" erfolgt über Einmündungsbereiche mit entsprechenden Eckausrundungen.

Um bei der Überbauung der neuen öffentlichen Straßenverkehrsfläche („Planstraße 3“) im Norden ausreichende Bedingungen für die Erschließung zu sichern, ist im Bereich der Durchfahrt eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 6 m und eine Durchfahrtsbreite von 13 m festgesetzt.

## 5.9 Wasserfläche

Das vorhandene Gewässerbett der Wandse wird nachrichtlich als Wasserfläche übernommen. Die Uferböschungen befinden sich innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und sind als Grünfläche „Böschung“ ausgewiesen.

## 5.10. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, Oberflächenentwässerung und Leitungsrecht

An insgesamt 12 Bohrungen im Plangebiet im Bereich der Baugebiete wurde festgestellt, dass im Osten (Bereich Kerngebiet), vorwiegend nicht versickerungsfähige, bindige Böden in Form von Geschiebemergel und Geschiebenton anstehen, im Westen (Bereich Wohngebiet), steht ebenfalls vorwiegend bindiger Boden in Form von Geschiebemergel an. Eine Versickerung ist nicht möglich. Der Geschiebemergel ist hier jedoch mit Sandbändern durchzogen und im mittleren bis nördlichen Bereich ist versickerungsfähiger Sandboden vorhanden; hier besteht somit die Möglichkeit einer Versickerung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Bohrprofile jedoch nur punktuelle Aufnahmen des Untergrundes sind. Für die Oberflächenentwässerung ist deshalb folgendes vorgesehen:

### Westlicher Bereich (Wohngebiet)

In der Friedrichsberger Straße und im Bereich der Parkanlage nördlich der Wandse / südlich des ausgewiesenen Wohngebietes, verläuft ein Mischwassersiel. Im Bereich der Parkanlage ist diese Leitung entsprechend als „vorhandene unterirdische Abwasserleitung“ gekennzeichnet worden.

Im Fahrbahnkörper der geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen ist die Verlegung eines Mischwassersiels mit Anschluss an das vorhandene Mischwassersiel in der Friedrichsberger Straße und in der Parkanlage vorgesehen. Hierzu ist in der Planzeichnung ausgehend von der „Planstraße 2“ ein Leitungsrecht für die Abwasserbeseitigung mit einer Breite von 5 m bis an die vorhandene Leitung festgesetzt. Dazu ist in § 2 Nummer 11 festgesetzt, dass das in der Parkanlage festgesetzte Leitungsrecht die Befugnis der Entsorgungsunternehmen umfasst, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Herstellung, Verlegung sowie Unterhaltung unterirdischer Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.

Das Schmutzwasser und das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist ungedrosselt in das geplante Mischwassersiel einzuleiten. Östlich der öffentlichen Verkehrsfläche der „Planstraße 1“ ist ein 5 m brei-

ter Graben als Gewässer II. Ordnung vorgesehen, der in südliche Richtung verläuft und in das geplante Regenrückhaltebecken mündet. Dazu werden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses im Planbild festgesetzt. Die Verbindung der einzelnen Gewässerabschnitte erfolgt durch eine Verrohrung (verrohrtes Gewässer), die im Planbild als „vorgesehene Oberflächenentwässerung“ über eine unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet ist.

Das auf den Privatflächen östlich der Planstraße 1 anfallende Oberflächenwasser ist überwiegend oberflächlich über Mulden, Rinnen, o.ä. dem Gewässer II. Ordnung zuzuführen. Die Ableitung des im nördlichen Bereich anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über Grundstücksentwässerungsleitungen in das Gewässer II. Ordnung. Das aus den Wohngebieten westlich der „Planstraße 1“ und das auf der Fläche Torhaus anfallende Oberflächenwasser ist entsprechend des Untergrundes zu versickern (gemäß ATV-A 138) bzw. zu drosseln (Staukanal o.ä.). Versickerungsanlagen erhalten einen Notüberlauf an das Mischwassersiel, die Stauanlagen leiten das Oberflächenwasser gedrosselt über eine Anschlussleitung in das Mischwassersiel. Der Graben als Gewässer II. Ordnung transportiert das eingeleitete Oberflächenwasser zu dem Regenrückhaltebecken. Als Standort ist die Fläche südlich der Wohnquartiere am Tiefpunkt vorgesehen. Das Regenrückhaltebecken als Trockenbecken mit einem Drosselabfluss von rd. 5 l/s in die Wandse hat eine erforderliche Größe von rd. 1.000 m<sup>2</sup>.

#### Östlicher Bereich (Kerngebiet, Gemeinbedarf Krankenhaus (ZIT) und Wohngebiet)

In der Hauptverkehrsstraße "Dehnhaid" und in der Straße "Eilbektal" ist ein Mischwassersiel vorhanden. Es ist vorgesehen, im Fahrbahnkörper der öffentlichen Erschließungsstraße („Planstraße 3“) ein Mischwassersiel zu verlegen mit Anbindung an das vorhandene Mischwassersiel Eilbektal bzw. Dehnhaid. Das geplante Mischwassersiel soll das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser und das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ungedrosselt aufnehmen und abführen. Das auf den privaten Verkehrsflächen und auf den Dachflächen der südwestlichen Gebäude anfallende Oberflächenwasser ist auf den Privatgrundstücken zurückzuhalten (z.B. Staukanal) und sollte gedrosselt in das geplante Mischwassersiel eingeleitet werden. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist oberflächlich über Mulden, Rinnen, Linienentwässerung, o.ä. in das geplante Gewässer II. Ordnung einzuleiten. Hierzu werden im Planbild Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. In dem geplanten Gewässer II. Ordnung erfolgt die Rückhaltung vor Einleitung in die "Wandse". Das Gewässer II. Ordnung ist an der östlichen Straßenbegrenzungslinie mit einer Breite von 5,5 m bzw. 8 m angeordnet. Die Verbindung der einzelnen Gewässerabschnitte erfolgt mittels Verrohrung (verrohrtes Gewässer).

#### Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus

Da die vorhandenen sowie geplanten Mischwassersiele und deren Vorflut einerseits in ihrer Kapazität begrenzt sind und andererseits auf dem Gelände gut versickerungsfähiger Boden ansteht, muss zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser (z.B. von zukünftig neu versiegelten Flächen) zur Versickerung gebracht werden. Dieses gilt auch für den Ersatz von Altbauten durch Neubauten sowie Umbauten. Soweit bisher noch nicht erfolgt, ist Schmutz- und Regenwasser auf dem Grundstück getrennt abzuleiten. Die jetzigen Oberflächenabflüsse des verbleibenden Krankenhauses sind auf dem Gelände zu versickern bzw. zurückgehalten (z.B. durch Wirbelkammerdrossel oder Gleichwertiges) und nur mengenmäßig begrenzt in die umliegenden Mischwassersiele einzuleiten.

Das verbleibende Krankenhausgelände hat zukünftig nur noch 2 Belegenheiten an öffentliche Wegeflächen und damit auch an Mischwassersiele der Hamburger Stadtentwässerung (HSE): In der Hauptverkehrsstraße „Dehnhaide“ ist ein Mischwassersiel DN 538/828 vorhanden. In der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße („Planstraße 3“) ist ein Mischwassersiel mit Anbindung an die vorhandenen M-Siele im Eilbektal DN 1800 geplant.

Im nördlichen Bereich dürfen über die vorhandene Einleitstelle maximal 30 l/s in das Mischwasser-Siel Dehnhaide abgeleitet werden. In das neu herzustellende Mischwassersiel in der „Planstraße 3“ dürfen an der südöstlichen Grundstücksgrenze maximal 750 l/s abgeleitet werden. Es besteht eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von maximal 261 l/s Oberflächenwasser in die Wandse, die dem AK Eilbek auch weiterhin zugebilligt wird.

In § 2 Nummer 17 ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen die Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung werden damit ausgeschlossen, um die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser zu verbessern und die Versiegelung des Bodens auf ein ökologisch vertretbares Maß zu reduzieren. Die Auffahrten zu Tiefgaragen und die Gehwege zu Hauseingängen sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die Befestigung verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen sowie Sträuchern und zerstört Lebensraum für die Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden.

In § 2 Nummer 18 ist festgesetzt, dass die Ufer von straßenbegleitenden Gewässern II. Ordnung und des Rückhaltebeckens einseitig naturnah herzurichten sind, soweit hydraulische Belange dem nicht entgegen stehen. In Verbindung mit den einseitig beplanten Uferböschungen wirkt sich das Gewässer über Reinigungs- und Rückhaltevermögen sowie über die Anreicherung des Grundwassers positiv auf den Wasserhaushalt aus. Um den Anschluss der Baugebiete für Zuwegungen, Tiefgaragen- und Feuerwehzufahrten an die Straßenverkehrsfläche zu gewährleisten, ist im Planbild der Anschluss der Grundstücke festgesetzt. Die erforderliche Breite der Anschlüsse ist zwischen 4 m und 5 m für Wege und Feuerwehr sowie 7 m bis 7,5 m bei Tiefgaragenzufahrten festgesetzt. Die genaue Lage der Anschlüsse kann entwurfsabhängig geringfügig verändert werden.

### **5.11 Bodenverunreinigungen**

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um keine im Altlasthinweiskataster der Behörde für Umwelt und Gesundheit (BUG) verzeichnete Altlastverdachtsfläche. Aufgrund der vielfältigen potentiellen Gefahren für Boden und Grundwasser, die von einer langjährigen Nutzung durch ein Krankenhaus mit seinen peripheren Einrichtungen ausgehen können, war jedoch eine eingehende Untersuchung der Fläche notwendig.

Im Rahmen des Untersuchungsprogramms wurde 2003 zunächst eine historische Erkundung durchgeführt. Ziel dieses Gutachtens war es, potentielle Kontaminationspunkte auf dem Krankenhausgelände zu ermitteln. Die durchge-

fürhten Recherchen belegen eine über 100-jährige Standortnutzung durch das Allgemeine Krankenhaus Eilbek. Bedingt durch den Krankenhausbetrieb sind auf dem Gelände verschiedene potentielle Kontaminations-Verdachtsflächen vorhanden. Im Rahmen der durchgeführten orientierenden Erkundung wurden diese z.T. durch Untersuchungen des oberflächennahen Untergrunds überprüft. Diese Überprüfung wurde jedoch nur in Bereichen durchgeführt, die zukünftig einer sensiblen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) zugeführt werden sollen.

Im Folgenden wurden dann zur Erkundung des geologischen Aufbaus und zur Gewinnung von Bodenproben insgesamt 4 Kleinrammbohrungen bis in Tiefen zwischen 3 m und 4 m u. Geländeoberkante, in Bereichen in denen zukünftig eine sensible Nutzung vorgesehen ist, eingebracht. Insgesamt wurden 6 Bodenproben auf die Parameter Arsen, die Schwermetalle Blei, Chrom, Cadmium, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink, Summe leichtflüchtiger aromatischer Kohlenwasserstoffe (BTEX), Mineralölkohlenwasserstoffe als Index (MKW-Index), Summe polychlorierte Biphenyle (Summe PCB) untersucht. An allen untersuchten Proben wurden zudem die Grundparameter elektrische Leitfähigkeit, pH-Wert und Trockenrückstand bestimmt.

Die Untersuchung der Bodenproben zeigte keine relevanten Verunreinigungen. Die Messwerte der Grundparameter lassen eine anthropogene Beeinflussung des Bodens erkennen. Es liegen jedoch keine Auffälligkeiten vor, die auf kritische Fremdbeimengungen schließen lassen. Die pH-Werte liegen mit Werten zwischen 6,6 und 7,6 durchweg im neutralen Bereich. Die Gehalte an Schwermetallen und Arsen liegen weit unterhalb der einschlägigen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV). Gleiches gilt für die untersuchte Summen- bzw. Index-Parameter.

Die Mehrzahl der potentiell kontaminationsverdächtigen Flächen konzentriert sich im nordwestlichen Bereich des Krankenhausgeländes, hier finden sich u.a. eine ehem. Gärtnerfläche, ein Leichtflüssigkeitsabscheider, Erdtanks, Werkstatt- und Garagengebäude, das Desinfektionshaus sowie die Wäscherei.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen den im Planentwurf vorgesehenen Ausweisungen nicht entgegenstehen.

Bei Baumaßnahmen auf dem Krankenhausgelände wird empfohlen, das Umwelt- und Verbraucherschutzamt zu beteiligen, um den Bauherrn für mögliche Kontaminationsverdachtsflächen zu sensibilisieren. In jedem Fall ist während der Erdarbeiten verstärkt auf Bodenverunreinigungen zu achten. Bei Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, austretende Flüssigkeiten, Behältnisse oder ähnliches) sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das Bezirksamt Hamburg-Nord, Umwelt- und Verbraucherschutzamt zu benachrichtigen.

Das bei geplanten Baumaßnahmen anfallende Aushubmaterial ist entsprechend dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz vom 27.09.1994 ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwertung sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen (LAGA)“ zu berücksichtigen (vgl. Amtl. Anz. vom 27.09.1995).



Weiterhin muss im Plangebiet mit dem Vorhandensein von Bomben-Blindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg gerechnet werden. Ein Baubeginn kann erst nach der Freigabe durch den Kampfmittelräumdienst zugelassen werden.

## 5.12 Baumschutz- und Begrünungsmaßnahmen

### 5.12.1 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und geschützte Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl S. 167).

Einzelbäume, Baumgruppen und Baumreihen, die wegen ihrer Größe oder ihres Alters das Landschaftsbild der Umgebung prägen oder von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind, werden mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume belegt. Von besonderer Bedeutung im Rahmen des Erhaltungsgebotes sind: Die vorhandene Randbegrünung des gesamten Gebietes, wertvolle Einzelbäume im allgemeinen Wohngebiet, insbesondere drei sehr große Rotbuchen an der Rasenfläche im Westen, Lindenalleen an der Dehnhaiide und auf der Krankenhausfläche und wertvolle Baumgruppen mit Rotbuchen und Eichen im Kerngebiet, Mischgebiet und auf der Krankenhausfläche. Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

In § 2 Nummer 16 ist festgesetzt, dass für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen sind, dass Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleiben. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig. Das Erhaltungsgebot mit Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, dass auch bei natürlichem Abgang ein neuer Baum an dieser Stelle langfristig die Funktion übernimmt. Struktur und Durchgrünung bleiben auf Dauer erhalten. Zum Schutz der wertvollen und erhaltenswerten Baumbestände müssen Wurzelbeschädigungen, Verdichtung des Erdreiches und Stammschäden vermieden werden, da sie zu dauerhaften Schäden oder Absterben des Baumes führen können. Es sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, da diese Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind. Die Festlegung von Mindestgrößen ist notwendig, um ohne lange Entwicklungszeit landschaftsplanerisch wirksame Strukturen herzustellen.

In § 2 Nummer 19 wird festgesetzt, dass bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, unzulässig sind. Die Festsetzung dient dem Erhalt des Grundwasserstandes und dem Schutz der zu erhaltenden und daran gebundenen Großbäume im Bereich der Neubauten.

### 5.12.2 Begrünungsmaßnahmen

Nach § 2 Nummer 15 sind nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Da die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen einen wesentlichen Anteil der privaten Freiflächen darstellen, sind sie aus freiraumgestalterischen Gründen mit Gehölzen und Stauden zu begrünen. Ein mindestens 50 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung ermöglichen. Die Bepflanzung der Decken von Tiefgaragen trägt auch zur Stabilisierung des örtlichen Kleinklimas bei.

In § 2 Nummer 14 ist vorgeschrieben, dass in den allgemeinen Wohngebieten mindestens zu 65 v. H. der Flachdächer mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Dadurch wird Lebensraum für heimische Pflanzen und Tiere geschaffen, Hitzeeinwirkungen auf Gebäude sowie Staubemissionen verringert, eine positive ökologische Wirkung erreicht (z.B. Abflussverzögerung von Niederschlagswasser) und die Blickbeziehung von höheren Gebäuden auf niedrigere Dachflächen durch eine verträgliche Gestaltung verbessert.

### 5.13. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft


Die zukünftige Nutzung mit allen Folgeeinrichtungen stellt für den Landschaftsraum einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt, vor allem in den Boden und in die Lebensraumstrukturen von Flora und Fauna und in das Landschaftsbildgefüge dar. Als Ausgleich hierfür werden 1,5 ha Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es handelt sich dabei um Flächen am Gewässerlauf der Wandse innerhalb des Plangebietes: einen 5 m breiten nördlich an das Gewässer angrenzenden Uferstreifen sowie die zwischen der Wandse und der südlichen Plangebietsgrenze liegenden Flächen

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Wandse auf den genannten Abschnitten renaturiert. Das bedeutet, dass die Strukturvielfalt in und am Gewässer und damit die Durchlässigkeit insbesondere für Fische wesentlich erhöht wird. Zu diesem Zweck wird stellenweise der Gewässerquerschnitt, der Gewässerlängsschnitt und das Sohlsubstrat verändert. Durch das stellenweise Einbringen von Kies, Geröll und einzelnen Störsteinen werden Initiale für eine naturnahe Entwicklung der Wandse geschaffen. Die Ufersicherung erfolgt durch die Pflanzung von Schwarzerlen bzw. die Erhaltung vorhandener Ufergehölze. Die Gewässersohle wird ebenfalls bereichsweise angehoben. Auf diese Weise entstehen natürliche tiefere Zonen (Kolke) und Bereiche mit stärkerem Gefälle (Rauschen). Am Ufer werden einzelne flache Sumpfflächen (Bermen) angelegt, die bei Hochwasser überschwemmt werden. Ein 5 m breiter Uferstrandstreifen wird zukünftig nur alle 3 - 5 Jahre gemäht, um eine Verbuschung zu verhindern und wertvolle Blickbeziehungen zu erhalten. Das Mahdgut wird abgefahren.

Vorhandene Ufersicherungen werden innerhalb des Plangebietes entfernt. Ein vorhandener Absturz an der Straßenbrücke Friedrichsberger Straße wird abgerissen und durch die Errichtung von zwei Sohlgleiten ersetzt. Die ord-

nungsgemäße Entwässerung benachbarter Flächen darf durch die Maßnahmen an der Wandse nicht beeinträchtigt werden.

Auf den südlich der Wandse gelegenen Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans werden weitere Ausgleichsmaßnahmen die Strukturvielfalt in der derzeitigen Grünanlage steigern. Westlich der Zufahrt zum Torhaus werden heimische Gehölze gepflanzt. Langfristig soll sich dort ein dichter Gehölzbestand entwickeln. Östlich der Zufahrt zum Torhaus wird der offene Charakter der derzeitigen Grünanlage erhalten. Hier ist der vorhandene Zierrasen zu einem artenreichen Wiesenbestand zu entwickeln. Zu diesem Zweck ist ein Kurzschnitt mit anschließendem Vertikutieren sowie eine Ansaat einer Kräutermischung vorzunehmen. Zusätzlich wird über die schrittweise Reduktion der Schnitthäufigkeit, das Unterlassen der Düngung und die geringfügige Steigerung der Schnitthöhe die Entwicklung eines artenreichen Wiesenbestandes gefördert. Dabei ist das Mahdgut abzuräumen.

Dazu ist in § 2 Nummer 21 festgesetzt, dass auf der mit  bezeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Gewässerlauf der Wandse Geröll einzubringen, Uferbefestigungen zu entfernen, einzelne Sumpfböden zu entwickeln, Erlen zu pflanzen und eine Staustufe abzureißen sind. Die Ufer sind in einer Breite von mindestens 5 m extensiv zu pflegen und die Fläche zwischen Wandse und der Straße Eilbektal naturnah mit Gehölzen zu bepflanzen oder als Wiese zu entwickeln.

#### 5.14 Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch Straßen- und Bahnverkehrslärm stark vorbelastet. Im Jahr 2002 wurde in Anlehnung an den "Orientierungsrahmen für Neuplanungen von Wohnungen im Konfliktbereich Straßen- und Schienenverkehrslärm" eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt und 2003 und 2005 ergänzt. Es wurden die Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrslärms auf die geplante Wohnbebauung im Plangebiet betrachtet.

Da die drei neu ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen (Planstraßen 1 bis 3) nur von den zukünftigen Anliegern genutzt werden, ergeben sich keine zusätzlichen Lärmbelastungen (z.B. gegenüber den neuen Straßeneinfahrten) durch den Straßenneubau und es entstehen auch keine Ansprüche auf baulichen Schallschutz gem. 16. BImSchV.

Auf dem Bahndamm östlich des Plangebiets verläuft neben den S-Bahngleisen auch ein Gleis der Güterumgebungsbahn. Im Rahmen einer sogenannten Ertüchtigung der Güterumgebungsbahn plant die Deutsche Bahn AG die Anzahl der Güterzüge auf diesem Streckenabschnitt auf ca. 84 Züge / 24 Stunden zu erhöhen. Dabei ist nach derzeitigen Erkenntnissen mit einer Erhöhung der Schallpegel um ca. 10 dB(A) zu rechnen.

Diese Maßnahme stellt keine erhebliche bauliche Veränderung im Sinne der 16. BImSchV dar, daher bestehen auch für bestehende Gebäude keine Ansprüche auf z.B. Erstattungen zugunsten des baulichen Schallschutzes, Neubauten sind dem Stand der Technik entsprechend unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels zu pla-

nen und zu errichten (DIN 4109). Im Fall eines eventuellen zweigleisigen Ausbaus der Strecke wäre ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen, in diesem Fall könnten sich Forderungen an die Deutsche Bahn ergeben.

Die Ertüchtigung der Güterumgebungsbahn ist in dem das Plangebiet betreffenden Abschnitt nicht planfeststellungspflichtig. Das bedeutet, dass sämtliche erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (aktiv und passiv) von zukünftigen Nutzern / Investoren zu tragen sind. Für die Güterumgebungsbahn wurden die Angaben der DB-AG verwendet, wonach bis zum Jahr 2015 täglich 84 Züge mit max. 650 m Länge mit einer Geschwindigkeit von 80 km/h fahren sollen. Die S-Bahn verkehrt zur Hauptverkehrszeit mit stündlich 24 Zügen (130 m lang).

Bei Wohnungsbauten dürfen auf der lärmabgewandten Seite 49 dB(A) und in Kerngebieten 54 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden, bei Tag 59 dB(A) in den Wohngebieten bzw. 64 dB(A) in den Kerngebieten. Da dies hier gegeben ist, kann ausnahmsweise Wohnen im Kerngebiet zugelassen werden. Dies gilt ebenso für das Wohngebiet im Südosten.

Um eine vom Straßen- und Schienenlärm möglichst wenig beeinträchtigte Nutzung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zu ermöglichen, wird in § 2 Nummer 5 festgesetzt, dass durch geeignete Grundrissgestaltung die an der „Planstraße 3“ im allgemeinen Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume, sowie in den Kerngebieten die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch die getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technische Baubestimmungen –Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

### **5.15 Bauschutzbereich**

Der nördliche Bereich des Plangebietes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 24. Mai 2006 (BGBl. I S. 1223). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

### **5.16 Kraft-Wärme-Kopplung**

In § 2 Nummer 12 ist festgesetzt, dass Neubauten mit zentraler Warmwasserversorgung durch thermische Solaranlagen zu versorgen sind, die mindestens 30 vom Hundert (v.H.) des zu erwartenden Jahres-Warmwasserbedarfs decken. Im begründeten Einzelfall können Abweichungen aus gestalterischen, funktionalen oder technischen Gründen zugelassen werden. Für die Warmwasserversorgung ist ein möglichst hoher Anteil an thermischen Solaranlagen zu nutzen, um gemäß § 4 Absatz 1 Satz 2 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), geändert am 16. November 1999 (HmbGVBl. S. 255), den Anteil dieser Wärmeversorgungsart zum Schutz des Klimas und zur Reduzierung des Primärenergieverbrauches zu erhöhen. Der Einbau von thermischen Solaranlagen im Neubau ist immer dann sinnvoll, wenn ein nennenswerter Warmwasserbedarf besteht, so dass eine zentrale Warmwasserversorgung aus energetischen Aspekten geboten ist. Dies ist in der Regel bei Wohngebäuden der Fall. Für Gebäude, die einen geringeren Warmwasserbedarf haben, wie beispielsweise Bürogebäude, ist die zentrale Warmwasserversorgung und damit der Einbau von thermischen Solaranlagen nicht vorgesehen.

In § 2 Nummer 13 ist festgesetzt, dass für die Beheizung und die Bereitstellung des übrigen Warmwasserbedarfs die Neubebauung an ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung anzuschließen ist. Diese Festsetzung erfolgt, um Schadstoffimmissionen zu vermeiden sowie den Anforderungen nachhaltiger städtebaulicher Entwicklung und den Zielsetzungen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes zu entsprechen.

### **5.17 Gestalterische Anforderungen**

In § 2 Nummer 9 ist festgesetzt, dass in den Kerngebieten Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante unzulässig sind. Das Plangebiet wird von übergeordneten Verkehrswegen tangiert. Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Werbewirtschaft an wichtigen Straßen- und Bahnverbindungen bevorzugt Großwerbetafeln (Werbe­flächen mit einer Breite von mindestens 3,5 m und einer Höhe von mindestens 2,5 m) aufstellt.

Diese Art der Werbung steht nicht mit dem gestalterischen Anspruch für das neue hochwertige Kerngebiet im Einklang. Innerhalb des Plangebiets soll das Ziel einer ansprechenden Stadtgestalt (Architektur, Gestaltung des öffentlichen Raums, Begrünungselemente usw.) nicht durch dominante Werbeanlagen verdrängt werden bzw. beeinträchtigt werden. Den Gewerbetreibenden wird durch die Beschränkung der zulässigen Werbeanlagen trotzdem die Möglichkeit zur eigenen werbemäßigen Nutzung und somit Darstellung ihrer Produkte gegeben.

### **5.18 Überschwemmungsgebiet**

Beiderseits der Wandse gilt die Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Wandse zwischen der Landesgrenze und der Maxstraße vom 19. August 1986 (HmbGVBl. S. 269), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376). Das Überschwemmungsgebiet ist entsprechend nachrichtlich übernommen. In den Hamburger Überschwemmungsgebieten ist eine Genehmigung der Wasserbehörde auch für die Entnahme von Bodenbestandteilen und die Lagerung von Stoffen erforderlich.

### 5.19 Versorgungsfläche

Südöstlich der Friedrichsberger Straße wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ der VEH festgesetzt. Auf dieser Fläche befindet sich eine unterirdische Pumpstation für die Bereitstellung von Fernwärme für die nordwestlichen Stadtteile Hamburgs, die hier bestandsgemäß ausgewiesen wird. Die Pumpstation wird durch die Festsetzung einer Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen ausgewiesen. Das oberirdische Eingangsgebäude wird durch eine Baukörperfestsetzung eingeschossig ausgewiesen. Dies GRZ beträgt 0,9. Erschlossen wird die Versorgungsfläche zukünftig über die Friedrichsberger Straße, da die bisherige Zufahrt über das ehemalige Krankenhausgelände entfallen wird.

Da von der Pumpstation Lärm- und Schwingungsemissionen ausgehen, wurde 2005 der TÜV Nord von der VEH beauftragt, eine Schall- und Erschütterungstechnische Untersuchung an der Fernwärmepumpstation auf dem Gelände des heutigen AK Eilbek vorzunehmen. Anlass der Untersuchung ist die in unmittelbarer räumlicher Nähe zur Pumpstation geplante Neuerrichtung von zwei- bis viergeschossigen Gebäuden im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) und der geplanten Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Kindertagesheim“.

Die Untersuchungsergebnisse unter Berücksichtigung der Emissionsuntersuchungen (Erschütterungen und Luftschall) an der bestehenden Pumpstation und auf dem Ausbreitungsweg zeigen, dass von der bestehenden Pumpstation an den neu geplanten Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine erheblich belästigenden Erschütterungs- oder Geräuschmissionen hervorgerufen werden.

## 6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschafts- bzw. Ortsbild vorbereitet. Dies betrifft ausschließlich die Flächen des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs (Teilgebiete West und Ost). In der zentralen Parkanlage im Süden (bisheriger Krankenhauspark) sind keine erheblichen Veränderungen vorgesehen. Auch auf dem Gelände der Psychiatrie, westlich der Friedrichsberger Straße, erfolgen bis auf das nördliche Baufeld nur bestandsabdeckende Ausweisungen. Vorhaben im Kernbereich des AK Eilbek waren bisher baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach waren sie dort bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans zulässig. Nach § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB ist für diese Vorhaben kein Ausgleich erforderlich.

Für die Wettbewerbsflächen wurde in einem Fachgutachten zur Eingriffsregelung im Bebauungsplan die Schwere des Eingriffs durch den Vergleich des bisherigen mit dem zukünftigen Flächenwert ermittelt. Darüber hinaus sind dort Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe dargestellt.

## 6.1 Bodenfunktion

Flächenversiegelungen zerstören das Schutzgut Boden, verringern die Versickerung von Regenwasser und beschleunigen den Abfluss. Die Böden in den Teilgebieten sind teilweise bereits jetzt durch die intensive Flächennutzung beeinträchtigt. Etwa 30 % der Fläche sind mit Gebäuden, Straßen, Wegen und Stellplätzen überbaut. Andererseits sind in den von Gehölzen geprägten Bereichen auch weitgehend unverdichtete, wenig gestörte Böden vorhanden. Zukünftig werden rund 50% der Teilgebiete überbaut sein.

Eingriffsmindernd wirkt die Ausweisung der Baufenster überwiegend dort, wo die Böden bereits im Bestand eine mittlere oder geringere Wertigkeit aufweisen. Darüber hinaus wirken die Festsetzungen der Dachbegrünung im allgemeinen Wohngebiet mit 65 vom Hundert (§ 2 Nummer 14), die Festsetzung der Begrünung von Tiefgaragen (§ 2 Nummer 15) und die Festsetzung, dass auf den privaten Grundstücksflächen die Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (§ 2 Nummer 17) zur Eingriffsminderung.

Für die Gräben und das Rückhaltebecken werden die Böden durch die Modellierung stark beeinträchtigt; andererseits finden hier in geringem Umfang Entsiegelungen statt, die Hälfte der Grabenböschungen werden sich naturnah entwickeln (§ 2, Nummer.18) und im Rückhaltebecken kann sich eine wertvollere, da speziellere Vegetation durch den feuchteren Standort entwickeln. Für diese Flächen ist kein Ausgleich erforderlich.

Durch die bauliche Verdichtung kommt es in den neuen Verkehrsflächen und in den Kerngebietsflächen zu erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion, dafür sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (§ 2 Nummern 20 / 21). Den Eingriffen stehen die Ausgleichsmaßnahmen an der Wandse gegenüber. Sie verbessern dort die Bodenfunktionen durch Nutzungsextensivierungen (Wiesen-/Gehölzentwicklung, Uferstrandstreifen) sowie durch die Sohlanhebung im Gewässer, die zu einem naturnäheren Bodenwasserhaushalt im Uferbereich führt. Außerhalb des Plangebiets sind weitere Ausgleichmaßnahmen erforderlich.

## 6.2 Gewässer / Wasserhaushalt

In den neuen Baugebieten existieren keine Gewässer. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Wasserhaushalt betreffen daher ausschließlich die Versickerung, die Verdunstung und den oberflächigen Abfluss von Regenwasser. Die Ursache hierfür sind die zusätzlichen Bodenversiegelungen durch die bauliche Verdichtung.

Die Versickerung von Regenwasser über offene begrünte Mulden, Gräben und das Rückhaltebecken sowie die Festsetzung der Dachbegrünung im Wohngebiet und von teilweise wasser- und luftdurchlässigen Befestigungen auf den privaten Grundstücksflächen (s. o.) tragen dazu bei, den Eingriff in den Wasserhaushalt zu reduzieren. Das Regenrückhaltebecken sorgt weiterhin dafür, dass kein höherer Zufluss als bisher zur Wandse entsteht. Es verbleibt daher keine nachhaltige Beeinträchtigung.

### 6.3 Tier- und Pflanzenwelt

Die Teilgebiete West und Ost werden insbesondere durch dichte Gehölzsäume und zahlreiche, locker oder gruppiert stehende Großbäume geprägt. Diese bilden Lebensräume für typische Parkvogelarten sowie kleine Säugetiere wie Mäuse und Eichhörnchen. Durch die bauliche Verdichtung werden zum einen zahlreiche Gehölze gerodet, zum anderen gehen damit Lebensräume für die heimische Tierwelt verloren.

Die Gehölzsäume entlang des Bahndammes, der Dehnhaide und der Friedrichsberger Straße sowie südlich des vorgesehenen Rückhaltebeckens werden durch die Festsetzung von Grünflächen und von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern überwiegend in ihrem Bestand gesichert. In den Baugebieten werden darüber hinaus wertvolle Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot belegt. Die verbleibenden Gehölzstrukturen sind geeignet, die bisher vorhandenen Lebensräume, wenn auch in geringerem Umfang, anzubieten.

In Bereichen, in denen derzeit nur wenige Gehölze vorhanden sind und die eine besondere Bedeutung für die Grünstruktur besitzen, sind neue Gehölzpflanzungen festgesetzt. Dies betrifft vor allem den teilweise lückigen, schmalen Gehölzsaum an der Friedrichsberger Straße. Damit von festgesetzten Bäumen und Sträuchern möglichst schnell die gewünschten Funktionen erfüllt werden, sind für diese Gehölze ausschließlich standortgerechte, heimische Arten in einer bestimmten Mindestpflanzgröße zu verwenden (§ 2 Nummer 16). Dadurch sollen die ökologischen Funktionen der anzupflanzenden Gehölze sowie der gestalterische Zusammenhang gestärkt werden. Die Festsetzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen dient dem Schutz der heimischen Tierwelt. Werden fremdländische oder standortfremde Arten gepflanzt, fehlt auf diesen Flächen die Mehrzahl der potentiell vorkommenden Tierarten.

Zur langfristigen Sicherung der durch die festgesetzten Pflanzungen gewünschten Funktionen wird die dauerhafte Erhaltung und Pflege sowie die Durchführung von Ersatzpflanzungen im Falle eines Abgangs dieser Gehölze vorgeschrieben (§ 2 Nummer 16).

In Bezug auf den nach der Hamburger Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) geschützten Baumbestand sind erhebliche Rodungen zu erwarten. Diese Veränderungen sind nicht Gegenstand der Eingriffsregelung, sondern der Ersatz des Baumbestandes wird Vorhaben bezogen auf der Grundlage der BaumschutzVO festgelegt.

Die Festsetzung von Dachbegrünung in den allgemeinen Wohngebieten (§ 2 Nummer 14) schafft Ersatzlebensräume für flugfähige Tierarten und krautige Pflanzenarten und trägt somit wesentlich zur Eingriffsminderung bei.

Durch die bauliche Verdichtung kommt es in den neuen Verkehrsflächen und in den Kerngebietsflächen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen- und Tierwelt, dafür sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Die Ausgleichsmaßnahmen an der Wandse erhöhen die Strukturvielfalt im Bereich des Gewässers und in der derzeitigen Grünanlage: Durch die Vernässung von einzelnen Uferflächen, extensive Pflege der gesamten Ufer und teilweise Abflachung und Ufersicherung durch Erlen werden sich in und an der Wandse neue vielfältigere und spe-



ziellere Lebensräume entwickeln. Durch den Abbau von Barrieren im Gewässer wird es für Fische wieder durchlässig. Durch die extensive Pflege und Pflanzung von heimischen Gehölzen werden sich die Flächen zwischen Wandse und der Straße Eilbektal zu neuen vielfältigeren Lebensräumen entwickeln. Außerhalb des Plangebiets sind weitere Ausgleichmaßnahmen erforderlich.

#### **6.4 Lokalklima**

Eine besondere Bedeutung für das Lokalklima besitzen der bisherige Krankenhauspark und der Wandsegrünzug. Die Neubaugebiete sind zwar gut durchgrünt und besitzen ein günstiges Kleinklima, für die Verbesserung des Lokalklimas in angrenzenden, stärker beeinträchtigten Bereichen besitzen die Flächen nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Festsetzungen zur Erhaltung der vorhandenen Gehölzstrukturen, offene Gewässer (Gräben, Rückhaltebecken) und die Dachbegrünung tragen zur Erhaltung von günstigen Rahmenbedingungen für das Lokalklima bei.

#### **6.5 Orts- und Landschaftsbild**

Das prägende Element für das Orts- bzw. Landschaftsbild in den Teilgebieten ist der Großbaumbestand. Durch die lockere Gebäudestellung, überwiegend schmale Erschließungsstraßen und die meist von Bäumen überstellten Freiflächen besteht derzeit ein harmonisches Miteinander von Bebauung und Grünstrukturen. Lediglich im Norden und Süden des Teilgebiets West öffnet sich der Gehölzbestand und schafft den Raum für die dort vorhandene Bebauung: im Norden meist eingeschossige Baracken, im Süden fünf- bis sechsgeschossig im Stil der 60er Jahre. Besonders wichtig für den Eindruck von außen ist der nahezu durchgängige Gehölzsaum am Rand des jetzigen Krankenhauses.

In Vorbereitung auf die Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher dem Baumschutz ein besonderes Gewicht beigemessen. Dies spiegelt sich sowohl im Auslobungstext zum städtebaulichen Realisierungswettbewerb wieder als auch im Wettbewerbsergebnis und dem daraus entwickelten Funktionsplan. Im Bebauungsplan werden in den neuen Wohn- und Kerngebietsquartieren daher einzelne Bäume mit einem Erhaltungsgebot belegt. Zur Sicherung der Gehölzsäume im Randbereich des Bebauungsplangebiets werden Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt bzw. private und öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern somit einen wichtigen Teil der vorhandenen Grünstrukturen und mindern die Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

Von den an das Krankenhaus grenzenden Flächen aus betrachtet, wird sich das Ortsbild insbesondere an der Kreuzung Dehnhaid/Friedrichsberger Straße verändern. Dort wird ein Gebäudekörper den Straßenraum innerstädtisch prägen. Ein weiterer Unterschied zum derzeitigen Ortsbild wird darin bestehen, dass durch die peripheren Grünstrukturen hindurch die neuen Baukörper teilweise erkennbar sein werden. Die größten Veränderungen ergeben sich allerdings innerhalb der Teilgebiete. Es werden zwar Grünstrukturen erhalten, die Baukörper werden jedoch die prägenden Elemente darstellen. Durch die Erhaltung vorhandener und die Pflanzung neuer Gehölzstrukturen wird das Ortsbild landschaftsgerecht neu gestaltet.

## 6.6 Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsflächen und Maßnahmen innerhalb des Plangebiets (§ 2 Nummer 21) sind für die Kompensation der Eingriffe nicht ausreichend. Daher sind außerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans an der Wandse (bzw. Eilbekkanal) 0,2 ha für weitere Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Dazu ist in § 2 Nummer 20 geregelt, dass für Ausgleichsmaßnahmen den mit „(Z)“ bezeichneten Straßenverkehrsflächen und Kerngebietsflächen die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 894 und 5676 der Gemarkung Barmbek, Flurstücke 2215 und 2376 der Gemarkung Eilbek sowie Flurstücke 1229, 3487, 3477 und 3476 der Gemarkung Wandsbek zugeordnet werden. Die Flächen grenzen beidseitig an die unter Ziffer 5.13 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen an. Punktuelle Maßnahmen sind vorgesehen im Westen zwischen Maxstraße und Friedrichsberger Straße und im Osten zwischen Eilbektal und Mühlenteich (siehe Anlage).

Im Westen werden stellenweise der Gewässerquerschnitt und das Sohlsubstrat verändert und einzelne flache Sumpfflächen an den Ufern angelegt. Uferbefestigungen werden nur punktuell entfernt, da sonst die Standsicherheit der Böschungen gefährdet wäre.

Im Osten wird zwischen Eilbektal und S-Bahn-Brücke eine Kiesbank angelegt und eine Sumpfbzone eingerichtet. Zwischen S-Bahn-Brücke und Mühlenteich ist die Wandse teichartig aufgeweitet und wird durch Mauern eingefasst. Hier wird der Gewässerquerschnitt eingeengt und die vermutlich stark eingetiefte Sohle angehoben. Die vorhandenen Mauern werden abgerissen und durch naturnah gestaltete Böschungen ersetzt. Das vorhandene Wehr am Mühlenteich muss erhalten bleiben. Damit dieses zumindest von Fischen passiert werden kann, wird eine Fischtreppe errichtet.

## 6.7 Zusammenfassende Bewertung der Eingriffsregelung und naturschutzfachliche Beurteilung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in die Bodenfunktion sowie in die Pflanzen- und Tierwelt vorbereitet. Sie führen zu einer erheblichen Zunahme des Versiegelungsanteils und zu einer Reduzierung von parkartigen Biotopflächen. Die festgesetzten neuen Straßenverkehrsflächen und die Kerngebiete sind Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von des Hamburgischen Naturschutzgesetzes, daher sind für sie Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zur Kompensation der verbleibenden Defizite ist innerhalb des Plangebiets am Verlauf der Wandse eine Ausgleichsfläche vorgesehen, weiterhin sind im Anschluss außerhalb des Plangebiets zwei weitere Flächen zugeordnet.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Gewässerlauf der Wandse, den Uferrandstreifen und den südlich der Wandse liegenden Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs führen durch Nutzungsextensivierungen und die Förderung eines naturnäheren Bodenwasserhaushalts zu Aufwertungen der Bodenfunktionen. Hinsichtlich der Pflanzen- und Tierwelt werden sich dort Verbesserungen durch die Erhöhung der Strukturvielfalt und ebenfalls durch die Nutzungsextensivierungen ergeben. Während die Eingriffe in die Pflanzen- und Tierwelt nahezu kompensiert wer-

den, reichen die Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in die Bodenfunktion nicht aus; hier verbleibt ein Defizit von einem Fünftel.

Eingriffe in die Bodenfunktion sind grundsätzlich problematisch, da Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen. Ausgleichsmaßnahmen über speziellere und vielfältigere Biotope, wie hier an der Wandse, sind daher fachlich befriedigend. Hervorzuheben ist die sorgfältige Auswahl der ‚Baufenster‘, die sich mindernd auf den Eingriff auswirkt.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

## 8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden der Durchführungsplan D 312 vom 06. April 1956 (HmbGVBl. S. 75) und der Baustufenplan von Barmbek-Süd und Uhlenhorst vom 10. September 1954 (Amtl. Anz. .S. 809) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1756), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380) verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

## 9. Flächen- und Kostenangaben

### 9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 320.000 m<sup>2</sup> groß. Davon entfallen auf:

• Parkanlagen	ca.	84.616 m <sup>2</sup>
(davon Spielplatz neu:	ca.	3.642 m <sup>2</sup> ),
• Gemeinbedarf	ca.	96.129 m <sup>2</sup> ,
• Straßenverkehrsflächen	ca.	30.313 m <sup>2</sup>
(davon neu	ca.	15.472 m <sup>2</sup> ),
• Wasserflächen	ca.	1.493 m <sup>2</sup> ,
• Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu:	ca.	14.529 m <sup>2</sup> .

## 9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Grunderwerb und die Herrichtung der Öffentlichen Parkanlagen und Verlagerung des Spielplatzes sowie für:

- Grunderwerb und die Herrichtung für die Entwässerung,
- Grunderwerb und die Herrichtung für den Bau von Straßenverkehrsflächen,
- und eventuell technische Umrüstung der Fußgängerlichtzeichenanlage in der Friedrichsberger Straße,
- Sielbauten und
- Grunderwerb und Bau des Kindertagesheimes.

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden nach dem Kostenerstattungsgesetz von den zugeordneten Eingriffsflächen finanziert (inkl. Grundstückserwerb, Herrichtung und Pflege). In § 2 Nummer 22 ist festgesetzt, dass die Ausgleichsmaßnahmen nach § 2 Ziffer 20 und 21 gesammelt zu 45 v. H. den Kerngebietsflächen und zu 55 v. H. den neuen Straßenverkehrsflächen zugeordnet werden.

