

Begründung zum

Bebauungsplan-Entwurf Poppenbüttel 46

Verfahrensstand: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Entwurf, 04. August 2021

Blau eingefärbt: Ergänzungen WRS nach Rückmeldung BZA

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------------|---|-----------|
| 1. | Anlass der Planung | 5 |
| 2. | Grundlage und Verfahrensablauf | 5 |
| 3. | Planerische Rahmenbedingungen | 5 |
| 3.1. | Raumordnung und Landesplanung | 5 |
| 3.1.1. | Flächennutzungsplan | 5 |
| 3.1.2. | Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz | 6 |
| 3.2. | Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen | 6 |
| 3.2.1. | Bestehende Bebauungspläne | 6 |
| 3.2.2. | Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung | 6 |
| 3.2.3. | Bauschutzbereich | 7 |
| 3.2.4. | Altlastenverdächtige Flächen | 7 |
| 3.2.5. | Kampfmittelverdacht | 7 |
| 3.2.6. | Bodenschutz | 7 |
| 3.2.7. | Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope | 7 |
| 3.2.8. | Baumschutz | 7 |
| 3.2.9. | Artenschutz | 8 |
| 3.3. | Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen | 8 |
| 3.3.1. | Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne | 8 |
| 3.3.2. | Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten | 8 |
| 3.4. | Angaben zum Bestand | 8 |
| 3.4.1. | Lage und Größe des Plangebiets | 8 |
| 3.4.2. | Nutzungen und Gebäude im Plangebiet | 8 |
| 3.4.3. | Landschafts- und freiraumplanerischer Bestand | 9 |
| 3.4.4. | Infrastruktur und Umfeld | 9 |
| 3.4.5. | Erschließung und ÖPNV | 10 |
| 3.4.6. | Ver- und Entsorgung | 10 |
| 4. | Umweltbericht | 10 |
| 4.1. | Einleitung | 10 |

| | | |
|---------------|--|-----------|
| 4.1.1. | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans | 11 |
| 4.1.2. | Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang | 11 |
| 4.1.3. | Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben | 12 |
| 4.1.4. | Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes | 13 |
| 4.1.5. | Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen | 15 |
| 4.2. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 16 |
| 4.2.1. | Schutzgut Mensch | 16 |
| 4.2.1.1. | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands | 17 |
| 4.2.1.2. | Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung | 17 |
| 4.2.1.3. | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 18 |
| 4.2.2. | Schutzgut Luft | 18 |
| 4.2.3. | Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche | 18 |
| 4.2.3.1. | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands | 19 |
| 4.2.3.2. | Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung | 19 |
| 4.2.3.3. | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 20 |
| 4.2.4. | Schutzgut Wasser | 21 |
| 4.2.4.1. | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands | 21 |
| 4.2.4.2. | Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung | 21 |
| 4.2.4.3. | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 22 |
| 4.2.5. | Schutzgut Klima | 23 |
| 4.2.5.1. | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands | 23 |
| 4.2.5.2. | Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung | 23 |
| 4.2.5.3. | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 23 |
| 4.2.6. | Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz | 24 |
| 4.2.6.1. | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands | 24 |
| 4.2.6.2. | Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung | 26 |
| 4.2.6.3. | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 27 |
| 4.2.7. | Schutzgut Landschaft und Stadtbild | 29 |
| 4.2.7.1. | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands | 29 |
| 4.2.7.2. | Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung | 30 |
| 4.2.7.3. | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 30 |
| 4.2.8. | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 31 |
| 4.2.8.1. | Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands | 31 |
| 4.3. | Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle | 31 |
| 4.3.1. | Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten | 31 |

| | | |
|-----------------|--|-----------|
| 4.3.2. | Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.. | 31 |
| 4.3.3. | Eingesetzte Techniken und Stoffe | 32 |
| 4.3.4. | Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen..... | 32 |
| 4.4. | Planungsalternativen und Nullvariante | 32 |
| 4.4.1. | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 32 |
| 4.4.2. | Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung | 32 |
| 4.4.3. | Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben | 33 |
| 4.5. | Zusätzliche Angaben | 33 |
| 4.5.1. | Verwendete technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung..... | 33 |
| 4.5.2. | Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) | 33 |
| 4.5.3. | Allgemeinverständliche Zusammenfassung | 34 |
| 5. | Planinhalt und Abwägung | 36 |
| 5.1. | Urbane Gebiete | 37 |
| 5.1.1. | Art der Nutzung | 37 |
| 5.1.2. | Maß der Nutzung | 39 |
| 5.2. | Flächen für den Gemeinbedarf | 42 |
| 5.2.1. | Art der Nutzung | 42 |
| 5.2.2. | Maß der Nutzung | 43 |
| 5.3. | Verkehrsflächen | 46 |
| 5.3.1. | Straßenverkehrsflächen | 46 |
| 5.3.2. | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte | 47 |
| 5.3.3. | Ruhender Verkehr | 47 |
| 5.4. | Gestaltungsleitfaden | 48 |
| 5.5. | Technischer Umweltschutz und Klimaschutz..... | 48 |
| 5.5.1. | Lärm..... | 48 |
| 5.5.1.1. | Gewerbelärm | 49 |
| 5.5.1.2. | Verkehrslärm | 50 |
| 5.5.2. | Klimaschutz | 51 |
| 5.5.2.1. | Klimaschutz, Klimaanpassung..... | 51 |
| 5.5.2.2. | Energetisches Konzept | 52 |
| 5.5.3. | Geruch | 52 |
| 5.5.4. | Störfallbetriebe | 52 |
| 5.5.5. | Bodenverunreinigungen | 52 |
| 5.5.6. | Besonnung..... | 52 |
| 5.6. | Wasser | 53 |

| | | |
|----------------|---|-----------|
| 5.6.1. | Oberflächenentwässerung | 53 |
| 5.7. | Schmutzwasser | 53 |
| 5.8. | Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege | 54 |
| 5.8.1. | Baumschutz, Erhaltungsgebote..... | 54 |
| 5.8.2. | Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen..... | 55 |
| 5.8.2.1. | Vorgaben für Gehölzanpflanzungen und für die Grundstücksbegrünung | 55 |
| 5.8.2.2. | Dachbegrünung..... | 57 |
| 5.8.3. | Gewässer- und Bodenschutz | 58 |
| 5.8.3.1. | Oberflächengewässer | 58 |
| 5.8.3.2. | Grundwasser | 58 |
| 5.8.3.3. | Minderung der Bodenversiegelung | 59 |
| 5.8.4. | Besonderer Artenschutz..... | 59 |
| 5.8.4.1. | Rechtliche Grundlagen..... | 59 |
| 5.8.4.2. | Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände..... | 59 |
| 5.8.4.3. | Ausgleichsmaßnahmen | 60 |
| 5.8.5. | Naturschutz- und artenschutzfachliche Gesamtbetrachtung | 60 |
| 5.9. | Abwägungsergebnis..... | 61 |
| 5.10. | Kennzeichnungen | 61 |
| 5.10.1. | Unverbindliche Vormerkung | 61 |
| 5.10.2. | Vorhandene Gebäude | 61 |
| 6. | Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung..... | 61 |
| 7. | Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen | 62 |
| 8. | Flächen- und Kostenangaben | 62 |
| 8.1. | Flächenangaben..... | 62 |
| 8.2. | Kostenangaben | 62 |

1. Anlass der Planung

Das Bebauungsplanverfahren dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die sukzessive bauliche Neuentwicklung des Geländes des Hospitals zum Heiligen Geist. Mit der Planaufstellung soll eine zeitgemäße und langfristig orientierte Anpassung der bestehenden Altenwohnen- und Pflegeeinrichtungen mit Service und darauf bezogene Nutzungen auf städtebaulich-funktionaler sowie freiraumplanerischer Ebene ermöglicht werden.

Die Bausubstanz aus den 1960er und beginnenden 1970er Jahren entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Pflegeplätze und Servicewohnungen. Der Bestand erfüllt zudem nicht mehr die rechtlichen Anforderungen an Barrierefreiheit. Außerdem entsprechen die Gebäude konzeptionell nicht mehr der aktuellen Nachfragesituation. Deswegen soll der Gebäudebestand fast vollständig abgebrochen und das Gelände neu bebaut werden.

Aufgrund der Bestrebung des Hospitals zum Heiligen Geist, sukzessive das gesamte Gelände in mehreren Bauabschnitten baulich neu zu entwickeln und dabei auch konzeptionell umzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das bestehende verbindliche Planrecht (vgl. 3.2.1) ist nicht geeignet, um die notwendige städtebauliche Ordnung herzustellen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt, bei dem auch die Eingriffsregelung zur Anwendung kommt.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom XX.XX.XXXX (Amtl. Anz. Nr. XX S. XX) unter der Bezeichnung Poppenbüttel 46 eingeleitet. Eine öffentliche Plandiskussion hat nach der Bekanntmachung vom 26.03.2019 (Amtl. Anz. Nr. 24 S. 274) am 08.04.2019 im Festsaal des Hospitals zum Heiligen Geist stattgefunden.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Poppenbüttel 46 haben nach der Bekanntmachung vom XX. XXXX 2021 (Amtl. Anz. S. XXX) in der Zeit vom XX.XXXX bis XX.XXXX stattgefunden.

Ergänzend zu diesem Bebauungsplan existieren städtebauliche Verträge. Die Verträge beinhalten u.a. Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung der Vorhaben. Darüber hinaus existiert zur Erschließung des auf Grundlage einer Baugenehmigung bereits in Realisierung befindlichen 1. Bauabschnittes im Bereich südlich Hinsbleek, Einmündung Alte Landstraße, ein Erschließungsvertrag.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

3.1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Alte Landstraße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die geplante Neuentwicklung des Plangebiets lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans ableiten. Sie entsprechen den Planungsabsichten und bedürfen daher keiner Änderung.

3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Bereich westlich der Alten Landstraße das Milieu „Etagenwohnen“, für den Teil östlich der Alten Landstraße das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ und für die Alte Landstraße das Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind dargestellt: für den Naturhaushalt im östlichen Plangeltungsbereich beidseitig entlang der Alten Landstraße ein „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“, für den Freiraumverbund entlang der Straße Hinsbleek eine „Grüne Wegeverbindung“ sowie östlich der Alten Landstraße eine „Landschaftsachse“. Für das Landschaftsbild entlang der Alten Landstraße ist die milieuübergreifende Funktion „Einbinden der Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt für den Bereich westlich der Alten Landstraße den Biotopentwicklungsraum 11 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ und für die Alte Landstraße den Biotopentwicklungsraum 14 „Hauptverkehrsstraße“ dar. Für den Bereich östlich der Alten Landstraße ist der Biotopentwicklungsraum 11 „Offene Wohnbebauung“ dargestellt.

Eine Berichtigung sowohl des Landschaftsprogramms als auch der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ist nach Feststellung des Bebauungsplans Poppenbüttel 46 zugunsten des Milieus „Etagenwohnen“ bzw. zugunsten des Biotopentwicklungsraums „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ vorgesehen.

3.2. Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1. Bestehende Bebauungspläne

Im Bereich südlich der Straße Hinsbleek gilt der Baustufenplan Poppenbüttel (B46) von 1938, erneut festgestellt 1955. Dieser setzt die Fläche als „Fläche für besondere Zwecke – Heilig Geist Spital“ fest. Festsetzungen für besondere Zwecke in Baustufenplänen sind unwirksam. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Geltungsbereich einer solchen funktionslos gewordenen Festsetzung nach § 34 BauGB.

Nördlich der Straße Hinsbleek gilt der Teilbebauungsplan 917 von 1959. Nördlich der Straße Hinsbleek ist eine „Fläche für besondere Zwecke“ mit der Zweckbestimmung „Altersheim“ festgesetzt.

Der Bereich östlich der Alten Landstraße liegt im Geltungsbereich des Baustufenplans Poppenbüttel (B46). Es ist ein „W2o“ festgesetzt. In dem Baustufenplan sind die reinen Wohngebiete besonders geschützt. .

3.2.2. Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine schützenswerten Denkmäler gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384).

3.2.3. Bauschutzbereich

Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb der gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 30. November 2019 (BGBl. I S. 1942, 1946) ca. 20 m westlich und ca. 350 m nördlich festgelegten Bau- und Anlagenschutzbereiche des Verkehrsflughafens Hamburg Airport.

3.2.4. Altlastenverdächtige Flächen

Im Plangebiet sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastverdächtige Flächen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308), und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1343), bekannt.

3.2.5. Kampfmittelverdacht

Die Auswertung historischer Luftbilder der Alliierten aus dem II. Weltkrieg legt dar, dass kein Hinweis auf noch nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabene Kampfmittel besteht. Die Fläche wird nicht als Verdachtsfläche gemäß § 1 Absatz 4 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) eingestuft. Nach heutigem Kenntnisstand sind keine Maßnahmen nach § 6 Absatz 2 KampfmittelVO erforderlich.

3.2.6. Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Böden im Sinne von § 2 Absatz 2 Nummer 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308).

3.2.7. Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotop

Im Plangebiet und im näheren Umfeld bestehen keine Schutzgebiete nach Abschnitt 2 Netz „Natura 2000“ des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362).

Im Plangebiet bestehen auch keine Schutzverordnungen im Sinne von §§ 23 bis 29 BNatSchG i.V.m. § 10 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S.92). Östlich außerhalb des Plangebiets befindet sich im näheren Umfeld das Landschaftsschutzgebiet „Hummelsbütteler Feldmark / Alstertal“.

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 14 HmbBNatSchAG) und der Anlage zum HmbBNatSchAG gesetzlich geschützten Biotop.

3.2.8. Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung – BaumSchV) vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.9. Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Hierzu liegt ein Artenschutz-Fachbeitrag vor (siehe Kapitel 4.2.6.1 und 5.8.4).

3.3. Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1. Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine übergeordneten Programm- oder Entwicklungspläne.

3.3.2. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Die zu dem Bebauungsplanverfahren erstellten Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen sowie die wesentlichen umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen sind im Umweltbericht, Kapitel 4.1.5 aufgeführt.

3.4. Angaben zum Bestand

3.4.1. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9,4 ha und liegt in der Gemarkung Poppenbüttel im Bezirk Wandsbek, Ortsteil 519. Es umfasst ein Gebiet beidseitig der Alten Landstraße, südlich des Poppenbütteler Wegs (Ring 3), östlich der Bebauung Strengesweg, nördlich der Bebauung Beim Kugelwechsel und westlich des Alsterufers. Die nach Norden abknickende Straße Hinsbleek bildet die östliche Grenze.

3.4.2. Nutzungen und Gebäude im Plangebiet

Zwischen den 1950er und 1970er Jahren entwickelte sich im Plangebiet die Seniorenwohnanlage „Hospital zum Heiligen Geist“.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend mehrgeschossige Gebäude. Die bauliche Struktur ist durch Zeilenbauten mit drei bis fünf Vollgeschossen in Nord-Süd-, sowie entlang der Straße Hinsbleek in Ost-West-Ausrichtung geprägt. Südlich des Hinsbleeks, unmittelbar angrenzend an die Alte Landstraße, befand sich ein eingeschossiger Gebäudekomplex mit Laubengängen. Dieser Komplex wurde für die im zeitlich vorgezogenen 1. Bauabschnitt geplante Neubebauung zwischen August 2019 und Februar 2020 bereits abgebrochen. Nördlich des Hinsbleeks befinden sich ein siebengeschossiges sowie weitere zwei- bis dreigeschossige Gebäude. Das dreigeschossige Gebäude „Haus Pfingstrose“ auf dem Flurstück 7969 ist das zuletzt errichtete Gebäude (Fertigstellung 2016) und wird vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit erfasst.

Während sich südlich des Hinsbleeks überwiegend Gebäude mit stationären Altenpflegeplätzen („Rundum-Pflege“) befinden, sind nördlich des Hinsbleeks überwiegend betreute Wohnungen („Wohnungen mit Service“) angeordnet.

Zudem befinden sich ergänzend einige Versorgungseinheiten im zentralen Plangebiet nördlich und südlich des Hinsbleeks, die vornehmlich dem Bedarf der Bewohnerschaft und Mitarbeiterschaft des Hospitals dienen. Hier konzentrieren sich kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, das Empfangszentrum mit Restaurant und Kiosk sowie ein Pfarramt, eine Bibliothek und eine Sparkasse. Darüber hinaus befinden sich ein Festsaal, eine Bowlingbahn sowie ein Schwimmbad im westlichen Teil des Plangebiets am Hinsbleek.

Während das Empfangszentrum und der Festsaal im Zuge der Neustrukturierungen im Gebiet verlagert werden, werden das Schwimmbad und die Bowlingbahn in Zukunft aufgegeben.

Die zentralen Stellplatzanlagen für das Stiftungsgelände befinden sich in dem Grundstücksbereich westlich parallel zur Alten Landstraße.

Im östlichen Teil des Plangebiets befinden sich jenseits der Alten Landstraße weitere Einrichtungen des Hospitals zum Heiligen Geist: die Verwaltung des Hospitals, ein Pflege- und Hospizgebäude sowie Arztpraxis und Apotheke. Diese Bestandsgebäude sollen erhalten bleiben.

3.4.3. Landschafts- und freiraumplanerischer Bestand

Im Plangebietsteil westlich der Alten Landstraße bestehen in erheblichem Umfang nutzerspezifisch hergerichtete parkartige Außenanlagen, die innerhalb der Abstandsflächen der bestehenden und nach der Sonne ausgerichteten Gebäude realisiert wurden. Die Außenanlagen stehen der Bewohnerschaft der Seniorenanlage, je nach individuellem Bedürfnis und körperlich-geistiger Fähigkeit, für Spaziergänge, für die aktive und passive Erholung und für Möglichkeiten der Freizeitnutzung im Außenraum frei zur Verfügung. Hierzu zählen Einrichtungen wie ein Festplatz, Wasserspiele, eine Teichanlage sowie Sitzmöglichkeiten zum Verweilen. Von Bedeutung ist, dass diese Anlagen auch öffentlich zugänglich sind. Auch der Plangebietsteil östlich der Alten Landstraße ist überwiegend von parkartigen Grünanlagen geprägt.

Das gesamte Plangebiet ist mit überwiegend prägendem Baumbestand durchgrünt und in den Randbereichen eingefasst. Von Bedeutung sind hierbei ehemalige Knickstrukturen entlang der Straße Hinsbleek und an den Rändern des Plangebiets mit mehreren zum Teil mächtigen Eichen. Am Nordrand der Straße Hinsbleek befindet sich einer dieser Knicks, der sich von der Alten Landstraße bis zur westlichen Plangebietsgrenze zieht. Entlang dieses Knicks verläuft eine Wegeverbindung von übergeordneter Funktion. Diese ist im Landschaftsprogramm als Grüne Wegeverbindung dargestellt. Sie verläuft vom Alsterlauf kommend bis zu einer weiteren Wegeverbindung westlich des Plangebiets, die in Richtung Norden an den Poppenbütteler Weg anbindet und in Richtung Süden an den Emekesweg und an einen Grünzug und das Wegenetz der westlich gelegenen Wohnsiedlung anschließt.

Östlich des Plangebiets befindet sich im Landschaftsschutzgebiet der Landschaftsraum des Alstertals mit uferbegleitenden Grünstrukturen und prägendem Baumbestand. Entlang des Alsterlaufes verläuft der Alsterwanderweg mit zahlreichen Verweilmöglichkeiten. Dieser Bereich dient auch der Bewohnerschaft des Hospitals als hochwertiger Naherholungsraum.

3.4.4. Infrastruktur und Umfeld

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich nördlich des Hinsbleek eine Grundschule, eine Kindertagesstätte, ein Kinderhort sowie ein Alten- und Pflegeheim der Stiftung „Gast- und Krankenhaus“. Ebenfalls nördlich des Plangebiets befinden sich am Poppenbütteler Weg das Alten- und Pflegeheim „Stiftung Veteranenheim Deutscher Soldaten“ sowie eine weitere Kindertagesstätte.

Unmittelbar südwestlich des Plangebiets besteht auf dem Flurstück 2113 ein öffentlicher Spielplatz. Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich nördlich des Poppenbütteler Wegs der Sportplatz Tegelsberg, Schul- und Jugendeinrichtungen sowie ein größerer Spielplatz.

In dem vom Hospital betriebenen Kiosk kann die Bewohnerschaft Lebensmittel und Dinge des täglichen Bedarfs erwerben. Dieses Angebot reicht jedoch zur Deckung des Bedarfs der Bewohnerschaft nicht aus. In etwa einem Kilometer Entfernung befindet sich das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ). Darüber hinaus sind in der näheren Umgebung keine nennenswerten Nahversorgungsangebote vorhanden.

3.4.5. Erschließung und ÖPNV

Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) besteht eine gute Anbindung an die Alte Landstraße und den nördlich gelegenen Ring 3. Nach Westen führt dieser über die B433 zur Bundesautobahn A7. Im Osten sind die Stadtteile Wandsbek und Rahlstedt sowie im weiteren Verlauf die Bundesautobahn A1 zu erreichen. In Richtung Süden gelangt man über die Alte Landstraße in die Hamburger Innenstadt.

Das Plangebiet ist durch die Straße Hinsbleek erschlossen. Diese bindet das Plangebiet an die Alte Landstraße und damit an das übergeordnete Verkehrsnetz an. Etwa 200 Meter westlich der Alten Landstraße endet der Hinsbleek als öffentliche Straßenverkehrsfläche in einer Wendekurve und mündet in das private Hospitalgelände. Nördlich der Wendekurve sind die dortige Grundschule, Kindertagesstätte und Hort sowie das private Stiftungsgelände angebunden. Das Straßenflurstück 2123 Hinsbleek setzt sich westlich der Wendekurve und dann nach etwa 150 m nach Süden abknickend als öffentliche Wegeverbindung fort. Teile des Flurstücks werden als Außenanlagen des Hospitals genutzt. Östlich der Alten Landstraße endet der Hinsbleek in einer kleinen Wendeanlage. Westlich der Straße Hinsbleek sind die Verwaltung sowie das private Stiftungsgelände an den Hinsbleek angebunden, östlich des Hinsbleeks befindet sich das Alstervorland. Zwischen der Wendeanlage und dem Poppenbütteler Weg (Ring 3) besteht eine fußläufige Verbindung.

Es besteht eine unmittelbare Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Das Plangebiet wird mit einer beidseitigen Haltestelle der Buslinie 179 direkt im Einmündungsbereich Hinsbleek / Alte Landstraße an die U-Bahn-Haltestellen Alsterdorf bzw. Borgweg sowie an die S-Bahn-Haltestelle Poppenbüttel angebunden. Die Strecke wird im 20-Minuten-Takt bzw. an Wochenenden sowie an Sonn- und Feiertagen im 30-Minuten-Takt bedient. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich im Kreuzungsbereich zum Poppenbütteler Weg (Ring 3) und wird durch drei weitere Buslinien (24, 174, 176) bedient.

3.4.6. Ver- und Entsorgung

Das Hospital zum Heiligen Geist verfügt über einen Trink- und Löschwasseranschluss, der auch nach der Neustrukturierung des Geländes genutzt werden kann und als ausreichend dimensioniert erachtet wird. Für die Entwässerung des Plangebiets dienen die öffentlichen Regenwassersiele in den Straßen „Hinsbleek“ (DN 400 und 500), „Alte Landstraße“ (DN 300, 500 und 600) und „Emekesweg“ (DN 200) mit Vorflut in die Alster. Eine Regenwasserrückhaltung im Plangebiet ist nicht vorhanden, sodass das Oberflächenwasser ungedrosselt in die Siele eingeleitet wird. Alle Siele entwässern in das Gewässer Alster.

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

Die Begründung legt die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans dar. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er legt die in der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange gemäß der Anlage 1 zum

BauGB dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht soll sich demnach vorrangig auf die für den jeweiligen Bebauungsplan abwägungsrelevanten Inhalte konzentrieren, d. h. auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die der Plan erwarten lässt.

Der Detaillierungsgrad des Bebauungsplans ist vergleichsweise hoch, da diesem ein städtebaulich-freiraumplanerischer Funktionsplan mit konkreter Darstellung der Bebauung, Erschließung, Entwässerung, Freiraumgestaltung und Bepflanzung sowie ein Leitfaden für die Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen zu Grunde liegt.

Die für den Bebauungsplan nach den Vorschriften des BauGB durchgeführte Umweltprüfung entspricht zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich einer Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308). Der Bebauungsplan setzt kein ansonsten vorprüfungspflichtiges Vorhaben fest, da auch der im MU 3 zulässige Einzelhandelsbetrieb mit einer zulässigen Verkaufsfläche bis max. 800 m² den maßgeblichen unteren Schwellenwert von 1.200 m² Geschossfläche nach Anlage 1 Nummer 2.5.2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54), unterschreitet.

Der Bereich östlich der Alten Landstraße, westlich Hinsbleek und südlich Poppenbütteler Weg wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans arrondierend aufgenommen. Die Nutzungen und baulichen Anlagen in diesem rund 1,9 ha umfassenden Teilgebiet werden jedoch unverändert bleiben und entsprechend im Bebauungsplan Poppenbüttel 46 bestandskonform festgesetzt. Lediglich die Straßenverkehrsfläche Hinsbleek wird geringfügig nach Westen auf Privatgrund (Hospitalgelände) erweitert, um den Flächenbedarf für eine zukünftige regelkonforme Aufweitung der vorhandenen Wendekehre für Müllfahrzeuge zu sichern. Somit sind im östlichen Bereich des Bebauungsplans keine Auswirkungen zu erwarten, die in die Umweltprüfung einzustellen wären. In der Umweltprüfung werden daher, sofern nicht besonders erwähnt, lediglich die umweltrelevanten Auswirkungen in dem Teil des Geltungsbereiches westlich Alte Landstraße betrachtet.

4.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Anlass der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die sukzessive bauliche Neuentwicklung des Geländes des Hospitals zum Heiligen Geist. Ziel der Planaufstellung ist, eine zeitgemäße und langfristig orientierte Anpassung der bestehenden Nutzungen auf städtebaulich-funktionaler sowie freiraumplanerischer Ebene zu ermöglichen. Dies soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen und schließt den fast vollständigen Ersatz des Gebäudebestands aus den 1960er und frühen 1970er Jahre, die Barrierefreiheit der Neubauten und thematisch neu gestalteten Freiflächen sowie die stärkere konzeptionelle Ausrichtung an Alten-Wohnungen mit Service (ambulante Betreuung) und stationären Pflegeplätzen ein. Außerdem soll u.a. mit Nahversorgungs-, Dienstleistungs-, Gesundheits- und Kulturangeboten das wohnungsnahes Angebot sowohl für die Bewohnerschaft des Hospitals als auch der Umgebung verbessert und damit das Ziel zur weitergehenden Öffnung der Einrichtung für den Stadtteil erreicht werden.

4.1.2. Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Der Bebauungsplan umfasst im Gebietsteil westlich Alte Landstraße folgende Nutzungen:

- die Festsetzung und geringfügige Erweiterung der Straße Hinsbleek als öffentliche Straßenverkehrsfläche,
- die Festsetzung der westlich daran anschließenden öffentlichen Wegegrundstücke als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie
- die Festsetzung des Hospitalgeländes nördlich und südlich der Erschließungsachse „Hinsbleek“ überwiegend als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenwohnen- und Pflegeeinrichtung mit Service“ bzw. auf zwei kleineren Teilflächen als Urbanes Gebiet (MU 2, MU 3) sowie nordöstlich der Alten Landstraße als „Altenwohnen- und Pflegeeinrichtung mit Service“ sowie im südöstlichen Bereich als Urbanes Gebiet (MU 1).

Darüber hinaus sind in der Planzeichnung festgesetzt: die für den ruhenden Verkehr auf Privatgrund vorgesehenen ebenerdigen und unterirdischen Stellplatz- bzw. Tiefgaragenflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsflächen sowie flächenhafte Erhaltungs- bzw. Erhaltungs- und Anpflanzflächen für Bäume und Sträucher. Der im südwestlichen Plangebiet vorgesehene Retentionsteich ist in der Planzeichnung vorgemerkt.

Die textlichen Festsetzungen umfassen weitergehende städtebauliche Regelungen zur Zulässigkeit gebietsverträglicher und zum Ausschluss störender bzw. emissionsreicher Nutzungsarten, zu Art und Maß der baulichen Nutzungen, zum passiven Lärmschutz und zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Die grünordnerischen Planinhalte umfassen Festsetzungen zum Baumschutz, zu Baumerhaltungen und zum Baumersatz, zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken, zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung, zur Minderung der Bodenversiegelung, zum Grundwasserschutz und zum Artenschutz.

4.1.3. Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet umfasst insgesamt rund 9,4 ha. Davon werden im östlichen Plangebietsteil einschließlich der Alten Landstraße auf rund 0,9 ha öffentlichem Straßengrund und auf rund 0,55 ha Privatgrund lediglich bestandsorientierte Festsetzungen getroffen, die keinerlei bzw. in Bezug auf die langfristig geplante dortige Wendekurve Hinsbleek nur sehr geringe Bedarfe an Grund und Boden auslösen (vgl. Kapitel 4.1 letzter Absatz).

Von den verbleibenden, in die Umweltprüfung eingestellten rund 6,9 ha westlich der Alten Landstraße werden rund 0,5 ha als öffentliche Straßenverkehrs- und Wegeflächen festgesetzt, davon neu lediglich rund 0,2 ha Erschließungsfläche auf bisherigen Privatgrund im Eigentum des Hospitals. Auf den übrigen rund 6,4 ha Privatgrund wird die sukzessive bauliche Neuentwicklung des Hospitalgeländes durch Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf und als Mischgebiet (MU 2 und MU 3) gesichert.

Im Vergleich mit dem heutigen Realbestand ergibt sich demnach nur ein sehr geringer zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden, und zwar für erschließungstechnische Zwecke (Regelausbau einer unterdimensionierten Wendekurve und Schaffung von seitlichem Parkplatzraum Straße Hinsbleek). Der Anteil überbauter und oberirdisch versiegelter Flächen bleibt in etwa gleich (rund 4,3 ha Bestand zu rund 4,2 ha Planung), lediglich der Anteil unterbauter Flächen nimmt zu Gunsten der weitmöglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen zu.

4.1.4. Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

Die nachfolgende Tabelle stellt die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten wesentlichen Ziele des Umweltschutzes dar, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt wurden:

| Schutzgut/Thema | Fachgesetz/Fachplanung | Art der Berücksichtigung |
|---------------------------|--|--|
| Verkehrslärm, Gewerbelärm | 16. BImSchV (Verkehrsanlagenlärmschutzverordnung) BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) | Verkehrsgutachten, Erschließungskonzept Schalltechnische Untersuchung Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen |
| Mensch, Gesundheit | BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) BauGB (Baugesetzbuch) weitere Fachgesetze und Art der Berücksichtigung, siehe insbes. Verkehrslärm, Gewerbelärm und Luft | Bodengutachten mit Untersuchung von Boden- und Grundwasserproben Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Differenzierte, parkartig gestaltete Außenanlagen mit mobilitäts- und gesundheitsfördernden Ausstattungselementen |
| Boden, Fläche | BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) BBodSchV (Bundesbodenschutzverordnung) LaPro (Landschaftsprogramm Hamburg) BauGB (Baugesetzbuch) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) SRM (Hamburger Staatsrätemodell) | Sparsamer Umgang mit Grund und Boden: Abbruch und Neubau ohne zusätzliche Flächenbedarfe, geringer Bedarf an zusätzlicher Erschließungsfläche Begrenzung der Bodenversiegelung Festsetzung zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung als Minderungsmaßnahme für die Bodenversiegelung rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden mit positivem Ergebnis (Bilanz-Überschuss) |
| Wasser | WHG (Wasserhaushaltsgesetz) WRRL (Wasserrahmenrichtlinie) HWaG (Hamburgisches Wassergesetz) RISA Hamburg (Regenwasserinfrastrukturanpassung) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) | Gutachten zur Regenentwässerung Festsetzungen zur Minderung der Niederschlagsabflüsse (Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Minderung der Bodenversiegelung, örtliche Versickerung) Festsetzung zum Schutz des Grund- bzw. Stauwasserspiegels vor Absenkung Vormerkung eines Retentionsteichs zur Sammlung und verzögerten Ableitung von Niederschlagsabflüssen, auch als Ersatz für ein überplantes Kleingewässer |
| Klima | LaPro (Landschaftsprogramm Hamburg) einschließlich Fachkarten wie „Grün Vernetzen“ und „Stadtklimaanalyse“ HmbKliSchG (Hamburgisches Klimaschutzgesetz) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) | Festsetzung zur Tiefgaragen- und Dachbegrünung Festsetzung zur Erhaltung und Anpflanzung von Laubgehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken) Sicherung auch klimatisch wirksamer begrünter Freiflächen auf den Baugrundstücken durch Begrenzung der GRZ, Einschränkung der GRZ-Überschrei- |

| Schutzgut/Thema | Fachgesetz/Fachplanung | Art der Berücksichtigung |
|-----------------------------|---|---|
| | BauGB (Baugesetzbuch) | tung nur für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche |
| Luft | 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) | Hinsichtlich der möglichen Aspekte Luftschadstoffe und Gerüche ist keine relevante Grundbelastung gegeben, und in Folge der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. |
| Tiere und Pflanzen, Biotope | BauGB (Baugesetzbuch) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) FFH-RL (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) EU-VRL (Europäische Vogelschutzrichtlinie) BArtSchG (Bundesartenschutzgesetz) RL-Pflanzenarten (Rote-Liste Pflanzenarten Hamburg / Deutschland) BaumSchV (Hamburgische Baumschutzverordnung) SRM (Hamburger Staatsrätemodell) | Faunistische Untersuchungen, Artenschutzgutachten; Hinweise auf Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Baufeldräumung; Festsetzung zum Ausschluss negativer Lichtauswirkungen auf Insekten und Fledermäuse flächendeckende Biotopkartierung, Gehölzerfassung und Bewertung Vormerkung einer Fläche für den Ersatz eines überplanten Kleingewässers Festsetzung zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken), als Ersatzhabitats für Brutvögel sowie als Ersatz für die Gehölzverluste rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt mit positivem Ergebnis (Bilanz-Überschuss) |
| Landschaft, Stadtbild | BauGB (Baugesetzbuch) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) LaPro (Landschaftsprogramm Hamburg) Freiraumverbundsystem (Fachkarte „Grün Vernetzen“ zum LaPro Hamburg) | Differenzierter städtebaulich-freiraumplanerischer Funktionsplan mit Gestaltungsdetails zur Fassadengestaltung und Gebäudebegrünung Festsetzung zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung Sicherung einer wichtigen überörtlichen Wegeverbindung im Freiraumverbundsystem, Entwicklung und Anbindung eines auch öffentlich nutzbaren Wegenetzes auf dem Hospitalgelände gemäß Fachplanung und Festsetzung von Wegerechten Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Laubgehölze (Bäume, Sträucher, Hecken) mit Ersatzpflanzverpflichtung zur intensiven Durchgrünung des Hospitalgeländes Exakte Baukörperfestsetzungen, Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse, Begrenzung der Anordnung und Höhe von Dachaufbauten Stellplatzbedarfsanalyse, weitmöglichste Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen zur Sicherung nutzbarer Freiflächen |
| Kultur- und Sachgüter | HmbDSchG (Hamburgisches Denkmalschutzgesetz) BNatSchG | Kultur und Sachgüter sind nicht betroffen |

| Schutzgut/Thema | Fachgesetz/Fachplanung | Art der Berücksichtigung |
|-----------------|---------------------------|--------------------------|
| | (Bundesnaturschutzgesetz) | |

4.1.5. Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt und als fachliche Grundlage der Umweltprüfung herangezogen:

Städtebaulich-freiraumplanerischer Funktionsplan

Für das Plangebiet liegt ein Städtebaulich-freiraumplanerischer Funktionsplan vom Mai 2021 vor, der insbesondere die Gebäudestellung, die Geschossigkeit, die Nutzungen, die Erschließung, die Stellplätze, die Freiflächen, die Fassadengestaltung und die Gebäudebegrünung konkretisiert sowie die geplanten 6 Bauabschnitte darstellt.

Erschließungskonzept

Für den Ausbau der Straße Hinsbleek im Plangebiet liegt ein Entwurf zur Straßenplanung vom September 2020 vor. Dieser stellt insbesondere die Fahrbahnflächen der zur Erschließung der neuen Gebäude sowie die Flächen für den ruhenden Verkehr und Nebenflächen dar.

Verkehrsuntersuchung

Für das Plangebiet liegt eine Verkehrsuntersuchung vom Mai 2019 vor, die insbesondere die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes und des Knotenpunktes Alte Landstraße / Hinsbleek im Hinblick auf das zukünftige Verkehrsaufkommen betrachtet. Zudem werden Aussagen zu den erforderlichen Straßenquerschnitten getroffen.

Oberflächenentwässerungskonzept

Für das Plangebiet liegt ein Entwässerungskonzept vom April 2020 vor, in dem insbesondere die geplante Regenwasserableitung und die dafür erforderlichen Rückhaltevolumina berechnet sowie die Schmutzwasserableitung und das Entwässerungssystem dargestellt werden.

Landschaftsplanerische Fachbeiträge

Im Rahmen der landschaftsplanerischen Fachbeiträge wurde im Mai, August und Oktober 2018 eine detaillierte flächendeckende Erfassung der im westlichen Plangebietsteil einschließlich Alte Landstraße bestehenden Biotop- und Nutzungstypen sowie eine Erfassung und Bewertung des gesamten dortigen öffentlichen und privaten Baumbestandes durchgeführt. Die Ergebnisse sind zusammenfassend in einer landschaftsplanerischen Bestandskarte und in einem Lageplan Baumbestand mit Bewertung, jeweils redaktionell angepasster Stand vom Juni 2021, und in einer Baumliste mit Stand vom März 2020 aufbereitet sowie in Kapitel 0 dargestellt.

Außerdem wurde für den Bebauungsplan eine rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf Grundlage des in Hamburg gültigen Staatsrätemodells durchgeführt. Die Grundlagen sind in jeweils einem Übersichtsplan zum Bestand und zur Planung und die Ergebnisse in den Berechnungstabellen mit jeweils Stand Entwurf vom Juni 2021 aufbereitet sowie in Kapitel 0 und 0 dargestellt.

Artenschutzfachliche Untersuchung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für das Plangebiet wurde eine Faunistische Potenzialabschätzung zu Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten vorgenommen. Außerdem

wurden in 2018 für das Plangebiet vertiefende Untersuchungen auf Amphibienvorkommen sowie für den Bereich des zeitlich vorgezogenen 1. Bauabschnitts im südöstlichen Plangebiet Realkartierungen der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel durchgeführt. Auf diesen Grundlagen wurde eine artenschutzfachliche Beurteilung der voraussichtlichen Planauswirkungen erstellt. Die Ergebnisse sind zusammenfassend in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag mit Stand vom Januar 2020 aufbereitet und in Kapitel 4.2.6 dargestellt.

Schalltechnische Untersuchung

Im Juli 2020 wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Gegenstand der Untersuchung sind die möglichen Verkehrs- und Gewerbelärmbelastungen, die auf das Plangebiet einwirken. Gleichzeitig werden die von der Planung induzierten Schallemissionen betrachtet. Die ermittelten Schallimmissionen stehen den geplanten Nutzungen grundsätzlich nicht entgegen, erfordern jedoch teilweise Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Die Ergebnisse sind in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zusammenfassend dargestellt.

Bodenuntersuchungen

Für das Plangebiet liegt ein Bodengutachten vom Juli 2018 vor, in dessen Rahmen Boden- und Wasserproben ausgewertet wurden. Die Ergebnisse sind in Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zusammenfassend dargestellt.

Vermessung

Für das Plangebiet wurden im August und Oktober 2017 sowie im Juni 2018 Vermessungsarbeiten durchgeführt und die Ergebnisse in einem Lage- und Höhenplan mit Baumbestandsaufmaß zusammengeführt. Für den Bereich des sog. Atriumhauses im nordwestlichen Plangebiet konnte außerdem auf den Lage- und Höhenplan mit Baumbestandsaufmaß vom Oktober 2015 sowie für die Alte Landstraße auf den Lageplan der Grundinstandsetzung vom Februar 2015 zurückgegriffen werden.

Stellplatzbedarfsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts

Für das Plangebiet liegt eine Stellplatzbedarfsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vom Mai 2019 vor, in deren Rahmen die Wettbewerbssituation im Umfeld des Vorhabenstandortes sowie die Verteilung der Kundenherkunft bewertet und daraus ein Stellplatzbedarf ermittelt wurde.

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangen und als fachliche Grundlage der Umweltprüfung herangezogen worden:

die Auflistung und Fortschreibung wird im weiteren Verfahren erstellt

4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sowie eventuelle Wechselwirkungen unter diesen dargestellt und erläutert.

4.2.1. Schutzgut Mensch

Beim Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit wird der im Plangebiet relevante Aspekt Lärm behandelt. Der Aspekt Licht ist beim Schutzgut Tiere und Pflanzen und die Aspekte Landschaftsbild, Freiraum- und Erholungsfunktionen sind beim Schutzgut Landschaft und Stadtbild ausgeführt. Weitere Aspekte, wie z.B. radioaktive oder elektromagnetische Strahlung oder Erschütterungen und sekundärer Luftschall, sind nicht gegeben

und werden daher nicht betrachtet. Ebenso lagen aufgrund der aufgelockerten Bebauung und Ausrichtung der Gebäude keine Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Untersuchung des Aspekts Verschattung vor.

4.2.1.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Verkehrslärm

Es bestehen Lärmbelastungen durch die durch das Plangebiet verlaufende „Alte Landstraße“.

Gewerbelärm

Aus den geplanten gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe) ergeben sich Lärmbelastungen aus Gewerbelärm. Lärmimmissionen für die Nachbarschaft ergeben sich aus der Planung nicht.

4.2.1.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm

Im Rahmen der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung wurden sowohl die Lärmimmissionen im Plangebiet als auch die Auswirkungen der Planung auf die benachbarten Nutzungen (die Kita Poppenbütteler Weg, das Veteranenheim Deutscher Soldaten, das Gast- und Krankenhaus, die Grundschule Hinsbleek mit Hort sowie Wohnbebauung) untersucht.

Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm werden in Anlehnung an die Grenzwerte der 16. BImSchV beurteilt. Im vorliegenden Fall ist durch die Planung induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist zusammenfassend festzuhalten, dass im straßennahen Bereich aus Verkehrslärm Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und bis zu 61 dB(A) nachts zu erwarten sind. Der Tageswert von 65 dB(A) wird innerhalb des Plangeltungsbereiches im straßennahen Bereich überschritten.

Die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts, die für die Beurteilung der Flächen für den Gemeinbedarf maßgeblich sind, werden überwiegend sicher eingehalten. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte sind nur an den Gebäuden 6, 9 und 10, 11 sowie 12 zu erwarten. Der Tageswert von 65 dB(A) wird hierbei nur an den Gebäuden 6 und 11 nicht eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts, die für die Beurteilung der Urbanen Gebiete maßgeblich sind, werden an den beiden Gebäudezwillingen 1 und 2 sowie 7 und 8 insbesondere im straßennahen Bereich zur Alten Landstraße nicht eingehalten. Hier wird ebenfalls der Tagwert von 65 dB(A) überschritten.

Die Lärmemissionen, die sich aus der Entwicklung des Plangebiets ergeben, führen zu keinen negativen Auswirkungen auf die im Umfeld liegenden Nutzungen. Zum Schutz vor Verkehrslärm durch auf das Plangebiet einwirkende Lärmimmissionen werden entsprechende Festsetzungen erforderlich (vgl. § 2 Nummern 12 und 13 der Verordnung).

Gewerbelärm

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm erfolgte auf Grundlage der Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Für die schutzbedürftigen Nutzun-

gen außerhalb des Plangeltungsbereiches ist festzustellen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und von 35 dB(A) nachts eingehalten werden.

Beurteilungsrelevante Überschreitungen aus gewerblichen Nutzungen am Tag sind nur im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zur Tiefgarage 1 und der Ladezone des Verbrauchermarktes zu erwarten. Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Anforderungen der TA Lärm unter Berücksichtigung der aufgezeigten Lärmschutzmaßnahmen (siehe Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) erfüllt.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel tags wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Im Nachtabschnitt sind nur die haustechnischen Anlagen in Betrieb, daher ist im Nachtabschnitt nicht mit Spitzenpegeln zu rechnen (vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Poppenbüttel 46, S. 18).

4.2.1.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Verkehrslärm

In den Bereichen, in denen die Immissionsgrenzwerte im Tages- und Nachtzeitraum überschritten werden, ist gemäß Hamburger Leitfaden die Grundrissklausel anzuwenden. In den Bereichen, in denen der Tagwert von 65 dB(A) überschritten wird, ist die Außenbereichsklausel anzuwenden. Hierzu trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung (vgl. § 2 Nummern 12 und 13 der Verordnung), um sicherzustellen, dass sich keine negativen Auswirkungen für die Gesundheit von Menschen ergeben.

Gewerbelärm

Zur Einhaltung des Immissionsgrenzwerts für allgemeine Wohngebiete von 55 d(B)A an der Ostfassade von Gebäude 10, direkt an der Tiefgaragenzufahrt, ist eine Überdachung der Rampe erforderlich. Zur Einhaltung des entsprechenden Immissionsgrenzwerts an der Südfassade von Gebäude 11, direkt nördlich der Ladezone des Verbrauchermarkts, ist für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss ein Ausschluss von lärmsensiblen Immissionsorten (Grundrissgestaltung mit schutzbedürftigen Räumen auf den lärmabgewandten Seiten bzw. Einbau von nicht offenbaren Fenstern an der Südfassade von Gebäude 11) erforderlich. Nach derzeitigem Planungsstand werden sich in der Südfassade von Gebäude 11 keine Fenster und somit auch keine lärmsensiblen Immissionsorte befinden.

4.2.2. Schutzgut Luft

Für das Schutzgut Luft ist hinsichtlich des Aspekts Gerüche keine relevante Grundbelastung gegeben und in Folge der Planung auch nicht zu erwarten. Auch Störfallbetriebe sind im Plangebiet und im relevanten Umfeld nicht gegeben. Die bioklimatisch-lufthygienischen Aspekte einschließlich Luftschadstoffe werden beim Schutzgut Klima behandelt. Das Schutzgut Luft wird daher im Umweltbericht nicht weiter betrachtet.

4.2.3. Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche wird zusammen mit dem Schutzgut Boden betrachtet. Unter dem Schutzgut Fläche erfolgt die Betrachtung der Flächeninanspruchnahme für die Umsetzung der Planung. Unter dem Schutzgut Boden wird neben den regulären Aspekten ergänzend der Aspekt Topographie / Relief behandelt. Der Aspekt Bodengase spielt im Plangebiet keine Rolle und es bestehen keine nach dem BBodSchG schützenswerten Böden im Plangebiet. Beide Aspekte werden daher nicht weiter betrachtet. Es bestehen keine Hinweise auf

Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Bodenbelastungen und keine Hinweise auf Kampfmittel, so dass auch diese ansonsten mit negativen Wechselwirkungen verbundenen Aspekte nicht weiter betrachtet werden.

4.2.3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Topographie und Relief

Südlich der Straße Hinsbleek weist das Gelände ein Gefälle von Nord nach Süd auf. Dabei liegen die nördlichen Bereiche im Nordosten bei ca. 26,80 m üNN (Meter über Normalhöhennull) und 27,80 m üNN (Nordwesten) und die südlichen Bereiche bei 24,0 m üNN (Südosten) und 25,20 m üNN (Südwesten). Das Gelände weist damit von Nord nach Süd eine Höhendifferenz von 2,60 bis 2,80 m auf, was einem sehr geringen Gefälle von rund 0,7 % entspricht. Nördlich der Straße Hinsbleek ist das Gelände weitestgehend eben. Die Höhen liegen zwischen ca. 26,5 m üNN und 27,0 m üNN. Die Straße Hinsbleek weist ein Gefälle von West nach Ost auf. Die Höhen des Fahrbahnbereiches liegen bei rund 27,3 m NHN im Westen und rd. 26,5 m NHN im Osten.

Das ursprüngliche, im Anschluss an den Alstertalraum weitgehend ebene Gelände ist in Folge der Urbanisierung als nur wenig verändert und hinsichtlich der dem heutigen Bestand durch Abbruch und Neubau in etwa entsprechenden geplanten Nutzungen als wenig empfindlich zu beurteilen.

Bodenaufbau, Bodenfunktionen

Der Baugrund wurde 2018 durch 20 gleichmäßig über das Plangebiet verteilte Kleinrammbohrungen bis in 6 m Tiefe erkundet. Unterhalb der 30 bis 70 cm starken Schicht aus Mutterböden und Auffüllungen stehen demnach in mehr oder minderer Tiefe Geschiebeböden (Lehm und Mergel) wechsellagernd mit Schmelzwassersanden an. Außerdem wurde an jeweils 2 Punkten Ton bzw. Schluff angetroffen. Die Sande stellen einen gut tragfähigen Baugrund dar, sind jedoch wegen der zum Teil starken Schluffanteile nur mäßig durchlässig und frostempfindlich. Sofern aufgeweichte Geschiebeböden als Baugrund beansprucht werden, sind partielle Sanierungen (Bodenaustausch) erforderlich.

Insgesamt handelt es sich im Plangebiet um anthropogen mehr oder minder stark überformte Böden. Rund 60 % der Böden sind durch Überbauung, Versiegelung oder Verdichtung stark gestört. Die unversiegelten vegetationsbestandenen Böden sind überwiegend den Hortisolen zuzuordnen. Sie sind zwar im Oberboden durch gärtnerische Einflüsse verändert, weisen jedoch noch weitgehend intakte natürliche Bodenfunktionen auf.

Fläche

Der westliche Plangebietsteil umfasst rund 6,9 ha, wurde ab den 1960er Jahren verkehrlich erschlossen und mit den in die parkartig gestalteten großzügigen Freianlagen eingefügten Einrichtungen des Hospitals bebaut.

4.2.3.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Topographie / Relief

Mit Realisierung der Inhalte des Bebauungsplans sind keine relevanten Auswirkungen auf die Topographie und das Relief zu erwarten. Mit der im Vergleich zur heutigen Bebauung überwiegend kleinteiligeren Bebauungsstruktur kann differenziert auf die geringen Geländehöhenunterschiede reagiert werden, ebenso mit den in die Freianlagen eingebundenen Erschließungswegen.

Bodenaufbau, Bodenfunktionen

Mit Abbruch und Ersatz durch Neubau in vergleichbarem Umfang sind keine negativen Auswirkungen auf den Boden durch Überbauung zu erwarten. Sofern für die Gebäudegründung nichttragende Bodenschichten ausgetauscht werden müssen, so ist dies als geringfügig zu beurteilen, da lokal begrenzt und diese Bereiche ohnehin ihre natürlichen Bodenfunktionen durch anschließende Überbauung verlieren würden. Allerdings kommt es mit der Zielsetzung zur weitmöglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen zu einem erheblichen Anteil von unterbauten Flächen im Freiraum. Damit erhöht sich der Anteil von Bodenflächen, die ihre natürlichen Funktionen vollständig verlieren und damit gleichzeitig negative Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Wasser (Entzug von sickertfähigen Flächen), Klima (Entzug klimatisch wirksamer Flächen) und Tiere und Pflanzen (Verlust von Vegetationsflächen und hieran gebundenen Tierarten) zur Folge haben.

Fläche

Für die planungsrechtlich eröffnete sukzessive Erneuerung der baulichen Anlagen und Freiflächen in 6 Bauabschnitten wird keine zusätzliche Fläche beansprucht. Es kommt lediglich zu einer geringfügigen Verschiebung zwischen Verkehrsflächen und künftigen Flächen für den Gemeinbedarf: Für den regelkonformen Ausbau der Wendekurve Hinsbleek und die Verbreiterung des Straßenprofils zum Nachweis öffentlicher Parkplätze werden rund 0,2 ha des Stiftungsgeländes westlich der Alten Landstraße benötigt.

4.2.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Für den Schutzgut-Aspekt Topographie / Relief und für das Schutzgut Fläche sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erforderlich, da keine relevante Betroffenheit gegeben ist. Negative Veränderungen der Topographie durch Aufkantung von den im Freiraum zu begründenden Tiefgaragen werden allein aus Gründen der Barrierefreiheit planerisch vermieden. Für die Umsetzung der Planungsinhalte werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht.

Gemäß den Flächenermittlungen im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist die Summe der geplanten Gebäudegrundflächen gemäß Funktionsplan um rund 500 qm geringer als diejenige im Bestand. Auch bei den befestigten Flächen entspricht die Planung nahezu dem Bestand. Dementsprechend wird sich der Anteil begrünter Freiflächen etwas erhöhen. Als Eingriff sind demgegenüber die geplanten Tiefgaragenflächen zu werten, in der Summe rund 0,9 ha außerhalb der Gebäude. Hierzu, sowie auch zur Minderung des Eingriffs in den Boden durch Überbauung und Versiegelung, trifft der Bebauungsplan die folgenden Festsetzungen:

- Begrenzung ebenerdiger Terrassentiefen, ausnahmsweise Zulässigkeit nur bei Herstellung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (vgl. § 2 Nummer 5),
- Tiefgaragen- und Dachbegrünung, jeweils mit Festsetzung der Mindeststärke des Substrataufbaus (vgl. § 2 Nummern 22 und 24),
- Befestigung ebenerdiger Stellplatzfläche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie Feuerwehrumfahrten und –aufstellflächen in vegetationsfähigem Aufbau (vgl. § 2 Nummer 25).

Insbesondere mit der Tiefgaragen- und Dachbegrünung wird der Eingriff in den Boden erheblich gemindert. Dies bildet sich auch im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ab: Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird rechnerisch zu mehr als 100 % ausgeglichen.

Mit Umsetzung der Minderungsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Gleichzeitig werden negative Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Wasser, Klima sowie Tiere und Pflanzen gemindert. Außerdem wird den für Teile des Plangebiets gültigen Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen und dem Gebot des Klimaschutzes und der Klimaanpassung entsprochen.

4.2.4. Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser werden die Aspekte Grundwasser und Oberflächengewässer betrachtet. Es bestehen keine Hinweise auf einen Grundwasserschaden oder sonstige Grundwasserverunreinigungen, so dass dieser, ansonsten mit negativen Wechselwirkungen verbundene Aspekt nicht weiter betrachtet wird.

4.2.4.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Oberflächengewässer

Im südöstlichen Plangebiet besteht ein foliengedichteter Zierteich, Grundfläche inkl. naturnah bewachsener Böschung rund 150 m². Östlich außerhalb des Plangebiets verläuft eine Alster-Schleife. Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht vorhanden.

Damit ergibt sich für das Plangebiet ein sehr geringer Bestand an Oberflächengewässern in Form eines künstlichen Kleingewässers, vorrangig mit Zierfunktionen, jedoch auch gewisser Bedeutung für gewässerbezogene Tier- und Pflanzenarten.

Grundwasser

Die bei den Baugrunderkundungen 2018 ermittelten Grundwasserstände sind mit 1,50 bis 3,60 m unter Gelände angegeben, grob gemittelt rund 2,50 m unter Gelände, entsprechend rund 24,75 m üNN. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um den gleichmäßig auf 9 bis 10 m üNN, entsprechend 15 bis 18 m unter Gelände erheblich tiefer liegenden obersten Grundwasserleiter (Aquifer), sondern um überlagerndes Stau- und Schichtenwasser. Die niederschlags- bzw. trockenheitsabhängigen Schwankungen sind mit rund +/- 1 m angegeben, und lokal ist bei anhaltenden Niederschlägen mit einem Aufstau bis an die Geländeoberfläche zu rechnen.

Für den obersten Grundwasserleiter ist aufgrund des erheblichen Flurabstands sowie überlagernder sperrender Bodenschichten (Geschiebelehme / -mergel, schluffige Sande) von einem hohen Schutz gegenüber dem Eintrag von Nähr- oder Schadstoffen auszugehen. Demgegenüber ist der durchgängig oberflächennahe Schichten- bzw. Stauwasserhorizont als sehr empfindlich gegenüber Bodenversiegelungen und künstlichem Anschnitt bzw. Absenkung zu beurteilen, mit dann direkten negativen Wechselwirkungen, speziell zum Schutzgut Tiere und Pflanzen (Entzug von pflanzenverfügbarem Bodenwasser, insbesondere Bäume und Sträucher betreffend).

4.2.4.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Oberflächengewässer

Der Zierteich wurde im Zuge des zeitlich vorgezogenen und bereits in Realisierung befindlichen 1. Bauabschnitts überplant. Damit ist das Plangebiet gänzlich ohne Stillgewässerflächen, was auch in Bezug auf den damit einhergegangenen Verlust gewässerbezogener Tier- und Pflanzenarten als negative Auswirkung zu werten ist.

Der Alsterlauf östlich des Plangebiets dient auch als Vorflut für einleitende Regensiele. Bei unvermindertem Abfluss der Niederschläge aus dem Plangebiet, wie dies bisher der Fall ist, könnten sich die hydraulische Belastung der Regensiele und die Hochwasserspitzen des Alsterlaufs verschärfen.

Grundwasser

Negative Auswirkungen auf den obersten Grundwasserleiter in Folge der Planung sind aus den vorgenannten Gründen eher unwahrscheinlich. Bei Absenkung des oberflächennahen Schichten- bzw. Stauwasserhorizonts temporär im Zeitraum der offenen Baugruben und dauerhaft durch Gebäude-Ringdrainagen sind jedoch unmittelbare negative Wechselwirkungen in Bezug auf Baum- und Strauchbestände zu erwarten.

4.2.4.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Für den bereits überplanten Zierteich wird direkt im Plangebiet Ersatz geschaffen. Der auf einer Grundfläche inkl. Böschungen von ca. 240 m² naturnah anzulegende Teich mit Retentionsfunktionen ist dementsprechend in der Planzeichnung vorgemerkt.

Für das Plangebiet wurde ein differenziertes Entwässerungskonzept unter besonderer Berücksichtigung der streng begrenzten Ableitungsmengen in die vorhandenen Sielleitungen erarbeitet. Die weitmögliche Minderung der Niederschlagsabflüsse wird mit einer Kombination der folgenden Bausteine erreicht: Dach- und Tiefgaragenbegrünung (Ausbildung mit spezieller Schicht zur Abflussverzögerung), zentraler Retentionsteich im südöstlichen Plangebiet, wasserdurchlässige Belagsarten, Versickerungsgebot, Aufteilung in Teil-Einzugsgebiete sowie technische Einrichtungen wie Staukanäle, Speicher- / Sickerboxen und Drosseleinrichtungen (siehe Planzeichnung und vgl. § 2 Nummern 14, 22, 24 und 25 sowie Lageplan Entwässerungskonzept). Damit wird dem Ziel entsprochen, die Niederschläge weitmöglich im Gebiet zurückzuhalten und zu versickern und somit die künstlichen und natürlichen Vorfluten (Sielleitungsbestand, Alsterlauf) wirksam zu entlasten.

Zum Schutz des Bodenwasserhaushalts trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zum Ausschluss baulicher und technischer Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- bzw. hier Stauwasserspiegels führen (vgl. § 2 Nummer 26). Demnach sind Tiefgeschosse mittels baulicher Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu dichten. Ringdrainagen würden demgegenüber zur Absenkung des Stau- bzw. Schichtenwassers führen. Sie bieten auch keine ausreichende Sicherheit gegen drückendes Wasser. Aus dem gleichen Grund wird die Ableitung von Niederschlagswasser am Tiefpunkt von Kasematten mittels geschlossener Rohrleitungen vorgeschrieben, da zum Beispiel Schlitzrohre zwar die Möglichkeit einer unterirdischen Versickerung bieten, andererseits jedoch wie Drainagerohre zur Absenkung des pflanzenverfügbaren Bodenwassers führen. Bei temporär unvermeidbarer Absenkung des Stau- bzw. Schichtenwassers zur Errichtung und Trockenhaltung von Baugruben greifen die Regelungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Dementsprechend werden von der einzuschaltenden Fachbauleitung Baumschutz die Maßnahmen zur künstlichen Bewässerung der im Absenkungstrichter betroffenen zu erhaltenden Gehölzbestände festgelegt und begleitet.

Für das Schutzgut Wasser sind infolge der Planung unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich sowie mit Konkretisierung und Umsetzung des detaillierten Oberflächenentwässerungskonzepts im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren keine relevanten negativen Auswirkungen zu erwarten. Negative Wechselwirkungen in Bezug auf zu erhaltende Gehölzbestände werden vermieden.

Hinsichtlich der Entlastung der Vorfluten ist sogar von einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der bisherigen unregelmäßigen Situation auszugehen.

4.2.5. Schutzgut Klima

4.2.5.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Gemäß dem Gutachten „Stadtklimatische Bestandsaufnahme für das Landschaftsprogramm Hamburg 2017“ befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit einem mäßigen nächtlichen Wärmeinsel-Effekt. Zwar sind keine besonderen Kaltluftleitbahnen gegeben, es besteht jedoch eine gute Durchlüftung der aufgelockerten Bestandsbebauung und der Luftaustausch wird außerdem durch Flurwinde in Richtung Alster-Talraum begünstigt.

Für das Plangebiet ergibt sich damit eine relativ günstige bioklimatische Situation und geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung, wenn dieser lokale Luftaustausch nicht wesentlich behindert wird. Die vergleichsweise aufgelockerte städtebauliche Konzeption des Planes gibt insoweit keinen Anhalt, dass dies zu besorgen wäre. Zur lufthygienischen Situation lagen keine Angaben vor. Abhängig von Windrichtung, Windstärke und Wetterlage könnten Emissionen des Straßenverkehrs von der Alten Landstraße und vom Poppenbütteler Weg die Luftgüte im Plangebiet zeitweise beeinflussen.

4.2.5.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Aufgrund der abschnittsweisen Baufeldräumung und unter Berücksichtigung der weiteren in Kapitel 4.2.5.3 erläuterten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation, auf die lokalen Luftströme und auf die zur Alster gerichteten Flurwinde zu erwarten. Lediglich zeitlich befristet treten baubedingte Stäube auf (Abbrucharbeiten und Bautätigkeit), die durch reguläre Baustellen-Vorkehrungen (Berieselung zur Staubbindung) auf ein Minimum begrenzt werden können.

Eine Verschlechterung der Hintergrundbelastung mit verkehrsbedingten Emissionen ist nicht zu erwarten, da die Umsetzung der Planinhalte keine relevante Erhöhung der Kfz-Verkehre auf der Alten Landstraße und auf dem Poppenbütteler Weg (Ring 2) zur Folge hat.

4.2.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Negative bioklimatische und lufthygienische Auswirkungen werden im Wesentlichen durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen vermieden, vermindert sowie mit Heranwachsen der Neupflanzungen und begrünten Freiflächen in absehbarer Zeit sukzessive ausgeglichen:

- Durch eng gefasste Baugrenzen klar definierte zu weiten Teilen locker gegliederte Baukörper zu Gunsten großflächig zusammenhängender und damit besonders klima- und durchlüftungswirksamer parkartiger Freiflächen (siehe Planzeichnung und Funktionsplan),
- Festsetzungen zur Erhaltung bzw. zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, jeweils mit Ersatzpflanzverpflichtung (vgl. Planzeichnung sowie § 2 Nummern 16, 17 und 18), allgemeiner Baumschutz (vgl. § 2 Nummer 15),
- Mindest-Pflanzqualitäten für Bäume, Sträucher und Hecken, Verwendung von standortgerechten heimischen, bzw. in Ausnahmefällen auch von besser geeigneten klimaresilienten Laubgehölzarten, Anpflanzungsgebote für Bäume, für Stellplatzbäume sowie für Grenzhecken (vgl. § 2 Nummern 19, 20, 21 und 23),
- Festsetzung zur Begrünung unterbauter Flächen und zur Dachbegrünung (vgl. § 2 Nummern 22 und 24),

- Sicherung des vegetationsverfügbaren Bodenwasserhaushalts (vgl. § 2 Nummer 26).

Ein positiver Effekt der über einen längeren Zeitraum von voraussichtlich mindestens 15 bis 20 Jahren geplanten abschnittswisen baulichen Umsetzung ist, dass die bioklimatisch-lufthygienisch wirksamen Begrünungsmaßnahmen im jeweils vorangegangenen Bauabschnitt bereits heranwachsen, wenn in dem nachfolgenden Bauabschnitt die Rodung und Baufeldräumung erfolgt. So hätten gemäß voraussichtlichem Realisierungsplan die Anpflanzungen im derzeit bereits laufenden 1. Bauabschnitt dann im letzten Bauabschnitt ein Alter von mindestens 15 bis 18 Jahren erreicht. Insbesondere die Baumersatzpflanzungen haben dann bereits ein veritables Grünvolumen entwickelt.

Aus folgenden Gründen ist gegenüber der Bestandssituation sogar von einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation auszugehen: Der Anteil versiegelter Flächen erhöht sich nicht, der Anteil überbauter Flächen verringert sich um rund 500 m² zu Gunsten von Freiflächen. Insbesondere mit der Dachbegrünung werden gegenüber dem Bestand zusätzlich über rund 1,4 ha bioklimatisch-lufthygienisch wirksame Oberflächen geschaffen. Hinzu kommen die im Funktionsplan abgebildeten Begrünungen von Fassaden und Pergolen. Damit wird auch dem urbanen Wärmeinsel-Effekt entgegengewirkt und den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen und dem Gebot des Klimaschutzes und der Klimaanpassung entsprochen. Negative Auswirkungen auf das Umfeld sowie negative Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern werden vermieden bzw. durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen gemindert und ausgeglichen.

4.2.6. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz

Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen wird über die regulären Schutzgutaspekte hinaus der artenschutzrechtlich relevante Aspekt Lichtemissionen behandelt.

Da im Plangebiet und Umfeld keine Schutzgebiete im Sinne des nationalen, europäischen oder internationalen Natur- und Artenschutzrechts sowie auch keine gesetzlich geschützten Biotopbestehen, werden diese Belange nicht weiter betrachtet.

4.2.6.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Biotop- und Nutzungstypen, Biotopverbund

2018 wurde für den westlichen Plangebietsteil einschließlich Alte Landstraße eine flächendeckende Biotop- und Nutzungstypenkartierung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Landschaftsplanerischen Bestandskarte zum Bebauungsplan aufbereitet, die den maßgeblichen Ausgangszustand Status quo 2018 dokumentiert.

Demnach bestehen in dem rund 6,9 ha umfassenden Plangebietsteil westlich der Alten Landstraße auf rund 38% der Fläche, entsprechend rund 2,6 ha, vegetationsbestimmte Biotoptypen. Es handelt sich dabei zu rund 95 % um weitgehend gärtnerisch angelegte Biotoptypen geringer bis durchschnittlicher Biotopwertigkeit, die ab den 1960er Jahren bis in jüngerer Zeit angelegt wurden: ausgedehnte Rasenflächen mit Baumbestand, Ziergebüsche, Hecken, Zierbeete und Rabatten. Die weiteren 5 % der vegetationsbestimmten Flächen werden von höherwertigen Biotopwertigkeit bestimmt: Baumhecken und Knicks der ehemaligen Kulturlandschaft sowie ein kleiner Folien-Zierteich mit teilweise naturnaher Ufervegetation. Die übrigen rund 62 % des westlichen Plangebietsteils umfassen kleinteilig auf 2 % vegetationsarme und auf rund 60 % teil- und vollversiegelte sowie überbaute Flächen, davon ca. 410 m² mit Extensivbegrünung.

Für die großflächig zusammenhängenden Freiflächen und Gehölzstrukturen sind potenzielle Biotopvernetzungsfunktionen anzunehmen. Die linearen Elemente der Baumhecken bzw. Knicks bieten potenzielle Vernetzungsfunktionen für z. B. Vögel, Kleinsäuger und Eichhörnchen. Der Gehölzsaum am Südrand des Plangebiets bildet eine lediglich durch die Alte Landstraße unterbrochene potenzielle Flugleitlinie zwischen dem Alstertal östlich (Biotopverbundfläche gemäß „Leitprojekt Biotopverbund Metropolregion“) und der durchgrünten Wohnsiedlung westlich des Plangebiets, wobei im Plangebiet lediglich 2 Fledermausarten nachgewiesen wurden.

Baumbestand

2018 wurde für den westlichen Plangebietsteil einschließlich Alte Landstraße eine Baumbestandserfassung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in einer Baumliste und im Lageplan Baumbestand mit Bewertung aufbereitet, der den maßgeblichen Ausgangszustand status quo 2018 dokumentiert sowie auch die bereits genehmigten Baumfällungen im zeitlich vorgezogenen 1. Bauabschnitt und die zwischen Mai 2018 und März 2019 zustandsbedingt entfallenen Bäume darstellt.

Im westlichen Plangebietsteil einschließlich Alte Landstraße besteht erheblicher Baumbestand. Insgesamt wurden 445 Bäume erfasst, davon 324 Bäume auf dem Hospitalgelände, 81 öffentliche Straßenbäume sowie 40 Bäume auf Nachbargrundstücken direkt angrenzend an das Plangebiet. Es handelt sich überwiegend um Laubbaumbestand, zahlenmäßig untergeordnet sind Nadelbaum- und Koniferenarten (rund 50 Stk) sowie Obstbäume (8 Stk).

Nach Abzug der bereits für den 1. Bauabschnitt und der zustandsbedingt bereits entfallenen Bäume sowie der mit einer Ausnahme erhaltenen Straßenbäume Alte Landstraße umfasst der Bestand noch 376 Bäume. Davon entfallen gemäß der 5-stufigen Bewertungsskala statistisch 42 % auf weniger wertvolle Bäume (110 Stk) und unbedeutende Bäume (49 Stk). In der höherwertigen Gruppe entfallen rund 31 % auf wertvolle (115 Stk) und rund 21 % auf sehr wertvolle Bäume (78 Stk, davon rund 40 Stk auf den Hospitalgrundstücken). Die herausragenden Bäume umfassen mit 23 Stk einen Anteil von 6 %, davon 12 Bäume auf dem Hospitalgelände, 8 öffentliche Bäume (Hinsbleek westlich Alte Landstraße, Wegeverbindung „Müssenkoppel“) und 3 grenznahe Nachbarbäume.

Besonderer Artenschutz

Für den westlichen Plangebietsteil liegt ein Artenschutzfachbeitrag vor. Dieser beruht auf einer örtlichen Strukturkartierung und Habitatanalyse (faunistische Potenzialanalyse). Außerdem wurden 2018 im Bereich des zeitlich vorgezogenen 1. Bauabschnitts Realerfassungen der Artengruppe Brutvögel an 6 Terminen (Revierkartierungen von Ende März bis Mitte Juli) und der Artengruppe Fledermäuse an 4 Terminen (Detektorbegehungen von Anfang Juni bis Mitte September) durchgeführt. Parallel zur Brutvogelerfassung wurde das Plangebiet vertiefend auch auf Amphibienvorkommen und auf eventuelle Vorkommen weiterer streng geschützter Arten geprüft.

Brutvögel (Schutzstatus: EU-Vogelschutz-RL): Im Plangebiet sind insgesamt 27 Brutvogelarten potenziell möglich. Davon wurden 13 Arten im Bereich des 1. Bauabschnitts nachgewiesen. Es handelt sich insgesamt um gehölzbezogene Arten des gewöhnlichen, eher reduzierten Artenspektrums der Gartenstadt bzw. des begrünten Siedlungsbereichs. Von den 27 Arten sind 6 Arten als Nahrungsgäste und im Bereich des 1. Bauabschnitts 10 Arten mit Brutrevieren beobachtet worden. Das Gebiet außerhalb des 1. Bauabschnitts ist potenziell für eine wegen des rückläufigen Trends auf der Vorwarnliste Hamburg und

Deutschland geführte Art geeignet, den Grauschnäpper. Bruten der potenziell im Plangebiet vorkommenden Spechtarten Buntspecht und Grünspecht sowie der Greifvogelart Sperber können ausgeschlossen werden, da von diesen Arten keine Höhlen oder Horste gefunden wurden.

Greifvögel, Eulen (Schutzstatus: EU-Vogelschutz-RL): Alle 6 der in der Umgebung vorkommenden Greifvogel- und Eulenarten können kurzfristig im Plangebiet auftreten, finden hier jedoch nur einen kleinen und in seiner Funktion wenig bedeutenden Teillebensraum, der zur Nahrungssuche oder zum Durchflug gelegentlich aufgesucht werden kann.

Fledermäuse (Schutzstatus: Anhang IV FFH-RL): Im Bereich des 1. Bauabschnitts wurden lediglich 2 Fledermausarten nachgewiesen, davon die Zwergfledermaus mit einem Jagdgebiet allgemeiner Bedeutung südlich Haus „Mohnblume“ sowie nur vereinzelte Überflüge des Großen Abendseglers. An und in den bereits leerstehenden Gebäuden fanden sich keinerlei Hinweise auf Quartiere. Im übrigen Plangebiet bieten 9 Bäume mit größerem Totholzbestand Potenziale als Tagesversteck, Sommer- oder Balzquartier sowie einzelne Gebäudefassadenteile geringe Potenziale für Tagesverstecke oder Sommerquartiere (Verschalungen, Lüftungsschlitze u. ä.). Das Plangebiet ist ohne besondere Funktion als Nahrungshabitat für Fledermäuse. Der Gehölzsaum am Südrand des Plangebiets bildet eine lediglich durch die Alte Landstraße unterbrochene potenzielle Fledermaus-Flugleitlinie zwischen dem Alstertal und der durchgrünten Wohnsiedlung westlich des Plangebiets.

Weitere streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (Anhang IV FFH-RL): Gemäß dem Gutachten sind weitere im Anhang IV der FFH-RL geführte besonders oder streng geschützte Arten aus der Gruppe der übrigen Säugetiere, der Amphibien, Reptilien, Fische, Rundmäuler, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Mollusken und Pflanzen im Plangebiet auszuschließen bzw. nicht zu erwarten.

Sonstige europäisch nicht geschützte Arten (lediglich national geschützt, z.B. BArtSchV, Rote Listen Tier- und Pflanzenarten): In dem Zierteich im südöstlichen Plangebiet wurden 2 Amphibienarten festgestellt, und zwar 8 Laichballen des Grasfroschs (Rote-Liste Hamburg: 3, gefährdet) sowie 3 männliche Erdkröten (Rote-Liste Hamburg: Vorwarnliste, aktuell nicht gefährdet, aber Gefährdung zu befürchten, wenn bestimmte Faktoren weiter wirken). Aufgrund der geringen Anzahl besteht kein Kernvorkommen beider Arten im Plangebiet, sondern sie sind wahrscheinlich im Kontakt mit der Kernpopulation im Alstertal. Die Gehölzränder im Süden und Westen des Plangebiets bilden potenziell geeignete Sommer-Landlebensräume für beide Arten und potenziell geeignete Winterquartiere für die Erdkröte.

4.2.6.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Biotop- und Nutzungstypen, Biotopverbund

Mit Realisierung der Inhalte des Bebauungsplans werden überwiegend gärtnerisch angelegte Biotoptypen durchschnittlicher bis geringer Biotopwertigkeit überplant. Da dies den einzelnen Bauabschnitten entsprechend schrittweise erfolgt und diese Biotoptypen in vergleichsweise kurzer Zeit ersetzbar sind (z.B. Rasen- und Zierstrauchflächen, Schnitthecken, überplante Dachbegrünung des Festsaals u. ä.), ist der Verlust als weniger gravierend zu beurteilen. Allerdings könnten Beeinträchtigungen potenzieller Biotopvernetzungsfunktionen und negative Auswirkungen auf die potenzielle Fledermaus-Flugleitlinie entlang der südlichen Plangrenze hervorgerufen werden.

Baumbestand

Für die Umsetzung der Planung ist es unvermeidbar, in den Baumbestand einzugreifen. Hiervon betroffen ist - mit Ausnahme der erschließungsbedingten Fällung einer Straßenbaum-Neupflanzung in der Alten Landstraße und einer Hainbuche im Knick Hinsbleek – ausschließlich Baumbestand auf dem Hospitalgelände. Die planungsbedingten Baumfällungen, Gebüsch- und Heckenrodungen führen zunächst zu negativen Auswirkungen und Wechselwirkungen in Bezug auf die lokalklimatische Situation, auf gehölzbezogene Tierarten und auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Besonderer Artenschutz

Der Baubetrieb führt nicht zu erheblichen Störungen der umgebenden Tierwelt, da es sich um störungsgewohnte Arten des urbanen Siedlungsbereichs handelt. Die lokalen Populationen haben im Übrigen einen so guten Erhaltungszustand, dass selbst ein zeitweiliger Verlust eines Brutpaares nicht zu einer Verschlechterung und damit zu einer erheblichen Störung im Sinne des § 44 BNatSchG führen würde. Störungstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummer 2. BNatSchG treten durch das Bauvorhaben für die Brutvogel- und Fledermausfauna nicht ein. Eine Betroffenheit von Arten ist jedoch infolge Gebäudeabbruch und Vegetationsräumung wahrscheinlich sowie in Folge Intensivierung der Außenbeleuchtung nicht auszuschließen. Da der Verlust von Habitaten streng oder besonders geschützter Arten nicht auszuschließen ist, sind die Auswirkungen nach den Maßgaben des § 44 BNatSchG zu beurteilen. Konkret sind die folgenden planungsbedingten Auswirkungen möglich:

- Im Zuge von Gebäudeabbruch, Baumfällungen, Kronenrückschnitt und Baumpflegerarbeiten zur Herstellung der Verkehrssicherheit kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Einzelfall Fledermausquartiere betroffen sind und verloren gehen.
- Bei intensiver Beleuchtung der Freiflächen und insbesondere der Gehölzsäume und des Baumhains sowie der 9 festgestellten Bäume mit Quartierspotenzial, ist eine Betroffenheit lichtempfindlicher Fledermausarten und ein Verlust von Quartieren nicht auszuschließen. Auch die potenzielle Fledermaus-Flugstraße am Südrand des Plangebiets kann bei direkter und intensiver Beleuchtung beeinträchtigt oder blockiert werden.
- Außerdem können negative Auswirkungen auf Insektenarten, für die die anlockende Wirkung von Licht bekannt ist, durch Außenleuchten hervorgerufen werden.
- Sonstige Arten: Mit der Beseitigung des bestehenden Teiches geht ein kleiner Laichplatz des Grasfrosches bzw. ein potenzieller Laichplatz der Erdkröte verloren.

4.2.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden im Wesentlichen durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen vermieden, vermindert und ausgeglichen:

- Eng gefasste Baugrenzen und klar definierte Baukörper zu Gunsten großflächig zusammenhängender parkartiger Freiflächen mit vergleichbarer Biotopwertigkeit und vergleichbaren potenziellen Biotopverbund- bzw. Biotopvernetzungsfunktionen wie im Bestand (siehe Planzeichnung und Funktionsplan),
- Festsetzungen zur Erhaltung bzw. zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, jeweils mit Ersatzpflanzverpflichtung (vgl. Planzeichnung sowie § 2 Nummern 16, 17 und 18), allgemeiner Baumschutz (vgl. § 2 Nummer 15),
- Mindest-Pflanzqualitäten für Bäume, Sträucher und Hecken sowie Verwendung von standortgerechten heimischen, bzw. in Ausnahmefällen auch von besser geeigneten

klimaresilienten Laubgehölzarten, Anpflanzungsgebote für Bäume, für Stellplatzbäume sowie für Grenzhecken (vgl. § 2 Nummern 19, 20, 21 und 23),

- Festsetzung zur Begrünung unterbauter Flächen und zur Dachbegrünung (vgl. § 2 Nummern 22 und 24),
- Sicherung des vegetationsverfügbaren Bodenwassers durch Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten, Ausschluss von Dauerdrainagen (vgl. § 2 Nummern 25 und 26).

Für den überplanten Biotoptypenbestand verbleiben einerseits aufgrund der überwiegend geringen bis durchschnittlichen Wertigkeit und andererseits der getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen keine relevanten negativen Auswirkungen. Im Vergleich des heutigen Bestandes mit dem Funktionsplan zeigt sich, dass sich der Anteil überbauter Flächen um rund 500 m² zu Gunsten von Freiflächen verringert und dass mit der Dachbegrünung gegenüber dem Bestand zusätzlich über 1,4 ha höherwertige Biotoptypen geschaffen werden. Hinzu kommen die im Funktionsplan abgebildeten Begrünungen von Fassaden und Pergolen. Diese sowohl quantitativ als auch qualitativ positive Planfolgewirkung bildet sich direkt im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ab: Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt (Biotope) wird rechnerisch zu mehr als 100 % ausgeglichen.

Damit ist zu erwarten, dass sich gleichermaßen auch die Habitatfunktionen für die Tierwelt verbessern. Mit dem Heranwachsen der Vegetation entstehen neue Trittstein-Biotope, potenzielle Biotopvernetzungen werden in vergleichbarer Art und Umfang wie im Bestand wiederhergestellt. Die Funktion des Gehölzstreifens entlang der südlichen Plangebietsgrenze als potenzielle Fledermaus-Flugleitlinie wird mit dem festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot „G“ gesichert (siehe Planzeichnung und vgl. § 2 Nummer 18). Für den entfallenen Teich (ca. 150 m²) ist im südwestlichen Plangebiet ein Ersatzgewässer (ca. 240 m²) mit Retentionsfunktion vorgemerkt (siehe Planzeichnung). Dieses ist naturnah und mit Dauerwasserstand herzurichten, um die Wiederansiedlung einer kleinen Amphibien-Population in dem neuen, wahrscheinlich besser geeigneten Laichbiotop zu begünstigen. In der Zeit bis zur Herrichtung des Gewässers besteht keine Laichmöglichkeit im Untersuchungsgebiet, und es ist wahrscheinlich, dass die kleine Population diese Zeit nicht überdauern wird. Nach Fertigstellung des neuen Teiches ist es möglich, dass aus dem Alstertal oder anderen (unbekannten) Gewässern der Umgebung wieder neue Individuen einwandern und eine neue Population aufbauen.

Ersatzpflanzungen für die vorhabenbedingt entfallenden Bäume werden, soweit sie über den festgesetzten Umfang hinaus erforderlich werden, zusätzlich mit den Instrumenten der Baumschutzverordnung im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren kompensiert.

In Bezug auf den besonderen Artenschutz sind über das allgemeine Naturschutzrecht hinaus folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich, und es wird diesbezüglich geregelt:

- Beschränkung der nach § 39 BNatSchG allgemein gültigen Schutzfrist 01. März bis 30. September bei der Baufeldräumung (Bauzeitenregelung) auf den Zeitraum Dezember bis Februar, sofern Bäume mit Potenzial für Fledermaus-Quartiere intensiv baumpflegerisch bearbeitet oder aber gefällt werden müssen.
- Festsetzung zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen durch künstliche Außenbeleuchtungen auf Fledermäuse und Insekten im Plangebiet insgesamt und insbesondere im Bereich der festgesetzten Gehölzflächen und der vorgemerkten Gewässerfläche (vgl. § 2 Nummer 27 und siehe Planzeichnung).

Bei zur Fällung beantragten Bäumen ab 40 cm Stammdurchmesser wird in der Regel eine vorherige Untersuchung auf potenzielle Fledermaus-Quartiere gefordert, und bei positivem Befund werden Fledermauskästen als Ersatzmaßnahme beauftragt. Dies wird im jeweiligen Genehmigungsverfahren geregelt. Sinngemäß gilt dies auch für beantragte Abbruchgebäude, wobei im 1. Bauabschnitt (ehem. Haus „Mohnblume“ und Pflegeschule Alstertal) keine Hinweise auf gebäudebezogene Fledermäuse gefunden wurden.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich verbleiben nach entsprechender Entwicklungszeit der Vegetation keine erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz. Hierzu trägt wesentlich auch die über einen längeren Zeitraum von voraussichtlich mindestens 15 bis 20 Jahren geplante abschnittsweise bauliche Umsetzung bei, so dass die ökologisch wirksamen Begrünungsmaßnahmen im jeweils vorangegangenen Bauabschnitt bereits heranwachsen, wenn in dem nachfolgenden Bauabschnitt die Rodung und Baufeldräumung erfolgt. So hätten gemäß voraussichtlichem Realisierungsplan die Anpflanzungen im derzeit bereits laufenden 1. Bauabschnitt dann im letzten 6. Bauabschnitt ein Alter von mindestens 15 bis 18 Jahren erreicht.

4.2.7. Schutzgut Landschaft und Stadtbild

4.2.7.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Landschafts-/Ortsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Plangebietsteil westlich Alte Landstraße ist geprägt durch die mehrgeschossige, architektonisch uneinheitliche Bebauung der Stiftung mit ihren parkartig gestaltete Außenanlagen und markantem Baumbestand. Auch die Erschließungsstraße Hinsbleek und die Randbereiche des Plangebiets sind mit Grünstrukturen und teilweise Großbaumbestand eingefasst. Von besonderer Bedeutung sind hierbei landschaftsbildprägende ehemalige Knickstrukturen: Am Nordrand der Straße Hinsbleek befindet sich einer dieser vormaligen Knicks mit mächtigen Alt-Eichen, der sich von der Alten Landstraße bis zur westlichen Plangebietsgrenze zieht. Auch entlang der südlichen Plangrenze besteht auf nahezu ganzer Länge eine historische Knickstruktur mit markanten Alt-Eichen.

Kleinteilig sind als besondere Landschaftsbildelemente hervorzuheben: ein (inzwischen nicht mehr vorhandener) Zierteich östlich Haus „Enzian“, ein in Form eines Bauerngartens gestalteter Teil der Außenanlagen nördlich Haus „Orchidee“ sowie ein Eichen-Birken-Hain westlich Haus „Arnika“. Die besondere Wertigkeit des Landschaftsbildes ergibt sich damit im Wesentlichen aus den parkartig gestalteten weitläufigen Außenanlagen in Verbindung mit markanten Baumbeständen und noch gut ablesbaren Knickstrukturen der ab den 1960er Jahre für das Hospizgelände in Anspruch genommenen ehemaligen landwirtschaftlichen Kulturlandschaft.

Erholungs- und Freiraumverbundfunktionen

Die nutzerspezifisch hergerichteten und durch ein dichtes Wegenetz sehr gut erschlossenen Außenanlagen stehen der Bewohnerschaft der Einrichtung je nach individuellem Bedürfnis und körperlich-geistiger Fähigkeit für Spaziergänge, Erholung und Freizeitnutzungen frei zur Verfügung. Hierzu zählen Einrichtungen wie ein Festplatz, Wasserspiele, eine Teichanlage sowie regengeschützte kleine Pavillons und zahlreiche Sitzbänke. Von Bedeutung ist, dass diese Anlagen auch öffentlich zugänglich sind.

Von übergeordneter Funktion und besonderer Bedeutung für den Freiraumverbund ist die Wegeverbindung Hinsbleek. Sie verläuft vom Alsterlauf kommend bis zu einer weiteren Wegeverbindung westlich des Plangebiets (hilfsweise Bezeichnung „Müssenkoppel“), die Richtung Norden an den Poppenbütteler Weg anbindet und Richtung Süden an den Emekesweg und an das Wegenetz der westlich gelegenen Wohnsiedlung anschließt. Entlang des Alsterlaufes verläuft der Alsterwanderweg mit zahlreichen Verweilmöglichkeiten. Dieser Bereich dient auch der Bewohnerschaft des Hospitals als hochwertiger Naherholungsraum.

4.2.7.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird sich in Folge der Planung nicht grundlegend verändern. Grundsätzliches Ziel ist die schrittweise Erneuerung des Gebäudebestands, die mit einer zeitgemäßen Architektursprache einhergeht. Die Neubauten sind weiterhin in die teilweise erhaltenen und teilweise thematisch neu gestalteten parkartigen Außenanlagen eingebettet. Die künftige aufgelockerte Gebäudeanordnung im Plangebiet südlich der Erschließung Hinsbleek eröffnet gegenüber der bisherigen riegelartigen Zeilenbebauung einen großzügigen Freiraum, der als zentraler Park aus allen Blickrichtungen erlebbar ist und der von erhaltenen bzw. ergänzten Grünstrukturen im Süden (Knick mit Ergänzungspflanzungen) und Westen (Baumhain) eingefasst wird. Als wesentliche negative Auswirkung sind die unvermeidbaren Baumfällungen anzuführen, wobei auch einzelne landschafts- bzw. ortsbildprägende Bäume betroffen sind.

Die Auswirkungen auf die Erholungs- und Freiraumverbundfunktionen sind zusammenfassend als neutral bis positiv zu werten: die wichtige grüngerprägte Wegeverbindung Hinsbleek wird planungsrechtlich gesichert, die Nutzungsmöglichkeiten in den neu gestalteten Freianlagen werden auch um bewegungs- und gesundheitsfördernde Einrichtungen ergänzt und über ein dichtes, weiterhin öffentlich zugängliches, barrierefreies Wegenetz erschlossen.

4.2.7.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird unter Einbeziehung wertgebender Landschaftsbildelemente qualitativ neu gestaltet. Dies wird durch entsprechende städtebauliche und grünordnerische Festsetzungen sowie durch die Inhalte des verbindlichen städtebaulich-freiraumplanerischen Funktionsplans zum Bebauungsplan gesichert. Zur Herausarbeitung der parkartig gestalteten Freiraumqualitäten tragen insbesondere bei: die Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote mit Ersatzpflanzverpflichtung, der Baumschutz, die Festsetzungen zur Anpflanzung standortgerechter einheimischer Gehölzarten, zur Mindest-Pflanzgröße für anzupflanzende Bäume, Sträucher und Hecken, zur Gliederung von Stellplatzflächen durch Bäume sowie zur Begrünung der Dach- und Tiefgaragenflächen (vgl. § 2 Nummern 15 bis 24). Der Baumhain im südwestlichen Plangebiet, die Knickstruktur mit Baum-Überhältern entlang der gesamten Südgrenze des westlichen Plangebietsteils, erhaltene Einzelbäume und Baumgruppen innerhalb der Baufelder sowie die mächtige Eichenreihe im Verlauf des Hinsbleeks westlich der Alten Landstraße sichern dabei den grüngerprägten Grundcharakter des Plangebiets unweit des Alstertalraums. Damit wird auch die gegenüber den angrenzenden Nutzungen visuell abschirmende Funktion des Gehölzstreifens entlang der südlichen und der nördlichen Grenze des westlichen Plangebietsteils gesichert und durch Ergänzungspflanzungen entwickelt (vgl. § 2 Nummern 16 und 17). Der im 1. Bauabschnitt überplante Zierteich wird in Form eines naturnahen Kleingewässers mit Retentionsfunktionen ersetzt (siehe Planzeichnung). Gemäß Funktionsplan sind in den 6 Bauabschnitten in erheblichem

Umfang Bäume geplant, so dass mit zunehmendem Heranwachsen der Neupflanzungen die besondere Prägung des Plangebiets durch Bäume gesichert ist.

Die Bewahrung des Charakters und qualitätsvolle Neugestaltung des Ortsbildes wird wesentlich auch durch städtebauliche Festsetzungen gesichert. Hierzu zählen die aufgelockerte Anordnung und eng umfassten Baugrenzen der Neubebauung unter größtmöglicher Berücksichtigung besonders erhaltenswerter Baumbestände, die Einschränkungen bei Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien- und Terrassen, die Höhenbegrenzung der Gebäude und Dachaufbauten sowie die Festsetzung von Tiefgaragenflächen zur weitmöglichen Entlastung des Freiraums von Flächen für den ruhenden Verkehr (siehe Planzeichnung und vgl. § 2 Nummern 3 bis 8).

Die öffentliche Zugänglichkeit der Außenanlagen wird durch die festgesetzten Wegerechte unterstützt (siehe Planzeichnung und vgl. § 2 Nummern 10 und 11).

4.2.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.8.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler. Bodendenkmäler und archäologische Vorbehalts- oder Fundstellen sind ebenfalls nicht bekannt. Im Plangebiet bestehen auch keine sonstigen Sachgüter, deren Erhalt im Interesse der Allgemeinheit liegen könnte. Eine Betroffenheit in Folge der Planung ist somit nicht gegeben, und das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird daher im Umweltbericht nicht weiter betrachtet.

4.3. Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

4.3.1. Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans sind in erheblichem Umfang Gebäudeabriss-, Belagsabbruch- sowie Fäll- und Rodungsarbeiten erforderlich. Im Bereich der Erschließungs- und Bauflächen muss, soweit die Flächen bislang unbebaut und unversiegelt waren, der Oberboden abgeschoben werden. Dieser kann bei entsprechender Eignung, Aufbereitung und Zwischendeponierung vor Ort für Oberbodenandeckungen auf künftigen Vegetationsflächen verwendet werden, so dass lediglich überschüssiger Oberboden abgefahren werden muss. Die in 6 Bauabschnitten über einen voraussichtlichen Zeitraum von mindestens 15 bis 20 Jahren geplante Umsetzung der Planinhalte wird – mit längeren Unterbrechungen und dann zeitlich befristet - zu einem erhöhten Schwerlastverkehr auf der Alten Landstraße mit entsprechend erhöhten Emissionen führen. In Bezug auf die Bauphase sind jedoch insgesamt keine über einen regulären Baustellenbetrieb hinausgehenden umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

4.3.2. Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zur Art, Menge, Beseitigung und Verwertung der im Plangebiet künftig erzeugten häuslichen und gewerblichen Abfälle können keine Angaben gemacht werden. Die Gewerbebetriebe unterliegen den allgemeingültigen abfallrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, die einzuhalten sind. Für medizinische Abfälle gelten die speziellen Regelungen der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA). Bei den häuslichen Abfällen ist von den üblichen Mengen und der regulären Abholung und fachgerechten Entsorgung durch die Hamburger Stadtreinigung auszugehen.

4.3.3. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu möglichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe können keine Angaben gemacht werden. Es ist davon auszugehen, dass für die Errichtung der Erschließung, der Gebäude und der Freiflächen reguläre Techniken und marktübliche Baustoffe zum Einsatz kommen. Im Übrigen unterliegen insbesondere Bauprodukte strengen europarechtlichen Vorschriften, auf die auch in der HBauO verwiesen wird. Der Einsatz von speziellen Baustoffen unterliegt in der Regel der Prüfung im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

4.3.4. Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Es ist nicht zu erwarten, dass von den im Plangebiet angesiedelten Nutzungen schwere Unfälle ausgelöst werden oder das Plangebiet selbst einer erhöhten Gefahr durch schwere Unfälle von außen ausgesetzt ist. Mit Lage des Plangebiets auf rund 26,50 bis 27,80 m üNN besteht auch bei dem unwahrscheinlichen Fall eines Bruchs der Elbe-Hauptdeichlinie keinerlei Gefahr einer Flutkatastrophe. Auch die Gefahr einer Überflutung des Plangebiets durch Binnenhochwasser ist aufgrund des auf rund 10 m üNN deutlich tiefer gelegenen benachbarten Alsterlaufs auszuschließen.

4.4. Planungsalternativen und Nullvariante

4.4.1. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aus folgenden Gründen nicht in Betracht:

- Der Bebauungsplan hat zum Ziel, die sukzessive Erneuerung und zukunftsorientierte Entwicklung des Hospitalgeländes in seiner heutigen Umgrenzung zu ermöglichen. Das ist aus Gründen der Daseinsversorgung (Altenfürsorge) dringend geboten.
- Diese Entwicklung erfolgt auf seit Jahrzehnten bestehendem eigenen Grund und Boden. Eine Verlagerung der Einrichtungen an einen anderen Standort ist nicht zielführend und würde außerdem mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen bei Inanspruchnahme einer Freifläche gleicher Größenordnung führen. Des Weiteren würde dem besonderen Ziel der Innenentwicklung widersprochen, das vom Gesetzgeber gemäß § 1a Absatz 1 und § 13 a BauGB ausdrücklich begrüßt und gefördert wird.
- Auch die Prüfung von Nutzungsalternativen entfällt, da die Zweckbestimmung Alten- und Pflegeeinrichtung mit Servicewohnen dauerhaft beibehalten und um diese Zweckbestimmung unmittelbar ergänzende Einrichtungen in den beiden aus planungsrechtlichen Gründen als Urbane Gebiete MU 2 und MU 3 festgesetzten Teilflächen erweitert werden soll.

4.4.2. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Betrachtung der Nullvariante, d.h. bei Verzicht auf die Planung und Beibehalt der planungsrechtlich zulässigen Nutzung, sind unter Umweltgesichtspunkten folgende Aspekte anzuführen:

- Da kein Abbruch und keine Neubautätigkeit stattfinden, ergeben sich keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen auf den Baum- und sonstigen Vegetationsbestand.

- Auch auf die heutige Situation der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, Landschaft / Stadtbild ergeben sich keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen.
- Beim Schutzgut Klima würde jedoch bei Verzicht auf die Planung und somit Verzicht auf Dachbegrünungen die Möglichkeit entfallen, den Anteil bioklimatisch-lufthygienisch wirksamer Oberflächen im Plangebiet erheblich zu erhöhen. Damit würde gleichzeitig die Möglichkeit entfallen, den nächtlichen Wärmeinseleffekt zu mindern, das Wohlbefinden der Bewohnerschaft und Beschäftigten zu verbessern, Sekundärbiotope für spezifische Tier- und Pflanzenarten zu schaffen und den für Teile des Plangebiets gültigen Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Verbesserung der Naturhaushaltsfunktionen zu entsprechen.
- Des Weiteren ist aufgrund des erheblichen bautechnischen und ökonomischen Aufwands eine energetische Sanierung des bis zu 50 Jahre alten Gebäudebestands und eine Optimierung der Gebäudebeheizung als eher unrealistisch zu beurteilen. Damit würde auf die Möglichkeit zur wirksamen Minderung der CO²-Emissionen verzichtet und den Zielsetzungen der Klimaschutzstrategie nicht entsprochen werden.

4.4.3. Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Es bestehen nach jetzigem Kenntnisstand keine benachbarten Planungen oder Vorhaben, deren etwaige umweltrelevante Auswirkungen mit denjenigen des Plangebiets direkt oder indirekt kumulieren könnten. Die Grundinstandsetzung der Alten Landstraße ist bereits abgeschlossen, so dass auch diesbezüglich keine kumulierenden Auswirkungen durch z.B. Lärm und Baustellenverkehre gegeben sind.

4.5. Zusätzliche Angaben

4.5.1. Verwendete technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten und Untersuchungen (vgl. Kapitel 4.1.5) bzw. bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und den allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere bestanden keine für die Prognose der Planfolgewirkungen relevanten Kenntnislücken.

4.5.2. Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts- (Entwässerung, Grundwasser), Bundesimmissionschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Die Überwachung von Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets (z.B. Dach- und Tiefgaragenbegrünung, Ersatzpflanzungen, Ersatz für das überplante Kleingewässer) erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

4.5.3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung des Bebauungsplans Poppenbüttel 46 bezieht sich auf den Plangebietsteil westlich der Alten Landstraße. Dieser umfasst rund 6,93 ha. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die sukzessive bauliche Neuentwicklung des Geländes des Hospitals zum Heiligen Geist geschaffen werden. Ziel ist eine zeitgemäße und langfristig orientierte städtebauliche und freiraumplanerische Anpassung der bestehenden Nutzungen. Dies soll in mehreren Bauabschnitten über einen voraussichtlichen Zeitraum von mindestens 15 bis 20 Jahren erfolgen und umfasst den fast vollständigen Ersatz des Gebäudebestands aus den 1960er und frühen 1970er Jahren sowie thematisch neu gestaltete Freiflächen. Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter sind die folgenden umweltrelevanten Auswirkungen unter Berücksichtigung der jeweils getroffenen Festsetzungen und weitergehenden Regelungen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich zu erwarten:

Für den beim Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit betrachteten Aspekt Verkehrslärm und Gewerbelärm ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen werden in den belasteten Bereichen entsprechende Festsetzungen (Grundrissklausel / Außenbereichsklausel) getroffen.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich mit dem künftig etwas geringeren Bodenversiegelungsgrad sowie mit den Minderungsmaßnahmen Tiefgaragen- und Dachbegrünung positive Auswirkungen. Auswirkungen auf die Geländetopographie und das Relief sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche entspricht die Planung in besonderem Maße der Zielsetzung zum schonenden Umgang mit der begrenzten Ressource Grund und Boden und zur Minderung der bundesweit täglich zunehmenden Flächenversiegelung, da keinerlei zusätzliche Fläche benötigt wird.

Für das Schutzgut Wasser verbleiben mit Umsetzung des Entwässerungskonzepts keine negativen, sondern hinsichtlich der Entlastung der Vorfluten (Sielleitungen und Alsterlauf) sogar deutlich positive Auswirkungen. Ein überplantes Kleingewässer (naturnaher Zierteich) wird innerhalb des Plangebiets ersetzt. Der tiefliegende und gut geschützte oberste Grundwasserleiter ist nicht betroffen. Für den Erhalt des oberflächennahen und damit pflanzenverfügbaren Stau- bzw. Schichtenwassers wird mit entsprechenden Festsetzungen und weitergehenden Maßnahmen im Baubetrieb Sorge getragen.

Für das Schutzgut Klima ist von einer Verbesserung der lokalklimatischen Situation auszugehen: der Anteil überbauter Flächen verringert sich zu Gunsten von Freiflächen und mit der Dachbegrünung sowie der Begrünung von Fassaden und Pergolen werden zusätzlich über rund 1,4 ha bioklimatisch und lufthygienisch wirksame Oberflächen geschaffen. Mit der aufgelockerten Bebauung und der zentralen Parkanlage im südlichen Plangebiet wird auch die Durchlüftung tendenziell verbessert. Damit wird auch einem nächtlichen Wärmeinsel-Effekt entgegengewirkt, den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen sowie dem Gebot des Klimaschutzes und der Klimaanpassung entsprochen. Hinsichtlich der Lufthygiene ist keine Verschlechterung der Hintergrundbelastung mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen zu erwarten, da die Umsetzung der Planinhalte keine relevante Erhöhung der Kfz-Verkehre auf der Alten Landstraße und dem Poppenbütteler Weg zur Folge hat. Es sind weder im Plangebiet noch in seiner Umgebung Quellen von Geruchsimmissionen bekannt und mit Umsetzung der Planinhalte sind auch keine relevanten Geruchsimmissionen zu erwarten.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden wirksam gemindert und mit Heranwachsen der Vegetation zunehmend ausgeglichen. Es werden vorrangig gärtnerisch angelegte Biotoptypen geringer bis durchschnittlicher Biotopqualität überplant und in vergleichbarer Art und Wertigkeit neu geschaffen. Der Anteil überbauter Flächen verringert sich zu Gunsten von Freiflächen und mit der Dachbegrünung werden höherwertige und vom Menschen weitgehend unbeeinflusste Biotoptypen geschaffen. Es entstehen neue Trittstein-Biotope, und potenzielle Biotopvernetzungsfunktionen werden in vergleichbarer Art und Umfang wie im Bestand wiederhergestellt. Der kleine überplante naturnahe Teich wird innerhalb des Plangebiets ersetzt, so dass sich dort wieder eine kleine Amphibien-Population einstellen kann. Den planungsbedingten Baumverlusten stehen erhebliche Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken entgegen.

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes ist eine Betroffenheit von Brutvögeln gegeben und von Fledermäusen ab dem 2. Bauabschnitt nicht auszuschließen. Unter Beachtung der Schutzfrist nach § 39 BNatSchG (allgemeingültige Bauzeitenregelung) sowie unter Beachtung artenschutzrechtlicher Anforderungen zur Besatzprüfung bei Baumfällungen und Gebäudeabbruch werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. Spezielle Ausgleichsmaßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sind nicht erforderlich. Negative Auswirkungen durch künstliche Außenbeleuchtung auf Insekten, Vögel und Fledermäuse werden durch eine entsprechende Festsetzung gemindert.

Bei dem Schutzgut Landschaft und Stadtbild wird sich in Bezug auf den Schutzgutaspekt Landschafts- bzw. Ortsbild der bisherige Charakter des Plangebiets nicht grundlegend verändern. Die qualitativ gestalteten Neubauten sind weiterhin in die teilweise erhaltenen und teilweise thematisch neu gestalteten parkartigen Außenanlagen eingebettet. Die künftige aufgelockerte Gebäudeanordnung im Plangebiet südlich der Erschließung Hinsbleek eröffnet gegenüber der bisherigen riegelartigen Zeilenbebauung einen großzügigen Freiraum, der als zentraler Park aus allen Blickrichtungen erlebbar ist und der von erhaltenen bzw. ergänzten Grünstrukturen im Süden und Westen eingefasst wird. Auch die schrittweise Umsetzung der Planinhalte über einen voraussichtlichen Zeitraum von mindestens 15 bis 20 Jahren ist von Vorteil: Es erfolgt kein flächendeckender „Kahlschlag“, sondern die 6 Bauabschnitte werden mit zeitlichen Abständen geräumt, so dass die Baumersatzpflanzungen des 1. Bauabschnitts dann spätestens zum Zeitpunkt des letzten Bauabschnitts bereits eine landschaftsbildwirksame Größe aufweisen. Die Auswirkungen auf die Erholungs- und Freiraumverbundfunktionen sind als neutral bis positiv zu werten: Die wichtige grüngerprägte Wegverbindung Hinsbleek wird planungsrechtlich gesichert, die Nutzungsmöglichkeiten in den neu gestalteten Freianlagen werden um bewegungs- und gesundheitsfördernde Einrichtungen ergänzt und über ein dichtes, auch weiterhin öffentlich zugängliches barrierefreies Wegenetz erschlossen. Dies entspricht den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms bzw. des Fachplans ‚Grün Vernetzen‘.

Da im Plangebiet keine Denkmäler bestehen und keine Bodendenkmäler oder archäologischen Vorbehalts- oder Fundstellen bekannt sind, und da auch keine sonstigen Sachgüter, deren Erhalt im Interesse der Allgemeinheit liegen könnte, vorhanden sind, ist eine Betroffenheit des Schutzguts Kultur und Sachgüter nicht gegeben.

In der Gesamtbeurteilung wird der Umweltzustand im Plangebiet und im Umfeld mit Durchführung der Planung und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, der verbindlichen Darstellungen im städtebaulich-freiraumplanerischen Funktionsplan sowie weiterer verbindlicher Regelungen im städtebaulichen Vertrag in Bezug auf

alle betrachteten Schutzgüter nicht verschlechtert. Es ergeben sich neutrale bis tendenziell eher positive und in Bezug auf die Minderung der Niederschlagsabflüsse sogar deutlich positive Auswirkungen. Auch für die Schutzgüter Boden und Pflanzen und Tiere / Artenschutz ist in Folge der festgesetzten Dachbegrünung und damit Schaffung erheblicher zusätzlicher Vegetationsflächen „in 2. Ebene“ eine deutliche Verbesserung zu erwarten. Da für die Umsetzung der Planinhalte keinerlei zusätzliche Fläche erforderlich ist, wird in besonderem Maße der Zielsetzung des § 1a Absatz 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit der begrenzten Ressource Grund und Boden entsprochen. Auch den Aspekten des Klimaschutzes, der Umweltgerechtigkeit sowie den Zielen des Landschaftsprogramms zur Verbesserung der Naturhaushaltsfunktionen und zur Sicherung und Entwicklung der Freiraumverbundfunktionen wird mit der Planung entsprochen.

5. Planinhalt und Abwägung

Das Hospital zum Heiligen Geist besteht an diesem Standort in Poppenbüttel seit etwa 60 Jahren. Es handelt sich um eine Einrichtung der Altenpflege mit insgesamt 1.100 Plätzen. Hiervon sind momentan 732 Plätze in der stationären Pflege und 300 im Betreuten Wohnen organisiert. Dieses Angebot geht am heutigen Bedarf vorbei, der stärker auf unterstützendes, jedoch eigenständiges Wohnen im Alter ausgerichtet ist. Zudem ist die Bausubstanz nicht barrierefrei sowie energetisch, technisch und auch konzeptionell und funktional veraltet (hierzu zählen unter anderem lange Flure, kleine Gemeinschaftsräume und aufgereihte Bewohnerzimmer). Zudem fordert die Hansestadt Hamburg von den Pflegeheimbetreibern die Herstellung der Barrierefreiheit bis zum Jahre 2025.

Die hier aufgeführten Gründe führten zu der Entscheidung des Hospitals zum Heiligen Geist, einen großen Teil des Hospital-Geländes umzubauen, nahezu die gesamte Bausubstanz sukzessive auszutauschen. Dabei sollen mindestens ca. 40% der Bruttogeschossfläche des betreuten Wohn- und Pflegeangebots im Bereich der stationären Pflege sein.

Gleichzeitig sollen die heute bereits auf dem Gelände vorhandenen Einrichtungen der Versorgung und Kultur gestärkt sowie Räume der Begegnung und ein Nahversorgungsmarkt (unter 800 m² Verkaufsfläche) angesiedelt werden. Ebenso sollen ein Ärztezentrum, eine Apotheke, eine Pflegefachschule und verschiedene andere nutzerbezogene Dienstleistungen das wohnungsnahes Angebot für die Bewohnerschaft abrunden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ist ein städtebauliches Workshopverfahren durchgeführt worden. Im Anschluss wurde in einer intensiven Konzeptionsphase der städtebaulich-freiraumplanerische Funktionsplan als Grundlage für den Bebauungsplan entwickelt. Kerngedanke der städtebaulichen Idee ist das Wohnen im Park. Zentrales Element ist eine großzügige Grünanlage, welche nördlich und südlich durch einen Großteil der Wohn- bzw. Pflegegebäude eingefasst wird. Die verschiedenen Wohnformen sind hier gemischt angeordnet. Sie stehen in einem engen Bezug zu den Grünflächen und werden mittels eines Zonierungskonzeptes für den Außenraum, entsprechend dem Nutzungsverhalten und den Bedürfnissen der Bewohnerschaft in diese eingebettet. So gibt es neben dem zentralen Park mit öffentlichem Charakter weitere – eher kleinteilige sowie den Gebäuden zugewandte - Plätze und Gärten, die einen entsprechend privaten Charakter haben. Unter anderem entstehen verschiedene Themengärten, Sportbereiche und ein Teich, um ein vielfältiges und erlebnisreiches Außenraumkonzept zu entwickeln. Diese verschiedenen Freiräume wie auch die zentrale Parklandschaft im Ganzen zeichnen sich durch hohe Aufenthaltsqualitäten aus.

Das Gelände wird von einem engmaschigen Wegenetz durchzogen. Dieses Wegenetz dient

zum einen der Erschließung der einzelnen Gebäude, zum anderen bietet es der Bewohnerschaft und der Öffentlichkeit Rundwege und Wandelpfade unterschiedlicher Ausprägung und Länge. Zudem werden die einzelnen Themengärten erschlossen und abwechslungsreiche Sicht- und Blickbeziehungen durch den Park geschaffen. Dabei sollen alle Wege barrierefrei und sehr gut begeh- und befahrbar sein.

Die städtebaulich-freiraumplanerischen Qualitäten sollen über entsprechende baukörperbezogene und grünordnerische Ausweisungen gesichert werden. Im neuen Quartier „Heilig Geist am Alsterlauf“ werden zum einen die beschriebene Etablierung zentraler Nutzungen und zum anderen die Stärkung der vorhandenen Freiraumqualitäten zum Ausdruck gebracht.

Für den zentralen Teil des Geltungsbereichs rund um die Kreuzung Hinsbleek / Alte Landstraße, dem die zentralen Funktionen zugeordnet sind, ist die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) vorgesehen. Das übrige Plangebiet soll entsprechend den vorgesehenen bzw. bestehenden Nutzungen (Wohnen mit Service, stationäre Pflege, ambulante Pflege, Kurzzeitpflege, Verwaltung) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenwohnen- und Pflegeeinrichtung mit Service“ festgesetzt werden. Die im Plangebiet befindlichen Straßen Hinsbleek und Alte Landstraße werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die am südwestlichen Rand des Plangebiets sowie in südwestlicher Verlängerung der Straße Hinsbleek vorhandenen Rad- und Fußwege werden als Fläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

5.1. Urbane Gebiete

5.1.1. Art der Nutzung

Im zentralen Bereich des Plangebiets wird ein Urbanes Gebiet festgesetzt. Städtebauliche Zielsetzung ist es hier, im Bereich der vorhandenen Straßen einen belebten, urbanen, zentralen Bereich mit einem differenzierten Angebot ergänzend zur Wohn- und Pflegenutzung zu schaffen. Das heute noch bescheidene Angebot an Versorgung, Kultur und Dienstleistungen soll gestärkt und ausgebaut werden. Ziel ist es, hier Nahversorgungen und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf der Bewohnerschaft und auch der Umgebung, zu schaffen. Ebenso soll ein Ärztezentrum das Angebot für die Bewohnerschaft im Umfeld abrunden. Auch eine Kindertagesstätte, ein Bildungscampus sowie Mitarbeiterwohnungen werden in das neue Zentrum integriert.

Insbesondere der Bereich westlich der Alten Landstraße (Urbanes Gebiet 2 und 3) soll der Adressbildung des Hospitals dienen. Zu diesem Zweck sollen dort das Kundenzentrum und die Verwaltung des Hospitals angesiedelt werden. Die oben genannten Angebote sollen durch einen Marktplatz sowie ein Zentrum der Begegnung und Freizeitgestaltung (inkl. Bibliothek und Internetcafé) ergänzt werden.

Der Bereich östlich der Alten Landstraße soll unverändert bestehen bleiben. Um künftig auch in diesem Bereich des Plangebiets an das geplante Zentrum westlich der Alten Landstraße anknüpfen zu können, wird dort ebenfalls ein Urbanes Gebiet 1 festgesetzt. Mit der Festsetzung als Urbanes Gebiet soll die Bandbreite der möglichen Nutzungen erweitert und damit die Einbindung des geplanten Zentrums in den Stadtteil vertieft werden.

In diesen funktionsgemischten Gebieten soll die Attraktivität der Erdgeschosszonen erhöht werden. In den Erdgeschosszonen der Urbanen Gebiete sollen entsprechend gezielt Nutzungen angeordnet werden, die zu einer Belebung derselben und einer Durchmischung mit den angrenzenden Wohngebieten führen. Um dieses Ziel zu erreichen und einem Trading-Down-

Effekt entgegen zu wirken, werden in den Urbanen Gebieten Nutzungen wie Spielhallen, Bordelle und Wettbüros, die zu einer Schließung der Erdgeschosszonen führen, sowie Tankstellen ausgeschlossen.

Entsprechend wird zur Entwicklung und Wahrung des oben beschriebenen Gebietscharakters, insbesondere zur Stärkung der Attraktivität der Erdgeschosse, verordnet:

In den Urbanen Gebieten sind die nach § 6a Absatz 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. In den Erdgeschossen sind ausschließlich gewerbliche, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Nutzungen zulässig. (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)

Damit wird die Möglichkeit eröffnet, ein vielfältiges Quartier mit einem attraktiven Nutzungsmix in belebten Erdgeschosszonen zu entwickeln. Die ruhige Wohnnutzung, die einen gewissen Bedarf an Privatheit einfordert, wird folglich in den oberen Geschossen der Gebäude angeordnet, während die Nutzungen, die Besucherverkehre und Kundenzulauf haben, in den öffentlicheren Bereichen der Gebäude (untere Geschosse) angeordnet werden können.

Der Gebietscharakter des Urbanen Gebietes im Sinne der BauNVO ist gewahrt, indem beide Hauptnutzungen (Gewerbe und Wohnen) zum einen vorhanden und zum anderen prägend sind. Die gewerblichen Nutzungen wirken prägend in ihrer Anordnung in den zentralen Bereichen am Kreuzungsbereich Alte Landstraße / Hinsbleek insbesondere aufgrund ihrer Dominanz in den unteren Geschossen. Diese werden ergänzt durch soziale, kulturelle, kirchliche und sportliche Nutzungen. Die Wohnnutzung prägt das urbane Gebiet im Kreuzungsbereich allein aufgrund ihrer Masse (zwischen 45 % und 65 %). Der Zielsetzung, ein gemischt genutztes urbanes Gebiet zu entwickeln, wird damit entsprochen.

Darüber hinaus sollen in dem Urbanen Gebiet 2 Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sein, die der Nahversorgung der künftigen Bewohnerschaft dienen. In den weiteren urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Die Leitlinien Einzelhandel unterscheiden zwischen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, mit zentrenrelevantem Kernsortiment und mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment und legen für diese jeweils eigene Ansiedlungsregeln fest. Entsprechend der Leitlinien hat die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich innerhalb der City, den Bezirks-, Bezirksentlastungs-, Stadtteil- und den Nahversorgungszentren des Flächennutzungsplans (A-, B1, B2-, C- und D-Zentren) zu erfolgen. Dadurch sollen insbesondere das polyzentrische, hierarchische Zentrensystem erhalten und entwickelt, das Einzelhandelsangebot und die Nutzungsmischung der Zentren gestärkt und die wohnortnahe Grundversorgung der Bevölkerung gesichert werden.

Das Nahversorgungskonzept des Bezirks Wandsbek steht im Einklang mit den Leitlinien Einzelhandel und ergänzt diese. In diesem Konzept findet sich die parzellenscharfe Abgrenzung der bezirklichen Zentren der Leitlinien Einzelhandel. Das Gebiet des Bebauungsplans Poppenbüttel 46 liegt außerhalb der Zentrenstruktur, zwischen den D-Zentren Tegelsberg und Wellingsbüttel und dem Bezirksentlastungszentrum (B2) Alster-Einkaufszentrum in einer Entfernung von jeweils 1,0 km bis 1,3 km. Entsprechend der Leitlinien Einzelhandel liegt das Gebiet somit in einem Bereich, in dem Einzelhandel auszuschließen ist, um störenden Wirkungen, wie beispielsweise Kaufkraftabfluss, auf vorhandene Zentrumsbereiche vorzubeugen. Daher werden die nach Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet, bis auf Ausnahmen zur Nahversorgung des Plangebiets und des unmittelbaren Umfeldes (s.u.), ausgeschlossen.

Im Nahversorgungskonzept 2018 des Bezirks Wandsbek wurde darüber hinaus ein Defizit in der Nahversorgung für den Bereich Hinsbleek / Alte Landstraße identifiziert. Das dort beschriebene Ziel, wonach die Entfernung zu Einrichtungen der Nahversorgung für die Bevölkerung fußläufig sein sollte, ist im Stadtteil Poppenbüttel nur für 57 % der Bevölkerung erreicht. Insbesondere im Südwesten des Stadtteils (Hinsbleek / Alte Landstraße), wo mehrere Seniorenheime und medizinische Versorgungseinrichtungen angesiedelt sind, ist eine Versorgungslücke festzustellen (siehe auch Nahversorgungskonzept 2018, Bezirk Wandsbek). Diese vorhandene Versorgungslücke soll innerhalb der Entwicklung des Plangebiets geschlossen werden. Entsprechend soll nördlich des Kreuzungsbereichs Alte Landstraße / Hinsbleek im 2 ein Nahversorger mit maximal 800 m² Verkaufsfläche sowie ein Marktplatz angesiedelt werden. Der Nahversorger soll in den Gebäudekomplex nördlich der Straße Hinsbleek integriert werden.

Die Leitlinien Einzelhandel sehen eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb von Zentren ausnahmsweise vor. Voraussetzung dafür ist, dass diese in erster Linie der Deckung der wohnortnahen Grundversorgung dienen, eine Größe von maximal 800 m² Verkaufsfläche haben, sich in einer städtebaulich integrierten, wohnortnahen Lage befinden und die umliegenden Zentren nicht beeinträchtigen. Diese Voraussetzungen sind für das Plangebiet gegeben, daher wird für die Urbanen Gebiete eine Ausnahmeregelung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss für den Zweck der Nahversorgung festgesetzt. Eine Einzelhandelsnutzung ist hier ausnahmsweise nur im Urbanen Gebiet 2 zulässig, jedoch nur sofern sie in ihrer Hauptfunktion der Nahversorgung des Gebietes dient.

In den Leitlinien Einzelhandel wurden zudem verschiedene Sortimentslisten aufgestellt, um den Einzelhandel zum Schutz der Zentren rechtssicher steuern zu können. Einzelhandelsbetriebe, die mit den nach der sogenannten „Hamburger Sortimentsliste“ nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptangebot handeln, sind in den Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässig.

Zur differenzierten Steuerung der Nutzungen wird im Bebauungsplan festgesetzt:

In den Urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Im Urbanen Gebiet 2 können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die der Nahversorgung des Gebietes dienen und maximal 800 m² Verkaufsfläche haben. (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

5.1.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der zu Grunde liegenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielvorstellungen für den zentralen Bereich festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt baukörperbezogen. Bei der Baukörperausweisung werden die künftigen Baukörper allseitig eng mit Baugrenzen umschlossen. Die durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter. Sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO. Zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO fest. Gegenüber einer flächenhaften Ausweisung bzw. einer Festsetzung von Baufenstern schränkt die Baukörperausweisung durch allseitige Festsetzung der Baugrenzen und Festsetzung der jeweils zulässigen Geschosse den Rahmen für eine Realisierung von Baumaßnahmen ein.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den drei Teilquartieren bedarfsorientiert festgesetzt.

Urbanes Gebiet 1

Für das Urbane Gebiet 1 östlich der Alten Landstraße wird eine bestandskonforme Festsetzung getroffen. Entsprechend werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 sowie baukörpernahe Baugrenzen festgesetzt. Der gegebene Spielraum der Baugrenzen resultiert aus einer Begradigung der vorhandenen Gebäudekubatur. Auch die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen entspricht dem heutigen Bestand. Insgesamt wird dadurch sichergestellt, dass die künftig zulässige Baumasse den heutigen Bestand nicht übersteigt.

Urbane Gebiete 2 und 3

Das Urbane Gebiet 2 befindet sich nördlich der Straße Hinsbleek und westlich der Alten Landstraße, das Urbane Gebiet 3 südlich der Straße Hinsbleek. Zusammen mit dem Urbane Gebiet 1 bilden die beiden Urbanen Gebiete 2 und 3 den zentralen Bereich im Plangebiet, in dem eine Nahversorgung für den täglichen Bedarf der Bewohnerschaft entstehen soll (siehe 5.1.1). Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird im Urbanen Gebiet 2 eine fünf- bis sechsgeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,45 und im Urbanen Gebiet 3 eine fünf- bis siebengeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,55 festgesetzt. Mit der bis zu sieben-geschossigen Bebauung wird der Eingang zum Hospital-Gelände markiert und der angestrebte zentrale Bereich unterstrichen.

Um die intendierte städtebauliche Qualität im Plangebiet zu sichern, sollen oberhalb der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse keine weiteren Geschosse möglich sein. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

Oberhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Anzahl von Vollgeschossen sind keine weiteren Geschosse zulässig. (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Eine Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist ausnahmsweise durch die Errichtung technisch notwendiger Anlagen wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen oder Solaranlagen zulässig. Diese müssen jedoch, mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten und Dachausstiegen, mindestens 2 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben und sie dürfen die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse um maximal 2 m bzw. Antennenaufbauten um maximal 8 m überschreiten, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen. Im Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung getroffen:

Im Plangebiet müssen Dach- und Technikaufbauten sowie Solaranlagen, mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten und Dachausstiegen, mindestens 2 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben. Eine Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse durch Dach- und Technikaufbauten sowie Solaranlagen ist um höchstens 2 m, durch Antennenaufbauten um höchstens 8 m zulässig. (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

Die Baugrenzen werden dem Funktionsplan entsprechend baukörperbezogen festgesetzt. Durch die Vor- und Rücksprünge zwischen den Gebäuden sowie die geplante Höhenentwicklung wird eine Uniformität des Ensembles vermieden. Um die Schaffung von qualitativ hochwertigen Wohnungen mit gut nutzbaren Außenräumen zu gewährleisten, die nach heutigem Standard einen angemessenen Erholungswert bieten, werden durch den Bebauungsplan Überschreitungen der Baugrenzen für Balkone, Loggien und Terrassen zugelassen. Ab dem ersten Obergeschoss sollen barrierefreie Balkone oder Loggien möglich sein, die Erdgeschossnutzungen (z.B. Restaurant oder Bäcker) werden mit ebenerdigen Terrassen (z.B. für Sitzplätze im Außenbereich) aufgewertet. Mit dem Ziel, ausreichend dimensionierte

Außenwohnbereiche und ebenerdige Begegnungsflächen realisieren zu können, trifft der Bebauungsplan daher die folgende Festsetzung:

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie in den Urbanen Gebieten können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 1,5 m zugelassen werden, sofern die Balkone insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand einnehmen und mehr als 2,5 m von den Nachbargrenzen entfernt sind. Außerdem können Überschreitungen der Baugrenzen durch ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 3 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Für die mit „(A)“ bezeichneten Gebäudeseiten können Überschreitungen der Baugrenzen durch ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 6,0 m für einen Festsaal zugelassen werden (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Um die wohnungsnahen Freiflächen von parkenden Autos freizuhalten und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu steigern, sollen die privaten Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden. Dafür werden in der Planzeichnung entsprechende Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Weiterhin wird im Kreuzungsbereich Alte Landstraße / Hinsbleek eine oberirdische private Stellplatzanlage entwickelt. Diese wird in der Planzeichnung als Fläche für Stellplätze gesichert. Sie steht sowohl dem Nahversorgungsmarkt, den Dienstleistungsunternehmen wie auch den Besuchern der Einwohnerschaft zur Verfügung.

Im Bereich östlich der Alten Landstraße (Urbanes Gebiet 1 und Fläche für den Gemeinbedarf 1) werden keine Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, da dieser Bereich nicht verändert werden soll und die bestehenden Anlagen Bestandsschutz genießen. Im Falle eines Neubaus soll jedoch die Errichtung von Tiefgaragen möglich und deren Anbindung flexibel sein. Daher dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise für Tiefgaragen überschritten werden.

Ergänzend setzt der Bebauungsplan Folgendes fest:

In den Urbanen Gebieten 2 und 3 und auf den Flächen für den Gemeinbedarf 2 und 3 sind private Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Im Urbanen Gebiet 1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf 1 dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen für Tiefgaragen überschritten werden. (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Die gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO grundsätzlich zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um maximal 50 % zur Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen ist nicht ausreichend, um die für das geplante Zentrum erforderlichen Nebenanlagen errichten zu können. Es handelt sich insbesondere um den geplanten Marktplatz, die erforderlichen ebenerdigen sowie unterirdischen Stellplätze, Flächen für Anlieferungen, Begegnungsflächen vor den Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Wege innerhalb der geplanten Parkanlage, die für die Begegnung der Senioren und Seniorinnen eine große Bedeutung haben. Daher werden gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO höhere maximale Überschreitungen der GRZ für Nebenanlagen zugelassen. Zur Überschreitung der jeweils festgesetzten GRZ wird die folgende differenzierte Festsetzung getroffen:

In den Urbanen Gebieten darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl für Nutzungen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, wie folgt überschritten werden: die in dem Urbanen Gebiet 1 festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7, die in dem Urbanen Gebiet 2

festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und die in dem Urbanen Gebiet 3 festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0. (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Die Überschreitung der jeweils festgesetzten GRZ für Nebenanlagen wird an dieser Stelle als vertretbar angesehen, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Insbesondere die Unterbringung der privaten Stellplätze in Tiefgaragen trägt zum Immissionsschutz und zur Gewährleistung der Wohnqualität im Plangebiet bei. Die genannte Überschreitung ist zudem städtebaulich gerechtfertigt, da die Flächen bereits im Bestand durch Bebauung und Flächenbefestigung sehr stark versiegelt sind bzw. waren (vor Abbruch der Bestandsgebäude im ersten Bauabschnitt). Infolge der Planung kommt es im Vergleich mit dem bisherigen Bestand nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung (vgl. Kapitel 4.2.3). Zudem werden als Minderungsmaßnahmen die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen und eine Dachbegrünung festgesetzt, wodurch in größtmöglichem Umfang Ersatz für versiegelte und überbaute Bodenflächen und Vegetationsverluste geschaffen wird.

Die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete (GRZ 0,8) wird entsprechend eingehalten. Gemäß den Vorgaben der HBauO werden ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden eingehalten und eine gute Belichtung, Besonnung sowie Durchlüftung sichergestellt. Insbesondere vor dem Hintergrund der großzügigen angrenzenden Parkflächen werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen nicht beeinträchtigt.

5.2. Flächen für den Gemeinbedarf

5.2.1. Art der Nutzung

Die Flächen westlich und nördlich der Urbanen Gebiete werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenwohnen- und Pflegeeinrichtung mit Service“ festgesetzt. Das Hospital bietet auf diesem Gelände ein Service- und Pflegeangebot für ca. 1.100 Senioren und Seniorinnen, das insgesamt neu gestaltet werden soll. Die mit „Altenwohnen- und Pflegeeinrichtung mit Service 1“ bezeichnete Fläche soll nicht umgestaltet werden, die getroffenen Festsetzungen sichern entsprechend den Bestand. Gleiches gilt für das Haus „Pflingstrose“ im Südwesten der mit „Altenwohnen- und Pflegeeinrichtung mit Service 2“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf. Das 2016 errichtete Gebäude mit den neu gestalteten Außenanlagen beinhaltet Wohnungen mit Service sowie eine Kapelle und bleibt erhalten.

Insgesamt bleibt die Art der Nutzung als Altenwohnen- und Pflegeeinrichtung mit Service bestehen, jedoch werden zeitgemäße Wohnformen für das Alter unter modernen Standards bereitgestellt und neue Angebote und Nutzungsmöglichkeiten für eine zukunftsorientierte Senioreneinrichtung geschaffen. Gemäß der aktuellen Nachfragesituation, die in erster Linie auf ein selbstbestimmtes und eigenständiges Wohnen bis ins hohe Alter ausgerichtet ist, sollen sich die bestehenden Anteile von stationärer Pflege (732 Plätze) hin zum Wohnen mit Service (derzeit ca. 300 Plätze) verschieben, sodass nach der Umstrukturierung ca. 600 bis 650 Wohnungen mit Service und ca. 450 bis 500 Plätze in der stationären Pflege zur Verfügung stehen werden. Zudem sollen Betriebs- und Mitarbeiterwohnungen realisiert werden. In Ergänzung zu den zentralen Nutzungen in den Urbanen Gebieten 2 und 3 soll in dem Baukörper westlich angrenzend an das Urbane Gebiet 2 ein Festsaal realisiert werden. Dieser soll für Veranstaltungen wie Theater, Konzerte, Versammlungen, Gottesdienste,

zentrale Feiern, Indoor-Wintermarkt, Kunstausstellungen, Sommerfest der Stiftung u. Ä. zur Verfügung stehen.

Im zentralen Bereich der mit „Altenwohnen- und Pflegeeinrichtung mit Service 3“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf ist ein großzügiger Park geplant, der nördlich und südlich durch Wohn- bzw. Pflegegebäude gefasst wird. Diese große Grünanlage mit öffentlichem Charakter bildet das Herzstück des neuen Seniorenquartiers auf dem Gelände des Hospitals.

Die Gebäude werden mit engem Bezug auf den Park ausgerichtet. Das Gelände soll so zu einem attraktiven Lebensumfeld für Seniorinnen und Senioren werden, deren Bewegungsradius eingeschränkt ist und die daher auf ihre nächste Wohnumgebung für das Erleben von Natur und Umwelt sowie Sozialkontakte angewiesen sind. In diesem zentralen Park finden sich diverse Themengärten, ein Teich sowie Flächen für Sport und Spiel. Mit weiteren, eher kleinteiligen sowie den Gebäuden zugeordneten Höfen, Plätzen und Gärten bietet das Gelände Rückzugsräume mit entsprechend privatem Charakter.

Verbunden werden diese vielfältigen Aufenthaltsorte durch ein engmaschiges, barrierefreies Wegenetz. Es bietet Rundwege und Wandelpfade unterschiedlicher Ausprägung und Länge mit abwechslungsreichen Sicht- und Blickbeziehungen und Verweilmöglichkeiten. Auch alle der Erschließung dienenden Straßen und Wege werden barrierefrei begehen- und befahrbar.

5.2.2. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den zu Grunde liegenden städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielvorstellungen festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt baukörperbezogen. Bei der Baukörperausweisung werden die künftigen Baukörper allseitig eng mit Baugrenzen umschlossen. Die durch die Planzeichnung konkret bestimmte Fläche der Baukörper ist eine Festsetzung mit Doppelcharakter. Sie bestimmt zum einen die zulässige Grundfläche im Sinne des § 16 BauNVO und ist Berechnungsgrundlage für § 19 BauNVO. Zum anderen legt sie zugleich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO fest. Gegenüber einer flächenhaften Ausweisung bzw. einer Festsetzung von Baufenstern schränkt die Baukörperausweisung durch allseitige Festsetzung der Baugrenzen und Festsetzung der jeweils zulässigen Geschosse den Rahmen für eine Realisierung von Baumaßnahmen ein.

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt und die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eng gefasste Baugrenzen definiert. Um die intendierte städtebauliche Qualität im Plangebiet zusätzlich zu sichern, sollen oberhalb der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse keine weiteren Geschosse möglich sein. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

Oberhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Anzahl von Vollgeschossen sind keine weiteren Geschosse zulässig. (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Eine Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist lediglich durch die Errichtung technisch notwendiger Anlagen wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen oder Solaranlagen zulässig. Diese müssen jedoch, mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten und Dachausstiegen, mindestens 2 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben, und sie dürfen die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse um maximal 2 m bzw. Antennenaufbauten um maximal 8 m überschreiten, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen. Im Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung getroffen:

Im Plangebiet müssen Dach- und Technikaufbauten sowie Solaranlagen, mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten und Dachausstiegen, mindestens 2 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben. Eine Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse durch Dach- und Technikaufbauten sowie Solaranlagen ist um höchstens 2 m, durch Antennenaufbauten um höchstens 8 m zulässig. (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

Die Baugrenzen werden entsprechend des Funktionsplans baukörperbezogen festgesetzt. Durch die Vor- und Rücksprünge zwischen den Gebäuden sowie die geplante Höhenentwicklung wird eine Uniformität des Ensembles vermieden. Um die Schaffung von qualitativ hochwertigen Wohnungen mit gut nutzbaren Außenräumen zu gewährleisten, die nach heutigem Standard einen angemessenen Erholungswert bieten, werden durch den Bebauungsplan Überschreitungen der Baugrenzen für Balkone, Loggien und Terrassen zugelassen. Ab dem ersten Obergeschoss sollen großzügige barrierefreie Balkone oder Loggien möglich sein, die Erdgeschossnutzungen werden mit ebenerdigen Terrassen aufgewertet. Mit dem Ziel, ausreichend dimensionierte Außenwohnbereiche und ebenerdige Begegnungsflächen realisieren zu können, trifft der Bebauungsplan daher die folgende Festsetzung:

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie in den Urbanen Gebieten können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 1,5 m zugelassen werden, sofern die Balkone insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand einnehmen und mehr als 2,5 m von den Nachbargrenzen entfernt sind. Außerdem können Überschreitungen der Baugrenzen durch ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 3 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Für die mit „(A)“ bezeichneten Gebäudeseiten können Überschreitungen der Baugrenzen durch ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 6,0 m für einen Festsaal zugelassen werden. (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Um die wohnungsnahen Freiflächen von parkenden Autos freizuhalten und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu steigern, sollen sämtliche privaten Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden (siehe auch Kapitel 5.7). Dafür werden in der Planzeichnung entsprechende Flächen festgesetzt. Ergänzend setzt der Bebauungsplan Folgendes fest:

In den Urbanen Gebieten 2 und 3 und auf den Flächen für den Gemeinbedarf 2 und 3 sind private Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Im Urbanen Gebiet 1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf 1 dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen für Tiefgaragen überschritten werden. (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Die gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO grundsätzlich zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um maximal 50 % zur Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen ist jedoch nicht ausreichend, um die geplanten Nebenanlagen errichten zu können. Es handelt sich insbesondere um die erforderlichen ebenerdigen und unterirdischen Stellplätze sowie die teilweise befahrbaren Wege innerhalb der geplanten Parkanlagen. Diese haben für die Begegnung der Seniorinnen und Senioren und die Möglichkeit, die Natur zu erleben eine große Bedeutung. Zur Sicherung der Barrierefreiheit der Wege, insbesondere einer möglichen Nutzung mit einem Rollator oder einem Rollstuhl, ist die Versiegelung insbesondere der Hauptwege erforderlich. Daher werden gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3

BauNVO höhere maximale Überschreitungen der GRZ zugelassen. Zur Überschreitung der festgesetzten GRZ wird die folgende differenzierte Festsetzung getroffen:

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl für Nutzungen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, wie folgt überschritten werden: auf der mit „1“ bezeichneten Fläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65, auf der mit „2“ bezeichneten Fläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 und auf der mit „3“ bezeichneten Fläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7. (vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung)

Die Überschreitung der jeweils festgesetzten GRZ für Nebenanlagen wird an dieser Stelle als vertretbar angesehen, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere durch die Unterbringung der privaten Stellplätze in Tiefgaragen gewahrt werden. Die genannte Überschreitung ist zudem städtebaulich gerechtfertigt, da es infolge der Planung im Vergleich mit dem bisherigen Bestand nicht zu einer Erhöhung der Versiegelung kommt (vgl. Kapitel 4.2.3.). Zudem werden als Minderungsmaßnahmen die Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen und eine Dachbegrünung festgesetzt, wodurch in größtmöglichem Umfang Ersatz für versiegelte und überbaute Bodenflächen und Vegetationsverluste geschaffen wird.

Für alle Flächen für den Gemeinbedarf ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das entspricht analog dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Gemäß den Vorgaben der HBauO werden ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden eingehalten und eine gute Belichtung, Besonnung sowie Durchlüftung sichergestellt. Insbesondere vor dem Hintergrund der großzügigen Parkflächen werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung der jeweils festgesetzten GRZ für Nebenanlagen nicht beeinträchtigt. Verschiedene Anpflanz- und Erhaltungsgebote sowie die differenzierte Gestaltung der Parkflächen tragen zudem zur Wohnqualität im Quartier bei.

Lediglich für das mit „(D)“ gekennzeichnete Gebäude nord-östlich des Eichen-Birken-Hains im südwestlichen Bereich des Plangebiets können die Vorgaben der HBauO bezüglich der Abstandsflächen nicht eingehalten werden. Abstandsflächen müssen gemäß HBauO auf dem eigenen Grundstück oder auf angrenzenden öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen liegen, jedoch jeweils nur bis zu deren Mitte. Die gemäß § 6 HBauO für das mit „(D)“ gekennzeichnete Gebäude erforderliche Abstandsfläche (0,4 H) würde mehr als die Hälfte der nördlich angrenzenden Wegeparzelle (Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) in Anspruch nehmen. Nach Süden würde sich die Abstandsfläche des mit „(D)“ bezeichneten Gebäudes und des südöstlich angrenzenden fünfgeschossigen Gebäudes überschneiden. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

Ausnahmsweise darf die Abstandsfläche der mit „(D)“ bezeichneten Gebäude auf das Maß von 0,3 H unterschritten werden. (vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung)

Diese Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß § 6 HBauO ist zur Sicherung und Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs erforderlich. Sie ist unschädlich, da die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz dieser Unterschreitung gewahrt werden. Anfahrbarkeit und Anleiterbarkeit der Gebäude für die Feuerwehr sind trotz der Abstandsflächenunterschreitungen und -überdeckungen uneingeschränkt möglich. Die Gefahr eines Brandüberschlags wird durch die Unterschreitungen nicht verschärft.

Belichtung und Besonnung des von der Abstandsflächenunterschreitung betroffenen Bestandsgebäudes der Schule Hinsbleek sowie des Neubaus im Plangebiet sind nicht beein-

trächtig, da die Gebäude fast 24 m auseinander liegen. Dieses Maß ist erfahrungsgemäß auch ausreichend groß, um den Anforderungen des Sozialabstandes, wie Einsehbarkeit in Wohnungen und Erkennbarkeit von dort vollzogenen Handlungen, Rechnung zu tragen. Zudem handelt es sich bei dem Bestandsgebäude um ein Schulgebäude. Aspekte des Sozialabstandes spielen hier nur eine untergeordnete Rolle. Ferner ist diese Nutzung begrenzt auf die Zeit wochentags von morgens bis nachmittags, so dass sich hinsichtlich des Sozialabstandes auch für die Wohnnutzung im Neubau nachteilige Folgen der Abstandsflächenunterschreitung relativieren.

Für den neuen Baukörper sind trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen ausreichend freie Flächen rund um das Gebäude vorhanden. Lediglich im südöstlichen Bereich ist die freie Fläche eingeschränkt. Dies betrifft jedoch nur einen geringen Teilbereich der Südostfassade des Gebäudes, sodass insgesamt die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

5.3. Verkehrsflächen

5.3.1. Straßenverkehrsflächen

Das Verkehrskonzept basiert auf dem im Funktionsplan dargestellten Erschließungskonzept. Im Wesentlichen erfolgt die verkehrliche Haupterschließung über die vorhandene Straße Hinsbleek. Drei weitere verkehrliche Nebenerschließungspunkte sind an der Alten Landstraße vorgesehen.

Die Alte Landstraße wird bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für die zusätzlich zur Haupterschließung Hinsbleek erforderlichen Nebenzufahrten zur Erschließung des Geländes wird ein Umbau der Alten Landstraße teilweise erforderlich. Für die geplante Zufahrt an der nördlichen Grenze des Plangebiets wird in der Alten Landstraße aus Fahrtrichtung Süden ein Linksabbiegestreifen eingerichtet. Dieser kann aus der dort vorhandenen Sperrfläche entwickelt werden. Für die Anlieferung des Nahversorgungsmarktes nördlich der Einmündung Hinsbleek sowie für die Tiefgaragenzufahrt im südöstlichen Bereich des Plangebiets sind zwei zusätzliche Erschließungspunkte an der Alten Landstraße erforderlich. Diese werden entsprechend der erforderlichen Breiten ausgebildet und mit einer „rechts rein – rechts raus“-Regelung vorgesehen. Zur Erhöhung der Radverkehrssicherheit sollte ein weiteres Piktogramm auf dem Radfahrstreifen in Richtung Süden markiert und Sichtdreiecke von 30 m für den Radverkehr freigehalten werden.

Die Straße Hinsbleek wird westlich der Alten Landstraße entsprechend der Hamburger Regelwerke für die Planung von Stadtstraßen (ReStra) geplant. Nördlich der Straße werden Längsparkstände unter Berücksichtigung der vorhandenen Wallhecke mit wertvollen Eichen und südlich Senkrechtparkstände für Besucher angeordnet. Die gegenüber dem Bestand nach Süden aufgeweitete Wendekehre bildet den Endpunkt der Straße Hinsbleek und ist ausreichend für die Befahrbarkeit mit einem Bus, einem Sattelzug und einem Lastzug sowie den Fahrzeugen der Müllabfuhr dimensioniert. Für eine barrierefreie fußläufige Erschließung werden beidseitige Gehwege angelegt. Die Straße Hinsbleek wird einschließlich der Parkstände und Fußwege als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Angebot an privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkständen wird ausgeweitet, um insbesondere auch die Umgebung zu entlasten.

Östlich der Alten Landstraße wird die Straße Hinsbleek als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Ein Ausbau der Straße ist in diesem Bereich derzeit nicht vorgesehen, allerdings ist die Straße noch nicht endgültig hergestellt. Im Zuge des endgültigen Ausbaus der Straße

soll die vorhandene Wendeanlage auf den Mindeststandard für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgebaut werden. Um die dafür erforderlichen Flächen planungsrechtlich zu sichern, werden diese als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

In südwestlicher Verlängerung der Straße Hinsbleek, westlich der Alten Landstraße, besteht eine öffentliche Wegeverbindung, die den Alsterlauf mit dem Wegenetz westlich des Plangebiets verbindet. Diese Wegeverbindung sowie der nord-südlich verlaufende Teil des genannten Wegenetzes werden ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

5.3.2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur weiteren Erschließung des Plangebiets sind befahrbare Versorgungs- und Liefertrassen über das Gelände geplant. Diese werden über 5 m breite Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Die mit „[1]“ gekennzeichnete Versorgungs- und Liefertrasse im Bereich südlich der Straße Hinsbleek dient auch der Erschließung der Gebäude im südlichen und südwestlichen Bereich und wird daher über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Gleiches gilt für die am nördlichen Rand des westlichen Plangebietsteils gekennzeichnete Trasse, die auch die bestehende Zufahrt von der Alten Landstraße zur Tiefgarage „Haus Pfingstrose“ sichert. Der westlich der Wendekehre Hinsbleek aufgeweitete Abschnitt ermöglicht außerdem die Unterbringung von Stellplätzen. Für die im Bereich nördlich der Straße Hinsbleek mit „[2]“ gekennzeichnete Versorgungs- und Liefertrasse ist die Errichtung eines öffentlichen Fußweges geplant. Ergänzend zu der zeichnerischen Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird in der Verordnung daher textlich festgesetzt:

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Bezeichnung „[1]“ umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgänger-, Rad- und Pkw-Verkehr zur Verfügung gestellt werden sowie die Befugnis der Versorgungsunternehmen, unterirdische Versorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden. (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

Die festgesetzten Gehrechte mit der Bezeichnung „[2]“ umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten werden. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden. (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

5.3.3. Ruhender Verkehr

Der Nachweis von Besucherparkplätzen erfolgt im öffentlichen Straßenraum entlang der Straße Hinsbleek sowie entlang der Privatstraßen. Im Bereich der nördlichen Zufahrtsstraße werden Besucherparkplätze und im Bereich westlich der Wendekehre Hinsbleek weitere Besucherparkplätze geschaffen. Diese auf Privatgrund angeordneten Parkplätze werden zur Sicherung der erforderlichen Anzahl öffentlicher Parkstände dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht. Insgesamt werden ca. 90 Besucherparkplätze im Straßenraum geschaffen, ergänzt durch die Besucher- und Kundenparkplätze u.a. für den Nahversorger in der Tiefgarage im Urbanen Gebiet 2 und auf einer ebenerdigen Stellplatzanlage im Urbanen Gebiet 3.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden in vier Tiefgaragen geschaffen, um die woh-

nungsnahen Freiflächen von parkenden Autos freizuhalten und damit die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu steigern. Zusätzlich werden bis zu zehn ebenerdige Abstellflächen für betriebseigene Fahrzeuge des Hospitals geschaffen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Transportbusse für Shuttle-Fahrten der Bewohnerschaft.

5.4. Gestaltungsleitfaden

Ziel des Bebauungsplans ist unter anderem die Sicherung einer hohen Gestaltungsqualität für Gebäude und Freiraum. Anstelle von Festsetzungen zur Gestaltung im Bebauungsplan wurde ein Gestaltungsleitfaden erstellt, der die gestalterischen Zielsetzungen veranschaulicht und plastisch darstellt. Als Anlage zum städtebaulichen Vertrag ist sein Inhalt bindend und wird in allen künftigen Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung in gestalterischer Hinsicht herangezogen.

5.5. Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

5.5.1. Lärm

Im Juli 2020 wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Einwirkungen des Gewerbelärms und des Straßenverkehrslärms sowie die Auswirkungen der durch die Planung verursachten Zusatzverkehre betrachtet.

Belastungen aus Gewerbelärm sind durch die geplanten gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs gegeben. Im Plangebiet sind ein Verbrauchermarkt sowie weitere kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen, wie bspw. eine Bankfiliale, ein Kosmetik- und Fußpflegestudio, ein Restaurant und ein Multifunktionssaal vorgesehen.

Der durch die Planung induzierte Zusatzverkehr ist nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches wird zusammenfassend festgestellt, dass im straßennahen Bereich aus dem Verkehrslärm Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und bis zu 61 dB(A) nachts zu erwarten sind. Der Tageswert von 65 dB(A) wird innerhalb des Plangeltungsbereiches im straßennahen Bereich überschritten. Der Nachtpegel von 60 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Die Bewältigung des Lärmkonflikts erfolgt durch folgende Maßnahmen:

1. Überdachung der Rampe der Tiefgaragenzufahrt zur Tiefgarage 1 in der mit „Altenwohnen- und Pflegeeinrichtung mit Service 2“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf
2. Ausschluss von Immissionsorten (schutzbedürftige Räume nur an der lärmabgewandten Seite) im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der Südfassade von Gebäude 11 und ggf. in Teilbereichen von Haus 7
3. Einschränkung der Wahl der haustechnischen Anlagen für den Verbrauchermarkt
4. Anwendung der Grundrissklausel und der Außenbereichsklausel gemäß Hamburger Leitfaden für einige der betroffenen Gebäude

Durch die im Nachfolgenden detailliert erläuterten Lärmfestsetzungen wird die baurechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 HBauO nicht berührt. Danach müssen alle Gebäude einen

ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm aufweisen. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

5.5.1.1. Gewerbelärm

Die Immissionen aus Gewerbelärm werden auf Grundlage der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BANz. AT 08.06.17 B5), beurteilt.

Belastungen aus Gewerbelärm sind durch die geplanten gewerblichen Nutzungen durch die Schaffung eines Verbrauchermarkts sowie weitere kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen gegeben. Weiterhin werden sich auf dem Gelände westlich Alte Landstraße eine Bankfiliale, ein Begegnungszentrum, ein Restaurant, ein Multifunktionssaal (Gebäude Nummer 13), der Bildungscampus, Arztpraxen sowie ein Vitalcenter befinden.

Für die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches ist festzustellen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und von 35 dB(A) nachts eingehalten werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte ebenfalls überwiegend eingehalten. Beurteilungsrelevante Überschreitungen aus den gewerblichen Nutzungen am Tag sind nur im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zur Tiefgarage 1 und der Ladezone des Verbrauchermarktes zu erwarten. Um an der Ostfassade von Gebäude 10, direkt an der Tiefgaragenzufahrt den geltenden Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags einzuhalten, ist eine Überdachung der Rampe erforderlich. An der Ladezone des Verbrauchermarktes sind weitere Lärmschutzmaßnahmen neben einer Überdachung nicht möglich. Die Südfassade von Gebäude 11 liegt der Ladezone jedoch direkt nördlich gegenüber. Für die Südfassade von Gebäude 11 ist somit für das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss aufgrund von Überschreitungen des Immissionsrichtwertes ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich (Grundrissgestaltung mit schutzbedürftigen Räumen auf den lärmabgewandten Seiten bzw. Einbau von nicht offenbaren Fenstern). Nach der derzeitigen Planung werden sich in der Südfassade von Gebäude 11 keine Fenster und somit auch keine Immissionsorte befinden.

Für den Verbrauchermarkt wurden exemplarisch drei haustechnische Anlagen berücksichtigt. Sofern diese im Nachtzeitraum betrieben werden und sich in unmittelbarer Nähe zu den Anlagen im Gebäude 7 schutzbedürftige Nutzungen befinden, sind ggf. Überschreitungen des geltenden Immissionsrichtwertes für Urbane Gebiete von 45 dB(A) nicht auszuschließen. Für den Verbrauchermarkt sind entsprechend Anlagen zu wählen, die mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft immissionsschutzrechtlich verträglich sind. Andernfalls wäre an den von Überschreitungen betroffenen Gebädefassaden ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich (Grundrissgestaltung mit schutzbedürftigen Räumen auf den lärmabgewandten Seiten bzw. Einbau von nicht offenbaren Fenstern). Nach der derzeitigen Planung sind keine Betroffenheiten bekannt. Für die Bereiche, die Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, aber wie Allgemeine Wohngebiete betrachtet werden, zeigt sich, dass der geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) überall sicher eingehalten wird.

Die Anforderungen der TA Lärm werden außerhalb sowie innerhalb des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der aufgezeigten Lärmschutzmaßnahmen erfüllt.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel tags wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Im Nachtabschnitt sind nur die haustechnischen Anlagen in Betrieb, daher ist im Nachtabschnitt nicht mit Spitzenpegeln zu rechnen.

5.5.1.2. Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm aus den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen und die maßgeblichen Lkw-Anteile wurden der Verkehrsmengenkarte bzw. der Verkehrsuntersuchung entnommen. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der Richtlinien für den Lärm- schutz an Straßen (RLS- 90).

Aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umlie- genden Straßenabschnitten ist nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßen- verkehr zu rechnen und daher die durch die Planung verursachte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist zusammenfassend festzu- halten, dass im straßennahen Bereich aus Verkehrslärm Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und bis zu 61 dB(A) nachts zu erwarten sind. Der Tageswert von 65 dB(A) wird innerhalb des Plangeltungsbereiches im straßennahen Bereich überschritten. Der Nacht- pegel von 60 dB(A) wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Planungsvariante zeigt sich für die geplanten Wohn- gebäude, dass die analog für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und von 49 dB(A) nachts, die für die Beurteilung der Flächen für den Gemein- bedarf maßgeblich sind, überwiegend eingehalten werden. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte sind nur an den Gebäuden 6, 9 und 10, 11 sowie 12 zu erwarten. Der Tageswert von 65 dB(A) wird hierbei nur an den Gebäuden 6 und 11 nicht eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts, die für die Beurteilung der Urbanen Gebiete maßgeblich sind, werden an den beiden Gebäude- zwillingen 1 und 2 sowie 7 und 8 insbesondere im straßennahen Bereich zur Alten Land- straße nicht eingehalten. Hier wird ebenfalls der Tagwert von 65 dB(A) überschritten.

In den Bereichen, in denen die Immissionsgrenzwerte im Tages- und Nachtzeitraum über- schritten werden, ist gemäß Hamburger „Leitfaden Lärm“ die Grundrissklausel anzuwenden. In den Bereichen, in denen der Tagwert von 65 dB(A) überschritten wird, ist die Außenbe- reichsklausel anzuwenden. Daher trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm:

An den mit „(B)“ bezeichneten Fassadenabschnitten sind durch geeignete Grundriss- gestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzu- ordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Ist eine Orientierung der Schlaf- räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich, so ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vor- bauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruk- tionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraum- pegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmer- wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung)

An den mit „(C)“ bezeichneten Gebäudeseiten ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. (vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung)

5.5.2. Klimaschutz

Für die Stadt Hamburg wurde 2015 ein neuer Klimaplan beschlossen. Mit dem Klimaplan werden Ziele, Strategien und Maßnahmen festgelegt, mit denen Hamburg bis 2050 eine „Climate-Smart-City“ werden will. Diese finden sich auch in dem vorliegenden Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Klimastrategie „klimagerechte Stadtentwicklung“ wieder.

Die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hat den Erfordernissen des Klimaschutzes, dem Entgegenwirken gegen und der Anpassung an den Klimawandel nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB im Grundsatz Rechnung zu tragen. Entsprechend beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen und Maßnahmen, die zum Klimaschutz, zur Klimaanpassung und zur Energieeinsparung wirksam beitragen. Im Plangebiet sollen daher die Potenziale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser insbesondere zur Minderung von CO₂-Emissionen genutzt werden.

5.5.2.1. Klimaschutz, Klimaanpassung

Die festgesetzten Baugrenzen und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beschränken die überbaubare Grundstücksfläche und die Höhe der geplanten Baukörper und gewährleisten eine Durchlässigkeit des Gebiets für lokale Luftströme. Die Flächen befinden sich in einem Bereich mit geringem Kaltluftvolumenstrom und einem mäßigen Wärmeinsel-Effekt. Eine gute Durchlüftung ist für die durch Abstandsflächen und den zentralen Park gegliederte Bebauung gegeben. In der Umgebung befinden sich Freiflächen mit klimatisch geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete bzw. in Zuordnung zu bioklimatisch günstige Siedlungsflächen. Entsprechend besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung.

Die festgesetzte Dachbegrünung auf den Gebäuden und Tiefgaragen sowie die Freiflächen zwischen den Gebäudekörpern und die geplante Teichanlage bewirken einen verzögerten Abfluss des Oberflächenwassers und tragen aufgrund der damit verbundenen erhöhten Verdunstungsrate und des Retentionsvolumens insbesondere bei Starkregenereignissen zur Minderung des Oberflächen-Abflusses in die Vorflut (Regenwassersiele, Alster) bei.

Die begrünten Dächer binden zudem Luftstäube und vermeiden die Aufheizung der Dachflächen durch Sonneneinstrahlung. Die Dachbegrünung, die Erhaltungsgebote und die umfangreiche Begrünung der Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern führen zur Minderung negativer Beeinträchtigungen des Kleinklimas durch Bebauung und Versiegelung und wirken durch Temperaturabsenkung einem Wärmeinsel-Effekt entgegen.

Die vorgenannten Maßnahmen zum Klimaschutz tragen ebenfalls zur Klimaanpassung bei. Ziel ist dabei, den Bebauungsplan weitmöglich resilient gegenüber den aus dem Klimawandel resultierenden Auswirkungen zu gestalten. Die aus dem Entwässerungskonzept abgeleiteten Festsetzungen und Maßnahmen, die die Klimaanpassungsstrategie im Plangebiet wirksam unterstützen, sind in Kapitel 5.6.1 dargestellt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird. Das anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht versickert, gesammelt oder genutzt werden kann, kann ausnahmsweise in die öffentlichen Regenwassersiele eingeleitet werden. (vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung)

5.5.2.2. Energetisches Konzept

Die Auswirkungen von freigesetztem CO₂ aus der Nutzung fossiler Rohstoffe auf den Klimawandel sind wissenschaftlich unumstritten und der Gebäudesektor für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Das Ziel der EU sowie der Bundesregierung, bis 2050 eine EU-weite Treibhausgas-Neutralität zu erreichen, lässt sich nur erreichen, wenn das erhebliche Einsparpotenzial in den Verbrauchssektoren Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt daher aus energetischer Sicht das Ziel, den Wärmebedarf der Gebäude möglichst zu reduzieren. Entsprechend sehen die Ausweisungen der baukörperbezogenen Baugrenzen eine möglichst kompakte Bauweise vor. Durch eine weitestgehende Nord-Südausrichtung vieler Gebäude im Plangebiet wird eine optimale passive Nutzung von Sonneneinstrahlung durch die Baukörper gefördert. Die Gehölz- und sonstigen Vegetationsflächen binden durch Photosynthese CO₂ und kühlen durch Transpiration die Umgebungsluft. Sie sorgen in Verbindung mit der Dachbegrünung für Einsparungen bei der Wärme- und Kälteenergie, indem sie Temperaturextreme in der näheren Gebäudeumgebung mindern und so die Energiebilanz des Gebäudes verbessern.

5.5.3. Geruch

Es sind weder im Plangebiet noch in seiner Umgebung Quellen von Geruchsimmissionen bekannt und mit Umsetzung der Planinhalte sind auch keine relevanten Geruchsimmissionen zu erwarten.

5.5.4. Störfallbetriebe

Eine Überprüfung der außerhalb des Bebauungsplanbereichs gelegenen Störfallbetriebe hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb der Einzugsradien der nächstgelegenen Störfallbetriebe befindet.

5.5.5. Bodenverunreinigungen

Es bestehen keine Hinweise auf Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Bodenbelastungen und es ist dementsprechend davon auszugehen, dass keine Sanierungsbedarfe erforderlich werden.

5.5.6. Besonnung

Aufgrund der lockeren Bebauung und Ausrichtung der Gebäude ist davon auszugehen, dass die Sonneneinstrahlung entsprechend der vorgegebenen Bewertungsgrundlagen gewährleistet ist und dass die Orientierungswerte der in Ermangelung verbindlicher gesetzlicher Vorgaben oder Richtlinien in der Regel heranzuziehenden DIN 5034-1 (2011) - Tageslicht in Innenräumen, Teil 1 Allgemeine Anforderungen – für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

5.6. Wasser

5.6.1. Oberflächenentwässerung

Im Zuge der schrittweisen Neuentwicklungen im Plangebiet soll auch die Entwässerung neu konzipiert werden.

Aufgrund der relativ undurchlässigen Bodenschichten und der hohen Grund- bzw. Stauwasserstände ist eine wirksame Versickerung gemäß Arbeitsblatt DWA A-138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall – Versickerung von Niederschlagswasser) nicht möglich.

Gemäß den Vorgaben der zuständigen Fachdienststelle darf aus dem gesamten Plangebiet eine maximale Regenwassermenge von 17,0 l/(s x ha) (Liter pro Sekunde pro Hektar) in die öffentlichen Regenwassersiele (RW-Siele) eingeleitet werden. Die Aufteilung der Einleitungen kann in Abhängigkeit der hydraulischen Leistungsfähigkeit der RW-Siele frei gewählt werden. Daraus ergibt sich für die Grundstücke eine Gesamteinleitmenge von rd. 97,7 l/s in die öffentlichen RW-Siele. Bei der Einleitung in das RW-Siel im Emekesweg ist die maximale Einleitmenge aus hydraulischen Gründen auf 23,0 l/s begrenzt. Daraus resultiert eine kleinere flächenspezifische Abflussspende.

Regenwassermengen, die über eine Gesamtmenge von 97,7 l/s hinausgehen, sind durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und können nur verzögert in das Sielsystem eingeleitet werden. Dazu trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird. Das anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht versickert, gesammelt oder genutzt werden kann, kann ausnahmsweise in die öffentlichen Regenwassersiele eingeleitet werden. (vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung)

Unter Berücksichtigung der flächenspezifischen Abflussspende von 17,0 l/(s x ha) und der hydraulischen Einleitbeschränkungen ergibt sich aus den hydraulischen Berechnungen für das Plangebiet mit ca. 5,7 ha Einzugsgebietsfläche ein erforderliches Speichervolumen von rd. 900 m³. Dieses ist in den jeweiligen Bauabschnitten sukzessive herzustellen.

Die Regenwasserrückhaltung erfolgt vorwiegend unterirdisch mittels Speicherboxen und Stauraumkanälen sowie über Retentionsdächer und Retentions-Tiefgaragenbegrünungen. Eine offene Regenwasserrückhaltung mittels Gräben ist aus Gründen der Barrierefreiheit auf dem Gelände nicht möglich und daher nicht vorgesehen. Es ist jedoch im westlichen Plangebiet ein ca. 240 m² großer Teich vorgesehen (siehe Planzeichnung), welcher auch als Retentionsraum für gesammelte Niederschlagsabflüsse dienen soll.

5.7. Schmutzwasser

Für die Entwässerung des Plangebiets dienen die öffentlichen Schmutzwassersiele in den Straßen „Hinsbleek“ (DN 250), „Emekesweg“ (DN 200) und „Müllerweide“ (DN 200).

In Abstimmung mit der HSE (Hamburger Stadtentwässerung) kann das in dem Gebiet anfallende Schmutzwasser ohne weitere Maßnahmen über die öffentlichen Schmutzwassersiele abgeleitet werden. Die Schmutzwasserableitung kann daher wie im Bestand erfolgen.

Sofern die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFEG) der Gebäude oberhalb der Rückstauenebene liegt (Bezugspunkt ist die Straßenoberkante der Anschlusshaltung), ist eine

Entwässerung im Freigefälle möglich. Sollte die OKFFEG unterhalb der jeweiligen Rückstau-ebene liegen, sind eine Hebeanlage und eine Rückstausicherung vorzusehen

5.8. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege trifft der Bebauungsplan Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher sowie Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum und auf den Gebäudedach- und Tiefgaragenflächen. Gleichzeitig werden damit Kompensationsmaßnahmen für Beeinträchtigungen durch Überbauung und Versiegelung sowie Ersatzpflanzungen für die unvermeidbaren Baumfällungen bereitgestellt, und es wird für die intensive Durchgrünung des Plangebiets gesorgt. Mit Festsetzung öffentlich zugänglicher Wege wird die Wegevernetzung im Plangebiet und deren Anbindung an den Alstertal-Grünzug gesichert. Damit wird auch dem Landschaftsprogramm mit den Zielsetzungen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Sicherung / Entwicklung Grüne-Wege-Verbindung“ entsprochen.

Die entsprechenden Festsetzungen sind im städtebaulich-freiraumplanerischen Funktionsplan und im Gestaltungsleitfaden zum Bebauungsplan konzeptionell dargestellt und werden im qualifizierten Freiflächenplan zum jeweiligen Bauantrag konkretisiert.

5.8.1. Baumschutz, Erhaltungsgebote

Im Plangebiet befinden sich in erheblichem Umfang der Baumschutzverordnung unterliegende Bäume und Hecken (vgl. Erläuterungen zum Baumbestand in Kapitel 4.2.6.1). Zum Schutz zu erhaltender Bäume wird generell festgesetzt:

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig. Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die langfristige Erhaltung des betroffenen Baumes dadurch nicht gefährdet ist. (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)

Als Wurzelbereich gilt die gesamte Fläche unterhalb der Baumkrone zuzüglich des äußeren Wurzelschutzraumes, der regulär mit dem jeweiligen Kronenradius plus 1,5 m bzw. bei schmalkronigen Bäumen mit dem jeweiligen Kronenradius plus 4,5 m definiert ist. In diesem Wurzelbereich dürfen keine Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenbefestigungen sowie auch keine Materialablagerungen vorgenommen werden. Eingriffe in den Wurzelraum können jedoch z.B. für Geländeanpassungen, für die Herrichtung von Platz- und Wegeflächen oder für die Verlegung unterirdischer Leitungen nicht immer vollständig vermieden werden.

Auch Oberflächenbefestigungen im Wurzelraum können in Einzelfällen erwünscht sein, wenn zu erwarten ist, dass eine ansonsten offene Baumscheibe durch intensive Nutzungen stark verdichtet wird und damit ihre wichtigen Funktionen für den Baum verliert. Hierfür gelten jedoch besondere Anforderungen an die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Belags, die zu berücksichtigen sind.

Im südwestlichen Plangebiet besteht auf einer größeren Fläche ein lichter Eichen-Birken-Hain mit einzelnen weiteren Laubbaumarten. Dieser zusammenhängende Bestand wird in der Planzeichnung als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ordnungsbuchstaben „(E)“ gesichert. Der Bebauungsplan trifft zu deren dauerhaften Erhaltung die folgende textliche Festsetzung:

Auf der mit „(E)“ bezeichneten festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so durchzuführen, dass der

Charakter und Umfang als lichter Eichen-Birken-Hain erhalten bleibt. (§ 2 Nummer 16 der Verordnung)

Entlang der Nordgrenze des Flurstücks 7968 besteht eine Grenzbeplantung aus teilweise abgängigen Bäumen und Sträuchern. Diese soll in der bestehenden Breite der Pflanzfläche (ca. 1,20m zwischen bestehendem Erschließungsweg und Grenzzaun) auf ganzer Länge erhalten und entwickelt werden. Dementsprechend wird dieser Gehölzstreifen in der Planzeichnung als Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit dem Ordnungsbuchstaben „(F)“ gesichert. Der Bebauungsplan trifft ergänzend die folgende textliche Festsetzung:

Auf der mit „(F)“ bezeichneten festgesetzten Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der Baum- und Heckenbestand zu erhalten und so zu ergänzen und bei Abgang zu ersetzen, dass der Charakter und Umfang als durchgängige Baumreihe mit einer geschnittenen Heckenunterpflanzung erhalten bleibt. Dabei sind durchschnittlich je 10 m ein Baum und für je 1 m vier Heckensträucher zu erhalten bzw. anzupflanzen. (§ 2 Nummer 17 der Verordnung)

An der südlichen Grenze des Bebauungsplans besteht auf nahezu ganzer Länge eine landschaftsbildprägende historische Knickstruktur mit markanten Alt-Eichen. Der Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern weist einzelne Lücken auf und ist teilweise gärtnerisch beeinflusst oder überformt. Um diesen auch hinsichtlich der äußeren Eingrünung des Hospitalgeländes gegenüber den südlich unmittelbar angrenzenden Reihenhausgrundstücken wichtigen Gehölzstreifen zu sichern sowie funktional und ökologisch aufzuwerten, wird er in der Planzeichnung als Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit dem Ordnungsbuchstaben „(G)“ gesichert. Der Bebauungsplan trifft ergänzend die folgende textliche Festsetzung:

Auf der mit „(G)“ bezeichneten festgesetzten Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der Bestand an Bäumen, Sträuchern und Knick-Überhältern zu erhalten und so zu ergänzen und bei Abgang zu ersetzen, dass der Charakter und Umfang als dichtwachsender Gehölzstreifen mit Sichtschutzfunktion erhalten bleibt. Dabei sind insbesondere bestehende Lücken durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu schließen. (§ 2 Nummer 18 der Verordnung)

5.8.2. Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

5.8.2.1. Vorgaben für Gehölzanpflanzungen und für die Grundstücksbegrünung

Für Neupflanzungen, Ergänzungspflanzungen und Ersatzpflanzungen von Gehölzen im Plangebiet werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

In den Baugebieten ist für je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der unterbauten Flächen mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verbleibende Bäume des Bestandes können hierauf angerechnet werden, ausgenommen davon sind Bäume innerhalb der mit „(E)“, „(F)“ und „(G)“ bezeichneten Flächen. (§ 2 Nummer 190 der Verordnung)

Eine Durchgrünung des Baugebiets mit Bäumen ist gestalterisch und ökologisch geboten und wird mit den städtebaulich erprobten Kennzahlen festgesetzt. Die Bezugsfläche für die Ermittlung der Anzahl anzupflanzender Bäume ergibt sich baufeldbezogen aus der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß GRZ zuzüglich der begrünter unterbauten

Flächen. Von der ermittelten Anzahl können lediglich Bäume in Abzug gebracht werden, die eine entsprechende Qualität aufweisen und die nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt sind. Die anzupflanzenden Bäume gelten auch als Ersatzpflanzungen, sofern solche in Genehmigungsbescheiden der BaumSchV gefordert werden.

Auf ebenerdigen nicht überdachten privaten und öffentlich nutzbaren Stellplatzanlagen ist mindestens für je vier Stellplätze ein klein- oder mittelkroniger Baum oder mindestens für je fünf Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. (§ 2 Nummer 20 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung wird ein dauerhafter Grünaspekt der Stellplatzanlagen gewährleistet. Die anzupflanzenden Bäume sind innerhalb der Stellplatzanlagen zu pflanzen. Stellplatzbäume können zwar als Ersatzpflanzungen für Forderungen aus Genehmigungsbescheiden der BaumSchV angerechnet werden. Um eine möglichst gleichmäßige Verteilung der Baumpflanzungen auf dem jeweiligen Grundstück zu gewährleisten, können sie jedoch nicht mit der Anzahl der nach § 2 Nummer 20 auf dem jeweiligen Grundstück anzupflanzenden Bäume verrechnet werden.

Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm und mittel- oder großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmsweise sind standortbezogen auch solche Arten verwendbar, die im Hinblick auf ihre Klimaresilienz ökologisch und gestalterisch besser geeignet sind. Für Solitärstrauch-, Strauchflächen- und Heckenpflanzungen gelten folgende Mindestbemessungen: dreimal verpflanzte Solitärsträucher mit Ballen, Pflanzgröße 125 cm; zweimal verpflanzte Sträucher, Pflanzgröße 60 cm; zweimal verpflanzte Heckensträucher, Pflanzgröße 125 cm, vier Pflanzen je Heckenmeter. (§ 2 Nummer 21 der Verordnung).

Als Pflanzqualität für vorgeschriebene Baumpflanzungen werden Stammumfänge von mindestens 18 cm (entspricht der regulären Baumschulqualität 18 - 20 cm) und mindestens 25 cm (entspricht der regulären Baumschulqualität 25 - 30 cm) festgesetzt, um in den Baugebieten von Beginn an eine angemessene Präsenz und Wertigkeit der Pflanzung sicher zu stellen. Eine Baumpflanzung der höheren Qualität ist außerdem geeignet, im Sinne der Arbeitshinweise zum Vollzug der Baumschutzverordnung als zwei Ersatzpflanzungen gewertet zu werden. Die Verwendung heimischer Arten bietet in besonderem Maße der Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensräume. Da die Freiflächen teilweise unterbaut werden, ergeben sich dort für Baumanpflanzungen Standorte mit begrenztem Wurzelraum, reduzierter Wasserversorgung und erhöhter bioklimatischer Belastung. Ausnahmsweise sind dort auch solche Arten verwendbar, die im Hinblick auf ihre Klimaresilienz ökologisch und gestalterisch besser geeignet sind. Auch diese Bäume können insbesondere im Siedlungsraum wertvolle Sekundärhabitats für Brutvögel und Insekten sein. Die vorgegebenen Mindest-Pflanzgrößen für Hecken und Großsträucher sowie die Pflanzdichte für Hecken dienen dem Ziel, dass die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit erreicht werden.

Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen sind, mit Ausnahme funktionaler Flächen wie Terrassen, Wege oder Plätze, mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Für Baumpflanzungen muss der durchwurzelbare Substrataufbau auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 100 cm betragen. Bei der Pflanzung von Baumgruppen kann die Pflanzfläche reduziert werden. Der Aufbau der begrünten unterbauten Flächen ist

so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser in einer Retentionsschicht zurückgehalten und über gedrosselte Abläufe verzögert abgeleitet werden kann. (§ 2 Nummer 22 der Verordnung)

Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 60 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Gräsern, Stauden und Bodendeckern geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen. Um auch Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen zu ermöglichen und diese dauerhaft zu erhalten, sind höhere Überdeckungen von mindestens 100 cm im Wurzelbereich erforderlich. Zu begrünende Tiefgaragenflächen bieten aufgrund der Substratstärke in Verbindung mit einer Anstauschicht, zusätzlichen Retentionselementen oder Staukanälen erhebliches Potenzial zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlägen. Im Bedarfsfall kann dieser Retentionsraum auch für die Dach- und Balkonentwässerung mittels Anschluss der Fallrohre herangezogen werden.

Heckenpflanzungen sind immer dann vorzunehmen, wenn Einfriedigungen auf privatem Grund entlang daran angrenzender öffentlicher Flächen vorgesehen sind. Einzäunungen können aus ortsgestalterischen Gründen nur in Verbindung mit einer Hecke zugelassen werden und sie dürfen die Hecke nicht in der Höhe überragen. Hinsichtlich der Heckenpflanzung besteht ein Mindest-Abstandsmaß, das gegenüber angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten ist. Hierzu wird festgesetzt:

Als Einfriedigungen entlang von Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind ausschließlich Laubgehölzhecken als geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Grundstücksseitig können Zäune zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecken nicht überragen. Pflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. (§ 2 Nummer 23 der Verordnung)

5.8.2.2. Dachbegrünung

Ein wichtiger Baustein für die Durchgrünung des Plangebiets, für die Minderung zusätzlicher Versiegelung und Überbauung, zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation, zur Minderung der Niederschlagsabflüsse und zum Ausgleich von Grünvolumenverlusten ist die Dachbegrünung. Diese Maßnahme entspricht gleichermaßen den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen, der Hamburger Gründachstrategie und des Klimaschutzes. Hierzu wird folgende Festsetzung getroffen:

Flache und bis zu 20 Grad geneigte Dachflächen sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind funktionale Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder als Dachterrassen dienen. Nicht ausgenommen hiervon sind Flächen für aufgeständerte Solaranlagen. Der Aufbau der begrünten Dachflächen ist so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser in einer Retentionsschicht zurückgehalten und über gedrosselte Abläufe verzögert abgeleitet werden kann. (§ 2 Nummer 24 der Verordnung)

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Durch diese Eigenschaften übernehmen begrünte Dächer bioklimatisch und lufthygienisch positive Funktionen auch für das nähere Umfeld. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung und damit das

Sielnetz. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen, zumal bei Ausführung als sog. Biodiversitäts-Dachbegrünung. Sie können zudem das Erscheinungsbild der Baukörper von benachbarten und auch weiter entfernt liegenden höheren Gebäuden aus beleben.

Zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 12 cm vorgeschrieben, um eine dauerhafte Begrünung mit Gräsern und Polsterstauden zu gewährleisten und um eine möglichst hohe Regenrückhaltung zu erreichen, die durch Ausbildung als Retentions-Dachbegrünung noch wesentlich gesteigert wird. Mit in dieser Form begrünten Dächern wird Grün- und Bodenvolumen geschaffen und damit in dem möglichen Umfang Ersatz für versiegelte und überbaute Bodenflächen und Vegetationsverluste geschaffen.

Für die zu begrünenden Dachflächen ist eine Dachneigung von maximal 20° angegeben. Eine Begrünung von Dachflächen mit stärkerer Neigung ist technisch durchaus realisierbar, erfordert jedoch einen erhöhten Aufwand hinsichtlich der ab dieser Neigung erforderlichen Schubsicherungen mit entsprechender Verankerung in der Dachkonstruktion sowie erhöhte Arbeitssicherheitsanforderungen bei der Unterhaltungspflege. Da für die Neubebauung im Plangebiet insgesamt Flachdächer bzw. Dachflächen unter 20° geplant sind, entspricht dies der Festsetzung.

Von der Dachbegrünung sind - neben den genehmigungsrechtlich regulär erforderlichen Windsog-, Windlast- und Brandschutzstreifen (Kies-, Platten- oder Rasengittersteinbelag) - diejenigen funktionalen Flächen ausgenommen, die z. B. als Dachterrassen genutzt oder die für Belichtungs- und Be- und Entlüftungsöffnungen oder technische Aufbauten zwingend benötigt werden.

5.8.3. Gewässer- und Bodenschutz

5.8.3.1. Oberflächengewässer

Im südöstlichen Plangebiet besteht auf ca. 150 m² ein künstlich angelegtes Oberflächengewässer in Form eines Folien-Zierteichs mit artenreicher Sumpf- und Böschungsvegetation. Dieser wird in dem zeitlich vorgezogenen 1. Bauabschnitt überplant. In der Planzeichnung ist im südwestlichen Plangebiet eine Fläche von ca. 240 m² für die Herrichtung eines Retentionsteichs vorgemerkt, der naturnah hergerichtet werden soll und damit als mindestens gleichwertiger Ersatz dient. Aufgrund der städtebaulichen Konzeption und geplanten Gestaltung des zentralen Parks ist dieser Teich im Südwesten des Plangebiets angeordnet.

5.8.3.2. Grundwasser

Die folgende Festsetzung dient dem Schutz des Bodenwasserhaushalts:

Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- oder Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig. Sofern Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) in den Grund- oder Stauwasserspiegel eingreifen, ist deren Entwässerung nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig. (§ 2 Nummer 26 der Verordnung)

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung einer dauerhaften Absenkung des im Plangebiet relativ hoch anstehenden und damit pflanzenverfügbaren obersten Grundwasserleiters bzw. des zeitweise überlagernden Stau- bzw. Schichtenwasserhorizonts. Sie dient dem Schutz des an diese Standortbedingungen angepassten Vegetationsbestandes, insbesondere des

Baumbestandes im Plangebiet und in dessen direktem Umfeld. Mit dieser Festsetzung werden für die Planungsumsetzung geeignete technische Bauausführungen zum Erhalt der anstehenden Bodenwasserverhältnisse gewährleistet. Sockel- oder Tiefgeschosse sind mittels baulicher Maßnahmen sowohl gegen von unten als auch gegen seitlich drückendes Wasser abzudichten. Ringdrainagen würden demgegenüber zu einer Absenkung des pflanzenverfügbaren Grund- bzw. Schichten- / Stauwassers führen. Sie bieten auch keine ausreichende Sicherheit gegen drückendes Wasser. Aus dem gleichen Grund ist die Ableitung von Niederschlagswasser am Tiefpunkt von Kasematten mittels geschlossener Rohrleitungen vorzusehen, da zum Beispiel Schlitzrohre zwar die Möglichkeit einer unterirdischen Versickerung bieten, andererseits jedoch wie Ringdrainagen zur Absenkung des pflanzenverfügbaren Bodenwassers führen.

5.8.3.3. Minderung der Bodenversiegelung

Einen wesentlichen Beitrag zur Minderung der Bodenversiegelung leisten die zu begründenden Freiflächen im Plangebiet sowie die Tiefgaragen- und Dachbegrünung. In Bezug auf die weitergehende Minderung der Bodenversiegelung und somit für den Erhalt sickerwirksamer Flächen wird die folgende Festsetzung getroffen:

Ebenerdige Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begründenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen. (vgl. § 2 Nummer 25 der Verordnung)

Diese Festsetzung bezieht sich sowohl auf unterbaute wie auf nichtunterbaute Flächen. Auch wenn die im Plangebiet anstehenden Böden für eine gezielte Versickerung gesammelter Niederschlagsabflüsse ungeeignet sind, so ergeben sich für die in der Festsetzung genannten befestigten Flächen mit ihrem regelhaft durchlässigen Drainage- und Frostschutzunterbau dezentrale Versickerungsmöglichkeiten, die zur Minderung der Niederschlagsabflussmengen beitragen. Gemäß § 2 Nummer 6 Satz 2 sind in bestimmten Fällen auch dem Hauptgebäude zugehörige ebenerdige Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

5.8.4. Besonderer Artenschutz

5.8.4.1. Rechtliche Grundlagen

Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzfachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung der voraussichtlichen Planfolgen vor. Zu betrachten waren hinsichtlich der Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG das mögliche Vorkommen und die mögliche Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (FFH-RL - Flora-Fauna-Habitat Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. EG Nr. L 363 S. 368) und von nach der EU-Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL - Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) geschützten europäischen Vogelarten.

Die Untersuchungsergebnisse der artenschutzfachlichen Bestandsaufnahme und die artenschutzrechtliche Beurteilung der Planauswirkungen sind im Umweltbericht in den Kap. 4.2.6.1, 4.2.6.2 und 4.2.6.3 zusammenfassend dargestellt.

5.8.4.2. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötung

oder Verletzung oder erhebliche Störung) sind für Brutvögel die gesetzlichen Schutzfristen nach § 39 BNatSchG (1. Oktober bis Ende Februar) einzuhalten. Für die neun Bäume im Bereich des 2. bis 6. Bauabschnitts mit Potenzial als Fledermaus-Quartier muss dieser Zeitraum bei positivem Befund auf den Winter (Dezember bis Februar) beschränkt werden, sofern intensive Baumpflegemaßnahmen oder die Fällung erforderlich werden.

Um erhebliche Störungen und eine indirekte Beschädigung lichtempfindlicher Fledermausarten zu vermeiden, sind die Freiflächen und insbesondere die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölzflächen sowie die Bäume mit Potenzial als Fledermaus-Quartier in der Bauphase und nach Baufertigstellung von direkter und intensiv abstrahlender Außenbeleuchtung freizuhalten. Hierfür bestehen geeignete technische Beleuchtungslösungen durch Verwendung von Lampentypen, die insbesondere für Fledermäuse und gleichzeitig auch für Insekten ein wirkungsarmes Spektrum aufweisen (Meidung der kurzwelligen Lichtfrequenzen), sowie durch Abschirmung von Lichtquellen im Außenraum. Auch mit Einsatz von Bewegungsmeldern kann ein großer Teil der Flächen über längere Zeit dunkel bleiben und wird nur bei Bedarf beleuchtet. Hierfür trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf und in den Urbanen Gebieten sind Außenbeleuchtungsanlagen zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten nur in einem wirkungsarmen Spektrum und ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken. Die Festsetzung gilt auch für beleuchtete Werbeanlagen. (vgl. § 2 Nummer 27 der Verordnung)

5.8.4.3. Ausgleichsmaßnahmen

Für den Bebauungsplan ergibt sich im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung der Planfolgen kein Bedarf an der Festsetzung artenschutzrechtlich begründeter Ausgleichsmaßnahmen.

5.8.5. Naturschutz- und artenschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Poppenbüttel 46 werden gemäß Ergebnis der Eingriffsbeurteilung und der Umweltprüfung keine Vorhaben begründet, die zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen. Die beanspruchten Grundflächen haben bislang bereits einen Überbauungs- und Versiegelungsgrad von über 60 % und die geplanten Vorhaben entsprechen nach Art und Umfang in etwa den bisherigen Nutzungen. Mit Umsetzung der Planung sind daher unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich überwiegend neutrale bis teilweise sogar deutlich positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts- / Ortsbild zu erwarten.

So hat die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Ergebnis, dass der Eingriff in den Boden und in den Biotopbestand vollständig kompensiert wird. Auf Grund der Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung ergibt sich sogar ein positives Bilanzierungsergebnis. Auch für den Wasserhaushalt sind neutrale bis positive Auswirkungen zu erwarten: der überplante Zierteich wird mit Herrichtung eines Retentionsteichs kompensiert und mit dem Entwässerungskonzept wird eine erhebliche Entlastung der bislang unregelmäßig abgeleiteten Vorflut (Regensiele, Alsterlauf) erreicht.

Beeinträchtigungen der lokalklimatisch-lufthygienischen Situation infolge Grünvolumenverlust und baubedingten Stäuben sind zeitlich befristet und werden mit sukzessivem Heranwachsen der Vegetation auf den Dach-, Tiefgaragen- und nichtunterbauten Freiflächen ausgeglichen. Ein urbaner Wärmeinsel-Effekt wird damit wirksam vermieden. Der Eingriff in den Baum- und sonstigen Gehölzbestand wird auf das unvermeidbare Maß begrenzt und verbleibende Gehölzbestände werden mit Erhaltungsgeboten dauerhaft gesichert. Die erforderlichen Ersatzpflanzungen werden mit den festgesetzten Anpflanzungsgeboten und, soweit sie über den festgesetzten Umfang hinaus erforderlich werden, zusätzlich mit den Instrumenten der BaumSchV kompensiert.

Bei Einhaltung der allgemein gültigen Bauzeitenregelung für die Fällung von Bäumen, die Rodung von Vegetationsflächen und den Gebäudeabbruch und mit der Festsetzung zur Minderung negativer Lichtauswirkungen auf Vögel, Fledermäuse und Insekten werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden. Für die über einen voraussichtlichen Zeitraum von 15 bis 20 Jahren geplanten 6 Bauabschnitte ist geregelt, dass eventuelle Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dann jeweils aktuell gutachterlich ermittelt und umgesetzt werden. Der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans stehen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen, eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird unter Einbeziehung wertgebender Landschaftsbildelemente qualitativ neu gestaltet. Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zur Herausarbeitung der parkartig gestalteten Freiraumqualitäten bei. Mit den Erhaltungsgeboten werden der grüngerägte Grundcharakter des Plangebiets unweit vom Alstertalraum sowie die visuell abschirmenden Funktionen der Gehölzstreifen an den Plangrenzen des westlichen Plangebietsteils gesichert. Die hochwertig gestalteten und ausgestatteten Freiflächen bieten hohe Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten und stehen nicht nur der Stiftung zur Verfügung, sondern tragen aufgrund der öffentlichen Durchwegung auch zur Freiraumversorgung des Umfelds bei. Die besondere Bedeutung des Hinsbleek für den Freiraum- und Wegeverbund wird gesichert.

5.9. Abwägungsergebnis

Wird nach der Beteiligung gem. § 3(2) BauGB ergänzt.

5.10. Kennzeichnungen

5.10.1. Unverbindliche Vormerkung

Auf der mit „Altenwohnen- und Pflegeeinrichtung mit Service 3“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Fläche für die Oberflächenentwässerung vorgemerkt. An dieser Stelle soll ein Retentionsteich mit einer Grundfläche von ca. 240 m² hergestellt werden (siehe auch Kapitel 5.6.1).

5.10.2. Vorhandene Gebäude

Die im Plangebiet gekennzeichneten vorhandenen Gebäude entsprechen den ALKIS-Daten mit Stand vom **26.03.2019**.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

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

Zu dem Bebauungsplan werden zwei städtebauliche Verträge geschlossen. Darin werden insbesondere die Nutzung mit Pflegeplätzen und Wohnen mit Service, Regelungen zur Erschließung und zur baulichen Gestaltung sowie zur Gestaltung der Freiflächen vereinbart.

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden der bestehende Baustufenplan BS 46 von 1938, erneut festgestellt 1955, sowie der Teilbebauungsplan TB 917 von 1959 aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1. Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 94.280 m². Davon werden

- ca. 14.400 m² als öffentliche Straßenverkehrsfläche, davon neu ca. 1.840 m²
- ca. 62.790 m² als Fläche für den Gemeinbedarf,
- ca. 14.760 m² als Urbane Gebiete sowie
- ca. 2.330 m² als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

festgesetzt.

8.2. Kostenangaben

Maßnahmen zur Erschließung werden durch die Planungsbegünstigte durchgeführt und die für die benötigten Flächen sind kosten- und lastenfrei in das Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg übertragen. Die Kosten für den Eigentumserwerb und den Umbau der östlichen Wendekehre werden durch die Freien und Hansestadt Hamburg getragen. Weitere Kosten, die der Freien und Hansestadt Hamburg für die Realisierung des Bebauungsplans entstehen, sind derzeit nicht ersichtlich. Die Übernahme von Kosten durch die Grundeigentümerin wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.