

Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Poppenbüttel 46

Verfahrensstand: Zustimmung zur Feststellung

Entwurf: 8. April 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	5
2.	Grundlage und Verfahrensablauf	5
3.	Planerische Rahmenbedingungen	6
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	6
3.1.1.	Flächennutzungsplan	6
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	7
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	8
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.....	9
3.4.	Angaben zum Bestand.....	10
3.4.1.	Lage und Größe des Plangebiets	10
3.4.2.	Nutzungen und Gebäude im Plangebiet.....	10
3.4.3.	Landschafts- und freiraumplanerischer Bestand.....	11
3.4.4.	Infrastruktur und Umfeld	11
3.4.5.	Erschließung und ÖPNV	11
3.4.6.	Ver- und Entsorgung	12
4.	Umweltbericht.....	12
4.1.	Einleitung.....	12
4.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .	13

4.1.2.	Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang.....	14
4.1.3.	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.....	15
4.1.4.	Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes.....	15
4.1.5.	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen.....	17
4.2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	19
4.2.1.	Schutzgut Mensch	19
4.2.1.1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	19
4.2.1.2.	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	20
4.2.1.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21
4.2.2.	Schutzgut Luft	22
4.2.3.	Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche.....	22
4.2.3.1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	22
4.2.3.2.	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	23
4.2.3.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	24
4.2.4.	Schutzgut Wasser.....	25
4.2.4.1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	25
4.2.4.2.	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	26
4.2.4.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	26
4.2.5.	Schutzgut Klima.....	27
4.2.5.1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	27
4.2.5.2.	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	27
4.2.5.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	28
4.2.6.	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz	28
4.2.6.1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	29
4.2.6.2.	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	31
4.2.6.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	32
4.2.7.	Schutzgut Landschaft und Stadtbild.....	34
4.2.7.1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	34
4.2.7.2.	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	35
4.2.7.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	35
4.2.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	36
4.2.8.1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	36
4.2.8.2.	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	37
4.2.8.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	37

4.3.	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	37
4.3.1.	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	37
4.3.2.	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung ..	37
4.3.3.	Eingesetzte Techniken und Stoffe	37
4.3.4.	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	38
4.4.	Planungsalternativen und Nullvariante	38
4.4.1.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	38
4.4.2.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	38
4.4.3.	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben	39
4.5.	Zusätzliche Angaben	39
4.5.1.	Verwendete technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	39
4.5.2.	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	39
4.5.3.	Zusammenfassung	39
5.	Planinhalt und Abwägung	41
5.1.	Urbane Gebiete.....	43
5.1.1.	Art der Nutzung.....	43
5.1.2.	Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	46
5.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	52
5.2.	Flächen für den Gemeinbedarf.....	52
5.2.1.	Art der Nutzung.....	52
5.2.2.	Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche	54
5.2.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	59
5.3.	Verkehrsflächen	59
5.3.1.	Straßenverkehrsflächen	59
5.3.2.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	60
5.3.3.	Ruhender Verkehr.....	61
5.4.	Versorgungsflächen.....	61
5.4.1.	Stromversorgung.....	61
5.5.	Gestaltungsleitfaden / Gestalterische Festsetzung	62
5.6.	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	62
5.6.1.	Lärm.....	62
5.6.1.1.	Gewerbelärm	63
5.6.1.2.	Verkehrslärm	64
5.6.2.	Klimaschutz	66

5.6.2.1. Maßnahmen zum Klimaschutz.....	66
5.6.2.2. Anpassungen an die Folgen des Klimawandels.....	67
5.6.3. Geruch.....	68
5.6.4. Störfallbetriebe	68
5.6.5. Bodenverunreinigungen	68
5.6.6. Besonnung.....	68
5.7. Wasser	69
5.7.1. Oberflächenentwässerung	69
5.8. Schmutzwasser	69
5.9. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	69
5.9.1. Baumschutz, Erhaltungsgebote	70
5.9.2. Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	71
5.9.2.1. Vorgaben für Gehölzanpflanzungen und für die Grundstücksbegrünung	71
5.9.2.2. Dachbegrünung	73
5.9.3. Gewässer- und Bodenschutz.....	74
5.9.3.1. Oberflächengewässer	74
5.9.3.2. Grundwasser	75
5.9.3.3. Minderung der Bodenversiegelung	75
5.9.4. Besonderer Artenschutz	76
5.9.4.1. Rechtliche Grundlagen	76
5.9.4.2. Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände	77
5.9.4.3. Ausgleichsmaßnahmen	77
5.9.5. Naturschutz- und artenschutzfachliche Gesamtbetrachtung.....	78
5.10. Abwägungsergebnis	79
5.11. Nachrichtliche Übernahmen.....	81
5.12. Kennzeichnungen	81
6. Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung.....	82
7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....	82
8. Flächen- und Kostenangaben.....	82
8.1. Flächenangaben.....	82
8.2. Kostenangaben	82

1. Anlass der Planung

Das Bebauungsplanverfahren dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die sukzessive bauliche Neuentwicklung des Geländes der Alteneinrichtung des Hospitals zum Heiligen Geist westlich Alte Landstraße (im Folgenden: Plangebietsteil westlich Alte Landstraße oder westlicher Plangebietsteil). Mit der Planaufstellung soll eine zeitgemäße und langfristig orientierte Anpassung der dort bestehenden Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen und darauf bezogenen 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. Kapitel 3.2.1) ist nicht geeignet, um die notwendige städtebauliche Ordnung und den regelkonformen Ausbau der Erschließung herzustellen.

Für das Gelände des Hospitals zum Heiligen Geist östlich Alte Landstraße / westlich Straße Hinsbleek / südlich Poppenbütteler Weg (im Folgenden: Plangebietsteil östlich Alte Landstraße oder östlicher Plangebietsteil) trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Sicherung des Bestandes.

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 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss (W01/24) vom 22.01.2024 (Amtl. Anz. Nr. 11 S. 177) 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 Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplans Poppenbüttel 46 hat nach der Bekanntmachung vom 22.01.2024 (Amtl. Anz. Nr. 11 S. 177 - 179) in der Zeit vom 14.02.2024 bis 15.03.2024 stattgefunden.

Ergänzend zu diesem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag. Der Vertrag beinhaltet u.a. Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung der Vorhaben. Darüber hinaus soll ein öffentlich-rechtlicher Vertrag für die Erschließung geschlossen werden, in dem die erforderlichen baulichen Maßnahmen sowie die Grundstücksabtretungen und die Neuordnung der Flurstücke für die Erschließungsflächen zu regeln sind.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

3.1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung 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 entwickeln. Sie entspricht den Planungsabsichten, es bedarf daher keiner Änderung des Flächennutzungsplanes.

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 Plangebietsteil westlich Alte Landstraße das Milieu „Etagenwohnen“, für den Plangebietsteil östlich Alte Landstraße das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ und für die Alte Landstraße das Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dar. Als milieübergreifende Funktionen sind dargestellt: für den Naturhaushalt beidseitig entlang der Alten Landstraße ein „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“, für den Freiraumverbund entlang der Straße Hinsbleek eine „Grüne Wegeverbindung“ und östlich Alte Landstraße eine „Landschaftsachse“ sowie für das Landschaftsbild entlang der Alten Landstraße ein „Einbinden der Hauptverkehrsstraße“.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt für den Plangebietsteil westlich Alte 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 Plangebietsteil östlich Alte 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

Für den Plangebietsteil westlich Alte Landstraße gilt südlich der Straße Hinsbleek der Baustufenplan Poppenbüttel (BS 46) 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 daher dort nach § 34 BauGB.

Nördlich der Straße Hinsbleek gilt der Teilbebauungsplan TB 917 von 1959, der für den Plangebietsteil westlich Alte Landstraße nördlich der Straße Hinsbleek eine „Fläche für besondere Zwecke“ mit der Zweckbestimmung „Altersheim“ festsetzt.

Der Plangebietsteil östlich Alte Landstraße liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Baustufenplans Poppenbüttel (BS 46). Es ist ein „W2o“ festgesetzt. In dem Baustufenplan Poppenbüttel (BS 46) sind die reinen Wohngebiete besonders geschützt.

3.2.2. Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung

Innerhalb des Plangebiets sind archäologische Fundstellen bekannt, die in der Liste der Boddendenkmäler aufgeführt und gemäß § 4 Absatz 1 und 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384), geschützt sind. Außerdem werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere bislang noch nicht bekannte archäologische Fundstellen vermutet.

3.2.3. Bauschutzbereich

Das gesamte Plangebiet liegt außerhalb der gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409, S. 1, 31), 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 altlastverdächtigen 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 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), bekannt.

3.2.5. Kampfmittelverdacht

Die Auswertung historischer Luftbilder der Alliierten aus dem II. Weltkrieg ergibt keinen Hinweis auf noch nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabene Kampfmittel. Die Fläche wird nicht als Verdachtsfläche gemäß § 1 Absatz 4 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung - KampfmittelVO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289), 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 BBodSchG.

3.2.7. Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope

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 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

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 Biotope.

3.2.8. Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81).

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 5.9.4).

3.3. Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1. Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Wohnungsbauprogramm Bezirk Wandsbek 2024

Der „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ ist eine Fortschreibung der Vereinbarung zwischen dem Senat und den Bezirken zum Wohnungsneubau. Vereinbart wird, dass Senat und Bezirksämter anstreben, mindestens 10.000 Wohnungen pro Jahr zu genehmigen und dabei einen Anteil von 30% öffentlich geförderter Wohnungen zu erreichen. Um die Wohnungsbauziele zu konkretisieren, schreibt das Bezirksamt jährlich das Wohnungsbauprogramm fort. Das Bezirksamt strebt mit einem in der Bezirksversammlung beschlossenen „Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2024“ an, der vertraglichen Verpflichtung von jährlich 1.800 genehmigten Wohnungen nachzukommen. Dazu zählen auch die in diesem Bebauungsplan geplanten Wohnungen für das Wohnen mit Service.

Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel sowie Nahversorgungskonzept 2018 – Bezirk Wandsbek

Im Januar 2014 wurden von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau Leitlinien für den Einzelhandel beschlossen und im Zuge der Aktualisierung des Hamburger Zentrenkonzepts im September 2019 geändert. Ausgehend vom Hamburger Zentrenkonzept, das auf die möglichst flächendeckende, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung bei einer Konzentration der Versorgungseinrichtungen abzielt, beinhalten die Leitlinien eine abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel benannt werden.

Das Nahversorgungskonzept 2018 für den Bezirk Wandsbek wurde durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) mit dem Ziel aufgestellt, die Bestandssituation auszuwerten und Handlungsbedarfe zu definieren. Dieses zeigt eine deutliche Versorgungslücke für den westlichen Bereich des Plangebiets. In einem Teilbereich des festgesetzten Urbanen Gebietes ermöglicht der Bebauungsplan ausnahmsweise die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, so dass die Planung mit den Vorgaben der Leitlinie bzw. des Nahversorgungskonzepts vereinbar ist.

Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt

Die „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt - Hamburger Maß“ (Drucksache 190912/8 vom 12.09.2019) formulieren den Handlungsrahmen einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Die Leitlinien wurden von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau im September 2019 beschlossen, um für Hamburg gemeinsame Grundlagen zu schaffen, wie bei städtebaulichen Aufgaben angemessen mit insbesondere den Fragen der baulichen Dichte verfahren werden soll. Die Leitlinie strebt grundsätzlich an

allen Orten in der Stadt eine effiziente Ausnutzung von Flächen durch angemessene, ggf. auch erhöhte städtebauliche Dichten an. Dabei soll auch in städtischen Randlagen - unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse - eine höhere bauliche Dichte realisiert werden.

Die Leitlinie ist als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Für das Plangebiet wird im Vergleich zum Bestand ein höheres Maß für die baulichen Dichte ermöglicht und dem Hamburger Maß damit entsprochen.

Vertrag für Hamburgs Stadtgrün

Die Drucksache 21/16980 hat zum Ziel, die Naturquantität und -qualität in Hamburg zu erhalten und zu entwickeln. Für die Umsetzung dieser Vereinbarung wurde ein Vertrag für Hamburgs Stadtgrün (VfHHS) zwischen den Senatsbehörden und den Bezirksämtern sowie anderen städtischen Trägern der Grünentwicklung (Drucksache 21/01547 vom 17. Juni 2021, beschlossen am 22. Juni 2021) geschlossen. Mit dem Vertrag verpflichten sich die Vertragspartner auf eine eigenverantwortliche und aktive Umsetzung dieses Ziels. Durch den Senatsbeschluss des Vertrags hat dieser für die Bebauungsplanung den Charakter eines übergeordneten, gemeindlichen Konzeptes i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit als öffentlicher Belang in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes erzeugen keine Betroffenheit im Sinne des Vertrages.

Gründachstrategie für Hamburg

Die „Gründachstrategie für Hamburg - Zielsetzung, Inhalt und Umsetzung“ (Drucksache 20/11432 vom 8. April 2014) verbindet das stadtentwicklungspolitische Ziel der nachhaltigen Flächenentwicklung mit den klimapolitischen Zielsetzungen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes. Sie folgt dem Leitbild, dass in Hamburg Neubauten und geeignete Flachdachsanieerungen von über 100 m² Fläche mit grünen Dächern (intensiv oder extensiv) zu versehen sind. Mindestens 70 % der Neubauten mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern und geeignete Flachdachsanieerungen sind zu begrünen, davon sind 20 % für Bewohnende oder Beschäftigte nutzbar zu gestalten. Grüne Dächer sind so zu realisieren, dass sie eine durchschnittliche Regenwasserrückhaltung von 60 % erzielen. Für die Neubauten setzt der Bebauungsplan eine Begrünung der Hauptgebäude sowie der Tiefgaragen vor und entspricht somit diesem Leitbild.

3.3.2. Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Die zu dem Bebauungsplanverfahren für den Bereich westlich Alte Landstraße erstellten Untersuchungen, Gutachten und Fachplanungen sowie die wesentlichen umweltrelevanten Informationen und Stellungnahmen sind im Umweltbericht Kapitel 4.1.5 aufgeführt.

Für den Bereich östlich Alte Landstraße liegen ausreichend Kenntnisse vor, sodass die Abwägung auch ohne Erweiterung der Gutachten möglich ist. Zudem werden die Nutzungen und baulichen Anlagen dort unverändert bleiben und dementsprechend im Bebauungsplan Poppenbüttel 46 bestandssichernd festgesetzt. Aus diesem Grund bestand kein Bedarf, die für den Plangebietsteil westlich Alte Landstraße erstellten Untersuchungen und Gutachten auf den Plangebietsteil östlich Alte Landstraße zu erweitern.

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 westlich der Alten Landstraße nach Norden abknickende Straße Hinsbleek bildet die östliche Plangebietsgrenze.

3.4.2. Nutzungen und Gebäude im Plangebiet

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

Im westlichen Plangebietsteil 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 Hinsbleek, 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 seit August 2019 bereits abgebrochen, 2022 erfolgte die Fertigstellung des Neubaus Hinsbleek 7 und der Baubeginn für das Gebäude-Ensemble Hinsbleek 9. Nördlich Hinsbleek befinden sich ein siebengeschossiges sowie weitere zwei- bis dreigeschossige Gebäude. Das dreigeschossige Gebäude „Haus Pfingstrose“ auf dem Flurstück 7969 ist das dort zuletzt errichtete Gebäude (Fertigstellung 2016) und wird vom Geltungsbereich dieses Bebauungsplans miterfasst.

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

Zudem befinden sich im westlichen Plangebietsteil einige ergänzende Versorgungseinheiten nördlich und südlich Hinsbleek, 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 dort ein Festsaal, eine Bowlingbahn sowie ein Schwimmbad. 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 westliche Stiftungsgelände befinden sich in dem Grundstücksbereich westlich parallel zur Alten Landstraße.

Im östlichen Plangebietsteil befinden sich weitere Einrichtungen des Hospitals zum Heiligen Geist: die Verwaltung des Hospitals, ein Pflege- und Hospizgebäude sowie eine Arztpraxis und Apotheke. Die dortigen Mitarbeiter- und Besucher-Stellplatzflächen sind rückseitig mit Anbindung an den Hinsbleek angeordnet. Diese Bestandsgebäude und Freiflächen sollen im bestehenden Umfang erhalten bleiben. Weitere Stellplätze für Mitarbeitende befinden sich auf einer vom Hospital gepachteten städtischen Fläche südlich Hinsbleek / östlich Alte Landstraße.

3.4.3. Landschafts- und freiraumplanerischer Bestand

Im Plangebietsteil westlich Alte Landstraße bestehen in erheblichem Umfang nutzerspezifisch hergerichtete parkartige Außenanlagen, die innerhalb der Abstandsflächen der bestehenden 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 die Außenanlagen der Gebäude im Plangebietsteil östlich Alte Landstraße sind überwiegend parkartig gestaltet.

Das gesamte Plangebiet ist mit überwiegend prägendem Baumbestand durchgrünt und in den Randbereichen eingefasst. Von Bedeutung sind hierbei im westlichen Plangebietsteil 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 der 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 sowie an einen Grünzug und das Wegenetz der westlich gelegenen Wohnsiedlung anschließt. Auch der Abschnitt der Straße Hinsbleek im östlichen Plangebietsteil ist auf beiden Seiten von Baumbestand geprägt.

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 westlichen Plangebietsteils befinden sich nördlich Hinsbleek eine Grundschule, eine Kindertagesstätte, ein Kinderhort sowie ein Alten- und Pflegeheim der „Stiftung Gast- und Krankenhaus“ und ebenfalls nördlich am Poppenbütteler Weg das Alten- und Pflegeheim „Stiftung Veteranenheim Deutscher Soldaten“ sowie eine weitere Kindertagesstätte.

Unmittelbar südwestlich des westlichen Plangebietsteils 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 können die Mitarbeitenden- und die Bewohnerschaft Lebensmittel und Dinge des täglichen Bedarfs erwerben. In etwa einem Kilometer Entfernung befindet sich außerdem 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.

Beide Plangebietsteile sind jeweils 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 Wendekehre und mündet in das private Hospitalgelände. Nördlich der Wendekehre sind die dortige Grundschule, Kindertagesstätte und Hort sowie das private Stiftungsgelände angebunden. Das Straßenflurstück 2123 Hinsbleek setzt sich westlich der Wendekehre 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 als Stichstraße in einer kleinen Wendeanlage. Westlich sind die Verwaltung sowie das private Stiftungsgelände angebunden, östlich befindet sich das Alstervorland. Zwischen der Wendeanlage Hinsbleek und dem Gehweg Poppenbütteler Weg bestehen zwei fußläufige Verbindungen.

Es besteht eine unmittelbare Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Das Plangebiet ist 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). Die dort verkehrende Metrobuslinie 24 (U Niendorf Markt - U Langenhorn Markt - S Poppenbüttel - U Volksdorf - Bf. Rahlstedt) bietet einen ganztägigen 10-Minuten-Takt, die Linie 174 (U/S Ohlsdorf - U Fuhlsbüttel - S Poppenbüttel - U Volksdorf) bietet einen 10-/20-Minuten-Takt und die Linie 176 (S Poppenbüttel - U Ohlstedt) einen 20-Minuten-Takt.

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.

Das Hospital zum Heiligen Geist ist an die öffentlichen Schmutzwassersiele in den Straßen Hinsbleek (DN 250), Emekesweg (DN 200) und Müllerweide (DN 200) angeschlossen (siehe auch Kapitel 5.7).

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

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 geplanten 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 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409, S. 1, 36). 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.

Die Umweltprüfung befasst sich räumlich und inhaltlich vorrangig mit dem Plangebietsteil westlich Alte Landstraße, da der Bebauungsplan Poppenbüttel 46 ausschließlich dort erhebliche Veränderungen der Bebauungs-, Erschließungs- und Freiraumstrukturen ermöglichen soll. Den Schwerpunkt der Umweltprüfung des Plangebietsteils östlich Alte Landstraße bildet die Problematik des Straßenverkehrslärms Alte Landstraße und Poppenbütteler Weg (Ring 3) mit dem Erfordernis einer Lärmschutzfestsetzung zur Minderung negativer Auswirkungen auf das Schutzzut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit.

Der Plangebietsteil östlich Alte Landstraße wurde in den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachträglich aufgenommen. Die Nutzungen und baulichen Anlagen in diesem rund 1,9 ha umfassenden Teil des Hospitalgeländes werden unverändert bleiben und dementsprechend im Bebauungsplan Poppenbüttel 46 bestandssichernd festgesetzt. Lediglich die Straßenverkehrsfläche Hinsbleek wird am nördlichen Ende geringfügig nach Westen auf Privatgrund (Hospitalgelände) erweitert, um den Flächenbedarf für eine zukünftige regelkonforme Aufweitung der vorhandenen Wendekurve für Müllfahrzeuge zu sichern. Die dementsprechend nur sehr geringen bzw. unvermeidbaren umweltrelevanten Auswirkungen werden bei dem jeweiligen Schutzzut behandelt, speziell in Bezug auf den Baumbestand im Kapitel 4.2.6 des Umweltberichts.

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 im Plangebietsteil westlich Alte Landstraße. Ziel der Planaufstellung ist, eine zeitgemäße und langfristig orientierte Anpassung der dort 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 Jahren, 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.

Ziele für den nachträglich ergänzten Plangebietsteil östlich Alte Landstraße sind die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes, die geringfügige Erweiterung der Straßenverkehrsfläche Hinsbleek für den künftigen regelkonformen Ausbau der bestehenden Wendekurve für Müllfahrzeuge sowie sowohl den westlichen als auch den östlichen Plangebietsteil betreffende Lärmschutzfestsetzungen.

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

Der Bebauungsplan umfasst folgende Nutzungen:

- Im Plangebietsteil westlich Alte Landstraße die Festsetzung der Straße Hinsbleek als öffentliche Straßenverkehrsfläche und deren geringfügige Erweiterung für den regelkonformen Ausbau der Wendekurve, barrierefreier Gehwege und für seitlichen Parkplatzraum,
- die Festsetzung der an die Wendekurve Hinsbleek westlich anschließenden öffentlichen Wegegrundstücke als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie
- die Festsetzung des Hospitalgeländes nördlich und südlich der Erschließungsachse Hinsbleek überwiegend als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen“ bzw. auf zwei kleineren Teilflächen als Urbanes Gebiet (MU 2, MU 3).
- Im Plangebietsteil östlich Alte Landstraße die Festsetzung der Straße Hinsbleek als öffentliche Straßenverkehrsfläche und deren geringfügige Erweiterung für den regelkonformen Ausbau einer vorhandenen Wendekurve sowie
- die Festsetzung des Hospitalgeländes zwischen der Alten Landstraße westlich und der Erschließungsstraße Hinsbleek östlich als „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen“ bzw. auf einer kleineren Teilfläche im südlichen Bereich als Urbanes Gebiet (MU 1).

Darüber hinaus sind in der Planzeichnung im Plangebietsteil westlich Alte Landstraße 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 vorgezeichnet.

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 Bausersatz, 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

Für die Umsetzung der Planung besteht kein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden, sondern es kommt zu einer geringen Verschiebung zwischen dem künftigen Bedarf an öffentlichen Erschließungsflächen zu Lasten von Siedlungsfläche (bisheriger Privatgrund im Eigentum und Nutzung des Hospitals), und zwar in Größenordnung von rund 0,19 ha. Der Anteil überbauter und oberirdisch versiegelter Flächen ist in etwa gleichbleibend, während der Anteil unterbauter Freiflächen zu Gunsten der weitmöglichen Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen zunimmt.

Übersichtstabelle Flächen Bestand und Planung (Angaben gerundet)

Plangebiet gesamt	westlicher Plangebietsteil		östlicher Plangebietsteil		Alte Landstraße	
	HzHG- Fläche	Straßen- Fläche	HzHG- Fläche	Straßen- Fläche	HzHG- Fläche	Straßen- Fläche
94.280 m ²						
Bestand:	63.890 m ²	5.660 m ²	15.550 m ²	3.330 m ²	0 m ²	5.840 m ²
Planung:	62.200 m ²	* 7.350 m ²	15.400 m ²	3.480 m ²	0 m ²	5.840 m ²
Differenz:	- 1.690 m ²	*+1.690 m ²	- 150 m ²	+ 150 m ²	0 m ²	0 m ²

* zzgl. 30 m² von Flst. 7504

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 (Verkehrslärmschutzverordnung) BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)	Verkehrsgutachten, Lageplan Erschließungskonzept Schalltechnische Untersuchung Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen
Mensch, Gesundheit	BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) BauGB (Baugesetzbuch) weitere Fachgesetze und Art der Berücksichtigung siehe insbes. Verkehrslärm, Gewerbelärm und Luft	Baugrundbeurteilung 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)	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

Schutzgut / Thema	Fachgesetz/Fachplanung	Art der Berücksichtigung
	SRM (Hamburger Staatsrätemodell)	rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden mit positivem Ergebnis (Bilanz-Überschuss)
Wasser	WHG (Wasserhaushaltsgesetz) WRRL (Wasserrahmenrichtlinie) HWaG (Hamburgisches Wassergesetz) HmbAwG (Hamburgisches Abwassergesetz) RISA Hamburg (Regenwasserinfrastruktur-Anpassung) 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	KSG (Bundes-Klimaschutzgesetz) HmbKliSchG (Hamburgisches Klimaschutzgesetz) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) LaPro (Landschaftsprogramm Hamburg) einschl. Fachkarten wie „Grün Vernetzen“ und „Stadtklimaanalyse“ BaumschutzVO (Hamburgische Baumschutzverordnung) BauGB (Baugesetzbuch)	Minderung THG-Emissionen durch Primärenergiegewinnung (PV-Anlagen) Minderung Heizwärmebedarf durch Gebäudedämmung, Dachbegrünung, Solarthermie 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, Begrenzung der GRZ-Überschreitung 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) BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung) RL-Pflanzenarten (Rote-Liste Pflanzenarten Hamburg / Deutschland) BaumschutzVO (Hamburgische Baumschutzverordnung) SRM (Hamburger Staatsrätemodell)	Faunistische Untersuchungen, Artenschutzgutachten; Hinweise auf Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände 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 Ersatzhabitate für Brutvögel sowie als Ersatz für die Gehölzverluste rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt mit positivem Ergebnis (Bilanz-Überschuss)

Schutzgut / Thema	Fachgesetz/Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Landschaft, Stadtbild	BauGB (Baugesetzbuch) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) LaPro (Landschaftsprogramm Hamburg) Freiraumverbundsystem (Fachkarte „Grün Vernetzen“ zum LaPro Hamburg)	Differenzierter städtebaulich-freiraumplanerischer Funktionsplan mit Details zur Fassadengestaltung; Festsetzung zur Dach- und Tiefgaragenbegrenzung 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 mit Ersatzpflanzverpflichtung zur intensiven Durchgrünung des Geländes Exakte Baukörperfestsetzungen, Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse, Begrenzung der Anordnung und Höhe von Dachaufbauten Stellplatzbedarfsanalyse, weitmöglich Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen zur Sicherung nutzbarer Freiflächen
Kultur- und Sachgüter	DSchG (Denkmalschutzgesetz) BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)	Kulturgüter: Nachrichtliche Übernahme bekannter Bodendenkmäler und Kennzeichnung archäologische Vorbehaltsfläche; Sachgüter: sind nicht betroffen

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 2023 vor, der insbesondere die Gebäudestellung, die Geschossigkeit, die Nutzungen, die Erschließung, die Stellplätze, die Freiflächen und die Fassadengestaltung konkretisiert sowie die geplanten fünf Bauabschnitte darstellt.

Landschaftsplanerische Kartierung mit Bestandskarte

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, in einem Lageplan Baumbestand mit Bewertung und in einer Baumliste mit jeweils redaktionell angepasstem Stand vom September 2022 aufbereitet sowie in Kapitel 4.2.6 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 vom Oktober 2022 aufbereitet sowie in Kapitel 4.2.3.3 und 4.2.6.3 dargestellt.

Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzuntersuchung

Für den westlichen Plangebietsteil wurde eine Faunistische Potenzialabschätzung zu Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tier- und Pflanzenarten vorgenommen. Außerdem wurden 2018 im westlichen Plangebietsteil vertiefende Untersuchungen auf Amphibienvorkommen sowie für den Bereich des zeitlich vorgezogenen 1. Bauabschnitts 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.

Entwässerungskonzept

Für den westlichen Plangebietsteil 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.

Bodenuntersuchungen

Für den westlichen Plangebietsteil liegt eine Baugrundbeurteilung vom Juli 2018 vor, in dessen Rahmen Boden- und Wasserproben ausgewertet wurden. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.2.3 zusammenfassend dargestellt.

Verkehrsgutachten

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.

Lageplan Erschließungskonzept

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

Schalltechnische Untersuchung

Im Juli 2021 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 5.6.1 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 den westlichen Plangebietsteil 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:

- Stellungnahme der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft – Abt. Energie und Klima (BUKEA/E134) zum Klimaschutz, zur Energieversorgung und zu Photovoltaikanlagen auf Gründächern (02.09.2021, 09.09.2021 und 08.12.2021)
- Stellungnahme der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW/LP) zum Lärmschutz und zur Dachbegrünung (10.09.2021)
- Stellungnahme der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft – Abt. Naturschutz (BUKEA/N33) zum Artenschutz und zur Minderung von Lichtemissionen (27.08.2021)
- Stellungnahme Bezirksamt Wandsbek - Management des öffentlichen Raumes (W/MR30) zur Sicherung und Herrichtung des Knickwalls (16.09.2021)
- Stellungnahme Archäologisches Museum Hamburg Stadtmuseum Harburg - Helmsmuseum Abt. Bodendenkmalpflege zum Bodendenkmalschutz und zu bekannten und weiteren vermuteten archäologischen Fundstellen (03.09.2021)
- Stellungnahme der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft - Abt. Wasser, Abwasser und Geologie (BUKEA/W12) zum Schutz und zur Bewirtschaftung des Grund- und Stauwassers und zum Entwässerungskonzept (09.09.2021)

4.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die 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 werden der im Plangebiet relevante Aspekt Lärm sowie der Aspekt Lufthygiene 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. Störfallbetriebe sind im Plangebiet und im relevanten Umfeld nicht gegeben. 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 verkehrsbedingte Lärmbelastungen von der im Plangebiet verlaufenden Alten Landstraße und für den Plangebietsteil östlich Alte Landstraße außerdem vom Poppenbütteler Weg (Ring 3) ausgehend.

Gewerbelärm

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

Lufthygiene, Luftschadstoffe

Zur lufthygienischen Situation lagen für das Plangebiet keine konkreten 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. Allerdings besteht gemäß Hamburger Luftmessnetz im Bereich Poppenbüttel insgesamt eine sehr geringe Hintergrundbelastung.

4.2.1.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Verkehrslärm

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

Der östliche Plangebietsteil wurde gutachterlich nicht betrachtet, da in diesem Teilbereich derzeit keine Veränderungen geplant ist. Es handelt sich um eine Bestandssicherung und langfristige Angebotsplanung. Im Rahmen eines späteren Bauantragsverfahrens wird durch eine lärmtechnische Untersuchung nachzuweisen sein, welche Maßnahmen für die Einhaltung der Orientierungswerte erforderlich sind.

Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm werden in Anlehnung an die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334), beurteilt. Im vorliegenden Fall ist der 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.

Die schalltechnische Untersuchung hat entlang der Alten Landstraße ergeben, dass die Werte westlich der Straße überschritten werden. Dies ist somit auch für die östliche Seite anzunehmen. Die Daten der Strategischen Lärmkartierung (siehe unten) bestätigen, dass im östlichen Bereich Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV auftreten. Innerhalb des westlichen Plangebietsteils 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 im westlichen Plangebietsteil überwiegend sicher eingehalten. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte sind im Bereich westlich Alte Landstraße nur an den Gebäuden 6, 9, 10, 11 und 12 zu erwarten. Der Tageswert von 65 dB(A) wird hierbei nur an den Gebäuden 6 und 11 nicht eingehalten. Die Verortung der zuvor genannten Gebäude ist dem Funktionsplan zu entnehmen.

Für den östlichen Plangebietsteil sind ebenfalls Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte im straßennahen Bereich anzunehmen. Diese Annahmen stützen sich auf die gutachterlichen Untersuchungen westlich Alte Landstraße sowie die Daten der strategischen Lärmkartierung

vom November 2022. Die entsprechenden Festsetzungen werden daher im Sinne eines umfänglichen Lärmschutzkonzeptes auch für diesen Bereich angesetzt.

Die Immissionsgrenzwerte für Urbanen Gebiete von 64 dB(A) tags und von 54 dB(A) nachts werden an den beiden Gebäudezwillingen 1 und 2 sowie 7 und 8 und im MU 1 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 13 und 14 der Verordnung).

Gewerbelärm

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm erfolgte auf Grundlage der Technische 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). 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.

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. 5.6.1) 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).

Lufthygiene, Luftschadstoffe

Eine Verschlechterung der geringen 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 und auch unter Beachtung des Verkehrsaufkommens nicht mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gemäß der 39. BImSchV zu rechnen ist. Lediglich zeitlich befristet treten baubedingte Stäube auf (Abbrucharbeiten und Bautätigkeit), die durch reguläre Baustellen-Vorkehrungen (z.B. Berieselung zur Staubbinding) auf ein Minimum begrenzt werden können.

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 ‚Lärm‘ 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 13 und 14 der Verordnung), um sicherzustellen, dass sich keine negativen Auswirkungen für die Gesundheit von Menschen ergeben. Die Festsetzung betrifft die von den Grenzwertüberschreitungen betroffenen Fassadenabschnitte der Gebäude beidseitig im Verlauf der Alten Landstraße sowie im Plangebietsteil östlich Alte Landstraße, außerdem südlich im Verlauf des Poppenbütteler Wegs.

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 (mit „(D)“ bezeichnete Fassadenabschnitte), 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 den mit „(D)“ bezeichneten Fassadenabschnitten 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. Für Aufenthaltsräume, die an Gebäudeseiten orientiert sind, an denen die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm überschritten werden, wird eine Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm, der sich aus der geplanten Einzelhandelsnutzung im Urbanen Gebiet MU 2 ergibt, erforderlich (§ 2 Nummern 12 der Verordnung).

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. Die bioklimatischen Aspekte werden beim Schutzgut Klima und die lufthygienischen Aspekte einschließlich Luftschadstoffen beim Schutzgut Mensch behandelt. Das Schutzgut Luft wird daher im Umweltbericht nicht weiter separat 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

Im westlichen Plangebietsteil weist das Gelände südlich Hinsbleek ein Gefälle von Nord nach Süd auf. Dabei liegen die nördlichen Bereiche im Nordosten bei ca. 26,80 m üNNH (Meter über Normalhöhennull) und 27,80 m üNNH (Nordwesten) und die südlichen Bereiche bei 24,0 m üNNH (Südosten) und 25,20 m üNNH (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 Hinsbleek ist das Gelände weitestgehend eben. Die Höhen liegen zwischen ca. 26,5 m üNNH und 27,0 m üNNH. Die Straße Hinsbleek selbst weist ein Gefälle von West nach Ost auf. Die Höhen des Fahrbahnbereiches liegen bei rund 27,3 m NHN im Westen und rund 26,5 m NHN im Osten.

Im östlichen Plangebietsteil fällt das Gelände mit rund 1 % Gefälle der Alten Landstraße folgend leicht nach Norden ab (von ca. 26,8 m üNNH im Südwesten auf ca. 24,8 m üNNH im

Nordwesten). In östlicher Richtung ist das Gefälle in Richtung Alster-Talraum mit ca. 2,30 m Höhendifferenz entlang der nördlichen und ca. 3,40 m entlang der südlichen Plangebietsgrenze deutlich stärker ausgeprägt. Der dortige Abschnitt der Straße Hinsbleek fällt dementsprechend ab der Alten Landstraße in östlicher Richtung deutlich ab, der nach Norden weiterführende Abschnitt liegt auf Höhen um 22,2 m bis 22,8 m üNNH und steigt im Bereich der Wendekehre zum Poppenbütteler Gehweg auf ca. 23,4 m üNNH an.

Das ursprüngliche, im Anschluss an den Alstertalraum deutlich ansteigende und dann im Plangebietsteil westlich Alte Landstraße 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 im westlichen Plangebietsteil 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. Gemäß der Geologischen Karte Hamburg ist der östliche Plangebietsteil gleichermaßen von Geschiebeböden geprägt, im östlichen Bereich oberhalb des Alster-Talraums herrschen Schmelzwassersande vor.

Insgesamt handelt es sich im Plangebiet um anthropogen mehr oder minder stark überformte Böden. Rund 60 % der Böden im westlichen Plangebietsteil sind durch Überbauung, Versiegelung oder Verdichtung stark gestört. Der östliche Plangebietsteil weist einen vergleichbaren Überbauungs- und Versiegelungsgrad auf. 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

Das Plangebiet umfasst rund 9,4 ha. Es wurde ab den 1960er Jahren verkehrlich erschlossen und auf rund 7,9 ha mit den in die parkartig gestalteten großzügigen Freianlagen eingefügten Einrichtungen des Hospitals beidseitig der Alten Landstraße 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. Im westlichen Plangebietsteil kann mit der im Vergleich zur heutigen Bebauung überwiegend kleinteiligeren Bebauungsstruktur differenziert auf die geringen Geländehöhenunterschiede reagiert werden, ebenso mit den in die Freianlagen eingebundenen Erschließungswegen. Im bestandssichernd festgesetzten östlichen Plangebietsteil könnten lediglich im Bereich der für die Aufweitung der Wendekehre zusätzlich festgesetzten Straßenverkehrsfläche Auswirkungen auf die Geländesituation hervorgerufen werden.

Bodenaufbau, Bodenfunktionen

Mit Abbruch und Ersatz durch Neubau in vergleichbarem Umfang sind im westlichen Plangebietsteil 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 da 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 sickerfähiger Flächen), Klima (Entzug klimatisch wirksamer Flächen) und Tiere und Pflanzen (Verlust von Vegetationsflächen und hieran gebundenen Tierarten) zur Folge haben. Im östlichen Plangebietsteil wird es lediglich im Bereich der für die Aufweitung der Wendekurve zusätzlich festgesetzten Straßenverkehrsfläche zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung kommen. Diese ist jedoch auf Grund der vergleichsweise sehr geringen Fläche als nicht erheblich zu beurteilen.

Fläche

Für die im westlichen Plangebietsteil planungsrechtlich eröffnete sukzessive Erneuerung der baulichen Anlagen, Erschließungsflächen und Freiflächen in fünf Bauabschnitten wird keine zusätzliche Fläche beansprucht. Auch in dem östlichen Plangebietsteil werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht. Es kommt in beiden Plangebietsteilen lediglich zu einer geringfügigen Verschiebung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Flächen des Hospitals: Für den künftigen regelkonformen Ausbau der Wendekurve Hinsbleek und die Verbreiterung des Straßenprofils zur Anlage öffentlicher Parkstände werden rund 0,17 ha des Stiftungsgeländes westlich Alte Landstraße und für den Ausbau der Wendekurve Hinsbleek für die Belange der Müllabfuhr werden ca. 150 m² des Stiftungsgeländes östlich 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 Aufkantungungen von den im Freiraum zu begründenden Tiefgaragen werden allein aus Gründen der Barrierefreiheit planerisch vermieden. Im östlichen Plangebietsteil ist bei der späteren Planung der Wendekurve der Höhenversprung zu dem westlich anschließenden Gelände zu berücksichtigen; dies kann mit entsprechender Gefälleausbildung und ggf. Ergänzung der dort bereits bestehenden Stützmauern aufgefangen werden.

Das Schutzgut "Fläche" ist im eigentlichen Sinne kein Schutzgut, sondern gilt nach der allgemeinen Auffassung als Indikator für den nationalen Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Für die Umsetzung der Planungsinhalte werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht, es kommt lediglich zu einer geringfügigen Verschiebung zu Gunsten erforderlicher Straßenraumerweiterungen für Wendekurven, Parkstände und barrierefreie Straßenebenenflächen.

Gemäß den Flächenermittlungen im Rahmen der für den westlichen Plangebietsteil durchgeführten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung entspricht die Summe der geplanten Gebäudegrundflächen, der geplanten befestigten Flächen und dementsprechend der Anteil der begrünten Freiflächen in etwa dem Bestand. 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, mit Ausnahme der Festsaal-Terrasse, 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 23 und 26),
- Befestigung ebenerdiger Stellplatzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen in vegetationsfähigem Aufbau (vgl. § 2 Nummer 27).

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 Grundwasser-Verunreinigungen, so dass dieser, ansonsten mit negativen Wechselwirkungen verbundene Aspekt nicht weiter betrachtet wird.

4.2.4.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Oberflächengewässer

Im Südosten des Plangebietsteils westlich Alte Landstraße bestand 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 vormals vorhandenen künstlichen Kleingewässers, vorrangig mit Zierfunktionen, jedoch auch gewisser Bedeutung für gewässerbezogene Tier- und Pflanzenarten.

Grundwasser

Die in den beiden Baugrunderkundungen 2018 im westlichen Plangebietsteil 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, 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 im Südosten des Plangebietsteils westlich Alte Landstraße wurde im Zuge des zeitlich vorgezogenen 1. Bauabschnitts bereits 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. Im östlichen Plangebietsteil kann es bei Umsetzung der Planung zu einer geringfügigen zusätzlichen Bodenversiegelung durch die Aufweitung der Wendekurve kommen. Der damit einhergehende zusätzliche Oberflächenabfluss ist sehr gering und kann vernachlässigt werden.

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 westlichen Plangebietsteil Ersatz geschaffen. Der auf einer Grundfläche inkl. Böschungen von ca. 240 m² naturnah anzulegende Teich mit Retentionsfunktionen ist dementsprechend in der Planzeichnung vorgemerkt.

Für den westlichen Plangebietsteil wurde ein differenziertes Entwässerungskonzept unter besonderer Berücksichtigung der streng begrenzten Ableitungsmengen in die vorhandenen Sielleitungen und der auf Grund der Bodenverhältnisse eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten erarbeitet. Die weitmögliche Minderung der Niederschlagsabflüsse wird mit einer Kombination der folgenden Bausteine erreicht: Dach- und Tiefgaragenbegrünung (Ausbildung mit spezieller Retentionsschicht zur Abflussverzögerung), zentraler Retentionsteich im südwestlichen Plangebiet, wasserdurchlässige Belagsarten, Aufteilung in Teil-Einzugsgebiete sowie technische Einrichtungen wie Staukanäle, Speicher- / Sickerboxen und Drosseleinrichtungen (siehe Planzeichnung und vgl. § 2 Nummern 5, 23, 26 und 27 sowie Lageplan Entwässerungskonzept). Damit wird dem Ziel entsprochen, die Niederschläge weitmöglich im Gebiet zurückzuhalten 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 28). 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 Kasematzen 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 einzelnen 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 das Plangebiet umgebenden aufgelockerten Bestandsbebauung sowie ein günstiger Luftaustausch durch Flurwinde in Richtung Alster-Talraum östlich.

Für das Plangebiet ergibt sich damit eine relativ günstige bioklimatische Situation und geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen, wenn dieser lokale Luftaustausch nicht wesentlich behindert wird.

4.2.5.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im westlichen Plangebietsteil sind aufgrund der abschnittsweisen Baufeldräumung und unter Berücksichtigung der weiteren in Kapitel 4.2.5.3 erläuterten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation, auf die lokalen Luftströme und auf die zur Alster gerichteten Flurwinde zu erwarten. Im östlichen Plangebietsteil sind auch unter Berücksichtigung der geringfügigen Mehrversiegelung (Ausbau der Wendekurve) keine relevanten Auswirkungen oder Veränderungen für das Schutzgut Klima zu erwarten. Die vergleichsweise aufgelockerte bauliche Konzeption für den Plangebietsteil westlich der Alten Landstraße sowie die ebenfalls lockere Bestandbebauung östlich der Alten Landstraße geben keinen Anlass dafür, dass eine relevante Behinderung des Luftaustauschs zu erwarten wäre.

4.2.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Negative bioklimatische Auswirkungen im Plangebietsteil westlich Alte Landstraße 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 bzw. Baulinien klar definierte und 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, Sträuchern und Hecken, 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, 22 und 24 sowie Funktionsplan),
- Festsetzung zur Begrünung unterbauter Flächen und zur Dachbegrünung (vgl. § 2 Nummern 23 und 26),
- Sicherung des vegetationsverfügbaren Bodenwasserhaushalts (vgl. § 2 Nummer 28).

Ein positiver Effekt der über einen längeren Zeitraum von voraussichtlich mindestens 15 Jahren geplanten abschnittswisen baulichen Umsetzung ist, dass die bioklimatisch 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 ersten Bauabschnitt dann im letzten, fünften Bauabschnitt ein Alter von mindestens 15 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 überbauter, versiegelter und begrünter Flächen bleibt zwar in etwa gleich, mit der Dachbegrünung werden jedoch gegenüber dem Bestand zusätzlich rund 1,3 ha bioklimatisch wirksame Oberflächen geschaffen. Damit wird auch dem urbanen Wärmeinsel-Effekt entgegengewirkt und den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen und dem Gebot der Klimaanpassung in Folge des Klimawandels 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 Biotope bestehen, werden diese Belange nicht weiter betrachtet.

4.2.6.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Biotop- und Nutzungstypen im Plangebietsteil westlich Alte Landstraße, 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 Alte 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 weisen eine höhere Biotopwertigkeit auf: 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 Dach- und unterbaute Innenhofflächen 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, Eichhörnchen. Der Gehölzsaum am Südrand des westlichen Plangebietsteils 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 lediglich 2 Fledermausarten nachgewiesen wurden.

Baumbestand im Plangebietsteil westlich Alte Landstraße

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 genehmigten und bereits durchgeführten Baumfällungen im zeitlich vorgezogenen 1. Bauabschnitt und die zwischen Mai 2018 und September 2022 zustandsbedingt entfallenen Bäume darstellt.

Im westlichen Plangebietsteil einschließlich Alte Landstraße besteht erheblicher Baumbestand. Insgesamt wurden in 2018 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 für den 1. Bauabschnitt und der zustandsbedingt inzwischen bereits entfallenen Bäume sowie der mit einer Ausnahme erhaltenen Straßenbäume Alte Landstraße umfasst der Bestand noch 373 Bäume (Stand September 2022). Davon entfallen gemäß der 5-stufigen Bewertungsskala statistisch 42 % auf weniger wertvolle Bäume (109 Stk) und unbedeutende Bäume (48 Stk). In der höherwertigen Gruppe entfallen rund 31 % auf wertvolle (114 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.

Baumbestand im Plangebietsteil östlich Alte Landstraße

Für den in den Plangeltungsbereich nachträglich aufgenommenen Plangebietsteil östlich Alte Landstraße bestand kein Bedarf an einer flächendeckenden Kartierung des Biotop-, Nutzungstypen- und Baumbestandes, da dort lediglich bestandssichernde Festsetzungen getroffen werden. Allerdings wurde im November 2021 der Baumbestand im Bereich der Wendekehre Hinsbleek und der für den regelkonformen Ausbau benötigten Straßenerweiterungsfläche näher untersucht. Demnach besteht nördlich der vorhandenen Wendekehre auf öffentlichem Straßengrund ein Gehölzstreifen, der nördlich vom Poppenbütteler Gehweg, westlich und östlich von je einer Gehweganbindung sowie südlich zu der ca. 70 cm tiefergelegenen Wendekehre mit Betontraversen eingefasst ist. Der Gehölzstreifen setzt sich zusammen aus einem dichten Eiben-Gebüsch sowie drei gehwegbegleitend gepflanzten größeren Roteichen (Stammdurchmesser StD ca. 45, 45 und 30 cm, Kronendurchmesser KrD ca. 10, 9 und 8 m). Westlich der vorhandenen Wendekehre, bereits auf Stiftungsgrundstück, besteht eine bis zu 80 cm hohe Klinkermauer, die den Rest eines ehemaligen Knickwalls abfängt. Auf dem im Übrigen nach Süden und Westen abgeöschten und nach Norden zum Poppenbütteler Gehweg auslaufenden Wall bestehen südlich eine kleine Baumgruppe aus 4 jüngeren Eichen (StD 13, 15, 17, 26 cm, KrD ca. 6-8 m), mittig eine mächtige Alt-Eiche (StD 125 cm, 2 Nebenstämme 18 und 22 cm, KrD 18 m) sowie nördlich in etwa 8 bis 9 m Abstand zu der Alt-Eiche zwei große Buchen (StD 65 und 70 cm, KrD zusammen 18 m). Westlich des Walls schließen Sträucher, Rasenflächen und eine Stellplatzanlage mit Zufahrt vom Hinsbleek an. Südlich der Stellplatzzufahrt setzt sich die Baumreihe auf schwach erkennbaren Resten des ehemaligen Walls fort, der die hier bis in die 1960er Jahre bestehende Alte Landstraße (heute Hinsbleek) westseitig begleitete. Die Alt-Eiche südlich der Zufahrt wurde zustandsbedingt auf Reststamm gefällt, südlich folgen zwei größere Zierkirschen sowie eine weitere mächtige Alt-Eiche.

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 der westliche Plangebietsteil vertiefend auch auf Amphibienvorkommen und auf eventuelle Vorkommen weiterer streng geschützter Arten geprüft. Die folgenden Aussagen beziehen sich auf den westlichen Plangebietsteil. Für den östlichen Plangebietsteil bestand auf Grund der bestandssichernden Festsetzungen kein artenschutzfachlicher Untersuchungsbedarf.

Brutvögel (Schutzstatus: EU-Vogelschutz-RL): Im westlichen Plangebietsteil 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 durchgrünten 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 im westlichen Plangebietsteil 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, westlichen Plangebietsteil bieten 9 Bäume mit größerem Totholzbestand Potenziale als Tagesversteck, Sommer- oder Balzquartier sowie einzelne Gebäudedefassadenteile 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 Südosten des westlichen Plangebietsteils 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 im westlichen Plangebietsteil 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 Festsaa's u. ä.), ist der Verlust als weniger gravierend zu beurteilen. Allerdings könnten Beeinträchtigungen potenzieller Biotopvernetzungs-funktionen und negative Auswirkungen auf die potenzielle Fledermaus-Flugleitlinie entlang der südlichen Plangrenze hervorgerufen werden.

Baumbestand

Für die Umsetzung der Planung im westlichen Plangebietsteil ist es unvermeidbar, in den Baumbestand einzugreifen. Hiervon ist - mit Ausnahme der erschließungsbedingten Fällung

einer Straßenbaum-Neupflanzung in der Alten Landstraße und einer Hainbuche im Knick Hinsbleek – ausschließlich Baumbestand auf dem Hospitalgelände betroffen. 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. Ebenso ist im Falle des Ausbaus der Wendekurve im östlichen Plangebietsteil nicht ausgeschlossen, dass wertvoller Baumbestand betroffen sein könnte.

Besonderer Artenschutz

Der Baubetrieb im westlichen Plangebietsteil 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 auch 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 Baumpflegearbeiten 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 westlichen 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 im westlichen Plangebietsteil werden im Wesentlichen durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen vermieden, vermindert und ausgeglichen:

- Eng gefasste Baugrenzen bzw. Baulinien 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, Sträuchern und Hecken, 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, 22 und 24 sowie Funktionsplan),
- Festsetzung zur Begrünung unterbauter Flächen und zur Dachbegrünung (vgl. § 2 Nummern 23 und 26),
 - Sicherung des vegetationsverfügbaren Bodenwassers durch Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten, Ausschluss von Dauerdrainagen (vgl. § 2 Nummern 5, 27 und 28).

Für den im westlichen Plangebietsteil 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 der Anteil von begrünter Freiflächen in etwa gleichbleibt und dass mit der Dachbegrünung gegenüber dem Bestand zusätzlich über 1,3 ha höherwertige Biotoptypen geschaffen werden. 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 Biotopvernetzungsstrukturen 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 Herichtung des Gewässers besteht keine Laichmöglichkeit im Plangebiet, 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 30 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. Sinngemäß gilt dies auch für beantragte Abbruchgebäude, wobei im 1. Bauabschnitt (ehem. Haus „Mohnblume“ und Pflegeschule Alstertal) keine Hinweise auf gebäudebezogene Fledermäuse gefunden wurden. Speziell die Bäume mit festgestellten Höhlungen sind unmittelbar vor der Fällung oder vor intensiven Baumpflegemaßnahmen außer auf Fledermausbesatz auch auf Besatz von Höhlenbrütern und Eichhörnchen zu untersuchen und unbesetzte Höhlen sind zu verschließen. Die genannten Anforderungen werden im jeweiligen Genehmigungsverfahren geregelt.

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 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, fünften Bauabschnitt ein Alter von mindestens 15 Jahren erreicht.

Im Plangebietsteil östlich Alte Landstraße können negative Auswirkungen auf wertvollen Baumbestand (Alt-Eiche, 2 Buchen) dadurch gemindert werden, dass diese Bäume im Rahmen der späteren konkreten Planung für die Erweiterung der Wendekurve berücksichtigt werden. Dies erfordert die Einbeziehung eines Baumsachverständigenbüros in die Planung und einer Fachbauleitung Baumschutz bei Ausführung der Arbeiten. Hinsichtlich der Artenschutzbelange gilt die oben aufgeführte Beschränkung der nach § 39 BNatSchG allgemein gültigen Schutzfrist auch für die dortige Alt-Eiche mit Potenzial für Fledermaus-Tagesverstecke (Totholz, Rindenspalten), sofern diese intensiv baumpflegerisch bearbeitet werden muss.

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 gestalteten 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 überplanter) 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 (hilfswise 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 im westlichen Plangebietsteil 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. Letzteres könnte auch im östlichen Plangebietsteil der Fall sein, sofern der dortige ortsbildprägende Groß- und Altbaumbestand bei der Planung und dem Ausbau der Wendekurve Hinsbleek nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt wird.

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. Im östlichen Plangebietsteil sind keinerlei Veränderungen der dort bestehenden wichtigen Freiraum- und Wegeverbindungen zum Alster-Wanderweg und zum Poppenbütteler Weg sowie der Querverbindungen über das Stiftungsgelände zwischen dem Gehweg Hinsbleek und dem Gehweg Alte Landstraße zu erwarten.

4.2.7.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird im westlichen Plangebietsteil unter Einbeziehung wertgebender Landschaftsbildelemente qualitativvoll neugestaltet. 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 und 26). 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 Hinsbleek westlich der Alten Landstraße sichern dabei den grüingeprägten 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 17 und 18). Der im 1. Bauabschnitt überplante Zierteich wird in Form eines naturnahen Kleingewässers mit Retentionsfunktionen ersetzt (siehe Planzeichnung). Gemäß Funktionsplan sind in den fünf 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 im westlichen Plangebietsteil wird wesentlich auch durch städtebauliche Festsetzungen gesichert. Hierzu zählen die aufgelockerte Anordnung und eng umfassten Baugrenzen bzw. Baulinien der Neubebauung unter größtmöglicher Berücksichtigung besonders erhaltenswerter Baumbestände, die Einschränkungen bei Überschreitung der Baugrenzen bzw. Baulinien 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 7 und 9). Die öffentliche Zugänglichkeit der Außenanlagen wird durch die festgesetzten Wegerechte unterstützt (siehe Planzeichnung und vgl. § 2 Nummer 11).

Für den östlichen Plangebietsteil werden unter der Voraussetzung, dass im Zuge der Erweiterung der Wendekurve der ortsbildprägende Groß- und Altbaumbestand berücksichtigt wird, keine planbedingten Auswirkungen auf das Ortsbild hervorgerufen.

4.2.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.8.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Kulturgüter

Im westlichen Plangebietsteil sind südlich Hinsbleek im Bereich der Gemeinbedarfsfläche 3 zwei archäologische Fundstellen bekannt, die in der Denkmalliste Bodendenkmäler der Freien und Hansestadt Hamburg unter der Denkmal-ID 2202 (Fundplatznummer 27 - Siedlung Bronzezeit) und Denkmal-ID 2183 (Fundplatznummer 5 - Siedlung Jungsteinzeit) gelistet sind. Zudem befindet sich östlich der Alten Landstraße im Norden der Gemeinbedarfsfläche 1 unter der Denkmal-ID 2192 (Fundplatznummer 15 - Siedlung Bronzezeit) eine weitere archäologische Fundstelle. Diese sind als Bodendenkmäler nach § 4 Absatz 1 und 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützt. Außerdem sind im Plangebiet drei weitere Fundplätze verzeichnet, die jedoch noch nicht in der Denkmalliste veröffentlicht sind: im westlichen Plangebietsteil zwei weitere Fundplätze (Denkmal-ID 2213 und 2214 – Fundplatznummern 39 und 40) und im östlichen Plangebietsteil ein weiterer Fundplatz (Denkmal-ID 2215 Fundplatznummer 41).

Sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine sonstigen Sachgüter, deren Erhalt im Interesse der Allgemeinheit liegen könnte. Eine Betroffenheit in Folge der Planung ist somit nicht gegeben, und das Schutzgut sonstige Sachgüter wird daher im Umweltbericht nicht weiter betrachtet.

4.2.8.2. Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit der im westlichen Plangebietsteil geplanten Bebauung und Erschließung könnten hier bereits bekannte oder weitere vermutete Bodendenkmäler in Form von archäologischen Fundplätzen beeinträchtigt oder zerstört werden. Um dies zu vermeiden, sind frühzeitig archäologische Vorsondierungen in Form von Baggerschnitten auf das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmälern in Abstimmung mit der Stiftung Historische Museen Hamburg / Archäologisches Museum Hamburg, Abt. Bodendenkmalpflege, durchzuführen, um an Hand der Ergebnisse das weitere Vorgehen festzulegen. So sind, falls Bodendenkmäler entdeckt werden sollten, anschließend Flächengrabungen durchzuführen.

4.2.8.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Für die beiden bereits bekannten und veröffentlichten Fundstellen im südlichen und östlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche 3 erfolgt in der Planzeichnung jeweils eine nachrichtliche Übernahme als Bodenschutzgebiet.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist zu vermuten, dass bei den geplanten Baumaßnahmen die noch nicht in der Bodendenkmalliste geführten sowie auch weitere bislang noch nicht bekannte archäologische Fundstellen entdeckt werden. Aus diesem Grund wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet.

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerarbeiten und Baumaßnahmen ist eine Genehmigung durch das Hamburger Museum für Archäologie, Abteilung Bodendenkmalpflege – Stiftung Helms-Museum – einzuholen.

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

4.3.1. Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

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

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

4.3.3. Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Planebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

4.3.4. Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

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 im westlichen Plangebietsteil 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 stattdessen Beibehalt der planungsrechtlich zulässigen Nutzungen im westlichen Plangebietsteil, sind unter Umweltaspekten 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 Wärmeineffekt 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.

4.4.3. Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Es bestehen keine benachbarten Planungen oder Vorhaben, deren etwaige umweltrelevante Auswirkungen mit denjenigen des Plangebiets direkt oder indirekt kumulieren könnten.

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), Bundesimmissionsschutz- (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. Zusammenfassung

Die Umweltprüfung des Bebauungsplans Poppenbüttel 46 befasst sich räumlich und inhaltlich vorrangig mit dem Plangebietsteil westlich der Alten Landstraße, da dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die sukzessive bauliche Neuentwicklung des Geländes des Hospitals zum Heiligen Geist geschaffen werden sollen und dementsprechend umweltrelevante Auswirkungen zu erwarten sind. Demgegenüber wird der nachträglich ergänzte Plangebietsteil östlich Alte Landstraße nicht überplant, sondern lediglich bestandsorientiert planungsrechtlich gesichert, so dass mit Umsetzung der für diesen Plangebietsteil zutreffenden Inhalte des Bebauungsplans keine umweltprüfungsrelevanten Auswirkungen zu erwarten sind.

Ziel für den westlichen Plangebietsteil ist eine zeitgemäße und langfristig orientierte städtebauliche und freiraumplanerische Anpassung der bestehenden Nutzungen. Dies soll in fünf Bauabschnitten über einen voraussichtlichen Zeitraum von mindestens 15 Jahren erfolgen und den fast vollständigen Ersatz des Gebäudebestands aus den 1960er und frühen 1970er Jahren sowie thematisch neu gestaltete Freiflächen umfassen.

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. Soweit nicht gesondert erwähnt, beziehen sich die Aussagen auf den Plangebietsteil westlich Alte Landstraße:

Für die bei dem Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit betrachteten Aspekte Verkehrslärm, Gewerbelärm und Lufthygiene ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen werden in den lärmbelasteten Bereichen entsprechende Festsetzungen (Grundrissklausel / Außenbereichsklausel) gleichermaßen für den westlichen Plangebietsteil (geplante Bebauung) wie für den östlichen Plangebietsteil (Bestandsbebauung) getroffen.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich mit dem künftig etwa gleichbleibenden Überbauungs- und Versiegelungsgrad in Verbindung mit den Minderungsmaßnahmen Tiefgaragen- und Dachbegrünung positive Auswirkungen. Auswirkungen auf die Geländetopographie und das Relief sind nicht zu erwarten. Für die Umsetzung der Planung ist keine zusätzliche Fläche erforderlich.

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 an Freiflächen bleibt in etwa gleich und mit der Dachbegrünung werden zusätzlich über 1,3 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 der Klimaanpassung entsprochen.

Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden wirksam gemindert und mit Heranwachsen der Vegetation zunehmend ausgeglichen. Es werden vorrangig gärtnerisch angelegte Biototypen geringer bis durchschnittlicher Biotopqualität überplant und in vergleichbarer Art und Wertigkeit neu geschaffen. Der Anteil überbauter, versiegelter und begrünter Flächen bleibt in etwa gleich. Mit der Dachbegrünung werden höherwertige und vom Menschen weitgehend unbeeinflusste Biototypen 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. Im östlichen Plangebietsteil können bei der späteren Planung und baulichen Umsetzung zum regelkonformen Ausbau der Wendekurve Hinsbleek negative Auswirkungen auf wertgebende Baumbestände vermieden werden.

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) und deren weitere Einschränkung in Bezug auf Fledermäuse sowie unter Beachtung artenschutzrechtlicher Anforderungen zur Besatzprüfung bei Baumfällungen und Gebäudeabbruch im Zuge der einzelnen Bauabschnitte und dann ggf. erforderlicher spezieller Ausgleichsmaßnahmen zur Erhaltung

der ökologischen Funktionen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst. 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 westlichen Plangebietsteils nicht grundlegend verändern. 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‘.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist eine Betroffenheit von Kulturgütern gegeben. Die im südlichen Plangebiet bekannten Bodendenkmäler in Form von Siedlungs-Fundstellen werden nachrichtlich übernommen und das gesamte Plangebiet wird als Archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet. Über die Verpflichtung, dass vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerarbeiten und Baumaßnahmen eine Genehmigung durch die Abteilung Bodendenkmalpflege einzuholen ist, wird der Schutz der Bodendenkmäler vor Beschädigung oder Zerstörung sichergestellt.

In der Gesamtbeurteilung wird der Umweltzustand im Plangebiet und im Umfeld mit Durchführung der Planung und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und der verbindlichen Darstellungen im städtebaulich-freiraumplanerischen Funktionsplan 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 (Stand 2020) 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 aufgereichte 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, den Bereich westlich Alte Landstraße, umzubauen

und nahezu die gesamte Bausubstanz sukzessive auszutauschen. Der Bereich östlich Alte Landstraße umfasst ebenfalls Flächen des Hospitals zum Heiligen Geist, jedoch sind dort keine Baumaßnahmen vorgesehen.

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 wohnungsnaher 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 sind Altenwohnen und -pflege im Park. Dieser ist nördlich und südlich durch einen Großteil der Wohn- bzw. Pflegegebäude eingefasst wird. Die verschiedenen Wohnformen (Wohnen mit Service und Pflege) 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 werden sich durch hohe Aufenthaltsqualitäten auszeichnen.

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), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6), 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 „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen“ festgesetzt werden. Die im Plangebiet befindlichen Straßen Hinsbleek und Alte Landstraße werden ebenso wie die am südwestlichen Rand des Plangebiets sowie in südwestlicher Verlängerung der Straße Hinsbleek vorhandenen Rad- und Fußwege jeweils als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.1. Urbane Gebiete

Mit der Einführung der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ in der BauNVO im Jahr 2017, soll das Planen und Bauen, insbesondere von Wohnungen, im innerstädtischen Bereich erleichtert werden. Ziel ist dabei das Ermöglichen von Wohnen in von urbaner Nutzungsmischung und Dichte geprägten Gebieten unter Wahrung eines hohen Immissionsschutzes.

Ein Element zur Förderung gemischt genutzter Quartiere stellt die Flächenkategorie des Urbanen Gebiets dar, die nunmehr in § 6a BauNVO geregelt ist. Dort wird eine stärkere Mischung unterschiedlicher Nutzungen, hinsichtlich der Nutzungsspektren und Nutzungsgewichtung, ermöglicht als in WA-, MI- oder MK-Gebieten.

Hierbei ist zwischen den beiden Hauptnutzungen gemäß § 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO - (1) Wohnen sowie (2) nicht wesentlich störendes Gewerbe – eine Mischung zu erzielen. Urbane Gebiete sind den Mischgebieten rechtsähnlich, allerdings unterscheiden sie sich von diesen durch weitere Nutzungsmöglichkeiten und einen flexibleren Nutzungsmix. Eine Nutzungsart kann dabei im Vordergrund stehen. Zur Wahrung des Gebietscharakters müssen beide Hauptnutzungen vorhanden sein und das Gebiet prägen, mit der Folge, dass keine der Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden darf (vgl. Blechschmidt, a.a.O., § 6a Rn. 14; Fricke/Blasius, a.a.O., S. 752; vgl. Hormann, in: BeckOK BauNVO, 10. Ed. 1.7.2017, § 6a Rn. 26; Schlink, a.a.O., m.w.N. in Fn. 25).

Es lassen sich jedoch keine Prozentzahlen nennen, die auf eine Nutzungsart entfallen, damit noch von einer prägenden Mischung ausgegangen werden kann. Es ist offen, welchen Anteil etwa die gewerbliche Nutzung haben muss. Allgemeine Maßstäbe werden sich im Moment kaum aufstellen lassen (vgl. Uechtritz, Die BauGB-Novelle 2017: Neue planerische Handlungsmöglichkeiten und offene Fragen, in: Deutsches Anwaltsinstitut, 24. Jahresarbeitstagung Verwaltungsrecht, 2018, S. 123 ff., 139 f.). Allein Schlink (ders., a.a.O.) nennt eine Zahl:

„Ein Anteil von etwa 10 % der bebaubaren Fläche (sc.: für gewerbliche Nutzung) dürfte allerdings das Mindestmaß darstellen, da sonst der Gebietscharakter des Urbanen Gebiets nicht mehr gewahrt ist.“

Es ist daher im Einzelfall und unter Berücksichtigung sämtlicher städtebaulich relevanter Umstände zu prüfen, ob die weniger stark vertretene Nutzung das Gebiet zumindest noch mitprägt und somit die Zweckbestimmung des Urbanen Gebiets gewahrt ist (so auch Fricke/Blasius, a.a.O., S. 752).

Ergänzend zu betrachten sind soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung ebenfalls nicht wesentlich stören dürfen. Mit der Ergänzung um solche Einrichtungen wird die Offenheit des Gebietstyps betont und zugleich eine größere Bandbreite an Nutzungsmischungen zum wesensbestimmenden Merkmal eines Urbanen Gebiets (vgl. Blechschmidt, a.a.O., § 6a BauNVO Rn. 13).

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 seniorengerechten 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 anwohnenden Senioren- und Mitarbeiterschaft

des Hospitals und auch der Umgebung zu schaffen. Ebenso soll ein Ärztezentrum das Angebot für die Bewohnerschaft des Hospitals und des Umfeldes abrunden. Auch eine Kindertagesstätte, ein Bildungscampus sowie Wohnungen für die Mitarbeiterschaft werden in das neue Zentrum integriert.

Insbesondere der Bereich westlich der Alten Landstraße (Urbane Gebiete MU 2 und MU 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 (MU 1) festgesetzt. Mit der Festsetzung als Urbanes Gebiet sollen die Bandbreite der möglichen Nutzungen erweitert, gemischte Nutzungen gesichert und damit die Einbindung des geplanten Zentrums in den Stadtteil vertieft werden.

Der Gebietscharakter des Urbanen Gebietes im Sinne der BauNVO (siehe Kap. 5.1.) 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.

In dem Urbanen Gebiet MU 2 sollen Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sein, die der Nahversorgung der künftigen Bewohnerschaft und der Umgebung dienen. In den weiteren Urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Entsprechend wird zur Entwicklung und Wahrung des oben beschriebenen Gebietscharakters verordnet:

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. In dem Urbanen Gebiet MU 2 können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zugelassen werden, die der Versorgung des Gebiets dienen und maximal 800 m² Verkaufsfläche haben. Nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind gem. der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom 12.09.2019: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik und Parfümerie, Pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen sowie Zeitungen und Zeitschriften. (§ 2 Nummer 1 der Verordnung).

Die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel unterscheiden zwischen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem, mit zentrenrelevantem und mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment und legen für diese jeweils eigene Ansiedlungsregeln fest. Entsprechend den Leitlinien soll die Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Zentren des 2019 aktualisierten Hamburger Zentrenkonzepts und der Nahversorgungszentren verwirklicht werden. 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 für den Einzelhandel und ergänzt diese. In diesem Konzept findet sich die parzellenscharfe Abgrenzung der bezirklichen Zentren des Hamburger Zentrenkonzepts und der Nahversorgung. Das Gebiet des Bebauungsplans Poppenbüttel 46 liegt außerhalb der Zentrenstruktur zwischen den Nahversorgungszentren Tegelsberg und Wellingsbüttel und dem Stadtteilzentrum Poppenbüttel in einer Entfernung von jeweils 1,0 km bis 1,3 km. Entsprechend den Leitlinien für den 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 BauNVO 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 sollen nördlich des Kreuzungsbereichs Alte Landstraße / Hinsbleek im Urbanen Gebiet MU 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 für den Einzelhandel sehen eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment außerhalb von Zentren nur 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 das MU2 eine Ausnahmeregelung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss für den Zweck der Nahversorgung festgesetzt.

In den Leitlinien für den 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. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind gemäß Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel in der Fassung vom 12.09.2019: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften.

In diesen funktionsgemischten Gebieten sollen die beschriebenen städtebaulichen Ziele und die Attraktivität der Erdgeschosszonen langfristig entwickelt und gewahrt 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, sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen an der Straßenseite nicht zulässig. Zudem werden in den Urbanen Gebieten Nutzungen wie

Spielhallen, Bordelle und Wettbüros, die zu einer Schließung der Erdgeschosszonen führen, sowie Tankstellen ausgeschlossen, um einem Trading-Down-Effekt entgegen zu wirken.

Mit dem Ausschluss der o.g. Nutzungen soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, die Wohnqualität negativ beeinflusst und zu einer Schließung der Erdgeschosszonen führt, verhindert werden. Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Wettbüros sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist („Sexshops“), erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung anderer gewerblicher Nutzungen führen und eine sich selbst verstärkende negative Entwicklung in Gang setzen, die den angestrebten Gebietscharakter gefährdet. Darüber hinaus sollen die innerhalb der Urbanen Gebiete und in den angrenzenden Bereichen geplanten Wohnnutzungen für Seniorinnen und Senioren und Mitarbeitende des Hospitals nicht durch die o.g. Nutzungen und den mit ihnen, insbesondere auch in den Nachtstunden, einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kfz- und Publikumsverkehr belastet werden.

Zur differenzierten Steuerung der Nutzung wird im Bebauungsplan festgesetzt:

In den urbanen Gebieten sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Gesetzes zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Hamburg vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77), Wettbüros, sowie Tankstellen ausgeschlossen. Ferner sind in den urbanen Gebieten Bordelle und bordellähnliche Betriebe unzulässig.

Ferner sind in den urbanen Gebieten im Erdgeschoss an den Straßenseiten zur Alten Landstraße und zum Hinsbleek nur Geschäfts- und Büronutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Mit der Verordnung wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, ein belebtes Quartier mit einem attraktiven Nutzungsmix in der Erdgeschosszone zu entwickeln. Die ruhige Wohnnutzung für Seniorinnen und Senioren, pflegebedürftige Menschen und Mitarbeitende des Hospitals, die einen gewissen Bedarf an Privatheit aufweist, wird folglich in den oberen Bereichen der Gebäude angeordnet. Diese können diesen Anspruch an Ruhe und Privatheit leisten. Die Nutzungen, die Besucherverkehre und Kundenzulauf haben, werden in den öffentlicheren Bereichen der Gebäude angeordnet.

5.1.2. Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

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 baukörperähnlich. Bei der Baukörperausweisung werden die künftigen Baukörper allseitig mit Baugrenzen bzw. Baulinien umschlossen, gleichzeitig wird ein gewisser Spielraum ermöglicht. Die Festsetzung legt damit die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO fest.

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

Um die intendierte städtebauliche Qualität im Plangebiet und ein ruhiges, einheitliches Straßenbild zu sichern, sollen oberhalb der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse keine weiteren

Geschosse möglich sein. Dabei sollen auch Technikgeschosse als Vollgeschosse gelten. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig. Technikgeschosse gelten als Vollgeschosse. (§ 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 der Außenwand 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 der Außenwand 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)

Aufgrund der bereits beschriebenen differenzierten Höhenentwicklung, die im Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse gesichert wird, wird in den Urbanen Gebieten auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird grundsätzlich eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und eine maximale Zahl an zulässigen Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

Urbanes Gebiet MU 1

Für das Urbane Gebiet MU 1 östlich der Alten Landstraße wird eine bestandssichernde Festsetzung getroffen. Entsprechend werden eine GRZ von 0,3 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.

Im Bereich östlich der Alten Landstraße (Urbanes Gebiet MU 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 MU 2 und MU 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 MU 1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf 1 dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen für Tiefgaragen überschritten werden. (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete (GRZ 0,8) wird im MU 1 (GRZ 0,3,) deutlich unterschritten. Die zulässige Grundflächenzahl kann im Urbanen Gebiet MU 1 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschöpft werden. Die Baugrenzen sind in

diesem Teilbereich etwas großzügiger gefasst, da derzeit keine Planung vorliegt und für mögliche künftige Entwicklungen ein gewisser Spielraum eingeräumt werden soll.

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 Flexibilität für die langfristig intendierte Weiterentwicklung des Zentrums im MU 2 und MU 3 auf den Flächen des MU 1 erreichen zu können. Es handelt sich insbesondere um erforderliche ebenerdige 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 die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787, zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), bezeichnete Anlagen wie folgt überschritten werden: die in dem Urbanen Gebiet MU 1 festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7, die in dem Urbanen Gebiet MU 2 festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und die in dem Urbanen Gebiet MU 3 festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0. (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Urbane Gebiete MU 2 und MU 3

Das Urbane Gebiet MU 2 befindet sich nördlich der Straße Hinsbleek und westlich der Alten Landstraße, das Urbane Gebiet MU 3 südlich der Straße Hinsbleek. Zusammen mit dem Urbanen Gebiet MU 1 bilden die beiden Urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 den zentralen Bereich im Plangebiet, in dem u.a. eine Nahversorgung für den täglichen Bedarf der Bewohnerschaft des Hospitals und zur Minderung des identifizierten Bedarfs an fußläufiger Nahversorgung für die Anwohnenden im Umfeld entstehen soll (siehe Kapitel 5.1.1). Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird im Urbanen Gebiet MU 2 eine fünf- bis sechsgeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,5 und im Urbanen Gebiet MU 3 eine fünf- bis siebengeschossige Bebauung und eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Mit der bis zu siebengeschossigen Bebauung wird der Eingang zum Hospital-Gelände markiert und der angestrebte zentrale Bereich unterstrichen.

Mit den Baulinien wird im MU 2 die städtebauliche Einfassung des Marktplatzes, als Bindeglied zwischen den Gemeinbedarfsflächen und dem Urbanen Gebieten als Eingangssituation in das seniorengerechte Quartier gesichert. Darüber hinaus wird im MU 2 und MU 3 mit den Baulinien die städtebauliche Eingangssituation an der Alten Landstraße, die im Funktionsplan entwickelt wurde, gesichert. Die hier als städtebaulich relevante Kanten definierten Bereiche der Gebäude werden durch Baulinien definiert. Durch die Ergänzung der überbaubaren Fläche um Baugrenzen wird gleichzeitig ausreichend Flexibilität eingeräumt, um innerhalb dieser Baukörper qualitätsvolle Grundrisse entwickeln zu können.

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl kann in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschöpft werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Sicherung der intendierten städtebaulichen Struktur eng gefasst, sodass Terrassen voraussichtlich nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen können. Der Bebauungsplan regelt daher explizit die Überschreitung der Baugrenzen

bzw. Baulinien durch Terrassen (siehe unten). Damit können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen errichtet werden, die in die festgesetzte GRZ eingezeichnet werden müssen.

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 bzw. Baulinien 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. Zur Minderung der Bodenversiegelung sollen ebenerdige Terrassen eine Tiefe von maximal 3 m ab der Baugrenze bzw. Baulinie nicht überschreiten und sie sollen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Mit dem Ziel, ausreichend dimensionierte Außenwohnbereiche und ebenerdige Begegnungsflächen realisieren zu können, trifft der Bebauungsplan daher die folgende differenzierte Festsetzung:

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie in den Urbanen Gebieten können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien durch ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 3 m zugelassen werden, wenn diese in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Für die mit „(A)“ bezeichneten Gebäudeseiten können Überschreitungen der Baugrenzen bzw. Baulinien durch ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 6,0 m angrenzend an 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 und den Dienstleistungsunternehmen wie auch den Besuchern der Bewohnerschaft zur Verfügung.

Im Bereich östlich der Alten Landstraße (Urbanes Gebiet MU 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 MU 2 und MU 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 MU 1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf 1 dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen für Tiefgaragen überschritten werden. (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete (GRZ 0,8) wird gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung (MU 1 GRZ 0,3, MU 2 GRZ 0,5 und MU 3 GRZ 0,6) eingehalten. 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 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 die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787, zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), bezeichnete Anlagen wie folgt überschritten werden: die in dem Urbanen Gebiet MU 1 festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7, die in dem Urbanen Gebiet MU 2 festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und die in dem Urbanen Gebiet MU 3 festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0. (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Die oben genannte Überschreitung der Orientierungswerte nach § 19 BauNVO im MU 2 und MU 3 ist an dieser Stelle städtebaulich vertretbar. Die Grund- und Geschossflächen sowie die Gesamtversiegelungen, die mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden, sind planerische Zielsetzung, für die Lage innerhalb des Plangebiets angemessen und aus städtebaulichen Gründen erforderlich,

- um ein städtebauliches Konzept mit hohem architektonischem Niveau und einer Nutzungsmischung zu verwirklichen,
- weil die Unterbringung sämtlicher erforderlicher Stellplätze in Tiefgaragen erforderlich ist,
- um die neu zu schaffenden Infrastruktureinrichtungen möglichst wirtschaftlich zu nutzen,
- weil die direkte Nähe der Gebäude zur privaten Parkanlage in den Gemeinbedarfsflächen die erhöhte Gesamtversiegelung im MU 2 und MU 3 ausgleicht und ausreichende Flächen für Freizeit- und Erholungsfunktionen bereitstehen,
- um die städtebauliche Leitlinie des flächensparenden Bauens zu verwirklichen und einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen.

Trotz der hohen städtebaulichen Versiegelung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch folgende mindernde und ausgleichende Maßnahmen gewahrt werden:

- gemäß den Vorgaben der HBauO werden ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden eingehalten,
- die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden insbesondere vor dem Hintergrund der großzügigen angrenzenden Parkflächen durch die Überschreitung der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen nicht beeinträchtigt,
- die Unterbringung der privaten Stellplätze in Tiefgaragen trägt zum Immissionsschutz und zur Gewährleistung der Wohnqualität im Plangebiet bei,
- die Anlage einer privaten, öffentlich zugänglichen Parkanlage, die das Plangebiet von West nach Ost durchquert, bietet Möglichkeiten für Erholungsnutzungen,
- die Begrünung der Tiefgaragen mit einem Substrataufbau von mindestens 0,6 m,

- die Schaffung hochwertiger privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen,
- die Schaffung einer offenen, von Wegen durchzogenen Gebietsstruktur mit guter Anbindung an die Umgebung und Flächen mit Freiraumangeboten,
- die Gestaltung von hochwertigen, geschützten Außenwohnbereichen für die Bewohnerschaft, da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs weitgehend in Tiefgaragen vorgesehen ist,
- die Sicherstellung einer guten Belichtung und Besonnung auf Basis der Einhaltung der gemäß HBauO mindestens erforderlichen Abstandsflächen
- Sicherstellung einer guten Belichtung und Besonnung der mit „(I)“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche trotz Reduktion der gemäß HBauO erforderlichen Abstandsflächen aufgrund ausreichender Abstände an drei Gebäudeseiten zu den nächstgelegenen Gebäuden.

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.

Prüfung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen und Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Trotz der Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 BauNVO werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend gemindert. Die Minderung der nachteiligen Auswirkungen für die Bodenfunktion und damit für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Klima durch den erhöhten Versiegelungsgrad wird durch die intensive Begrünung der Dächer und Tiefgaragen erreicht. Der intendierte Substrataufbau von mindestens 0,6 m auf Tiefgaragen ermöglicht deren intensive Begrünung und Nutzung als Gärten. Die begrünten Dächer werden als Retentions Gründächer ausgebildet und wirken durch die Speicherung von Niederschlagswasser positiv auf den Wasserhaushalt.

Alle Eingriffe und Versiegelungen werden entsprechend durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen, darüber hinaus werden umfassende Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen getroffen (siehe hierzu auch Umweltbericht und Kap 5.9). Die Auswirkungen auf vorhandene Lebens- und Nahrungsräume für Tiere wurden gutachterlich untersucht. Auf der Basis dieses Gutachtens werden umfassende Maßnahmen festgesetzt, die sich bei Umsetzung der Planung positiv auf das lokale Kleinklima im Plangebiet auswirken werden.

Weiterhin werden, wie oben beschrieben und näher im Kap. 5.7 erläutert, umfassende Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser getroffen.

Darüber hinaus werden weitere nachteilige Auswirkungen aus dem erhöhten Versiegelungsgrad auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Luft sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, die Landschaft und biologische Vielfalt, den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt ebenfalls durch die im Bebauungsplan definierten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die weitreichenden und komplexen Festsetzungen gemindert bzw. ausgeglichen, sodass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Prüfung der Wahrung sozialer, hygienischer, wirtschaftlicher und kultureller Erfordernisse:

Die sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernisse wurden bei der Planung berücksichtigt. Das Vorhaben schafft ein Wohnungsangebot für vulnerable Bevölkerungsgruppen. Mit der begleitenden, umfassenden Entwicklung sozialer Infrastruktur in den hier behandelten Urbanen Gebieten wird ein differenziertes Angebot für ein lebendiges, sozialgerechtes Quartier für Senioreninnen und Senioren sowie Pflegebedürftige geschaffen. Die Bauwerke und die Außenanlagen entsprechen dabei stets den hygienischen Anforderungen.

Prüfung der Wahrung der baulichen Beschaffenheit und der Zugänglichkeit:

Die bauliche Beschaffenheit der Bestandsgebäude im Umfeld und die Zugänglichkeit der Wohnhäuser wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, die Zugänge zu den umliegenden Wohnhäusern werden nicht geändert. Die Neubauten werden durch das an die Alte Landstraße angeschlossene Erschließungsnetz erschlossen. Die bauliche Beschaffenheit der Neubauten entspricht dem Stand der Technik und den Vorgaben der Energetik, die in diesem Bebauungsplan weiter geschärft werden.

Somit stehen öffentliche und private Belange der Festsetzung der höheren städtebaulichen Dichte im MU 2 und MU 3 nicht entgegen.

Die sich aus dem Funktionsplan ergebende Grundflächenzahl in den Teilgebieten MU 2 und MU 3 unterschreitet die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), für Urbane Gebiete. Gleichzeitig wird das Maß der Gesamtversiegelung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO im MU 2 und im MU 3 durch die Festsetzung einer möglichen Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 bei 0,9 bzw. 1,0 überschritten. Im MU 1 wird das Maß der Gesamtversiegelung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO mit einer Gesamtversiegelung von maximal 0,7 unterschritten. Die für das MU 2 und MU 3 ermittelten Überschreitungen ist aus den oben genannten Gründen und vor dem Hintergrund der Gesamtversiegelung im Plangebiet als vertretbar zu beurteilen.

5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zielsetzung für die Entwicklung im Plangebiet, insbesondere in den Urbanen Gebieten, ist es, im Sinne eines flächensparenden, nachhaltigen Städtebaus dichte urbane Strukturen mit einer hohen Qualität für den Alltag zu entwickeln. Dabei sollen die Urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 die zentralen Bereiche innerhalb des Hospitals betonen. Für die Urbanen Gebiete werden, wie oben beschrieben, ausschließlich baukörperbezogene Festsetzungen vorgesehen. Durch diese Festsetzung mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten soll das städtebauliche Konzept des Funktionsplanes gesichert werden. Aus den oben genannten Gründen wird keine Festsetzung zur Bauweise getroffen.

5.2. Rund 1.100 Flächen für den Gemeinbedarf

5.2.1. Art der Nutzung

Die Flächen westlich, nördlich und südlich der Urbanen Gebiete werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen“ festgesetzt. Das Hospital bietet auf diesem Gelände ein Service- und Pflegeangebot für ca. 1.100 Senioren und Seniorinnen, das insgesamt neugestaltet werden soll. Die mit „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 1“ bezeichnete Fläche soll nicht umgestaltet werden, die getroffenen Festsetzungen sichern dementsprechend den Bestand. Gleiches gilt für das Haus

„Pfingstrose“ im Südwesten der mit „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 2“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf. Das 2016 errichtete Gebäude mit den neu gestalteten Außenanlagen beinhaltet Wohnungen mit Service sowie eine Kapelle und bleibt unverändert erhalten.

Insgesamt bleibt die bereits heute vorhandene Art der Nutzung als Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen bestehen und wird an moderne Konzepte und Anforderungen angepasst. So sieht das Nutzungskonzept einen fließenden Übergang vom Wohnen mit Service in die Pflege - möglichst in der eigenen Wohnung - in speziell auf die Bedürfnisse von älteren Menschen ausgestatteten Gebäuden vor. Dazu werden zeitgemäße Wohnformen für das Alter - von Wohnen mit Service bis stationäre Pflege - unter modernen Standards bereitgestellt sowie neue Angebote und Nutzungsmöglichkeiten für eine zukunftsorientierte Senioreneinrichtung geschaffen. Die Gebäude zur stationären Pflege enthalten neben den Pflegezimmern auch entsprechende Therapie-, Gemeinschafts-, Lager- und Nebenräume.

Die geplante sukzessive Umsetzung der Umstrukturierung und Modernisierung soll über einen Zeitraum von ca. 15 Jahren erfolgen. Die Entwicklung der zukünftigen Anforderungen an das Gelände ist heute nicht abschätzbar. Daher werden neben den geplanten Wohngebäuden - für das Wohnen mit Service sowie Betriebs- und Mitarbeiterwohnungen - und dem geplanten Festsaal (im mit „(H)“ gekennzeichneten Bereich) auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise sind Anlagen für betriebsinterne Verwaltungen zugelassen. Diese Ausnahme sichert die Möglichkeit für das Hospital, die heute im Urbanen Gebiet geplante Verwaltung in den Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf zu verlegen, falls dies zukünftig aus heute unbekanntem Gründen erforderlich sein sollte.

Durch die Erweiterung der zulässigen Nutzungen wird eine gewisse Flexibilität ermöglicht, falls zu einem späteren Zeitpunkt weitere Nutzungen erforderlich werden, als bisher geplant. Insbesondere im Bereich östlich der Alten Landstraße sind bereits heute soziale, kulturelle und gesundheitliche Nutzungen vorhanden, die dadurch bestandskonform gesichert werden. Zudem wird die Möglichkeit geschaffen, diese Nutzungen zu intensivieren.

Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Wohngebäude für die stationäre Pflege, Wohngebäude mit Wohnungen für das Wohnen mit Service sowie Betriebs- und Mitarbeiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Innerhalb der mit „(H)“ bezeichneten Fläche ist ein Festsaal zulässig. Ausnahmsweise sind Anlagen für betriebsinterne Verwaltungen zulässig. (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)

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 (derzeit ca. 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.

In Ergänzung zu den zentralen Nutzungen in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 soll in dem Baukörper westlich angrenzend an das Urbane Gebiet MU 3 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 „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 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 unmittelbare 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 bege- und befahrbar.

5.2.2. Maß der Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB sind keine Baugebiete im Sinne der BauNVO. Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung können entsprechend auf der Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nach den §§ 16 und 17 BauNVO getroffen werden. Die unterschiedlichen Gemeinbedarfsflächen werden, orientiert an der bestehenden und künftigen Nutzung, der Lage im städtebaulichen Kontext und der freiraumplanerischen Zielsetzung, unterschiedlich beurteilt und mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung belegt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt baukörperähnlich. Bei der Baukörperausweisung werden die künftigen Baukörper allseitig mit Baugrenzen bzw. Baulinien umschlossen, gleichzeitig wird ein gewisser Spielraum ermöglicht. Die Festsetzung legt damit die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO fest. Gegenüber einer flächenhaften Ausweisung bzw. einer Festsetzung von Baufenstern schränkt die baukörperähnliche Ausweisung durch allseitige Festsetzung der Baugrenzen bzw. Baulinien und Festsetzung der jeweils zulässigen Geschosse den Rahmen für eine Realisierung von Baumaßnahmen ein. Um die intendierte städtebauliche Qualität im Plangebiet zusätzlich zu sichern, sollen oberhalb der festgesetzten zulässigen Vollgeschosse keine weiteren Geschosse möglich sein. Dabei sollen auch Technikgeschosse und Technikzwischen Geschosse als Vollgeschosse gelten. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

Oberhalb der als Höchstmaß in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig. Technikgeschosse gelten als Vollgeschosse. (§ 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 der Außenwand 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)

Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 1

Für Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 1“ östlich der Alten Landstraße wird eine bestandssichernde Festsetzung getroffen. Entsprechend werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie baukörpernahe Baugrenzen festgesetzt. Der gegebene Spielraum der Baugrenzen resultiert aus einer Begründung 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.

Im Bereich östlich der Alten Landstraße (Urbanes Gebiet MU 1 und Fläche für den Gemeinbedarf 1) werden keine Flächen für Nebenanlagen festgesetzt, da dieser Bereich zurzeit 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 MU 2 und MU 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 MU 1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf 1 dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen für Tiefgaragen überschritten werden. (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete und kann innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschöpft werden.

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 auf der mit „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 1“ bezeichneten Flächen für den Gemeinbedarf nicht ausreichend, um die geplanten Nebenanlagen errichten zu können. Es handelt sich insbesondere um die erforderlichen ebenerdigen und unterirdischen Stellplätze sowie Wege. Zur Sicherung der Barrierefreiheit der Wege, insbesondere einer möglichen Nutzung mit einem Rollator oder einem Rollstuhl, ist die Versiegelung 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 die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787, zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), bezeichnete Anlagen, wie folgt überschritten werden: auf der mit „Alten- und Pflegeeinrichtung mit Servicewohnen 1“ bezeichneten Fläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 und auf der mit „Alten- und Pflegeeinrichtung mit Servicewohnen 3“ bezeichneten Fläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7. (vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung)

Die Überschreitung der 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.

Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 2 und 3

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Bezeichnung „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 2“ befindet sich nördlich der Straße Hinsbleek und westlich der Alten Landstraße, die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Bezeichnung „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 3“ südlich der Straße Hinsbleek. Insbesondere der Bereich südlich des Hinsbleek bildet das Herzstück der neuen Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen – in diesem Bereich werden die meisten Seniorinnen und Senioren künftig leben. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird auf der mit „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 2“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf eine drei- bis siebengeschossige Bebauung eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese übersteigt den Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Gemäß den Vorgaben der HBauO werden in allen Teilbereichen 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.

Auf der mit „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 3“ bezeichneten Flächen für den Gemeinbedarf ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das entspricht analog dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dem Funktionsplan entsprechend baukörperähnlich festgesetzt. Mit den Baulinien wird auf der mit „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 2“ bezeichneten Fläche die städtebauliche Einfassung des Parks gesichert. Die hier als städtebaulich relevante Kanten definierten Bereiche der Gebäude werden durch Baulinien definiert. Durch die Ergänzung der überbaubaren Fläche um Baugrenzen wird gleichzeitig ausreichend Flexibilität eingeräumt, um innerhalb dieser Baukörper qualitätsvolle Grundrisse entwickeln zu können.

Die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl kann auf den Flächen für den Gemeinbedarf mit der Bezeichnung „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 2“ und „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 3“ nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschöpft werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Sicherung der intendierten städtebaulichen Struktur eng gefasst, sodass Terrassen voraussichtlich nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen können. Der Bebauungsplan regelt daher explizit die Überschreitung der Baugrenzen bzw. Baulinien durch Terrassen (siehe unten). Damit können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Anlagen errichtet werden, die in die festgesetzte GRZ eingerechnet werden müssen.

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 bzw. Baulinien 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. Zur Minderung der Bodenversiegelung sollen ebenerdige Terrassen eine Tiefe von maximal 3 m ab der Baugrenze bzw. Baulinie nicht überschreiten und in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Hiervon ausgenommen ist die an den, auf der mit „(H)“ gekennzeichneten Fläche, geplanten Festsaal angrenzende Terrasse: Auf Grund erwartungsgemäß höherer Nutzerzahlen kann diese Terrasse die Baugrenzen bzw. Baulinien um bis zu 6 m überschreiten und zur Gewährleistung der Barrierefreiheit engfügig befestigt werden. 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 bzw. Baulinien durch ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 3 m zugelassen werden, wenn diese in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Für die mit „(A)“ bezeichneten Gebäudeseiten können Überschreitungen der Baugrenzen durch eine ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 6,0 m angrenzend an 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 im westlichen Teil des Plangebiets sämtliche privaten Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden (siehe auch Kapitel 5.8). Dafür werden in der Planzeichnung entsprechende Flächen festgesetzt. Ergänzend setzt der Bebauungsplan Folgendes fest:

In den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 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 MU 1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf 1 dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen für Tiefgaragen überschritten werden. (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Für das mit „(I)“ gekennzeichnete Gebäude nordöstlich 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 „(I)“ gekennzeichnete Gebäude erforderliche Abstandsfläche (0,4 H) würde mehr als die Hälfte der nördlich angrenzenden Wegeparzelle (Straßenverkehrsfläche) in Anspruch nehmen. Nach Süden würde sich die Abstandsfläche des mit „(I)“ bezeichneten Gebäudes und des südöstlich angrenzenden fünfgeschossigen Gebäudes überschneiden.

Zudem kann der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 2,5 m gemäß § 6 (5) HBauO an der Nordwestecke des Gebäudes nicht eingehalten werden.

Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

Die Abstandsfläche der mit „(I)“ bezeichneten Gebäude darf auf das Maß von 0,3 H unterschritten werden. (vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung)

Diese Unterschreitung der Abstandsflächen sowie des Mindestabstands zur Grundstücksgrenze gemäß § 6 HBauO ist zur Sicherung und Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs erforderlich. Beides 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 und der Unterschreitung des Mindestabstands zur Grundstücksgrenze 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 beeinträchtigt, da die Gebäude fast 24 m auseinander liegen. Dieses Maß ist erfahrungsgemäß auch ausreichend groß, um den Anforderungen des Sozialabstandes 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 nicht ergeben.

Für den neuen Baukörper sind trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen und des Mindestabstands zur Grundstücksgrenze 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.

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 auf den mit „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 3“ bezeichneten Flächen für den Gemeinbedarf 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 sowie 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 die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787, zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), bezeichnete Anlagen, wie folgt überschritten werden: auf der mit „Alten- und Pflegeeinrichtung mit Servicewohnen 1“ bezeichneten Fläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 und auf der mit „Alten- und Pflegeeinrichtung mit Servicewohnen 3“ bezeichneten Fläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7. (vgl. § 2 Nummer 9 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.

5.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zielsetzung für die Entwicklung im Plangebiet ist es, im Sinne eines flächensparenden, nachhaltigen Städtebaus dichte urbane Strukturen mit einer hohen Qualität für den Alltag zu entwickeln. Für die Flächen für den Gemeinbedarf werden, wie oben beschrieben, ausschließlich baukörperähnliche Festsetzungen vorgesehen. Durch diese Festsetzung mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten soll das städtebauliche Konzept des Funktionsplanes gesichert werden. Die erforderlichen Abstandsflächen zur Mitte der Straßenverkehrsflächen und der Baukörper im Quartier zueinander wird dabei bis auf eine Ausnahme eingehalten. In diesem Fall ist im Bebauungsplan eine Unterschreitung der Abstandsfläche auf 0,3 zugelassen (siehe Kap. 5.3.2). Aus den oben genannten Gründen wird keine Festsetzung zur Bauweise getroffen.

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 wird ein teilweiser Umbau der Alten Landstraße erforderlich. Für die geplante Zufahrt an der nördlichen Grenze des Plangebiets (gemäß Funktionsplan Planstraße D) wird in der Alten Landstraße aus Fahrtrichtung Süden ein Linksabbiegestreifen eingerichtet. Dieser kann aus der dort vorhandenen Sperrfläche entwickelt werden. Zur Wahrung des Verkehrsflusses in der Alten Landstraße wird für diesen Erschließungspunkt eine „rechts raus“-Regelung vorgesehen. 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 sollen 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 den Hamburger Regelwerken für die Planung von Stadtstraßen (ReStra) geplant. Im Straßenraum Hinsbleek sind nördlich, unter Berücksichtigung der vorhandenen Wallhecke mit wertvollen Eichen, und südlich Besucherparkstände vorgesehen. 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, Fußwege und Wallhecke 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 dreiachsiges Müllfahrzeug sowie für das Wenden kleiner Lkw in Vorwärtsfahrt ausgebaut werden. Um die dafür erforderlichen Flächen planungsrechtlich zu sichern, werden diese als öffentliche Straßenverkehrsflächen 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.

Grundsätzlich sind öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Gewährleistung der Sicherheit von hereinragenden Gegenständen (z.B. Kasematten, Unterflurcontainer, Fallrohre) freizuhalten. Insbesondere im Hinblick auf die Bewohnerschaft ist die Barrierefreiheit der Gehwege von besonders hoher Bedeutung. Die Freihaltung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird im Erschließungsvertrag geregelt.

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]“ gekennzeichneten Trassen - am nördlichen Rand des Bereichs westlich Alte Landstraße (gemäß Funktionsplan Planstraße D) und westlich der Wendekehre Hinsbleek – dienen der Erschließung der Gebäude und gleichzeitig der Bereitstellung von öffentlich nutzbaren Stellplätzen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert neben der Nutzbarkeit dieser Flächen für den allgemeinen Fußgänger-, Rad- und Pkw-Verkehr auch die bestehende Zufahrt von der Alten Landstraße zur Tiefgarage „Haus Pfingstrose“. Zudem ermöglicht das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen.

Für die mit „[2]“ gekennzeichneten Versorgungs- und Liefertrassen im Bereich nördlich und südlich der Straße Hinsbleek ist die Errichtung eines Fuß- und Radweges geplant, der für die Öffentlichkeit nutzbar ist. Die südliche der beiden Trassen dient zudem der Erschließung der Gebäude im südlichen und südwestlichen Bereich für Rettungs- und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge.

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 und unterhalten werden sowie die Befugnis für Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Bezeichnung „[2]“ umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr sowie Rettungs- und Ver- und Entsorgungsfahrzeugen zur Verfügung gestellt und unterhalten werden sowie die Befugnis für Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

5.3.3. Ruhender Verkehr

Die Anlage von Besucherparkständen erfolgt im öffentlichen Straßenraum entlang der Straßen Hinsbleek (33 Besucherparkstände, davon drei behindertengerecht) und Alte Landstraße (25 Besucherparkstände). Zudem werden im Bereich der nördlichen Zufahrtsstraße (gemäß Funktionsplan Planstraße D, 30) sowie im Bereich westlich der Wendekurve Hinsbleek weitere 29 Stellplätze (davon einer behindertengerecht) geschaffen, die für die Öffentlichkeit nutzbar sind. Diese auf Privatgrund angeordneten Stellplätze werden zur Sicherung der erforderlichen Anzahl öffentlicher Parkstände dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht. Insgesamt werden 117 Besucherparkstände (49,5 %) bzw. öffentlich nutzbare Stellplätze (50,5 %) im Straßenraum geschaffen. Dieses Angebot wird durch Besucher- und Kundenstellplätze u.a. für den Nahversorger (22, davon drei behindertengerecht) auf einer ebenerdigen Stellplatzanlage im Urbanen Gebiet MU 3 ergänzt. Von den genannten öffentlichen Besucherparkständen und öffentlich nutzbaren Stellplätzen sind 49,5% im öffentlichen Straßenraum und 50,5 % auf Privatgrund.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sowie weitere öffentlich nutzbare Stellplätze für die geplanten gewerblichen Nutzungen in den Urbanen Gebieten werden in vier Tiefgaragen geschaffen, um die wohnungsnahen 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.

Für Fahrräder sollen im gesamten Plangebiet ca. 135 Abstellmöglichkeiten errichtet werden. Davon sind ca. 98 Fahrradparkstände entlang der Straße Hinsbleek direkt zugänglich, weitere ca. 36 Abstellmöglichkeiten sind - öffentlich nutzbar - auf privatem Grund (Mündungsbereich Planstraße D (gemäß Funktionsplan) und angrenzend an die Stellplatzanlage im MU 3) von der Alten Landstraße aus zu erreichen.

Die für E-Bikes und Elektroautos erforderliche Ladeinfrastruktur wird im Plangebiet verteilt bereitgestellt. Die Anzahl an Ladeeinrichtungen ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.4. Versorgungsflächen

5.4.1. Stromversorgung

Für die stabile und sichere Stromversorgung des sukzessive im Umbau befindlichen Hospitalgeländes werden Netzstationen erforderlich, vorrangig Kompaktnetzstationen. Hierfür wird in der südöstlichen Ecke des privaten Flurstücks 3688 im unmittelbaren Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Alte Landstraße eine Fläche von rund 40 m² als künftig öffentliche Versorgungsfläche – Netzstation festgesetzt. Betreiber ist die Stromnetz Hamburg GmbH.

5.5. Gestaltungsleitfaden / Gestalterische Festsetzung

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 zu dem städtebaulichen Vertrag ist sein Inhalt bindend und wird in dem künftigen Baugenehmigungsverfahren zur Prüfung in gestalterischer Hinsicht herangezogen.

5.6. Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

5.6.1. Lärm

Im Juli 2021 wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Einwirkungen des Gewerbelärms und des Straßenverkehrslärms sowie die Auswirkungen der durch die Planung verursachten Zusatzverkehre im Bereich westlich Alte Landstraße betrachtet. Für den Bereich östlich Alte Landstraße, der nicht überplant und nur bestandsorientiert planungsrechtlich gesichert wird, wird angenommen, dass die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung übertragbar sind. Die Annahme basiert auf der räumlichen Lage der beiden Bereiche, der gleichmäßigen Verteilung der Verkehrsmengen östlich und westlich Alte Landstraße sowie der gleichen Baugebietsfestsetzungen. Ergänzend wurden die Daten der Strategischen Lärmkartierung vom 2022 ausgewertet.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs sind teilweise als Urbane Gebiete und teilweise als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Für Gemeinbedarfsflächen stehen formal weder Richtwerte noch Immissionsgrenzwerte zur Verfügung. Aufgrund der künftig zulässigen Nutzungen - Wohngebäude für die stationäre Pflege, Wohngebäude mit Wohnungen für das Wohnen mit Service sowie Betriebs- und Mitarbeiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - wird den Gemeinbedarfsflächen ein immissionsschutzrechtlicher Schutzanspruch vergleichbar dem eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zugrunde gelegt. Das Wohnen für Seniorinnen und Senioren mit unterschiedlichem Pflegebedarf (von Wohnen mit Service bis zu stationärer Pflege) sowie das Wohnen der Mitarbeiterschaft sind dabei die primär intendierten Nutzungen. Die Zweckbestimmung „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen“ verdeutlicht die geplante Nutzung. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ergänzen die Wohnnutzung. Für die Urbanen Gebiete (MU) gelten die gemäß 16. BImSchV genannten Immissionsgrenzwerte.

Belastungen aus Gewerbelärm sind durch die geplanten gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs gegeben. Im Plangebiet sind ein Verbrauchermarkt, weitere kleinflächige Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen für den täglichen Bedarf der Bewohnerschaft und der Nachbarschaft und ein Zentrum der Begegnung und Freizeitgestaltung (inkl. Bibliothek und Internetcafé) vorgesehen. Ein Ärztezentrum, ein Bildungscampus, eine Kindertagesstätte, Mitarbeiterwohnungen, ein Marktplatz sowie ein Kundenzentrum und die Verwaltung des Hospitals runden das Angebot ab.

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 westlichen Plangebietsteils 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. Damit wird die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung im straßennahen Bereich tagsüber (70 dB(A)) und nachts (60 dB(A)) knapp überschritten. Als Grundlage für die Schalltechnische Untersuchung wurde die Rechenvorschrift RLS 90 angewendet. Diese berücksichtigt im Gegensatz zur neuen RLS 19 keine lärmarmen Straßendeckschichten. In der Alten Landstraße ist jedoch ein lärmarmers Splittmastixasphalt verbaut, sodass von 2 dB niedrigeren Emissionspegeln und auch etwa 2 dB niedrigeren Immissionspegeln ausgegangen werden kann. Damit würde die Überschreitung der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung vermutlich größtenteils entfallen und nur noch kleinräumig vorliegen. Ein Verzicht auf eine gesonderte Festsetzung und die Anwendung des üblichen passiven Schallschutzes ist somit aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Der Tageswert von 65 dB(A) wird innerhalb des Plangeltungsbereiches im straßennahen Bereich überschritten. Für diese mit „(C)“ gekennzeichneten Bereiche ist die Außenbereichsklausel anzuwenden. Für den östlichen Plangebietsteil sind entsprechend ebenfalls Überschreitungen anzunehmen. Die Daten der Strategischen Lärmkartierung bestätigen, dass östlich der Alten Landstraße sowie am Ring 3 Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auftreten.

Der Sachverhalt des Gewerbelärms wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung gelöst, die Bewältigung des Lärmkonflikts erfolgt jedoch durch Verlagerung auf die Ebene der Baugenehmigung durch folgende Maßnahmen:

1. Überdachung der Rampe der Tiefgaragenzufahrt zur Tiefgarage 1 in der mit „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 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 Lärm“ 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.

5.6.1.1. 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 (Verbrauchermarkt sowie weitere kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen) gegeben. Weiterhin werden sich auf dem Gelände westlich Alte Landstraße eine Bankfiliale, ein Begegnungszentrum, ein Restaurant, ein Multifunktionsaal (Gebäude Nummer 13), der Bildungscampus, Arztpraxen sowie ein Vitalcenter befinden.

Für die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches ist festzustellen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm 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 (mit „(D)“ bezeichneter Fassadenabschnitt) 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. Maßnahmen zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte). Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

Zum Schutz vor Gewerbelärm ist an den mit „(D)“ bezeichneten Fassadenabschnitten eine Orientierung von Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn für diese verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorgesehen werden. (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)

Nach der derzeitigen Planung werden sich in der Südfassade von Gebäude 11 keine Fenster und somit auch keine Immissionsorte befinden. Aufgrund der getroffenen Festsetzung ist der Sachverhalt des Gewerbelärms im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan gelöst, es erfolgt jedoch eine Konfliktverlagerung auf die Ebene der Baugenehmigung.

Für den Verbrauchermarkt wurden exemplarisch drei haustechnische Anlagen berücksichtigt. Sofern diese im Nachtzeitraum betrieben werden und sich im Gebäude 7 in unmittelbarer Nähe zu den Anlagen 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 Gebäudefassaden 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 diejenigen Bereiche, die als 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 wie innerhalb des Plangeltungsbereiches unter Berücksichtigung der aufgezeigten Lärmschutzmaßnahmen erfüllt.

Auch 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.

5.6.1.2. 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 Lärmschutz an Straßen (RLS- 90).

Aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßenabschnitten ist nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen. Daher ist der durch die Planung verursachte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant. Innerhalb des Plangebiets ist für den Bereich westlich Alte Landstraße 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 Plangeltungsbereichs im straßennahen Bereich überschritten. Die Daten der Strategischen Lärmkartierung bestätigen die zuvor getätigte Annahme, dass es im Bereich östlich der Alten Landstraße sowie angrenzend an den Ring 3 zu Überschreitungen kommt.

Für die geplanten Wohngebäude im Bereich westlich Alte Landstraße zeigt sich, 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 Gemeinbedarf 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 Gebäudezwillingen 1 und 2 sowie 7 und 8 und im MU 1 insbesondere im straßennahen Bereich zur Alten Landstraße nicht eingehalten. Hier wird ebenfalls der Tagwert von 65 dB(A) überschritten.

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

An den mit „(B)“ bezeichneten Fassadenabschnitten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 1“ und im MU 1 sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. *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 Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich, so ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen 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 Innenraumpegel bei*

teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

An den mit „(C)“ bezeichneten Gebäudeseiten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 1“ und im MU 1 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. (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)

Für den Bereich östlich Alte Landstraße (Fläche für den Gemeinbedarf 1 und MU 1) ist aufgrund der oben beschriebenen Annahmen (räumliche Lage beider Bereiche, gleichmäßige Verteilung der Verkehrsmengen östlich und westlich Alte Landstraße, gleiche Baugebietsfestsetzungen) sowie der Auswertung der Strategischen Lärmkartierung von 2022 mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte im Tag- und Nachtzeitraum zu rechnen. Diese betreffen die gesamten, bestehenden Gebäudefronten entlang der Alten Landstraße und des Poppenbütteler Wegs (Ring 3). Bei der Grundrissgestaltung ist auf die Ausrichtung der Aufenthaltsräume und insbesondere der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu achten. Im nördlichen Bau- feld ist diese Anordnung durch die Form bereits eindeutig. In den beiden südlichen Bau- feldern ist dies ebenfalls möglich und bei der Grundrissgestaltung zu beachten. Zur Sicherung gesun- der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die o.g. Festsetzungen (§ 2 Nummer 13 und 14 der Verordnung) daher auch dort anzuwenden.

5.6.2. Klimaschutz

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

Für die Stadt Hamburg wurde 2015 ein Klimaplan beschlossen und 2020 fortgeschrieben. 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 Be- bauungsplan unter Berücksichtigung der Klimastrategie „klimagerechte Stadtentwicklung“ wie- der.

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 Bebauungs- plan Festsetzungen und Maßnahmen, die zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung wirksam beitragen. Im Plangebiet sollen daher die Potenziale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen insbesondere zur Minderung von CO₂-Emissionen genutzt werden.

5.6.2.1. Maßnahmen zum Klimaschutz

Die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien 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 günstigen Siedlungsflächen. Entsprechend besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung.

Die festgesetzte Dachbegrünung auf den Gebäuden und Tiefgaragen, die Freiflächen zwischen den Gebäudekörpern und die geplante Teichanlage wirken sich positiv auf das lokale Klima aus. Sie binden durch Photosynthese CO₂, kühlen durch Transpiration ihre Umgebungsluft und steigern die Luftqualität, indem sie Feinstaub und andere Schadstoffe herausfiltern. Gleichzeitig bewirkt die Dachbegrünung und die Begrünung auf unterbauten Flächen einen verzögerten Abfluss des Oberflächenwassers und trägt aufgrund der damit verbundenen erhöhten Verdunstungsrate und des Retentionsvolumens insbesondere bei Starkregenereignissen zur Minderung des Oberflächen-Abflusses in die Vorflut (Regenwassersiele, Alster) bei. Die Begrünung von Dächern sorgt darüber hinaus für Einsparungen bei Wärme- und Kälteenergie, indem sie Temperaturextreme in der näheren Gebäudeumgebung mindert und so die ökologische und ökonomische Energiebilanz des Gebäudes verbessert. Gleichzeitig wird die Aufheizung der Dachflächen durch Sonneneinstrahlung durch eine Dachbegrünung vermieden. Es ist daher davon auszugehen, dass die baulichen Maßnahmen das Kleinklima im Gebiet eher verbessern werden.

Die Dachbegrünung, die Erhaltungsgebote und die umfangreiche Begrünung der Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern führen darüber hinaus zu einer Minderung von Beeinträchtigungen des Kleinklimas durch Bebauung und Versiegelung und wirken durch Temperaturabsenkung einem Wärmeinsel-Effekt entgegen. Weiterhin sichern Mindestbaumpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Begrünung von Stellplatzanlagen die Entwicklung klimatisch wirksamer Vegetationsbestände.

Im städtebaulichen Vertrag wird zudem geregelt, dass auf allen Dachflächen der Gebäude Photovoltaik- und ggf. ergänzende Solarthermieanlagen mit einer Kollektorfläche im Verhältnis 1:3 zur Dachfläche (1 m² Kollektorfläche auf 3 m² Dachfläche) zu errichten sind. Davon ausgenommen sind lediglich verschattete Bereiche oder Bereiche mit technischen Aufbauten. Dadurch kann ein Teil des Energie- und Warmwasserbedarfs durch erneuerbare Energien bereitgestellt werden.

5.6.2.2. Anpassungen an die Folgen des Klimawandels

Die vorgenannten Maßnahmen zum Klimaschutz tragen auch zur Klimaanpassung bei. Ziel ist dabei, den Bebauungsplan weitmöglich resilient gegenüber den aus dem Klimawandel resultierenden Auswirkungen (Dürre, Starkregen, Temperaturanstieg etc.) zu gestalten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer werden im Regelfall mit Materialien eingedeckt, die unerwünschte Nebeneffekte haben, wie z.B. starke Aufheizung im Sommer oder sofortiges Abfließen von Niederschlagswasser. Durch eine Begrünung kann dem am wirkungsvollsten und mit dem geringsten Aufwand begegnet werden. Eine Dachbegrünung ist einerseits eine wirksame Maßnahme gegen sommerliche Hitze und führt andererseits durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchgangs und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung im Winter. Dadurch kann Heizenergie eingespart werden. Eine begrünte Dachfläche ist, wie alle offenen Vegetationsflächen, zudem in der Lage, Niederschlags-

wasser zu speichern. Die Niederschläge fließen abzüglich der Verdunstungs- und Transpirationsrate zeitverzögert ab. Das trägt entscheidend zur Reduzierung des Feuchtemangels der oberflächenversiegelten Stadt bei und führt zu einer erheblichen Entlastung der gesamten Oberflächenentwässerung. Zudem bieten begrünte Dächer zusätzlichen Lebensraum für Insekten und Vögel. Zur Dachbegrünung werden die in Kapitel 5.9.2.2 näher erläuterten Festsetzungen § 2 Nummern 25 und 26 der Verordnung getroffen.

Der Anstieg von Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels ist unumstritten und stellt die Ableitung von Oberflächenwasser vor neue Herausforderungen. Die bestehenden Vorfluter können die Niederschlagsmengen oft nicht mehr aufnehmen, sodass - insbesondere für Starkregenereignisse – Maßnahmen zur gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers getroffen werden müssen. Das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitete Entwässerungskonzept sieht daher entsprechende Maßnahmen vor: Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, zu sammeln oder zu nutzen und darf nur unter Auflagen in die Regenwassersiele eingeleitet werden, wenn es nicht versickert, gesammelt oder genutzt werden kann. Zudem sind begrünte Dächer und begrünte unterbaute Flächen so herzustellen, dass anfallendes Niederschlagswasser in einer Retentionsschicht zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet wird. Mit den aus dem Entwässerungskonzept abgeleiteten Festsetzungen (s. auch Kapitel 5.7.1) wird die Klimaanpassungsstrategie im Plangebiet und die Bewältigung der aus Starkregenereignissen resultierenden Wassermengen wirksam unterstützt. Der Bebauungsplan trifft dazu die in Kapitel 5.9.2.1 näher erläuterte Festsetzung § 2 Nummer 23 zur Begrünung unterbauter Flächen sowie die in Kapitel 5.9.2.2 näher erläuterte Festsetzung § 2 Nummer 26 zur Dachbegrünung.

5.6.3. 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.

5.6.4. Störfallbetriebe

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

5.6.5. Bodenverunreinigungen

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

5.6.6. 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.

5.7. Wasser

5.7.1. Oberflächenentwässerung

Im Zuge der schrittweisen Neuentwicklungen im westlichen Plangebietsteil wird auch die Entwässerung neu konzipiert.

Aufgrund der relativ undurchlässigen Bodenschichten und insbesondere wegen der hohen Grundwasserstände 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. Bezogen auf die Einzugsgebietsgebietsfläche von 5,7 ha ergibt sich eine Gesamtmenge von rund 97,7 l/s, die in die öffentlichen Regenwassersiele eingeleitet werden darf. Darüber hinaus anfallende Zuflüsse müssen innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen (z.B. Speicherboxen oder Stauraumkanäle) zurückgehalten werden. Die Aufteilung der Einleitungen kann in Abhängigkeit von der hydraulischen Leistungsfähigkeit der RW-Siele frei gewählt werden.

Unter Berücksichtigung der flächenspezifischen Abflussspende von 17,0 l/(s x ha) und der hydraulischen Einleitbeschränkungen ergibt sich aus den hydraulischen Berechnungen für den westlichen Plangebietsteil 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 Plangebietsteil ein ca. 240 m² großer Teich vorgesehen (siehe Planzeichnung), welcher auch als Retentionsraum für gesammelte Niederschlagsabflüsse dienen soll. Die Teichfläche wird dem städtebaulich-freiraumplanerischen Funktionsplan entsprechend in der Planzeichnung unverbindlich vorgemerkt.

5.8. 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.

5.9. 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 für den westlichen Plangebietsteil Kompensationsmaßnahmen für Beeinträchtigungen durch Überbauung und Versiegelung sowie Ersatzpflanzungen für die unvermeidbaren Baumfällungen bereitgestellt und es wird für die intensive Durchgrünung 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 Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag konkretisiert.

5.9.1. 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:

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume sowie im Bereich der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Ausnahmen für Geländeanpassungen, für die Herrichtung von Platz- und Wegeflächen oder für die Verlegung unterirdischer Leitungen können zugelassen werden, wenn die langfristige Erhaltung des betroffenen Baumes dadurch nicht gefährdet ist. (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)

Als Wurzelschutzbereich gilt die gesamte Fläche unterhalb der Baumkrone zuzüglich der äußeren Wurzelschutzzone, die 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 Wurzelschutzbereich 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, für die Verlegung unterirdischer Leitungen oder im vorliegenden Fall auch für die Erweiterung der Wendekurve Hinsbleek im östlichen Plangebietsteil nicht immer vollständig vermieden werden. Erforderliche fachgerechte Vorsorgemaßnahmen im Wurzelraum obliegen der Festlegung im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nach der BaumschutzVO. Zur Wiederherstellung der überhöhten Geländestruktur im Verlauf des Knickwalls entlang der südlichen Plangebietsgrenze sind Geländeaufhöhungen im Grundsatz zulässig (siehe unten, Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „(G“).

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 Grenzbeplanzung aus teilweise abgängigen Bäumen und Sträuchern. Diese soll in der bestehenden Breite der Pflanzfläche (ca. 1,20 m 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 mindestens drei 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 Reihenhausergrundstücken 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. Um den im Laufe der Jahre in einzelnen Abschnitten nur noch schwach ausgeprägten Knickwall wieder aufzusetzen, sind Bodenandeckungen erforderlich und zulässig. Dies gilt auch, sofern der Knickwall nach temporären Eingriffen wieder nachzuprofilieren ist. Der Bebauungsplan trifft hierzu 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. Der Knickwall ist zu erhalten und nach temporären Eingriffen wieder herzustellen. (§ 2 Nummer 18 der Verordnung)

5.9.2. Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

5.9.2.1. Vorgaben für Gehölzanpflanzungen und für die Grundstücksbegrünung

Zur Anpflanzung von Bäumen 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 19 der Verordnung)

Eine Durchgrünung des Baugebiets mit Bäumen ist gestalterisch und ökologisch geboten und wird mit den städtebaulich erprobten Kennzahlen festgesetzt. Als klein-, mittel- und großkronige Bäume werden solche Bäume verstanden, die unter normalen Standortbedingungen in ausgewachsenem Zustand mindestens Größen von 7 m, 12 m und 20 m erreichen. Auf dem Grundstück vorhandene und verbleibende Bäume entsprechender Qualität können dabei angerechnet werden. Die Bezugsfläche für die Ermittlung der Anzahl anzupflanzender Bäume ergibt sich baufeldbezogen aus der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß GRZ zuzüglich der begrüneten 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 BaumschutzVO 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 und dauerhaft zu erhalten. (§ 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 als Ersatzpflanzungen für Forderungen aus Genehmigungsbescheiden der BaumschutzVO 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 21 auf dem jeweiligen Grundstück anzupflanzenden Bäume verrechnet werden.

Für Neupflanzungen, Ergänzungspflanzungen und Ersatzpflanzungen von Gehölzen gilt generell die folgende Festsetzung:

Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm und mittel- oder großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 25 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmsweise können auch standortgerechte nichtheimische Gehölzarten zugelassen werden, nicht jedoch für Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen auf den mit „(E)“ und „(G)“ festgesetzten Flächen. 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 mit Ballen, Pflanzgröße 100 cm, drei Pflanzen je Heckenmeter. (§ 2 Nummer 21 der Verordnung).

Die Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen werden als Pflanzqualitäten bezeichnet. Als Pflanzqualität für vorgeschriebene Baumpflanzungen werden Stammumfänge von mindestens 18 cm und mindestens 25 cm festgesetzt, um in den Baugebieten von Beginn an eine angemessene Präsenz und Wertigkeit der Pflanzung sicher zu stellen. Die Verwendung heimischer Gehölzarten 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 können dort auch standortgerechte nichtheimische Arten verwendet werden, sofern diese im Hinblick auf ihre Klimaresilienz besser geeignet sind. Als klimaresilient eingestufte Baumarten sind z.B. in der regelmäßig fortgeschriebenen Artenliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz zusammengestellt (GALK-Straßenbaumliste, Zukunftsbäume für die Stadt). Auch diese Bäume können insbesondere im Siedlungsraum wertvolle Sekundärhabitats für Brutvögel und Insekten sein. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht für die Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen auf den mit „(E)“ und „(G)“ festgesetzten Flächen, da für diese Flächen keine der o.g. Standorteinschränkungen zutreffend sind. Die vorgegebenen Mindest-Pflanzgrößen für Hecken und Großsträucher sowie die Pflanzdichte für Hecken dienen dem Ziel, dass die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen bereits in angemessener Zeit erreicht werden. Bei Baumpflanzungen im Nahbereich von unterirdischen Leitungstrassen ist generell zu beachten, die geplanten Baumstandorte un-

ter Berücksichtigung von Mindestabständen oder ggf. erforderlichen wirksamen Schutzmaßnahmen gegen das Einwurzeln von Leitungen mit dem zuständigen Leistungsträger im Vorwege abzustimmen.

Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen. (§ 2 Nummer 22 der Verordnung)

Die Festsetzung dient als Voraussetzung für einen auskömmlichen Wurzelraum und damit für eine nachhaltige Entwicklung des Baumes am Standort. Bei einer ggf. gestalterisch sinnvollen Gruppenpflanzung kann die Pflanzfläche nach den Ansprüchen der verwendeten Bäume fachgerecht reduziert werden. Um Baumpflanzungen auch auf unterbauten Flächen zu ermöglichen und diese dauerhaft zu erhalten, sind auf einer Fläche von mindestens 12 m² höhere Überdeckungen von mindestens 100 cm im Wurzelbereich erforderlich.

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. Der Aufbau der begrüneten unterbauten Flächen ist so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser vor Ableitung in einer Retentionsschicht zurückgehalten werden kann. (§ 2 Nummer 23 der Verordnung)

Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 60 cm ist erforderlich, um Sträuchern, Rasenflächen, Gräsern, Stauden und Bodendeckern geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen. Zu den Anforderungen an die Substratstärke für Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen, siehe oben § 2 Nummer 22 der Verordnung. 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.

Als Einfriedigungen entlang von Straßenverkehrsflächen 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 24 der Verordnung)

Heckenpflanzungen sind immer dann vorzunehmen, wenn Einfriedigungen auf privatem Grund entlang daran angrenzender öffentlicher Flächen vorgesehen sind. Hecken im Siedlungsraum tragen in den Sommermonaten zur Stabilisierung des Kleinklimas bei, sie können Einwirkungen durch stärkere Winde abmildern und sie stellen häufig geeignete Sekundär-Habitate für Heckenbrüter dar. Feste Einzäunungen können aus ortsgestalterischen Gründen nur in Verbindung mit einer Hecke zugelassen werden und sie dürfen die Hecke nicht in der Höhe überragen. Damit wird der Zielsetzung eines weitmöglich durch Grünstrukturen geprägten Erscheinungsbildes des Baugebietes entsprochen. Hinsichtlich der Heckenpflanzung besteht ein Mindest-Abstandsmaß, das gegenüber angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen einzuhalten ist.

5.9.2.2. 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 Grünvolu-

menverlusten ist die Dachbegrünung. Diese Maßnahme entspricht gleichermaßen den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen, der Hamburger Gründachstrategie und der Klimaanpassung. Zudem sind im Entwässerungskonzept die Dächer als Retentions Gründächer angesetzt. Daher trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

In den Urbanen Gebieten sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Dächer von Hauptgebäuden als Flachdach oder mit einer Neigung von bis zu maximal 20° herzustellen. (§ 2 Nummer 25 der Verordnung)

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 begrüneten Dachflächen ist so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser vor Ableitung in einer Retentionsschicht zurückgehalten wird. (§ 2 Nummer 26 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 bis 20° angegeben. 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. Nicht ausgenommen sind Flächen mit aufgeständerten Solaranlagen. Eine dauerhafte Extensivbegrünung ist auch unter aufgeständerten Solaranlagen möglich und der energetische Wirkungsgrad von Photovoltaik-Anlagen wird durch den kühlenden Effekt der Vegetation erhöht.

5.9.3. Gewässer- und Bodenschutz

5.9.3.1. Oberflächengewässer

Im südöstlichen Plangebiet besteht auf ca. 150 m² ein künstlich angelegtes Oberflächengewässer in Form eines Folien-Zierteichs mit artenreicher Sumpf- und Böschungsvegetation. Dieser wurde in dem zeitlich vorgezogenen 1. Bauabschnitt überplant. In der Planzeichnung ist dem städtebaulich-freiraumplanerischen Funktionsplan entsprechend 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, des Entwässerungskonzepts und der geplanten Gestaltung des zentralen Parks ist dieser Teich im Südwesten des Plangebiets angeordnet.

5.9.3.2. Grundwasser

Die folgende Festsetzung im Sinne von § 11 Absatz 1 Nummer 8 Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 503, 525), 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 28 der Verordnung)

Ziel 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 Planungs- umsetzung geeignete technische Bauausführungen zum Erhalt der anstehenden Bodenwasser- verhältnisse 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.

5.9.3.3. Minderung der Bodenversiegelung

Einen wesentlichen Beitrag zur Minderung der Bodenversiegelung leisten die zu begrünenden 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 begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen. (vgl. § 2 Nummer 27 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 5 sind in bestimmten Fällen auch dem Hauptgebäude zugehörige ebenerdige Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als wasser- und luftdurchlässige Belagsarten gelten z.B. wassergebundene Decken (Grand), Pflaster- und Plattenbeläge mit Fugenanteil, Rasenliner u. Ä.

5.9.4. Besonderer Artenschutz

5.9.4.1. Rechtliche Grundlagen

Für den westlichen Plangebietsteil 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.

5.9.4.2. 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 neun Bäume im Bereich des 2. bis 5. 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. Diese Bäume mit Höhlungen sowie auch weitere Bäume ab 40 cm Stammdurchmesser sind vor Durchführung von Baumpflegemaßnahmen oder ggf. Fällung auch auf Besatz von Höhlenbrütern und Eichhörnchen zu untersuchen und unbesetzte Höhlen sind zu verschließen. Dies gilt gleichermaßen vor Abbruch von Gebäuden (Untersuchung auf Fledermaus-Quartiere und Gebäudebrüter, ggf. Verschluss), wobei bei positivem Befund das weitere Vorgehen mit der zuständigen Fachbehörde, der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft Abt. Naturschutz (BUKEA/N33), abzustimmen ist.

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:

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Diese Vorgaben sind auch für beleuchtete Werbeanlagen anzuwenden. (vgl. § 2 Nummer 29 der Verordnung)

In Bezug auf die festgelegte Obergrenze der Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses ist anzumerken, dass sich diese Maßgabe auf den Zeitraum der Leuchtenaktivität bezieht (Dämmerung / Nacht), nicht auf den Tageszeitraum, wo bei Hitzetagen mit direkter Sonneneinstrahlung je nach Gehäusetyp durchaus auch Oberflächentemperaturen über 60° C erreicht werden können, in diesem Zeitraum jedoch keine anlockende Wirkung von den inaktiven Leuchten auf Insekten ausgeht.

5.9.4.3. Ausgleichsmaßnahmen

Für den Bebauungsplan ergibt sich im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung der Planfolgen kein unmittelbarer Bedarf an der Festsetzung artenschutzrechtlich begründeter Ausgleichsmaßnahmen. In den städtebaulichen Verträgen ist jedoch im Hinblick auf die künftigen Bauabschnitte geregelt, dass die für den Verlust bzw. den Verschluss von Höhlungen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Form von an verbleibenden Bäumen im Plangebiet und Umfeld anzubringenden Fledermaus- und/oder Vogelnistkästen mit der zuständigen Fachbehörde BUKEA/N33 im Rahmen der dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten jeweiligen

Anträge nach der BaumschutzVO einzelfallbezogen abzustimmen sind. Dies gilt gleichermaßen für den Verlust von Fledermaus- und Gebäudebrüter-Quartieren bei Abbruch von Gebäuden, wobei – im Falle eines positiven Befundes – die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Form von Fledermaus- und/oder Vogelnistkästen an bereits vorhandenen oder in dem jeweiligen Bauabschnitt geplanten Gebäuden nachzuweisen sind.

5.9.5. 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 im westlichen Plangebietsteil beanspruchten Grundflächen haben bislang bereits einen Überbauungs- und Versiegelungsgrad von über 60 % und die dort 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 naturnahen Teichs kompensiert, der aus dem Entwässerungsgutachten resultiert und als unverbindliche Vormerkung in die Planzeichnung aufgenommen wurde. Zudem wird mit dem Entwässerungskonzept eine erhebliche Entlastung der bislang ungeregelten Ableitung in die 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 BaumschutzVO 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 mindestens 15 Jahren geplanten fünf Bauabschnitte ist geregelt, dass eventuelle Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen dann jeweils aktuell gutachterlich ermittelt und in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde festgelegt 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 im westlichen Plangebietsteil unter Einbeziehung wertgebender Landschaftsbildelemente qualitativvoll neugestaltet. Die grünordnerischen Festsetzun-

gen tragen zur Herausarbeitung der parkartig gestalteten Freiraumqualitäten bei. Mit den Erhaltungsgeboten werden der grüne 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.

5.10. Abwägungsergebnis

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

Die Realisierung der nach dem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen erfolgt in einem bereits gut erschlossenen und städtebaulich bereits seit längerer Zeit als Alteneinrichtung genutzten Plangebiet. Insbesondere gut erschlossene Gebiete können durch eine Entwicklung der Flächen zu einer qualitätsvollen Stadtentwicklung beitragen. Mit der Entwicklung eines lebenswerten Quartiers für Seniorinnen und Senioren entstehen Wohnorte für vulnerable Gruppen sowie die Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Der Druck auf den Hamburger Wohnungsmarkt kann so gemildert werden und der Bezirk Wandsbek reagiert damit auf die wachsende Überalterung der Bevölkerung.

Des Weiteren ist die Mischung von seniorenrechtlichem Wohnungsbau und Pflegeeinrichtungen mit anderen Nutzungen, insbesondere in den Erdgeschossen, genauso Senatsziel wie die Überbauung von Einzelhandelsnutzungen und wohnverträglichem Gewerbe mit mehrgeschossigem Wohnungsbau oder sozialer Bildungs- oder Freizeitinfrastruktur. Die gewerblichen Nutzungen sollen sich dabei an den bereits vorhandenen und künftigen Nutzergruppen im Plangebiet orientieren.

Um die intendierte städtebauliche Qualität zu sichern, geht mit den Planungen ein hoher Gestaltungsanspruch sowohl für die Neubebauung als auch für die umfangreichen Grün- und Freiflächen einher. Das Maß der vorgesehenen Gestaltungsanforderungen und Festsetzungen entspricht diesem Ziel.

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 für den westlichen Plangebietsteil Kompensationsmaßnahmen für Beeinträchtigungen durch Überbauung und Versiegelung sowie Ersatzpflanzungen für die unvermeidbaren Baumfällungen bereitgestellt und es wird für die intensive Durchgrünung 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.

Im Weiteren zeigt die Umweltprüfung Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens auf, die im Umweltbericht detailliert beschrieben werden. Dazu zählen insbesondere ein weitgehend naturnahes Bewirtschaftungskonzept für das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser und ein in

die städtebauliche Planung integriertes Grünflächenverbundsystem mit positiven Funktionen für den Boden, das Kleinklima, die Durchlüftung sowie den lokalen Biotopverbund. Darüber hinaus werden differenzierte und umfangreiche Begrünungsmaßnahmen wie Anpflanzungen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung in den Siedlungsflächen vorgesehen, so dass qualifizierte Freiräume für die Naherholung, die Gestaltung der Übergänge zu den vorhandenen Siedlungsgebieten und zur Alten Landstraße sowie eine landschaftliche Anbindung an den Alstertal-Grünzug erzielt werden.

Die erforderlichen Kompensationsbedarfe für die Naturhaushaltsfunktionen und den Artenschutz können mit den im Plangeltungsbereich festgesetzten Maßnahmen sowie den verbindlichen Regelungen im städtebaulichen Vertrag vollständig erreicht werden.

Während der Bauphase kommt es zu zeitlich befristeten Auswirkungen auf Natur und Landschaft und Verlusten von Brut- und Nahrungshabitaten. Diese entstehen durch unvermeidbare, jedoch auf das zwingend erforderliche Maß begrenzte Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie durch temporäre Belastungen in Folge von Abbruch, Baustellenverkehr und Einsatz von Baugeräten. Mit der Bautätigkeit entstehen Staubentwicklungen, erhöhte Emissionen von Luftschadstoffen, Lichtemissionen und Baustellenlärm sowie weitere mögliche Einschränkungen. Um die Auswirkungen der Bauphase möglichst gering zu halten, werden die Inhalte des Bebauungsplans in mehreren zeitlich in sich abgeschlossenen Bauabschnitten realisiert. So können mit dem Heranwachsen der Begrünungsmaßnahmen in den zuerst realisierten Bauabschnitten bereits wieder positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild erreicht und Ersatzhabitate für betroffene Arten entstehen. In Bezug auf die Artenschutzbelange sind Gehölzrodungen, Vegetationsräumungsarbeiten und Gebäudeabrisse im Winterhalbjahr (01.10. – 28.02.) durchzuführen. In der gesamten Bauzeit sind Baustellenbeleuchtungen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu begrenzen und es sind dabei auch bereits insekten- und fledermausschonende Leuchtmittel zu verwenden.

Im Hinblick auf die Zielsetzung eines nachhaltigen Umgangs mit Regenwasser ist für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden, das eine Kombination aus gedrosselter Ableitung in die öffentlichen Regenwassersiele, Versickerungsanlagen bzw. Retentionsflächen und begrünten Dachflächen als Rückhalteraum beinhaltet. Überschüssiges Niederschlagswasser kann über Notwasserwege der öffentlichen Vorflut zugeführt werden.

Grundlagen der Verkehrsanlagen- und Erschließungsplanung bilden die Vorgaben der ReStra. Während die Alte Landstraße und der östlich der Alten Landstraße gelegene Teilabschnitt der Stichstraße Hinsbleek (abgesehen von einer geringfügigen Erweiterung zum Ausbau einer regelkonformen Wendekehre) bestandskonform festgesetzt werden, wird der Straßenraum Hinsbleek West bedarfsgerecht ausgebaut. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Wallhecke mit wertvollen Eichen. Die gegenüber dem Bestand nach Süden aufgeweitete Wendekehre bildet den Endpunkt der Straße Hinsbleek und wird 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, Fußwege und Wallhecke als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Angebot an privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkständen wird ausgeweitet. Zudem werden auf privaten Flächen öffentlich zugängliche und nutzbare Stellplätze geschaffen, um insbesondere auch die Umgebung zu entlasten. Außerdem werden Fahrradabstellanlagen an mehreren funktionalen Schwerpunkten im Plangebiet realisiert.

Mit der Realisierung des Bebauungsplans werden diverse soziale Infrastrukturmaßnahmen und seniorengerechte Wohnangebote sowie Plätze für pflegebedürftige Personen realisiert und private Freizeitangebote sowie zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Für die Freizeitnutzung werden barrierefreie Wege und qualitätvolle Grün- und Freiflächen im Plangebiet hergerichtet.

Mit der Planung werden die Belange des Hospitals zum Heiligen Geist berücksichtigt, den Standort zukunftsfähig als seniorengerechtes Quartier weiter auszubauen und dabei auf unterschiedliche Ansprüche der Bewohnerschaft, der Mitarbeiterschaft und der künftigen Nutzergruppen eingehen zu können. Das Hospital wird damit zukunftsfähig aufgestellt, sodass ein wichtiger Beitrag zur Daseinsvorsorge für Seniorinnen und Senioren sowie pflegebedürftige Personen in Bezirk Wandsbek geleistet wird.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen wird sichergestellt, dass keine Ausweitung der Nutzung erfolgen kann, die für das Umfeld städtebaulich unverträglich wäre, und dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Die geltenden Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts werden eingehalten. Der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr ist zudem 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. Somit ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen für die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebiets.

Die Entstehung eines Planungsschadens für die privaten Belange im Plangebiet und an dieses angrenzend wird durch die Umsetzung des Planungsziels durch die getroffenen Kompensationsmaßnahmen entsprechend verhindert.

5.11. Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Poppenbüttel 46 sind archäologische Fundstellen bekannt, die in der Denkmalliste Bodendenkmäler der Freien und Hansestadt Hamburg gelistet sind (nähere Angaben, siehe Kapitel 4.2.8.1). Diese sind als Bodendenkmäler nach § 4 Absatz 1 und 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) geschützt. Dementsprechend erfolgte im Bebauungsplan eine nachrichtliche Übernahme der beiden Fundstellen im südlichen und östlichen Bereich der mit „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 3“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf sowie einer weiteren Fundstelle im Norden der mit „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 1“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf jeweils als Bodenschutzgebiet.

5.12. Kennzeichnungen

Archäologische Vorbehaltsfläche

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist zu vermuten, dass bei den geplanten Baumaßnahmen auch bislang noch nicht bekannte archäologische Fundstellen entdeckt werden. Davon ausgehend wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend als archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet. Umfang und Ausführung von Grabungen sind mit dem zuständigen Archäologischen Museum Hamburg, Abt. Bodendenkmalpflege, abzustimmen.

Unverbindliche Vormerkung

Auf der mit „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 3“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Fläche für die Oberflächenentwässerung unverbindlich vorgemerkt. An dieser Stelle soll dem städtebaulich-freiraumplanerischen Funktionsplan und den verbindlichen Regelungen im städtebaulichen Vertrag entsprechend ein naturnaher Retentionsteich mit einer Grundfläche von ca. 240 m² hergestellt werden (siehe auch Kapitel 5.7.1).

Vorhandene Gebäude

Die im Plangebiet gekennzeichneten vorhandenen Gebäude entsprechen den ALKIS-Daten mit Stand vom 07.01.2022.

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 ein städtebaulicher Vertrag sowie ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen. Im städtebaulichen Vertrag werden insbesondere die Nutzung mit Pflegeplätzen und Wohnen mit Service, Regelungen zur Erschließung und zur baulichen Gestaltung sowie zur Gestaltung der Freiflächen vereinbart. Der öffentlich-rechtliche Vertrag trifft Regelungen für die (auch zukünftig) öffentlichen Verkehrsflächen.

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1. Flächenangaben

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

- ca. 16.700 m² als öffentliche Straßenverkehrsfläche, davon neu ca. 1.840 m²
- ca. 62.780 m² als Fläche für den Gemeinbedarf
- ca. 14.760 m² als Urbane Gebiete sowie
- ca. 40 m² als Versorgungsfläche (Netzstation)

festgesetzt.

8.2. Kostenangaben

Maßnahmen zur Erschließung werden durch die Planungsbegünstigte durchgeführt und die für die zusätzlichen Straßenverkehrsflächen benötigten Flächen sind kosten- und lastenfrei in das Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg zu übertragen. Die Kosten für den Eigentumserwerb und den Umbau der Wendekurve Hinsbleek im östlichen Plangebietsteil werden durch die Freie 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 Vertrags sowie im Rahmen des öffentlich-rechtlichen Vertrags (örV) für die öffentlichen (auch zukünftigen) Verkehrsflächen geregelt.