

Begründung zum Bebauungsplan Uhlenhorst 12

Verzeichnis	1
1. Grundlage und Verfahrensablauf	3
2. Anlass der Planung	3
3. Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1 Flächennutzungsplan	4
3.1.2 Landschaftsprogramm	4
3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.2. Andere planerisch beachtliche Tatbestände	5
3.3. Angaben zum Bestand	6
4. Umweltbericht	7
4.1. Vorbemerkungen	7
4.1.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens	7
4.1.2 Standort und Untersuchungsraum	7
4.1.3 Alternativen	8
4.2. Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander	9
4.2.1 Schutzgut Luft	9
4.2.1.1 Bestandsbeschreibung	9
4.2.1.2 Umweltauswirkungen der Planung	10
4.2.1.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen	10
4.2.2 Schutzgut Klima	11
4.2.2.1 Bestandsbeschreibung	11
4.2.2.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	12
4.2.2.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen	12
4.2.3 Schutzgüter Wasser	12
4.2.3.1 Bestandsbeschreibung	12
4.2.3.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	13
4.2.3.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	13
4.2.4 Schutzgut Boden	14
4.2.4.1 Bestandsbeschreibung	14
4.2.4.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	18
4.2.4.3 Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / Festsetzungen	19
4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	20
4.2.5.1 Bestandsbeschreibung	20
4.2.5.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung	22
4.2.5.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen	24
4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild	26
4.2.6.1 Bestandsbeschreibung	26
4.2.6.2 Umweltauswirkungen der Planung	26
4.2.6.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen	26
4.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	27
4.2.7.1 Bestandsbeschreibung	27
4.2.7.2 Umweltauswirkungen der Planung	27
4.2.7.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen	27
4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	27
4.2.8.1 Bestandsbeschreibung	27
4.2.8.2 Umweltauswirkungen der Planung	27
4.2.8.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen	28
4.3. Monitoring	28
4.4. Zusammenfassung Umweltbericht	28
5. Planinhalt und Abwägung	30
5.1 Allgemeine Wohngebiete	30
5.2 Kerngebiet	37
5.3 Stellplätze und Tiefgaragen	38

5.4	Gemeinbedarf	39
5.5	Straßenverkehrsflächen, Erschließung	40
5.6	Grünflächen	42
5.7	Denkmalschutz	42
5.8	Immissionsschutzbezogene Festsetzungen	43
5.8.1	Lärm	43
5.8.2	Schutz des Bodens	44
5.8.3	Klimaschutz	45
5.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	48
5.10	Oberflächenentwässerung und Schutz des Bodens	51
5.11	Bahnanlage	52
5.12	Wasserfläche	52
5.13	Bauschutzbereich	53
6.	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	53
6.1.	Eingriffsbeschreibung	53
6.2.	Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	54
6.3.	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	54
6.4.	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung	57
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	58
8.	Aufhebung bestehender Pläne	58
9.	Flächen- und Kostenangaben	58
9.1	Flächenangaben	58
9.2	Kostenangaben	58

Begründung

zum Bebauungsplan Uhlenhorst 12

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche sowie abwasserrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 2/10 vom 20. Januar 2010 (Amtl. Anz. S. 158) eingeleitet.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Oktober 2007 und 23. März 2012 (Amtl. Anz. 2007 S. 2352, 2012 S. 503) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs aus den Jahren 2004/ 2006 soll zwischen Oberaltenallee und Eilbekkanal ein neues Quartier mit insgesamt ca. 650 Wohneinheiten, erschlossen von einer neuen zentralen Straßen- und Grünachse sowie zusätzlichen Erschließungsstraßen und Wegeverbindungen, realisiert werden. Der nordwestliche Teil des Wettbewerbsergebnisses, zwischen Oberaltenallee und Hochbahn, ist bereits durch den Bebauungsplan Uhlenhorst 13 planungsrechtlich abgesichert worden.

Auf der Basis des restlichen, südöstlichen Teils dieses Wettbewerbsergebnisses soll mit der Planaufstellung des Bebauungsplan Uhlenhorst 12 die rechtliche Grundlage für die Änderung des gültigen Planrechts Uhlenhorst 8 zugunsten neuer Wohnnutzung (ca. 500 Wohneinheiten) auf dem gesamten Restareal der ehemals von Pflegen und Wohnen genutzten Fläche geschaffen werden. Es soll die Rechtsgrundlage für neue Wohnungsbau- und Kerngebietsflächen, eine öffentliche Parkanlage sowie für vorhandene Gemeinbedarfsnutzungen geschaffen werden. Das Gebiet soll durch neue Straßenverkehrsflächen erschlossen werden.

Ein kleiner verbleibender Bereich der ehemals von Pflegen und Wohnen genutzten Fläche ist an der Straße Finkenau für eine neue Nutzung durch einen Pflegeheimträger reserviert und entsprechend dem heutigen Standard bebaut worden.

Als Ergänzung zum Wohnungsbau soll eine Kindertagesstätte im rückwärtigen Bereich des neuen Pflegeheims Finkenau festgesetzt werden.

Die neu etablierte Nutzung des Mediocampus in der ehemalige Frauenklinik Finkenau soll ebenfalls mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert und ergänzt werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans zwischen der Hochbahn und dem Eilbekkanal Wohnbauflächen sowie Flächen für Gemeinbedarf mit dem Symbol Krankenhaus dar. Als nordwestliche Planbegrenzung ist die Hochbahn als Schnellbahnen/ Fernbahnen und als südöstliche Planbegrenzung ist der Eilbekkanal als Wasserfläche begleitet von einer Grünfläche (Uferstraße) dargestellt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher ist eine Flächennutzungsplan-Änderung nicht erforderlich. Das Symbol „Krankenhaus“ für die Gemeinbedarfsfläche wird zu gegebener Zeit durch das Symbol „Einrichtung für Forschung und Lehre“ ersetzt. Diese Änderung wird als redaktionell angesehen und nachfolgend im Berichtigungsweg korrigiert.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus öffentliche Einrichtungen mit Freiraumpotential, öffentliche Einrichtung, oberirdische Gleisanlage und Gewässerlandschaft sowie die milieuübergreifende Funktionen Freiraumverbund mit Landschaftsachse und grüne Wegeverbindung sowie Landschaftsbild mit Entwickeln des Landschaftsbildes dar.

Im Süden erstreckt sich entlang des Eilbekkanals als Landschaftsachse die Wandse-Achse, deren Uferbereiche als Parkanlage dargestellt sind und deren Landschaftsbild auch in die angrenzende Bebauung hinein zu entwickeln ist. Von den Grünflächen entlang des Eilbekkanals ist eine grüne Wegeverbindung nach Norden eingetragen, die entlang der Richardstraße über Oberaltenallee / Hamburger Straße, ebenerdig unter dem Einkaufszentrum hindurch in die Parkanlage zwischen Bartholomäusstraße und Heitmannstraße führt, und von dort weiter noch Nordwesten Richtung Stadtpark.

In der Karte Arten- und Biotopschutz sind die Biotopentwicklungsräume Gemeinbedarfsflächen (13b), Parkanlage (10a), Kanäle (3c) und Gleisanlagen (14d) dargestellt.

Es wird eine Änderung des Landschaftsprogramms erforderlich. Dies wird in Anpassung an den Flächennutzungsplan zukünftig mit Ausnahme der Gemeinbedarfsflächen an der Finkenau das Milieu "Etagenwohnen" statt "Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotential " darstellen. Die Gemeinbedarfsflächen an der Finkenau werden als "Öffentliche Einrichtung" dargestellt. Die übrigen Milieus des Landschaftsprogramms werden nicht geändert. Die östlich verlaufende Milieuübergreifende Funktion „Grüne Wegeverbindung“ wird nach Westen verschoben und nach Norden bis zum Grünzug westlich Heitmannstraße fortgesetzt. Die Karte Arten- und Biotopschutz wird dementsprechend angepasst..

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Uhlenhorst 8 (vom 14.05.1965; Gesetz- und Verordnungsblatt S. 87) hat folgende Festsetzungen:

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Versorgungsheim (FHH) auf allen Flurstücken südlich der Hochbahn (Flurstücke 6630, 6633, 6634, 6636, und 6638 (Pflegen und Wohnen, Finkenau 11), 6648 (Kita Finkenau) 6629, 6632, 6635, und 6637 (FHH), 5574 und 6272 (Mediencampus), 5717 (Finkenau 31), 2184 (Finkenau 17) und 896 (Uferstraße 5/ Richardstraße 60)).

Straßenverkehrsfläche (Uferstraße) parallel zum Eilbekkanal.

Straßenverkehrsfläche an der nordöstlichen Grenze (Richardstraße- und Brücke), der südwestliche Grenze (Finkenau) sowie an der südöstlichen Grenze vorhandene Wasserfläche (Eilbekkanal).

Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. Dezember 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350,359,369).

Bodenschutz/ Altlastverdachtsflächen

Teile des Plangebiets sind im Altlasthinweiskataster als Altstandort und Munitionsverdachtsfläche registriert.

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

3.2. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Städtebaulicher Ideenwettbewerb

Grundlage für die Ausweisungen im Plangebiet ist das Wettbewerbsergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Wohnen an der Finkenau“ in Uhlenhorst aus den Jahren 2004/2006.

Landschaftsplanerische Untersuchungen

Zur Vorbereitung des Wettbewerbs wurde eine landschaftsplanerische Bestandsaufnahme und Bewertung, incl. Baumbestandsbewertung bis Nov. 2003 durchgeführt.

Begleitend zum Planverfahren wurden 2010 die landschaftsplanerischen Inhalte und die Eingriffsbeurteilung- und Regelung durch ein Landschaftsplanungsbüro erarbeitet.

Die Baumbestandsaufnahme und -bewertung wurde 2010 aktualisiert und ergänzt.

Untersuchungen der Tierpopulationen

Die Vogelpopulation wurde in einer avifaunistischen Untersuchung und artenschutzrechtlichen Bewertung vom Januar 2010 bearbeitet.

Zur Klärung und Beurteilung der Fledermausvorkommen im Plangebiet wurden mehrere Untersuchungen durchgeführt:

- Potentialanalyse und artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage von drei Teilkartierungen (zwei Detektorbegehungen im B-Plangebiet Uhlenhorst 13) im Herbst 2007.

- Winterquartiersuche mit Höhlenbaumerfassung und –überprüfung im Februar 2008 in den Bebauungsplangebieten Uhlenhorst 12 und 13.
- Umfeldsondierung durch Frühjahrs-/Sommererfassung an vier Terminen von Mai bis Juli 2008 in den B-Plangebieten Uhlenhorst 12 und 13.
- Abschlussbericht vom Juli 2008.

Erschließungs- und Entwässerungskonzept

Ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept für den Plangebietsbereich wurde 2005 durch ein externes Planungsbüro im Zuge der Überplanung des Wettbewerbentwurfs erstellt.

Oberflächenentwässerungskonzept

Ein Oberflächenentwässerungskonzept wurde für die allgemeinen Wohngebiete von den Wettbewerbsgewinnern erstellt.

Lärmtechnische Untersuchung

Für die Ermittlung der Lärmbelastung wurde im November 2009 eine lärmtechnische Untersuchung (LTU) der Verkehrsbelastung der Hochbahn in Anlehnung an den „Orientierungsrahmen für Neuplanungen von Wohnungen im Konfliktbereich Straßen- und Schienenverkehrslärm“ durchgeführt.

Bombenblindgängern

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden, daher wird eine flächendeckende Kampfmittelsondierung durchgeführt.

3.3. Angaben zum Bestand

Im westlichen Plangebiet verlaufen auf Flurstück 6629 die Gleise der U-Bahn in Hochlage auf Kasematten.

Südlich der Hochbahn auf dem Flurstück 6648 befindet sich das neue 3-bis 5-geschossige Pflegeheim, dass die alte Pflegeheimnutzung ersetzt und an der Finkenau neu konzentriert.

Hinter dem neuen Pflegeheim an der Finkenau wird z. Z. auf dem Flurstück 6649 ein Kindertagesstätte erstellt.

Zwischen der Hochbahn und der Uferstraße ist auf den Flurstücken 6637 und 896 nach dem Abriss der alten Bausubstanz des ehemaligen Pflegeheims noch das restliche Fahr und Wegenetz des ehemaligen Pflegeheims und soweit nicht durch die Kampfmittlräumung betroffen, auch noch ausgeprägter Baum- und Grünbestand vorhanden.

Auf Flurstück 2184 (Finkenau 17) ist ein 5- geschossiges einzeln stehendes Mehrfamilienhaus aus der Gründerzeit vorhanden.

Auf Flurstück 5717 (Finkenau 31) wird das 5- geschossige ehemalige Schwesternheim als Bürogebäude genutzt.

Auf Flurstück 5574 (Finkenau 35/ Uferstraße 2) befinden sich in den 1- bis 3-geschossigen Gebäuden der ehemaligen Frauenklinik Finkenau, Einrichtungen des Medienzentrums. Das Gebäude der ehemaligen Frauenklinik Finkenau (Finkenau 35) steht unter Denkmalschutz. Im nördlichen Bereich dieses Flurstücks befinden sich ein 6- geschossiger Hochbunker und ein Notbrunnen. Ein ergänzender Studieneubau ist 2008 fertig gestellt worden.

Im Süden verläuft entlang des Eilbekkanals eine begrünte Wegeverbindung.

Das Plangebiet wird im Südosten vom Eilbekkanal begrenzt. Beim Eilbekkanal handelt es sich zwischen Wartenaubücke und Richardstraßenbrücke um ein

erkanntes Denkmalensemble einschließlich der begleitenden Mäuerchen, Uferanlagen, der Wartenaubrücke und Richardstraßenbrücke. Im Plangebiet sind die entsprechenden Teile des Kanals und der Richardstraßenbrücke (um 1890) als Denkmal gekennzeichnet.

Im Plangebiet sind 2 Kundennetzstationen mit zu- und abführenden Kabeln und ein Fernwärmenetz von Vattenfall sowie Gasleitungen der E.ON Hanse vorhanden.

4. Umweltbericht

4.1. Vorbemerkungen

4.1.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Das Planvorhaben dient der Entwicklung neuer Wohn- und Kerngebietsflächen auf ehemals für Gemeinbedarf genutzten Flächen. Neben den Wohn- und Kerngebietsflächen bleiben Gemeinbedarfsflächen bestehen, auf denen ein Pflegeheim, eine Kindertagesstätte sowie der Mediocampus festgesetzt werden. Zusätzlich werden neue Straßenverkehrsflächen ausgewiesen und vorhandene festgesetzt sowie öffentliche und private Parkanlagen ausgewiesen. Naturschutzrechtliche und grünordnungsplanerische Festsetzungen werden getroffen. Die vorhandene autofreie Uferstraße wird um einen neuen öffentlichen autofreien Platz erweitert und als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Flächen für Oberirdische Bahnanlagen (Hochbahn) und Wasserflächen (Eilbekkanal) stellen den Bestand dar (siehe auch Ziffer 2 und 5 der Begründung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 114.700 m². 20340 m² werden durch die Ausweisungen nicht verändert, sondern im Bestand festgelegt. 29.890 m² bleiben Flächen für Gemeinbedarf, obwohl die detaillierte Nutzung von der vorherigen abweicht. Die restlichen 64.470 m² werden durch die Planung grundlegend verändert.

4.1.2 Standort und Untersuchungsraum

Der Bebauungsplan Uhlenhorst 12 wird durch die nordwestliche und östliche Hochbahn-Kasemattenwand auf Flurstück 6629, die Nordwestgrenze des Flurstücks 6632 die Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 6637, die Nordwestgrenze des Flurstücks 896, die Richardstraße, das südöstliche Eilbekkanalufer (Flurstück 894) und der Straße Finkenau der Gemarkung Barmbek (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 415) begrenzt.

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung wurde nicht förmlich festgelegt. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurden die umliegende Bebauung sowie die angrenzenden Straßenräume mit einbezogen.

Zur Beschreibung des Bestandes im Plangebiet siehe Ziffer 3.3 der Begründung bzw. unter den jeweiligen Schutzgütern im Umweltbericht.

4.1.3 Alternativen

Standortalternativen

Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnbauland in Uhlenhorst ergibt sich ein entsprechend großer Flächenbedarf für Neubaugebiete. Eine städtebaulich und naturschutzfachlich vertretbare und auch realisierbare Alternative zu dem gewählten Standort besteht nicht. Ein Neubaugebiet mit bis zu 500 Wohneinheiten lässt sich in Uhlenhorst an keiner anderen Stelle sinnvoller in das Stadtgefüge integrieren.

Nutzungsalternativen

Als Nutzungsvariante scheidet eine gewerbliche Nutzung angesichts der zu erwartenden Konflikte mit der vorhandenen Wohnbebauung aus.

Planungsalternativen

Für die Umnutzung der Bereiche zwischen Oberaltenallee und Eilbekkanal wurde im September 2004 ein städtebaulich-freiraumplanerischer Ideenwettbewerb ausgelobt. Aus dem prämierten Siegerentwurf wurde der Funktionsplan entwickelt, der die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf bildet. Dieser soll den rechtskräftigen Bebauungsplan Uhlenhorst 8 ersetzen. Dabei sollen die vormals von Pflegen und Wohnen genutzten Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen für ca. 500 Wohneinheiten umgewandelt werden. Neben den Wohnbauflächen sollen Kerngebietsflächen, Gemeinbedarfsflächen (Pflegeheim, Kindertagesstätte, Medien-campus), öffentliche Parkanlage und neue Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.

Prognose der Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne eine Änderung des Planungsrechts könnte das Plangebiet nur für Gemeinbedarfseinrichtungen genutzt werden, für die in diesem Flächenumfang kein Bedarf vorhanden ist. Der frei gewordene Gebäudebestand ist größtenteils in einem baulich und energetisch schlechten Zustand und nicht mehr zeit- und bedarfsgerecht zu nutzen. Er würde voraussichtlich zu großen Teilen leer stehen bleiben. Eine Teilfläche im Nordwesten des Bereiches ist als effektive zeitgemäße Pflegeheimnutzung mit erheblich höherer Baudichte bereits bedarfsgerecht neu eingerichtet worden. Die innerstädtische Fläche in überaus attraktiver Lage könnte nicht ihrer Bedeutung entsprechend genutzt werden können. Der wertvolle Baumbestand würde jedoch umfassend erhalten bleiben.

4.1.4 Fachgutachten

Die dem Umweltbericht zugrunde gelegten Gutachten sind unter Ziffer 3.2 der Begründung aufgeführt.

4.1.5 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – Beschreibung von technischen Verfahren

Die Bestandsdaten zum Schutzgut Klima sind vorhandenen, auf einen größeren räumlichen Bereich bezogenen Messungen entnommen.

Die verwendeten technischen Verfahren können den Fachgutachten entnommen werden, sofern sie nicht im Umweltbericht erwähnt sind.

4.2. Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

4.2.1 Schutzgut Luft

4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Der Hamburger Stadtkörper wird durch seine windoffene Lage in der norddeutschen Tiefebene relativ gut durchlüftet und weist damit zur überwiegenden Zeit des Jahres günstige Voraussetzungen für die Verteilung von Luftschadstoffen auf. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich in innerstädtischer Lage mit Lärm- und Abgasbelastungen durch den Straßenverkehr sowie Lärmbelastungen durch die oberirdisch auf einem Viadukt fahrende U-Bahn.

Lärm

Zum Bebauungsplan wurde eine LTU durchgeführt, die akustischen Eingangsgrößen gehen aus Angaben zu den prognostizierten täglichen Verkehrsmengen hervor.

Die Verkehrsdaten wurden vom Amt für Verkehr der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Verfügung gestellt:

Straßenname	DTV bzw. TVw [Kfz/24 h]	LKW-Anteil in %
Hamburger Straße/ Oberaltenallee	60000	3
Lerchenfeld nördl.	30000	4
Lerchenfeld südl.	35000	3
Richardstraße (geschätzt VS 3)	1500	1
Finkenau (Tempo 30) (geschätzt VS 3)	1500	1

Zusätzliche akustische Eingangsgröße sind die Zufahrten zu den Tiefgaragen und zu einer Reihe von zwei oberirdischen Stellplätzen gemäß Funktionsplan-Entwurf (N/SL, Stand 25.09.2009).

Weitere akustische Eingangsgröße ist die in Hochlage verkehrende U-Bahnstrecke. Die U-Bahn verkehrt tagsüber mit einer Frequenz von 24 Vollzügen pro Stunde, nachts ab 22.00 Uhr mit 9 Vollzügen pro Stunde (Angaben der HHA in einem Schreiben an das Bezirksamt zum Bebauungsplan BS 12 vom 28.02.2008). Die Angaben für die Nachtzeit beziehen sich auf den durchgehenden Betrieb an Freitagen und Samstagen.

Diese Eingangsgrößen wurden auf der Basis des vorgelegten Lageplans digitalisiert und mit einer Schallprognose-Software ausgewertet und in Lärmrastern dargestellt.

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen wird der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ zugrunde gelegt. Danach sind folgende Immissionsrichtwerte (IRW) für die Beurteilung zu beachten:

Gebietsausweisung	IRW Tag [dB(A)]	IRW Nacht [dB(A)]
Allgemeines Wohngebiet	59	49
Kerngebiet, Mischgebiet	64	54

Die geschlossene Bebauung schirmt die Innenbereiche wirkungsvoll gegen den Straßenlärm ab. Der Zu- und Abfahrtverkehr zu den Tiefgaragen und den Stellplätzen auf dem Gelände sowie der Lieferverkehr wirken sich geringfügig auf

den Verkehrsflächen aus, an den Fassaden der Wohngebäude werden die oben angegebenen Immissionsrichtwerte eingehalten.

Der Verkehrslärm der U-Bahn wirkt sich allerdings auf die nächstliegenden Wohngebäude aus, sodass im Bebauungsplan eine entsprechende Lärmschutz-Festsetzung getroffen werden muss.

Schadstoffe und Feinstaub:

Auf der Basis der Verkehrsstärken wurden die ebenfalls anliegenden Schadstoffraster für die Schadstoffe: Benzol - Feinstaub - Stickoxide - Kohlenmonoxid errechnet. Meteorologische Grundlage ist die Jahresstatistik für das Jahr 2004 des Deutschen Wetterdienstes für die Station Hamburg-Fuhlsbüttel.

Ausgewertet wurden die Jahresmittelwerte der Schadstoffkonzentrationen, Grenzwerte für Immissionsrichtwerte siehe folgende Tabelle:

Gasart	Jahresmittelwert [µg/m³]	Überschreitungshäufigkeit [/Jahr]
NO _x (Stickoxide)	30	
Bzl (Benzol)	5	
CO (Kohlenstoffmonoxid)	10000	Maximaler 8 h-Wert
PM10 (Feinstaub)	40	35

Die Schadstoffraster ergeben keine Grenz- oder Richtwertüberschreitung, für den Parameter PM 10 wurde noch anhand des „Merkblattes über Luftverunreinigungen an Straßen ohne oder mit lockerer Randbebauung (MLuS 02)“ ermittelt, dass bei den hier errechneten Maximalkonzentrationen (Jahresmittelwert unter 10 µg/m³) nicht mit einer Überschreitungshäufigkeit der 24 h-Mittelwerte über 35 gerechnet werden kann.

Das Plangebiet liegt in einem nicht unbeträchtlichen Abstand zum Straßenzug Hamburger Straße/Oberaltenallee von über 120 m (gemessen zum nächstgelegenen Fahrbahnrand). Weiterhin ist der Bereich durch die Bebauung an der Oberaltenallee vom Straßenzug abgeschirmt und auch die oberirdisch geführte U-Bahn liegt noch dazwischen. Zum Lerchenfeld ist der Abstand des Plangebietes größer 200 m, ebenfalls durch dazwischen liegende Gebäude abgeschirmt. Insofern wird trotz der hohen Verkehrsleistung auf der Hamburger Straße/Oberaltenallee kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf gesehen.

4.2.1.2 Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zu zusätzlichem Zu- und Abfahrtverkehr zu den Tiefgaragen und Stellplätzen im Gebiet sowie zu Lieferverkehr. Dadurch kann es zu einer Erhöhung der Verkehrsmengen im Plangebiet kommen mit einer leichten Zunahme an Lärm- und Schadstoffemissionen. Diese führen jedoch nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den Fassaden der Wohngebäude.

4.2.1.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Zum Schutz vor den Lärmbelastungen durch den Bahnverkehr wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Hochbahn durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume, Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen sind. Sofern dies nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch

Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten 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.“

Durch diese Festsetzung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass das vorrangige Ziel des Schallschutzes auf die empfindliche Nachtsituation und damit auf Schlafräume ausgerichtet ist. Nur in nachweislich besonderen Fällen, insbesondere bei einzelnen Schlafräumen in großen Mehrzimmerwohnungen, die zur lärmzugewandten Seite angeordnet werden müssen, darf hiervon abgewichen werden (siehe § 2 Nr. 12).

Mit der Festsetzung, dass Stellplätze im Kerngebiet sowie in Teilen der Wohngebiete nur in Tiefgaragen zulässig sind, werden die betreffenden Blockinnenbereiche vor Lärm- und Schadstoffimmissionen geschützt (siehe § 2 Nr. 10). Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von Grundstücksflächen, nicht überbauten Tiefgaragenflächen sowie Dachflächen können einen Teil des Verlustes an Grünanteilen im Plangebiet ausgleichen, da sie zur Lufthygiene, z.B. durch die Filterung und Bindung von Luftschadstoffen und Stäuben, beitragen (siehe § 2 Nr. 14, 15, 16).

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen als Teilaspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ zugrunde gelegt. Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 h BauGB ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, die bestmögliche Luftqualität erhalten werden soll.

Der Bebauungsplan entspricht diesen Umweltschutzziele durch die Aufnahme passiver Lärmschutzmaßnahmen, durch Begrünungsmaßnahmen, die einen Beitrag zur Lufthygiene leisten können, und die weitestgehende Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Hamburger Raum wird dem warm-gemäßigten atlantischen Klimabereich zugeordnet, der durch ganzjährige milde Temperaturen aufgrund des Einflusses von Nordsee und Elbe geprägt ist. Das Klima ist in Hamburg ganzjährig humid und unterliegt nicht so starken Schwankungen wie das Klima weiter landeinwärts. Das langjährige Mittel der Tagestemperatur beträgt in Hamburg 8,6 °C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei den beiden relevanten Stationen des Deutschen Wetterdienstes bei 768 mm/m2/Jahr Durchschnittswert für die Jahre 1971 bis 2000. Die höchsten Niederschlagsmengen fallen im Juni/Juli, der Februar ist der niederschlagärmste Monat.

Das Plangebiet ist überwiegend locker bebaut und verfügt über einen großen Baumbestand, der einen positiven Einfluss auf das Lokalklima hat. Der Eilbekkanal wirkt als Frischluftschneise.

4.2.2.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Verdichtung der bisher eher lockeren Bebauung, entlang der neuen Erschließungsachse entsteht eine geschlossene, drei- bis fünfgeschossige Bebauung. Dadurch kommt es in Teilbereichen zu einer höheren Verschattung und zu Veränderungen der Luftzirkulation und der lokalklimatischen Verhältnisse. Da nur ein Teil der bisher vorhandenen Vegetation erhalten werden kann, entsteht ein Verlust an deren Funktionsleistungen, wie Temperaturverminderung und Anreicherung der Luft mit Feuchtigkeit.

4.2.2.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Die Funktionsverluste durch den verringerten Vegetationsanteil im Plangebiet können zu einem Teil durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung von Grundstücksanteilen sowie von nicht überbauten Tiefgaragenflächen ausgeglichen werden (§ 2 Nr. 15, 16). Die festgesetzte Begrünung von Dachflächen wirkt sich durch die Speicherefähigkeit von Wasser positiv auf die Stabilisierung des Lokalklimas aus (§ 2 Nr. 16).

Durch die Festsetzung zur Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen werden die Wohnquartiere weitestmöglich von Fahrverkehren und damit Schadstoffimmissionen geschützt (§ 2 Nr. 9).

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. § 1 Absatz 5 BauGB fordert, dass Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Diesen Anforderungen entspricht der Bebauungsplan-Entwurf durch den Erhalt begrünter Freiflächen mit altem Baumbestand sowie die getroffenen Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen. Es wird ein Ersatz bestehender älterer Bebauung durch Neubauten, die der Wärmeschutzverordnung entsprechen, ermöglicht, wodurch Energie eingespart und die CO²-Belastung durch Hausbrand reduziert werden kann.

Durch die gute Anbindung des innerstädtischen Plangebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr wird zudem ein Verzicht auf die Kfz-Nutzung begünstigt und damit zum allgemeinen Klimaschutz beigetragen.

4.2.3 Schutzgüter Wasser

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Grundwasser

Die Angaben des Geologischen Landesamtes zu den Grund-/Stauwasserständen basieren auf den jeweils höchsten gemessenen Grund-/Stauwasserständen. Danach es ist bei bestimmten Ereignissen möglich, dass das Grund-/Stauwasser im Südwesten auf 2,00 bis 3,00 m Normalnull (NN) ansteigt und im Nordosten auf über 3,00 m NN.

Bezogen auf die Grundwasserflurabstände bedeutet das, dass im Südwesten des Untersuchungsraumes die Flurabstände zwischen 3,00 und 4,00 m, im zentralen Bereich zwischen 4,00 und 5,00 m und ganz im Nordosten über 5,00 m betragen können.

Letztlich korrespondieren die oberflächennahen Grund-/Stauwasserschichten mit den Wasserständen der Alster und ihrer Nebengewässer, hier des Eilbekkanals, die in der Regel nicht unter 3,00 m NN sinken.

Es gibt keine Hinweise auf eine Belastung des Grundwassers.

Die Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der vorhandenen Morphologie und des anstehenden Grundwasserspiegels in den nördlichen Teilen des Plangebietes möglich. Im Süden sollte die Versickerung von Regenwasser im Einzelfall geprüft werden.

Nördlich des geplanten Mediocampus befindet sich ein Notbrunnen, der zu erhalten ist.

Im Plangebiet und den umliegenden Straßen sind nur Mischwassersiele vorhanden.

Oberflächengewässer

Von erheblicher Bedeutung - nicht nur für den Untersuchungsraum - ist der im Süden des Plangebiets verlaufende Eilbekkanal. Der Eilbekkanal ist die Fortführung der Wandse, die etwa 15 km weiter nordöstlich im Naturschutzgebiet Höltingbaum entspringt. Im Westen geht der Eilbekkanal in den Kuhmühlenteich über und endet schließlich als Mundsburger Kanal an der Schwanenwik-Brücke in die Außenalster. Dieses Gewässersystem ist eine der Hamburg prägenden Strukturen und bildet zusammen mit seinen randlichen Grünflächen einen wichtigen Teil des Freiraum- und Biotopverbundsystems.

Der Wasserstand korrespondiert mit dem Wasserspiegel der Alster. Da dieser durch Stauanlagen konstant auf 3,00 m NN gehalten wird, verändert sich der Wasserspiegel des Eilbekkanals ebenso wenig.

4.2.3.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Ein erheblicher Eingriff in den Wasserhaushalt erfolgt durch die zusätzliche Versiegelung bisher offenen Bodens in einer Größenordnung von 30% = ca. 9.200 m². Dieser Teil der Fläche verliert seine Versickerungs- und Filterfunktion vollständig. Die Verdunstungsrate wird verringert. Die Ableitung von Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird sich dementsprechend im Wasserhaushalt des Bodens widerspiegeln. Da sich die Pflanzen im Gebiet wegen des relativ großen Flurabstandes zum Grund- und möglichen Schichtenwasser daraus nicht versorgen können, leben sie von dem im Boden gespeicherten Niederschlagswasser.

Durch die großen Flurabstände von mehr als drei Metern liegt das Grundwasser im Prinzip unterhalb der zu erwartenden Bautätigkeiten.

Zeitlich begrenzte Eingriffe in das Grundwasser im Zuge der Erschließung sind eher unwahrscheinlich. Die Planung hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Qualität des Grundwassers.

Am Eilbekkanal sind in einem begrenzten Abschnitt ökologische Auswirkungen möglich, wenn in Verlängerung der neuen Mittelachse eine Platzsituation bis ans Wasser gebaut und somit das Ufer verändert wird.

4.2.3.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Das Oberflächenwasser soll gemäß der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung der Stadt Hamburg möglichst im Einzugsgebiet belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abgeleitet werden.

Gemäß dem Erschließungs- und Entwässerungskonzept als Ergänzung zum Wettbewerbsergebnis aus dem Jahre 2005, sollte im Einzugsbereich des

Plangebiets, zwischen Hochbahn und Eilbekkanal, das Regenwasser versickert werden.

Die ursprünglich im Bereich der Haupteerschließungsachse vorgesehene Versickerung über Mulden in der öffentlichen Parkanlage ist aus funktionalen und räumlichen Gründen nicht möglich. Deshalb soll das anfallende Niederschlagswasser der Planstraße 1 durch Straßenentwässerungsleitungen aufgenommen werden.

Auch in den allgemeinen Wohngebieten sollte, gemäß dem Erschließungs- und Entwässerungskonzept des Wettbewerbsergebnisses, das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden.

Angesichts der knapp bemessenen Grundstücke, insbesondere zwischen Planstraße 1 und Planstraße 3 wird auch hier seitens der Fachbehörden die Versickerung auf den Grundstücken als nicht realisierbar eingeschätzt. Deshalb soll das anfallende Niederschlagswasser in diesen Bereichen in Entwässerungsleitungen aufgenommen werden.

Eine vollständige Versickerung in den anderen Bereichen ist aufgrund der Grundstücksgrößen oder der Bodenverhältnisse schwierig.

Der konkrete Nachweis über den Verbleib des Oberflächenwassers ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Als weitere Maßnahme zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird festgesetzt, dass in den Baugebieten Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (§ 2 Nr. 20).

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf die Schutzgüter wie z.B. das Wasser zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 3 BNatSchG ist für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Dieser Zielsetzung wird im Rahmen der örtlichen und planerischen Möglichkeiten entsprochen; es werden zwar Eingriffe in den Wasserhaushalt erfolgen, diese beeinträchtigen jedoch nicht die Qualität des Grundwassers. In den Bereichen des Plangebietes, in denen eine Versickerung möglich und sinnvoll ist, sollte diese umgesetzt werden (Klärung im Bauantragsverfahren).

4.2.4 Schutzgut Boden

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Topographie

Die Angaben über Geländehöhen sind der Topographischen Karte im M 1: 5.000 entnommen. Da in innerstädtischen Bereichen keine Höhenlinien dargestellt sind, können nur die Höhenpunkte herangezogen werden.

Danach sind im Untersuchungsraum Geländehöhen von 8,30 m NN im Nordosten bis zu 6,00 m NN im Südosten anzutreffen.

Geologische Verhältnisse

In den Karten des Geologischen Landesamtes werden die höher liegenden Bereiche des Untersuchungsraumes von über 7,00 m NN als Geest, und die

niedriger liegenden Bereiche als Talniederung bezeichnet, auch wenn vor Ort diese Unterscheidung nicht wahrnehmbar ist.

In den als Geest bezeichneten Bereichen kommen folgende Bodenstrukturen vor:

- Decksande bis zu einer maximalen Mächtigkeit von 10 m über Geschiebelehm
Diese im zentralen Bereich des Plangebietes vorkommenden Strukturen neigen je nach Mächtigkeit der Sandschichten zu Stauwasserhorizonten.
- Sande mit Mächtigkeiten von über 10 m
Diese Sandmächtigkeiten kommen überwiegend im Nordosten des Plangebietes vor.
- Organische Schichten (Torf, Mudde, Kalkmudde)
Diese älteren, möglicherweise bis zu 10 m mächtigen organischen Schichten kommen im Osten des Plangebietes vor und sind sehr setzungsempfindlich. Sie können von 2,0 - 3,0 m mächtigen Sandschichten überlagert sein.

In den als Talniederung bezeichneten Bereichen kommen folgende Bodenstrukturen vor:

- Organische Schichten (Torf, Mudde, Kalkmudde)
Diese älteren, möglicherweise bis zu 8 m mächtigen organischen Schichten kommen im Süden und im Osten des Plangebietes vor und sind sehr setzungsempfindlich. Sie können von 2,0 - 3,0 m mächtigen Sandschichten überlagert sein.
- Organische Schichten (Torfe),
Diese jungen organischen Ablagerungen kommen kleinräumig im äußersten Süden des Plangebietes vor.
- Terrassensande über Geschiebelehm, -mergel, Mächtigkeit unter 10 m
Diese Strukturen sind im Westen und Süden des Plangebietes anzutreffen. Auch hier ist mit Stauwasserspiegeln zu rechnen.
- Terrassensande über älteren Sanden, Mächtigkeit der Sande über 10 m
Diese Strukturen sind kleinräumig im Westen Plangebietes anzutreffen.

Boden und Versiegelung

Es ist davon auszugehen, dass der Boden im Plangebiet heute vor allem seine natürlichen Funktionen nur eingeschränkt wahrnehmen kann, da Bereiche versiegelt sind und ein natürlicher Bodenaufbau seit längerem nicht vorhanden ist. Teile des Plangebietes sind mindestens seit den 1850er Jahren bebaut gewesen. Diese Gebäude sind im 2. Weltkrieg durch Bomben fast vollständig zerstört worden. In weiten Teilen ist der ursprüngliche Boden mit einer mächtigen stark schutthaltigen Schicht überdeckt und dadurch der Bodenaufbau auch durch die nachfolgenden Bauarbeiten stark verändert ist. Dadurch dürfte vor allem die natürliche Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium nicht in vollem Umfang erfüllt werden.

Als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen stehen vor allem die unversiegelten Flächen zur Verfügung, die auch eine Bedeutung für den Wasser- und Nährstoffkreislauf besitzen.

Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte scheint aus den o. g. Gründen nicht von Bedeutung. Über das Vorkommen von Bodendenkmälern o. ä. liegen keine Informationen vor.

Schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden

Der Versiegelungsgrad durch die bisherigen Gebäude, Straßen-, Platz- und Wegeflächen beträgt 57 Prozent.

Oberboden und Altlasten

Im Rahmen der Ausweisung des Bebauungsplans Uhlenhorst 12 wurden 2008 im Bereich der zukünftigen Wohngärten und der zukünftigen Kindertagesstätte Untersuchungen des Oberbodens durchgeführt. Die Erkundungsmaßnahmen

erfolgten, da in Untersuchungen im Umfeld Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielflächen für Arsen und z.T. Blei festgestellt wurden. Aufgrund der bekannten Nutzungshistorie der Fläche (Armenhaus, Altenheim, Krankenhaus) konnte auf eine orientierende Untersuchung von tieferen Bereichen des oberflächennahen Untergrunds verzichtet werden. Hinweise auf altlastrelevante Nutzungen im Plangebiet liegen nicht vor.

Aufgrund von Änderungen im Verlauf des Planverfahrens, insbesondere der Verlegung des Standortes einer zukünftigen Kindertagesstätte, erfolgte 2009 eine Nachbeprobung der für die Kindertagesstätte vorgesehenen Flächen.

Zur Einschätzung der Belastungssituation des Oberbodens wurden neben den Freiflächen der zukünftigen Kindertagesstätten-Nutzung (Planung 2008 u. 2009) auch fünf weitere repräsentative Teilflächen der zukünftigen Wohnbebauung (Ausweisung WA III) gem. BBodSchV untersucht. Die Untersuchungen erfolgten in drei Abschnitten durch die Entnahme und Analyse von Oberbodenmischproben gem. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV.

Außerdem wurden auf der als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ ausgewiesenen Fläche (Bereich der ehemaligen Häuser neun und zehn) im Auftrag des Investors Baugrund und Schadstoffuntersuchungen durchgeführt. Hierbei erfolgten Untergrundaufschlüsse durch Bohrsondierungen und Baggerschurfe.

Flächenbeschaffenheit, Untergrundaufbau und Untersuchungsergebnisse:

Das Plangebiet wurde zum Zeitpunkt der Untersuchung durch ein Altenpflegeheim sowie weitere soziale Einrichtungen genutzt. Die unversiegelten Oberflächen bestehen aus Parkanlagen mit überwiegend geschlossener Rasendecke und teilweise Baumbestand. Eine Oberflächenbefestigung liegt lediglich im Bereich der Wege in Form von Pflasterung oder Asphaltierung vor.

Es wurden nach Abstimmung mit dem Verbraucherschutzamt sieben Teilflächen ausgewählt und beprobt. Es ergeben sich jeweils die folgenden Informationen zu Flächenzustand und Bodenaufbau (0-0,35 m Tiefe):

Teilfläche 1 und 2: (allgemeines Wohngebiet zwischen Finkenau und den Planstraßen 4 und 2). Zum Zeitpunkt der Untersuchung wurde die Fläche als Kinderspielplatz bzw. Rasenfläche genutzt.

Der Boden ist unversiegelt und überwiegend mit Gras bewachsen. In diesen Bereichen weist der Boden bis etwa 0,10 m Tiefe eine Durchwurzelung auf. Die Bodenart von 0,0 m bis 0,35 m Tiefe ist schluffiger, humoser Fein- bis Mittelsand, (Mutterboden), der ab 0,1 m schwach kiesig ist und geringe Anteile an Ziegelbruch (1- 5 %) aufweist. Es handelt sich um eine Auffüllung. Die Analyseergebnisse der Oberbodenproben können durchweg als unauffällig bezeichnet werden. Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen wurden nicht ermittelt.

Teilfläche 3: (südlicher Bereich im allgemeinen Wohngebiet zwischen den Planstraßen 4, 2 und 1) Es handelt sich um eine Rasenfläche mit nicht vollständig geschlossener Rasendecke. Bis etwa 0,10 m ist der Boden durchwurzelt. Die Bodenart von 0,0 bis 0,35 m ist humoser Fein- bis Mittelsand, (Mutterboden). Beigemengt ist Bauschutt (Ziegelbruch, Glasscherben, Betonreste) in geringen Anteilen (< 1 %). Es handelt sich um eine Auffüllung. Auf der Teilfläche wurden im Horizont zwischen 0,10 m und 0,35 m stark erhöhte Werte für den Parameter Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) ermittelt. Bei der Erstmessung wurden hierfür 65 mg/kg TM festgestellt, eine Überprüfung der Ergebnisse durch eine erneute Beprobung ergab eine Konzentration von 93,5 mg/kg TM. Beide Werte liegen deutlich über dem Hintergrundwert für Hamburger Böden von 16,5 mg / kg TM. Der hohe Wert des Summenparameters PAK führt zu einer Überschreitung des Prüfwertes der BBodSchV für den Einzelstoff Benzo(a)pyren

(BaP) für den Gefährdungspfad Boden – Mensch und die Nutzungen „Kinderspielfläche“ und „Wohngebiet“. Alle übrigen Parameter, sowohl für organische als auch anorganische Schadstoffe sind unauffällig.

Teilflächen 4-7: (entlang der nordöstlichen Plangrenze). Es handelt sich um Rasenflächen am Ostrand der Pflegeheimfläche, die aufgrund der schattigen Lage eine nur geringfügig geschlossene Grasnarbe aufweisen. Der Boden ist bis etwa 0,10 m Tiefe durchwurzelt. Die Bodenzusammensetzung ist in verschiedenen Bereichen unterschiedlich. Überwiegend liegt bis 0,35 m Tiefe ein schwach schluffiger, humoser Fein- bis Mittelsand vor (Mutterboden). Teilweise treten Stellen mit reinem Fein- bis Mittelsand auf. Ab 0,10 m wurde bis zur Endtiefe von 0,35 m stellenweise erhebliche anthropogene Anteile wie Ziegelbruch, Beton, Kachelreste, Schlacke etc. als Beimengungen oder in Lagen angetroffen. Es handelt sich um eine Auffüllung. Die Teilflächen zeigen durchweg Überschreitungen des Prüfwertes Pfad Boden – Mensch „Kinderspielflächen“ der BBodSchV für den Einzelstoff Blei, sowohl im Bereich 0,00 m – 0,10 m als auch zw. 0,10 m und 0,35 m, wobei auch hier die Konzentration im tieferen Horizont zunimmt. Die Werte liegen zw. 203 mg / kg TM (TF4 oberer Horizont) und 518 mg / kg TM (TF7 unterer Horizont), die Prüfwerte der BBodSchV betragen 200 mg / kg TM für die Nutzung „Kinderspielflächen“ und 400 mg / kg TM für die Nutzung „Wohngebiet“.

Teilfläche 8: (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“)

Die Bauflächen werden von Auffüllungen überdeckt, die Schichtdicken zwischen etwa 1,2 m und 3,0 m aufweisen.

Die Auffüllungen bestehen im Wesentlichen aus Sanden mit unterschiedlichen schluffigen oder humosen Beimengungen sowie variierenden anthropogenen Anteilen wie Asche, Ziegelreste, Bauschutt usw.

In den Baugrundaufschlüssen, die alle parallel zur Straße ‚Finkenau‘ angesetzt wurden, werden kompakte Bauschuttlagen bzw. Fundamentreste angetroffen, die einer alten im 2. Weltkrieg zerstörten Bebauung zuzuordnen sind. Die Auffüllungen werden bis zur Endteufe der 8,0 m oder 10,0 m tiefen Bohrsondierungen von gewachsenen Sanden unterlagert, die überwiegend als gemischtkörnige Sande anzusprechen sind. Fallweise können in die Sande Geschiebemergel oder organische oder schluffige Streifen eingelagert sein.

Im Bereich der Teilfläche acht wurde aus neun Baggerschürfen Bodenmaterial aus einem Bereich von der Geländeoberkante bis 1,7 m u. GOK entnommen und nach fachlichen Gesichtspunkten zu Mischproben vereinigt. Hierbei konnten folgende für das Planvorhaben relevanten Auffälligkeiten festgestellt werden.

In allen Mischproben wurden für verschiedene Parameter Werte ermittelt, die zu Entsorgungsmehrkosten für überschüssiges Aushubmaterial führen werden. Eine Probe (äußerster NW des Plangebietes, humoser Oberboden mit hohem Bauschuttanteil) weist jedoch im Feststoff einen so stark erhöhten Gehalt an Blei (2500 mg/kg TS) auf, dass hier die Prüfwerte der BBodSchV in jedem Fall überschritten sind. Im Falle von Baumaßnahmen ist die Verunreinigung räumlich einzugrenzen, das Material von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Teilfläche 9: (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“)

Es handelt sich um eine ca. 1200 m² große überwiegend mit Rasen bedeckte Fläche mit Altbaumbestand.

Der Boden ist im Bereich der Rasenflächen bis ca. 0,10 m Tiefe durchwurzelt bis zur Endteufe von 0,35 m besteht der Boden überwiegend aus schwach schluffigem, humosem, Fein- bis Mittelsand. Ab ca. 0,15 m Tiefe sind Bauschuttanteile und andere anthropogene Beimengungen (Schlacke, Kohle, Holzreste) anzutreffen.

Bewertung der Altlastenuntersuchung:

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen stehen den vorgesehenen Ausweisungen nicht entgegen. Eine Kennzeichnung der belasteten Flächen ist aufgrund der Geringfügigkeit nicht erforderlich.

Die auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Ausweisung „Pflegeheim“ vorgefundenen Belastungen stehen der vorgesehenen Nutzung nicht entgegen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Aushubböden ist, sofern diese nicht auf der Fläche wiederverwertet werden können, sicherzustellen.

Auch die im zentralen und im östlichen Bereich des Plangebietes vorgefundenen Belastungen mit PAK bzw. Blei stellen aus Sicht des Verbraucherschutzes kein Planhindernis dar.

Da die Belastungen vermutlich den, im Horizont zw. 0,10 m und 0,35 m angetroffenen, anthropogenen Beimengungen (verm. Trümmerschutt) entstammen, wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Teil der Belastungen durch den Bodenabtrag im Rahmen der bisher erfolgten Kampfmittelräumung entfernt wurde und durch weiteren Bodenaustausch im Rahmen von Baumaßnahmen entfernt werden wird.

Die im Planentwurf als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ vorgesehenen Flächen sind für diese Nutzung ebenfalls geeignet. Da für den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze eine geringfügige Überschreitung (1,2 mg /Kg, Prüfwert 1,0 mg/kg) des Prüfwertes für Benzo(a)Pyren im Horizont 0,10 m bis 0,35 m festgestellt wurde, sollte jedoch auf einen Nutzpflanzenanbau verzichtet werden.

Aufgrund der flächenhaft vorhandenen technogenen Substrate sollte insbesondere im Bereich der Kinderspielflächen auf einen geeigneten Oberboden geachtet werden. Sandkästen sollten mit Durchgrabesperren zu versehen. Mit erhöhten Kosten für die Entsorgung des Bodenmaterials ist zu rechnen.

Sollten im zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes Kinderspielflächen ausgewiesen werden, so ist entweder die Schadstofffreiheit des Untergrunds durch erneute Analysen gegenüber dem Verbraucherschutzamt sicherzustellen oder ein Bodenaustausch oder -auftrag in ausreichender Mächtigkeit vorzunehmen.

Bei der Anlage von Vorgärten im zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes sollte den zukünftigen Eigentümer empfohlen werden, bei einer Nutzung als Kinderspielflächen entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es wird davon ausgegangen, dass in diesen Bereichen aber ohnehin bodenverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden, da das derzeit anstehende Bodenmaterial für die Anlage hochwertiger Vorgärten ungeeignet erscheint.

Eine Gefährdung bei anderen Nutzungen wird derzeit nicht gesehen, da die erhöhten Belastungen überwiegend im Horizont zw. 0,10 m und 0,35 m angetroffen wurden.

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden, weshalb Bauvorhaben im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen sind.

4.2.4.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die vorhandenen Straßen bleiben unverändert, das Pflegeheim ist bereits hergerichtet und der Medienzampus weist einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Auf den ausgewiesenen Neubauflächen und den neuen Straßenverkehrsflächen wird der offene Boden weitgehend überbaut oder verändert werden. Da die Bauflächen teilweise mit Tiefgaragen unterbaut und ansonsten als kleinteilige Gartengrundstücke parzelliert werden, bleibt so gut wie kein Grundstücksteil unberührt von den Veränderungen, die der B-Plan ermöglicht. Die seit einigen Jahrzehnten ungestörten Böden werden durch die tiefgründige Kampfmittelräumung, die Bautätigkeit, neu aufgetragene Bodensubstrate und in den Gärten intensive Bearbeitung nachhaltig verändert. Daher wird die Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Veränderungen zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führen.

Gemäß dem in Hamburg üblichen Bewertungssystem wird der ökologische Wert der Böden nach der Wiederherrichtung der Außenanlagen inklusive Dachbegrünung um gut 30 % verringert sein.

4.2.4.3 Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen/

Festsetzungen

Zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird festgesetzt, dass in den Baugebieten Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (§ 2 Nr. 20).

Bei allen Eingriffen in den Untergrund im Plangebiet gelten in jedem Fall folgende Anforderungen:

Treten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, austretende Flüssigkeiten, Behältnisse oder ähnliches) über das bereits Bekannte hinaus auf, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das Bezirksamt Hamburg-Nord, Verbraucherschutzamt, zu benachrichtigen.

Das bei der geplanten Baumaßnahme anfallende Aushubmaterial ist zu untersuchen und - sofern ein Wiedereinbau auf dem Grundstück nicht möglich ist - entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwertung sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen (LAGA)“ zu berücksichtigen (vgl. Mitteilungen der LAGA Nr. 20 v. 06.11.2003, www.laga-online.de/mitteilungen).

Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung (§ 2 Nr. 16) und zur Bodenaufgabe auf nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen (§ 2 Nr. 15) regeln die im Rahmen der angestrebten dichten baulichen Nutzung mögliche Wiederherstellung von Bodenkörpern in den Bauflächen. Dadurch wird Ersatz für die natürlichen Bodenfunktionen geschaffen und die Auswirkung der Eingriffe gemindert. In der neuen Planstraße 1 - Leo-Leistikow-Allee - ist mittig eine breite begrünte Fläche vorgesehen, so dass dieser Bereich nach der Herrichtung eine dem Bestand ähnliche Bodenfunktion aufweisen wird.

Gleichwohl verbleiben durch die Straßenverkehrsfläche, das Kerngebiet und die Wohnbauflächen Eingriffe in die Bodenfunktionen, die weiterer Ausgleichsmaßnahmen bedürfen (vgl. Kap. 6.3).

Da im Plangebiet keine weiteren Kompensationsmaßnahmen möglich sind, ist zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe die naturnahe Umgestaltung der Seebek als externe Maßnahme festgelegt. Die Seebek ist ein natürlicher Bach, der im untersuchten Abschnitt begradigt und stark eingeschnitten und beengt ist. Die Durchgängigkeit für Fische und Makrozoobenthos ist aufgrund einer Stauanlage und von zwei Abstürzen nicht gegeben. Das durchströmte Rückhaltebecken besitzt Stillgewässercharakter und ist daher eine ökologische Barriere. Außerdem werden große Sandfrachten von den Straßeneinleitungen eingetragen und überdecken das natürliche Sohlsubstrat. Das Gewässerprofil und die Sohle sind strukturarm. Mit der Gesamtstrukturgüte 6 ist die Seebek als sehr stark veränderter Gewässerkörper

anzusprechen (vgl. Kap. 6.3). Durch den Bau eines Sandfanges, die Freilegung von Flächen, die sich zu Bachauflässen entwickeln können, die Strukturanreicherung der Gewässer- und Uferböden sowie den Ausbau von Einbauten und Verbauelementen werden Bodenflächen geschaffen, differenziert und angereichert und somit die natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme gefördert.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 a Absatz 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Nach § 1 Absatz 3 Nummer 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Gemäß § 1 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden bisher zu einem großen Teil unversiegelte Flächen für eine Neubebauung mit Gebäuden bzw. eine Unterbauung mit Tiefgaragen in Anspruch genommen. Es handelt sich jedoch um innerstädtische, verkehrlich gut angebundene Flächen, die aus gesamtstädtischer Sicht für eine Aktivierung und Nachverdichtung bestens geeignet sind.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen kann der Verlust an offenen Boden- und Vegetationsflächen zumindest zu einem Teil ausgeglichen werden.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wurde zu Beginn des Verfahrens von einem üppigen, hohen Baum- und Strauchbestand sowie ausgedehnten extensiv unterhaltenen Rasenflächen geprägt. Die Baugrundstücke weisen einen Grünflächenanteil von gut 40 % auf. Lediglich das Grundstück des Mediocampus ist wenig begrünt.

Das ehemalige Pflegeheim-Gelände zeichnet sich besonders durch seinen Baumbestand aus. Das gilt sowohl für die hohe Anzahl, als auch für die Artenvielfalt und die breit gefächerte Altersstruktur.

Der Gehölzbestand erfüllt vielfältige Funktionen. In den Randbereichen, insbesondere an der Ostgrenze, schirmt er die Gärten der angrenzenden Wohnbebauung gegen das Gelände ab, lässt jedoch stellenweise auch Durchblicke in die Grünflächen der Anlage zu, was die Qualität der angrenzenden privaten Grünflächen erhöht. Die Gehölzbestände erfüllen teilweise auch abschirmende Funktionen an der Südgrenze zur ehemaligen Frauenklinik Finkenau, wo insbesondere der sechsgeschossige Bunker, aber auch Wirtschaftsflächen und Hinterhöfe optisch abgeschirmt werden.

Die übrigen, teilweise imposanten Baum-Solitäre gliedern die Anlage, markieren Wegekreuzungen, strukturieren die Baukörper, dienen als Lebensraum für zahlreiche Tiere und schaffen Erholungsräume mit Sitzplätzen für Bewohner und Besucher. Während die Bäume meist landschaftlich locker verteilt in der Anlage platziert sind, gibt es eine geometrisch in Reihen angeordnete Gruppe von etwa 12 Linden gegenüber dem Gebäude von 1852/53, deren bis zu 60 cm starke

Exemplare möglicherweise ebenfalls vor dem 2. Weltkrieg in Zuordnung zu eben diesem Gebäude gepflanzt wurden.

Der dichte alte Baumbestand ist als Lebensraum für Tiere von besonderer Bedeutung, er bietet vielen Organismengruppen - Vögeln, Insekten, Kleinsäugetern - Nahrung und Unterschlupf. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen um verbreitete, in der Stadt häufige und in ihrem Bestand nicht gefährdete Arten handelt. Unter den potentiell vorkommenden Säugetieren sind Eichhörnchen, Igel und Maulwurf gemäß § 7 (2) Nummer 13 BNatSchG und BArtSchVO besonders geschützt. Seltener Amphibienarten sind mangels Gewässern im Plangebiet nicht zu erwarten, lediglich die Erdkröte könnte vorkommen. Reptilienarten finden keine geeigneten Lebensräume im Plangebiet. Anspruchslosere Libellenarten könnten im Plangebiet jagen, sie besitzen keinen strengen Schutzstatus.

Um die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz für die Avifauna beurteilen zu können, wurde in der Saison 2009 eine Bestandserfassung der Brutvögel durchgeführt. Es fanden drei Begehungen am 07.04.2009, 11.05.2009 und 26.05.2009 statt.

Vogelarten der Baumschicht waren Buchfink, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Kernbeißer und Star. Gebäudebrüter waren abgesehen von der Stadtaube an einem Bunker nicht vorhanden. Weitere Arten der Strauchschicht waren Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Schwanzmeise und Zilpzalp. Als Charakterart halboffener Parklandschaft war die Misteldrossel mit einem Revier vertreten. Mit einem Brutpaar kamen Rabenkrähe und Elster vor. Entlang des Eilbekkanals fanden sich Stockente und Teichralle als Brutvögel im B-Plangebiet. Von besonderem Interesse ist das Vorkommen eines Sperberpaares, dessen Neststandort allerdings nicht lokalisiert werden konnte und möglicherweise außerhalb des B-Plangebietes in angrenzenden Gärten/Grünanlagen lag.

Innerhalb des betrachteten Gebietes wurden keine Vogelarten, die nach den Roten Listen für Hamburg (MITSCHKE 2007) bzw. für Deutschland (SÜDBECK et al. 2007) als gefährdet gelten, nachgewiesen. Als Art der Vorwarnliste für Deutschland war lediglich die Teichralle vertreten. Auch wurden während der Kartierung 2009 keine Brutvögel, die im Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie geführt werden, gefunden. Nach BASchVO bzw. EU-ASchVO „streng geschützte“ Arten waren Teichralle und Sperber.

Die meisten vorkommenden Arten sind allgemein verbreitet und hinsichtlich ihrer Habitatwahl wenig spezialisiert.

In den beiden Bebauungsplangebieten Uhlenhorst 12 und 13 wurden im Rahmen der Freilandbegehungen fünf Arten von Fledermäusen sicher nachgewiesen, Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*). Hinzu kommt das gelegentliche Auftreten einer *Myotis*-Art, vermutlich der Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) am Eilbekkanal, ohne dass die Art im Planungsraum selbst festgestellt werden konnte. Hier war die mit Abstand häufigste und stetig auftretende Art die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Im Sommer war sie die einzige Fledermausart, die regelmäßig in den B-Plangebieten beobachtet werden konnte. Abgesehen von einem Tagesquartier am Altbau im Nordosten der Zwergfledermaus konnten im Planungsraum trotz intensiver Nachsuche und spezifischer Baumhöhlenkontrolle keine weiteren Fledermausquartiere (weder Sommer- noch Winterquartiere) ermittelt werden. Für das Plangebiet, das im Herbst nicht untersucht werden konnte, müssen jedoch weitere Balzquartiere von Zwerg- und

auch Rauhaufledermaus angenommen werden. Es muss von vier bis acht zusätzlichen Balzrevieren mit angeschlossenen Balzquartieren der Zwerg- und von zwei bis vier Balzrevieren der Rauhaufledermaus ausgegangen werden. Jagdhabitate konnten nur im Umfeld der besetzten Balz- und Tagesquartiere, (bedeutende) Flugstraßen gar nicht ermittelt werden. Insgesamt ist der Planungsraum im Verhältnis zum Angebot günstiger Fledermausressourcen insbesondere im Frühjahr und Sommer weit unterdurchschnittlich von Fledermäusen besiedelt.

Alle Fledermausarten sind streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und nach der aktuellen Hamburger Roten Liste (DEMBINSKI et al. 2004) entweder gefährdet oder stark gefährdet.

Über das Vorkommen anderer besonders geschützter Arten im Plangebiet ist nichts bekannt und es gibt auch keine Anzeichen, die zu entsprechenden Vermutungen Anlass geben.

4.2.5.2 Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Die vorhandenen Straßen bleiben unverändert, das Pflegeheim ist bereits mit Außenanlagen hergerichtet und der Mediocampus weist wenig Vegetation auf.

Dagegen wird auf den ausgewiesenen Neubauflächen und den neuen Straßenverkehrsflächen der Biotopbestand weitgehend vernichtet werden. Da die Bauflächen teilweise mit Tiefgaragen unterbaut und ansonsten als kleinteilige Gartengrundstücke parzelliert werden, die intensiver genutzt und stärker gepflegt werden, bleibt so gut wie kein Grundstücksteil unberührt von den Veränderungen, die der Bebauungsplan ermöglicht. Die in der Planung vorgesehenen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) inmitten der Leo-Leistikow-Allee sowie die darin stehenden Bäume werden durch ihre Insellage, umgeben von Straßen, sowie durch die direkten und indirekten Wirkungen der Bautätigkeiten Gefährdungen und zusätzlichen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Andererseits sind Neuanpflanzungen von Bäumen möglich und im Bebauungsplan auch vorgesehen.

Bis auf die mit Erhaltungsgebot festgesetzten und einige in den Randbereichen wachsende Bäume ist der Baumbestand weitgehend schon im Vorwege für die Arbeiten zur Aufbereitung des Geländes gefällt worden. Von den gut 500 Bäumen werden nur ca. 100 Bäume verbleiben. Großflächig wird die Funktion des Gebiets als Lebensraum für Pflanzen und Tiere stark verringert und nach der Neubebauung zum Teil in veränderter Art (Gärten, Begrünungen auf Tiefgaragen und Dächern) neu hergestellt. Gemäß dem in Hamburg üblichen Bewertungssystem wird der ökologische Wert der Flächen um gut die Hälfte verringert.

Daher wird die Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Veränderungen zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führen.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Bezüglich der Tierarten, die mobil und im Stadtgebiet verbreitet sind, kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass sie, wenn sie durch Veränderungen in ihrem Lebensumfeld betroffen sind, in Nachbarareale ausweichen können und somit die ökologische Funktion der von der Beeinträchtigung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im größeren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ein Vorkommen seltener Tiere mit einer sehr festen Bindung an ihr Habitat, d.h. von Arten, die nicht in der Lage sind, Ausweichmöglichkeiten zu finden oder zu nutzen, ist im Plangebiet nicht bekannt.

Durch die Fällung von Bäumen und die Bebauung bisheriger Freiflächen können Tierhabitate zerstört werden.

Soweit dies lediglich national geschützte Tierarten betrifft, liegt hierin gemäß § 44 Abs.5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften.

Vögel:

Für die Vögel gewährleistet die Planung den Erhalt der wichtigsten Solitärbäume und randlicher Baumgruppen. Eine direkte Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) der betroffenen Brutvogelarten im Rahmen von Baumaßnahmen ist nicht zu erwarten, solange Fäll- und Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Für die allgemein häufigen Brutvogelarten wird aufgrund der wenig spezialisierten Habitatwahl und der weiten Verbreitung auch in der Umgebung des B-Plangebietes pauschal davon ausgegangen, dass mögliche Beeinträchtigungen der Brutreviere keine artenschutzrechtliche Relevanz erlangen, weil die Brutvögel in die unmittelbare Umgebung ausweichen können und insofern die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang für diese Arten gewahrt bleibt. Zudem wird es vorrangig zu einer Umverteilung der Revierstandorte innerhalb des Untersuchungsgebietes kommen, weil die Garten- und Grünzug-Strukturen der geplanten Wohnbebauung neue Lebensstätten für alle genannten Arten bieten werden. Außerdem zeigt die detaillierte Analyse der Revierstandorte in Abstimmung mit den gemäß dem Funktionsplan „Wohnen an der Finkenau“ (Stand 24.02.2006) zu erwartenden Lebensraum-Veränderungen, dass die Vorkommen der Arten Gartenbaumläufer und Rotkehlchen durch die Planungen nicht direkt betroffen sind. Die von diesen Arten besiedelten Vegetationsstrukturen z.B. entlang des Eilbekkanals bleiben erhalten.

Die teilweise Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG) der verbreiteten Vögel führt daher nicht zu einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs.5 BNatSchG).

Für die im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt vorkommenden und hinsichtlich ihrer Habitatwahl stärker spezialisierten Arten Buntspecht, Kernbeißer, Misteldrossel, Sperber, Stockente und Teichralle wurde die artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG einzeln überprüft. Keine dieser Vogelarten ist vom Tötungsverbot, Störungsverbot bzw. vom Verlust der ökologischen Funktion einer Fortpflanzungsstätte betroffen.

Fledermausarten:

Für die im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten wurden die projektspezifischen Wirkfaktoren den artspezifischen Empfindlichkeitsprofilen gegenübergestellt und geprüft, ob und welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass durch das derzeit geplante Vorhaben, welches die Fällung der meisten Bäume und somit den Verlust eines Großteils der Gehölzbestände im Plangebiet umfasst, keine zentralen Großquartiere oder andere zentralen Lebensstätten von Fledermäusen betroffen sind. Es werden lediglich Einzelquartiere und für den Populationserhalt unbedeutende Jagdhabitats in Mitleidenschaft gezogen, und das Vorhaben in der aktuellen Planung wird voraussichtlich dazu führen, dass Balzquartiere von Zwerg- und Rauhaufledermaus beseitigt und zerstört werden. Diese Quartiere sind artenschutzrechtlich nicht als geschützte Lebensstätten aufzufassen. Gleichwohl ist für ihre unvermeidbare Beseitigung eine funktionelle Kompensation in Form von künstlichen Ausweichquartieren zu leisten (sog. CEF-Maßnahmen), um die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungsstätte zu bewahren.

Sofern diese Maßnahmen umgesetzt werden, tritt kein Verbot nach § 44 (1) BNatSchG ein, so dass demzufolge auch keine Ausnahme nach § 45 (8) BNatSchG

notwendig wird. Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt (§ 44 Abs.5 BNatSchG).

Gegen das artenschutzrechtliche Störungsverbot (§ 44 Abs.1 Nr.2) wird z.B. bei Baumaßnahmen nicht verstoßen, denn verboten sind nur erhebliche Störungen, durch die der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird. Die im Plangebiet vorkommenden Vögel der verbreiteten Arten sind in der Regel in der Lage, in die angrenzenden Bereiche ausweichen. Dies gilt auch, soweit Fledermäuse bei Baumfällungen gestört werden sollten.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Habitatfunktionen des Plangebietes bei Ausführung der Vorhaben, die das Planrecht ermöglicht, im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind. Falls im Zuge einzelner Vorhaben Fortpflanzungs- und Ruhestätten standorttreuer Arten bekannt werden, sind vorhabenbezogen die möglichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

4.2.5.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen

Die im Planbild dargestellten Erhaltungsgebote sichern die Berücksichtigung von herausragenden markanten Altbäumen.

Mit der Ausweisung der privaten Grünfläche mit mehreren alten Eichen und Linden wird die Bestandssituation weitgehend gesichert. Im Straßenbegleitgrün sollen ebenfalls Bäume auch über die festgesetzten hinaus soweit wie möglich erhalten bzw. neu gepflanzt und in der Hauptachse eine parkartige Gestaltung angestrebt werden, so dass sie nach der Herrichtung eine dem Bestand ähnliche Biotopausstattung aufweisen wird.

Für Vögel und Fledermäuse ist auf den Erhalt möglichst vieler der älteren und damit als Höhlenbäume infrage kommenden Bäume zu achten.

Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung für die Neubauten und zur Bepflanzung der Bauflächen mit Bäumen regeln die im Rahmen der angestrebten dichten baulichen Nutzung mögliche ökologisch wirksame Neubepflanzung der Bauflächen. Mit dieser Begrünung werden Ersatzbiotope für heimische Pflanzen und Tiere geschaffen, die die Auswirkungen der Eingriffe mindern. Die starke Reduktion des Baumbestandes wird in die Eingriffsregelung einbezogen, da die neuen Nutzungen des Plangebietes nicht ausreichend Platz für örtliche Ersatzpflanzungen lassen (vgl. weitere Erläuterungen Kap. 5.10 und 6.2).

Da im Plangebiet keine weiteren Kompensationsmaßnahmen möglich sind, ist zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe in die Biotopqualität die naturnahe Umgestaltung der Seebek als externe Maßnahme festgelegt. Die Seebek ist ein natürlicher Bach, der im untersuchten Abschnitt begradigt und stark eingeschnitten und beengt ist. Die Durchgängigkeit für Fische und Makrozoobenthos ist aufgrund einer Stauanlage und von zwei Abstürzen nicht gegeben. Das durchströmte Rückhaltebecken besitzt Stillgewässercharakter und ist daher eine ökologische Barriere. Das Gewässerprofil und die Sohle sind strukturarm. Mit der Gesamtstrukturgüte 6 ist die Seebek als sehr stark veränderter Gewässerkörper anzusprechen (vgl. Kap. 6.3). Es ist vorgesehen, durch Entfernen des Rückhaltebeckens, Ausbau der Stau- und Absturzbauwerke, Aufwertung des Auenbereichs und der Sohlstruktur und naturnahe Bewuchsentwicklung die Gewässerökologie und die Verbundfunktionen zu stärken durch:

- naturnahe Gestaltung und Herstellung charakteristischer, vielfältig gestalteter Gewässer- und Uferbiotope mit hoher Strukturvielfalt

- Neuschaffung geeigneter Habitate für Tier- und Pflanzenarten in ausreichender Dichte, damit ein Biotopverbund entsteht, der den entsprechenden Populationen Lebensmöglichkeiten bietet
- Entwicklung einer artenreichen Fauna/ Flora und Förderung gewässergebundener Lebensgemeinschaften, Neuschaffung von Lebensräumen für typische Arten
- Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit für Fische und Organismen des Makrozoobenthos durch Schaffung geeigneter Bedingungen für das Überleben und die Reproduktion wandernder Organismen.

Erfordernisse des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG)

Als Ersatz für verloren gehende Balzquartiere von Zwerg- und Rauhaufledermaus ist eine funktionelle Kompensation in Form von künstlichen Ausweichquartieren zu schaffen (sog. CEF-Maßnahmen), um die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungsstätte zu bewahren. Zu diesem Zweck sind insgesamt 48 Fledermauskästen im direkten Umfeld anzubringen. Hierzu wird in § 2 Nr. 19 festgesetzt, dass im Plangebiet an Bäumen im öffentlichen Bereich, an der Böschung zum Eilbekkanal sowie Straßenverkehrsflächen zwölf Fledermauskästen für die Rauhaufledermaus und 36 Fledermauskästen für die Zwergfledermaus fachgerecht anzubringen (CEF-Maßnahme) und zu erhalten sind.

Grundsätzlich muss allgemein darauf geachtet werden, dass Tiere der besonders geschützten Arten nicht durch anstehende Maßnahmen getötet werden (§ 44 Abs.1 Nr. 1). Gefährdet sind Tiere insbesondere dann, wenn sie nicht flüchten können, d.h. als Jungtiere, Vogeleier oder im Winterschlaf. In den entsprechenden Zeiten ist daher besondere Vorsicht geboten. Durch Einhaltung der nach § 39 (5) BNatSchG gesetzten Fristen für die Rodung der Bäume und Gehölzbestände und Anwendung dieser Fristen auch auf den Abbruch der Gebäude können die gegebenen Risiken vermieden werden. Bezüglich der Fledermäuse sollten die notwendigen Baumfällungen in den Wintermonaten, am besten im Anschluss an eine längere Frostperiode bzw. in den Monaten Dezember bis Februar durchgeführt werden, da zu dieser Zeit mit einiger Gewissheit davon ausgegangen werden kann, dass sich die Fledermäuse nicht mehr in den Verstecken im Planungsraum sondern andernorts in ihren Winterquartieren aufhalten.

Die im Rahmen des Planverfahrens durchgeführten Untersuchungen dienen dem Zweck, in der Vorausschau absehbare Verletzungen der Zugriffsverbote zu erkennen und Hinweise auf Vermeidungsmöglichkeiten zu geben. Die durchgeführten Untersuchungen entlasten nicht von den Anforderungen aus dem § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote), sondern haben im Ergebnis erbracht, dass der Artenschutz kein unüberwindbares Hindernis für die Realisierung des Baurechts ist. Es obliegt nach wie vor dem auf Basis des geschaffenen Baurechts Handelnden, den Artenschutz zu beachten. Das heißt, bei der Umsetzung der Planinhalte (z.B. durch Abriss, Rodung oder sonstige Vorbereitung einer Baumaßnahme) muss darauf geachtet werden, dass Tiere der geschützten Arten nicht getötet werden oder gestört werden bzw. ihre Fortpflanzungen und Ruhestätten beschädigt werden.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 7 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. In § 1 Absatz 2 Nummer 1 BNatSchG ist der Erhalt lebensfähiger Populationen, wildlebender Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten als Ziel gesetzt; der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen sind zu ermöglichen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes erhält bestehende Grünstrukturen soweit es bei einer Nachverdichtung dieses Umfangs möglich ist. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Flora und Fauna können jedoch im Plangebiet nur zum Teil ausgeglichen werden, es sind darüber hinaus weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage. Es wird geprägt durch die Bahntrasse im Norden und den Eilbekkanal im Süden sowie den umfangreichen, alten Baumbestand.

Die privaten Flächen wurden dulungsweise von der Bevölkerung als Freizeit- und Erholungsflächen genutzt. Ausgestattet mit Wegen und einigen Bänken eigneten sie sich vor allem zum wohnungsnahen Kurzaufenthalt im Grünen. Mittlerweile ist das Grundstück des ehemaligen Pflegeheims geräumt und gesperrt.

4.2.6.2 Umweltauswirkungen der Planung

Mit einer Neubebauung der Flächen gehen innerstädtische Freiflächen sowie ein großer Teil des dort vorhandenen Baumbestandes verloren. Gleichzeitig wird damit jedoch eine adäquate Neunutzung für die ehemaligen Pflegeheimflächen entwickelt. In der Hauptachse wird eine Grünverbindung hergestellt und es erfolgt über eine Platzfläche eine Anbindung an den Eilbekkanal und den Eilbek-Grünzug. Mit der Freihaltung der Uferstraße von Kfz-Verkehr in diesem Abschnitt wird eine neue Qualität für Bewohner und Anwohner geschaffen.

4.2.6.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Es wird ein neues, städtebaulich anspruchsvolles und durch Begrünung angereichertes neues Wohnquartier geschaffen. Die Haupteerschließungsachse wird mit einer zentralen, breiten Grünachse gestaltet, die mit ihrem südlichen Ende an eine Platzfläche am Eilbekkanal anbindet.

Als externe Ausgleichsmaßnahme erhält und entwickelt die naturnahe Umgestaltung der Seebek den zusammenhängenden Seebek-Grünzug mit durchgehender Wegeverbindung am Gewässer, wertet den Landschaftsraum auch optisch durch den natürlicheren, differenzierteren Anblick auf und stärkt das Landschaftserlebens im städtisch geprägten Umfeld.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB sind vorhandene Ortsteile zu erhalten, zu erneuern, fortzuentwickeln und anzupassen.

Die nach Aufgabe der bisherigen Nutzung als Pflegeheim nicht mehr benötigte Bebauung des größten Teils der Flächen des Plangebietes genügt weder von der heutigen Nutzungsstruktur, dem baulichen Zustand noch den energetischen Standards her zeitgemäßen Ansprüchen und ist daher für eine Nachnutzung nicht geeignet. An diesem innerstädtischen Standort mit großer Lagegunst soll daher eine stärker verdichtete Neubebauung erfolgen. Die Planung hat das Ziel, das Plangebiet neu zu strukturieren und dabei das Stadtbild auch durch Mindestanforderungen an die Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen fortzuentwickeln.

4.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befindet sich mit dem Hauptgebäude der ehemaligen Frauenklinik Finkenau ein Denkmal im Plangebiet.

Der Eilbekkanal zwischen Wartenaubücke und Richardstraßenbrücke ist ein erkanntes Denkmalensemble einschließlich der begleitenden Mäuerchen, Uferanlagen, der Wartenaubücke und Richardstraßenbrücke.

4.2.7.2 Umweltauswirkungen der Planung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

4.2.7.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Die Denkmalschutzdarstellung ist nachrichtlich übernommen.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Gemäß § 8 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz der Hansestadt Hamburg dürfen Denkmäler ohne Genehmigung der zuständigen Behörden nicht beseitigt, wiederhergestellt, erheblich ausgebessert, von ihrem Standort entfernt oder sonst verändert werden. Gemäß § 9 darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild oder Bestand von prägender Bedeutung ist, nicht dergestalt verändert werden, dass die Eigenart oder das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

Dieser Zielsetzung wird entsprochen, da keine Beeinträchtigungen für Denkmäler und denkmalwerte Gebäude zu erwarten sind.

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtisch zentraler Lage mit einer guten Verkehrsanbindung. Gleichwohl ist es durch Straßen- und Bahnlärm belastet.

Öffentliche oder öffentlich nutzbare Grünflächen oder Kinderspielplätze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der nächste Kinderspielplatz liegt an der Marschnerstraße, die nächsten Parkanlagen liegen jenseits der Hamburger Straße. Die Uferstraße ist allerdings als Grünverbindung ausgebaut und von Kfz-Verkehr freigehalten. Die wohnungsnah Erholung im Freien ist daher nur auf den privaten Wohngrundstücken oder den von der Öffentlichkeit genutzten, aber privaten Grünflächen sowie am Eilbekufer möglich.

4.2.8.2 Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes werden Freiflächen baulich nachverdichtet, durch die großzügige Straßenachse werden Teilflächen jedoch für eine öffentliche Nutzung gesichert.

4.2.8.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Für die neue Wohnbebauung sind ausreichend zu begrünende Freiflächen vorgesehen, die als Gärten genutzt werden können. Die neue Erschließungsachse wird bis zum Eilbekkanal mit einer breiten, zentralen Grünachse kombiniert, die zusammen mit der Platzfläche auch Aufenthaltsqualität bietet.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Absatz 6 BNatSchG sind im besiedelten Bereich Grün- und Erholungsanlagen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklung im erforderlichen Umfang und in der gebotenen Zuordnung zu Wohn- und Gewerbeflächen zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Aufnahme passiver Lärmschutzmaßnahmen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen verbessert sich im Plangebiet durch die planungsrechtlich gesicherte, neue zentrale Grünachse, die bis an den Eilbekkanal reicht.

4.3. Monitoring

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggfs. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.4. Zusammenfassung Umweltbericht

Bei dem Plangebiet des Bebauungsplanes Uhlenhorst 12 handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die durch den Lärm der aufgeständerten U-Bahn sowie durch Lärm- und Abgasemissionen durch den Straßenverkehr vorbelastet ist.

Zum Schutz der an die Bahnlinie angrenzenden neuen Wohnbebauung müssen daher Lärmschutzfestsetzungen getroffen werden. Das Plangebiet selber soll durch Maßnahmen wie die Unterbringung der privaten Stellplätze in Tiefgaragen vor Lärm- und Schadstoffimmissionen geschützt werden.

Das Plangebiet besteht aus überwiegend locker bebauten Bereichen und verfügt über einen großen Baumbestand, der einen positiven Einfluss auf das Lokalklima hat. Der Bebauungsplan ermöglicht eine verdichtete Bebauung mit bis zu 5 Geschossen, wodurch es in Teilbereichen zu einer höheren, temporären Verschattung und zu Veränderungen der Luftzirkulation kommt. Diese können durch Maßnahmen nicht ausgeglichen werden. Mindernd wirken die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, die sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes wird eine zusätzliche Versiegelung bisher offener Bodenflächen in größerem Umfang planerisch ermöglicht. Dadurch verliert dieser seine Versickerungs- und Filterfunktionen und es findet ein Eingriff in

den Wasserhaushalt statt. Es findet jedoch keine Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers statt.

Aus der ehemaligen Nutzung im Plangebiet lassen sich keine Hinweise auf eine mögliche Gefährdung durch direkten Kontakt (Wirkungspfad Boden - Mensch) ableiten. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass die Ergebnisse den vorgesehenen Ausweisungen nicht entgegenstehen, Kennzeichnungen sind nicht erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Teil der Belastungen durch den Bodenabtrag im Rahmen der bisher erfolgten Kampfmittelräumung entfernt wurde und durch weiteren Bodenaustausch im Rahmen von Baumaßnahmen entfernt werden wird.

Bei der Einrichtung von Kinderspielflächen im zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes ist entweder die Schadstofffreiheit des Untergrunds durch erneute Analysen sicherzustellen oder ein Bodenaustausch oder -auftrag in ausreichender Mächtigkeit vorzunehmen.

Bei der Anlage von Vorgärten im zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes sollte zukünftigen Eigentümer empfohlen werden, bei einer Nutzung als Kinderspielflächen entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu berücksichtigen. Es wird davon ausgegangen, dass in diesen Bereichen ohnehin bodenverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden, da das derzeit anstehende Bodenmaterial für die Anlage hochwertiger Vorgärten ungeeignet erscheint.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden bisher zu einem großen Teil unversiegelte Flächen für eine Neubebauung mit Gebäuden bzw. eine Unterbauung mit Tiefgaragen in Anspruch genommen. Es handelt sich jedoch um innerstädtische, verkehrlich gut angebundene Flächen, die aus gesamtstädtischer Sicht für eine Aktivierung und Nachverdichtung bestens geeignet sind.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen kann der Verlust an offenen Boden- und Vegetationsflächen zumindest zu einem Teil ausgeglichen werden.

Das Plangebiet ist parkartig bewachsen und von altem Baumbestand geprägt. Geschützte Biotope gemäß § 28 Absatz 1 HmbNatSchG sind nicht vorhanden. Die vorhandenen stadtypischen Biotope beherbergen verbreitete und auch in der Stadt häufige Pflanzenarten. Ihr Wert ergibt sich vor allem aus der im dichten Stadtgebiet selteneren Größe der bewachsenen Fläche.

Auf der gesamten Fläche der ausgewiesenen Bauflächen und der neuen Straßenverkehrsflächen wird der Biotopbestand weitgehend vernichtet werden. Bis auf die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und einige mehr in den Randbereichen wird auch der Baumbestand weitgehend gefällt werden müssen. Durch Festsetzungen zur Begrünung der Baugebiete, insbesondere mit Dachbegrünung und zur Pflanzung von Bäumen, wird für eine das neue Wohngebiet bereichernde Bepflanzung gesorgt. Das Vorkommen geschützter Tierarten wurde untersucht. Als Lebensraum wird sich das Gebiet stark verändern. Die vorkommenden Vogelarten sind alle im Stadtgebiet verbreitet und nicht auf spezielle Standorte im Plangebiet angewiesen. Fledermäuse nutzen den Bereich als Nahrungsgebiet, haben dort aber keine festen Quartiere. Als Ersatz für Unterschlupfmöglichkeiten sollen Fledermauskästen angebracht werden. Ein Vorkommen seltener Tiere mit einer sehr festen Bindung an ihr Habitat, d.h. von Arten, die nicht in der Lage sind, Ausweichmöglichkeiten zu finden oder zu nutzen, ist im Plangebiet nicht bekannt. Daher kann bezüglich der Tierarten, die mobil und im Stadtgebiet verbreitet sind, insgesamt davon ausgegangen werden, dass sie, wenn sie durch Veränderungen in ihrem Lebensumfeld betroffen sind, in Nachbarareale ausweichen können und somit die ökologische Funktion der von der Beeinträchtigung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im größeren

räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden daher absehbar nicht berührt.

Abgesehen von den bereits bestehenden und verbleibenden Gemeinbedarfseinrichtungen verursacht die Realisierung der Bauflächen sowie der neuen Straßenverkehrsflächen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und damit einen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung, der im Plangebiet nicht ausreichend kompensiert werden kann. Daher wird die Renaturierung der Seebek in Barmbek dem verursachenden Gebiet als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet. Die Seebek wird so aufgewertet, dass dort seltene und spezialisierte Arten einen Lebensraum finden und spezielle, besondere Naturraumfunktionen entwickelt werden.

Mit einer Neubebauung gehen innerstädtische Freiflächen sowie ein großer Teil des dort vorhandenen Baumbestandes verloren. Gleichzeitig wird damit jedoch ein ungeordneter städtischer Bereich neu gestaltet. Wichtiger vorhandener Baumbestand neben der Hapterschließungsachse wird durch die private Grünfläche erhalten. Die Hapterschließungsachse wird mit einer zentralen, breiten Grünachse gestaltet, die als Grünverbindung von der Oberaltenallee bis an den Eilbekkanal angebunden werden soll.

Mit dem Hauptgebäude der ehemaligen Frauenklinik Finkenau befindet sich ein Denkmal im Plangebiet, dass durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird.

Ebenso sind beim erkannten Denkmalensemble des Eilbekkanals (um 1890) keine Beeinträchtigungen durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes zu erwarten.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Allgemeine Wohngebiete

Für den Großteil des Plangebiets zwischen der Hochbahn und der Uferstraße ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die rechtliche Grundlage für neue Wohnungsnutzungen in zentraler Lage, in unmittelbarer Nähe zu zwei U-Bahnstationen und zum Einkaufszentrum Hamburger Straße geschaffen werden. Auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs aus den Jahren 2004/ 2006 soll es der Hauptteilbereich eines neuen Wohnquartiers zwischen der Oberaltenallee und dem Eilbekkanal werden. Dabei sind die mit „(A)“ gekennzeichneten Wohngebiete für Stadthäuser (Reihenhäuser) auf Einzelgrundstücken und die mit „(B)“ und „(C)“ gekennzeichneten Wohngebiete für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Es soll bei dem Wohnungsbauvorhaben 30 % geförderter Wohnungsbau umgesetzt und vertraglich festgeschrieben werden.

Beidseitig, parallel zur Planstraße 1 (Leo-Leistikow-Allee) (Hauptachse) und östlich der Planstraße 3 (Julius-Fressel-Straße) ist auf einem Teil des Flurstücks 6637, mit „(A)“ gekennzeichnetes allgemeines Wohngebiet mit einer zwingend dreigeschossiger Baukörperausweisung und einer Baulinie als Reihenhäuser in geschlossener Bauweise sowie einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Außerdem sind eine maximale Gebäudehöhe von 14 m über Gehweg, Flachdach, die maximale Grundstücksbreite von höchstens 8 m und der Ausschluss von Aufhängungen und Nebenanlagen festgesetzt.

Nordwestlich der Hauptachse zwischen den Planstraßen 1 und 3, parallel zum Martha-Muchow-Weg an der Hochbahn ist auf Teilen des Flurstücks 6273

allgemeines Wohngebiet mit einer zwingend dreigeschossigen Baukörperausweisung in geschlossener Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Außerdem sind Baulinien zur Planstraße 1 / Leo-Leistikow-Allee und Planstraße 3 / Julius-Fressel-Straße, die maximale Gebäudehöhe von 14 m über Gehweg, Flachdach und der Ausschluss von Aufhöhungen und Nebenanlagen festgesetzt. Dieser mit „(B)“ gekennzeichnete Bereich an der Hochbahn ist als Geschosswohnungsbaufäche vorgesehen.

Daran südöstlich angrenzend ist zwischen den Planstraßen 1 und 3, auf Teilen des Flurstücks 6637, ein mit „(A)“ gekennzeichnetes allgemeines Wohngebiet mit zwingend dreigeschossigen Baukörperausweisungen als Reihenhäuser in geschlossener Bauweise, Baulinien zur Planstraße 1 / Leo-Leistikow-Allee und Planstraße 3 / Julius-Fressel-Straße, eine Grundflächenzahl von 0,5 sowie eine maximale Gebäudehöhe von 14 m über Gehweg, Flachdach, die maximale Grundstücksbreite von höchstens 8 m und der Ausschluss von Aufhöhungen und Nebenanlagen festgesetzt.

Mit diesen sehr engen Festsetzungen für die oben angeführten Bereiche ist das konkrete Wettbewerbsergebnis zur Realisierung von Stadthäusern (Reihenhäusern) als zentrale Wohnform in diesem Gebiet umgesetzt und der Spielraum für Abweichungen von der beabsichtigten Struktur stark eingeschränkt worden. Die Festsetzung der Dreigeschossigkeit orientiert sich an den vorhandenen Stadthäusern auf der gegenüberliegenden Wandsbeker Seite des Eilbekkanals und ist durch den Wettbewerb als städtebauliches Leitmotiv auf das neue Wohnquartier übertragen worden. Mit der Festsetzung von Baulinien soll eine städtebaulich geradlinige Anordnung der Stadthäuser erreicht werden und die Hauptschließungsachse mit seiner zentralen Grünflächen (Straßenbegleitgrün) (Planstraße 1 / Leo-Leistikow-Allee) als städtebaulich zentraler Raum eindeutig definiert werden.

Die zwingende Dreigeschossigkeit und die Baulinien entlang der (Planstraße 1 / Leo-Leistikow-Allee) sollen diesem städtebaulichen Raum klare Raumkanten geben und eindeutig begrenzen. Mit den Baulinien sollen außer den in § 2 Nr. 1 geregelten Vorbauten und Eingangsvordächern, weitere Versprünge durch Balkone und Erker innerhalb der Gebäudezeilen ausgeschlossen werden.

Die Gebäudetiefen und die Grundflächenzahl von 0,5 orientieren sich an den städtebaulichen Vorgaben des Wettbewerbsergebnisses und an den beabsichtigten hamburgischen Klimaschutzziele, eine CO²-neutralen Neubausiedlung im Passivhausstandard für dieses Plangebiet entstehen zu lassen. Aus diesem Grund mussten die im Wettbewerb vorgeschlagenen Gebäudetiefen zum Ausgleich der Nutzflächeneinbußen durch den dickeren Wandaufbau für Passivhäuser, die Bautiefen von 12 m auf 13 m vergrößert werden. Die damit erforderlichen Überschreitungen der Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch die Grundflächenzahl von 0,5 ist städtebaulich vertretbar um das gesamtstädtebauliche Konzept des Wettbewerbs im Passivhausstandard realisieren zu können.

Mit der Festsetzung der Gebäudehöhe als Höchstmaß über dem Gehweg der Bezugsstraßen und der in § 2 Nr. 2 geregelten Lage des obersten Nichtvollgeschosses, soll die Gebäudehöhe innerhalb der Stadthauszeilen begrenzt werden um so eine einheitliche Gebäudestruktur mit annähernd gleichen Höhen zu erreichen und städtebaulich unerwünschte grobe Höhenversprünge innerhalb der Zeilen zu vermeiden.

Insgesamt wird für die allgemeinen Wohngebiete eine Gesamt - GRZ von ca. 0,4 und eine GFZ von ca. 1,35 erreicht und liegt damit nur geringfügig über der gesetzlichen zulässigen Obergrenze. Somit bleiben insgesamt mit der erhöhten Grundflächenzahl ausreichend ausgleichende Frei- und Abstandsflächen erhalten.

Die Freiflächen werden zudem noch besonders durch den Ausschluss von Aufhängungen und Nebenanlagen geschützt. Diese Maßnahme dient dem Schutz der städtebaulich besonders wirksamen Vorgärten zur Hauptachse und zum Wanderweg an der Uferstraße. Ebenso sollen mit dieser Festsetzung die geringen Gartentiefen mit den neuen festgesetzten Baumanpflanzungen im Blockinneren sowie zur vorhandenen Randbebauung an der Richardstraße vor einer Zersiedelung durch Nebenanlagen und ungleichen Gartenhöhen geschützt werden und damit ein grünes Erscheinungsbild der Blockinnen – und Blockrandbereich erzielt werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen und neuen Straßen ausreichend berücksichtigt.

Das im nordöstlichen Eckbereich des Plangebiets an der Hochbahn ehemals gelegene Haus 1 des alten Pflegeheims Oberaltenallee war der einzige beachtliche Gebäudeteil der Erstbebauung des Werk- und Armenhauses von 1853. Es handelte sich nach Einschätzung des Denkmalschutzamtes um kein Kulturdenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz.

Da der Versuch das stadthistorisch bedeutende Gebäude vorrangig durch eine Umnutzung für Wohnnutzung durch Baugemeinschaften zu erhalten keine Umsetzung gefunden hat, ist das bestehende Gebäude abgerissen worden. Dieser Bereich soll ebenfalls für Stadthäuser vorgesehen werden.

Zwischen der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Mediocampus und der Planstraße 1 / Leo-Leistikow-Allee, von der Uferstraße bis zur privaten Grünfläche, ist parallel zur neuen Hauptachse (Planstraße 1 / Leo-Leistikow-Allee) auf dem mit „(B)“ gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet eine vier- und fünfgeschossige Baukörperausweisung in geschlossener Bauweise mit Flachdach sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Zur eindeutigen Definition des städtebaulichen Raumes der Hauptachse wird für die vier- und fünfgeschossige Baukörperfestsetzung ebenfalls eine Baulinie festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen ist das konkrete Wettbewerbsergebnis zur Realisierung von Geschossbau als städtebaulich markant sichtbarer Auftakt der Hauptachse vom Eilbekkanal umgesetzt und der Spielraum für Abweichungen von der mit dem Wettbewerb angestrebten Struktur stark eingeschränkt worden. Die Gebäudetiefen und die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an den städtebaulichen Vorgaben des Wettbewerbsergebnisses und sollen den südlichen Eingangsbereich der Hauptachse städtebaulich akzentuieren.

Mindestens der südliche fünfgeschossige Teilbereich soll für Baugemeinschaften reserviert werden.

Parallel zur Uferstraße ist auf dem mit „(B)“ gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet zwischen der Planstraße 1 / Leo-Leistikow-Allee, der Richardstraße und der Uferstraße im südöstlichen Teil des Flurstücks 6637 eine vier- und fünfgeschossige Baukörperausweisung in geschlossener Bauweise mit Flachdach sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und auf Flurstück 896 mit „(B)“ gekennzeichnetes allgemeines Wohngebiet mit viergeschossiger Baukörperausweisung in geschlossener Bauweise mit Flachdach sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Auch hier ist zur eindeutigen Definition des städtebaulichen Raumes der Hauptachse und Betonung des Eingangsbereichs für die fünfgeschossigen Baukörperfestsetzungen eine Baulinie festgesetzt.

Mit diesen engen Festsetzungen ist das konkrete Wettbewerbsergebnis zur Realisierung von Geschossbau an der Uferstraße umgesetzt und der Spielraum für Abweichungen von der vorhandenen Struktur stark eingeschränkt worden. Die Gebäudetiefen und die Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an den städtebaulichen Vorgaben des Wettbewerbsergebnisses und führen zu einem

städtebaulich besseren Blockrand im Eckbereich Uferstraße 7 Richardstraße. Zudem ist an der Uferstraße der Eingangsbereich des neuen Wohnquartiers zwischen Oberaltenallee und Eilbekkanal mit dem fünfgeschossigen Gebäude als städtebaulich markant sichtbarer Auftakt der Hauptachse markiert worden.

Zum Schutz der städtebaulich besonders wirksamen Vorgärten zur Hauptachse und zum Wanderweg an der Uferstraße vor einer Zersiedelung mit Nebenanlagen und ungleichen Gartenhöhen, ist der Ausschluss von Aufhöhungen und Nebenanlagen auf diesen Flächen festgesetzt.

Zwischen der Straße Finkenau und der Planstraße 3 / Julius-Fressel-Straße, nordwestlich der Planstraße 2 / Dorothea-Bernstein-Weg auf Teilen der Flurstücke 6637, 6638, 6633 und 6634 ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt und mit „(C)“ gekennzeichnet.

Dieser Bereich ist, mit einer fünf- und sechsgeschossigen baukörperähnlichen Ausweisung in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossfläche von 18700m² sowie Flachdach festgesetzt. Die Gebäudehöhe für die fünfgeschossige Bebauung an der Julius-Fressel-Straße ist auf höchstens 17,7m festgesetzt.

Mit diesen engen Festsetzungen für die neue Wohnbebauung an der Finkenau, der Planstraße 2 / Dorothea-Bernstein-Weg und der Planstraße 3 / Julius-Fressel-Straße ist der Spielraum für Abweichungen von der beabsichtigten Struktur stark eingeschränkt worden. Die Gebäudetiefen, die Zahl der Geschosse und die Gebäudehöhe orientieren sich sowohl an den städtebaulichen Vorgaben des Wettbewerbsergebnisses als auch an der Überarbeitung zum geplanten „Familienquartier“ und führen in Ergänzung der bisher isoliert stehenden vorhandenen Bebauung zu einem städtebaulich geschlossenen Block entlang der Straßen Finkenau sowie der Planstraßen 2 und 3.

Zum einen ist damit an der Finkenau das konkrete Wettbewerbsergebnis zur Realisierung von Geschossbau an der Finkenau umgesetzt worden. Zum anderen ist, abweichend vom Wettbewerbsergebnis, in der weiteren Planung der Bereich an der Planstraße 3/ Julius-Fressel-Straße modifiziert worden. Durch Spiegelung der geplanten Bebauung an der Finkenau sind starke Blockränder an der Finkenau sowie an den Planstraßen 2 und 3 mit einem geschützten zentralen Blockinnenbereich erreicht worden. Zusammen mit dem nordwestlich angrenzenden Pflegeheim soll so ein in sich geschlossenes Quartier entstehen. Durch die bauliche und konzeptionelle Zusammenführung der Teilangebote von Pflegeheim, Senioren-Zentrum, Kindertagesstätte und neuem familienbezogenem Wohnungsbau soll ein Mehrgenerationenquartier entstehen, welches zusätzlich durch ein Wohn- und Dienstleistungskonzept, das auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet ist, ergänzt werden soll. Es sollen in diesem Bereich ca. 170 Wohnungen mit familiengerechten Grundrissen entstehen. Davon sollen 60% für Familien mit Kindern, auch für große Familien mit 5 und mehr Personen realisiert werden.

Für diese neue Wohnbebauung, ist zusätzlich die Geschossfläche auf 18700 m² beschränkt. Hierzu ergänzend ist in § 2 Nr. 4 festgesetzt, dass in dem mit „(C)“ gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet Nichtvollgeschosse oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse nicht zulässig sind.

Mit diesen Festsetzungen soll das Ergebnis des Wettbewerbs planungsrechtlich umgesetzt werden. Gemäß dem Wettbewerbsergebnis sollen die beiden oberen Geschosse sich geringfügig zurückstaffeln, sind aber weiterhin als Vollgeschosse zu bewerten. Weitere zusätzliche Nichtvollgeschosse sind gemäß Wettbewerbsergebnis nicht beabsichtigt und sollen aufgrund zu starker Höhenentwicklungen und Verschattung der östlichen Stadthauszeile aus städtebaulichen Gründen deshalb ausgeschlossen und zusätzlich durch Festsetzung der Gebäudehöhe auf höchstens 17,7 m über Gehweg der Julius-Fressel-Straße begrenzt werden. Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist

die Oberkante Gehweg und der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes, der entweder durch die oberste Dachkante oder beispielsweise bei einem Attikaabschluss durch den Fassadenabschluss gebildet wird.

Um den Spielraum in den Staffeln zu ermöglichen, werden für diesen Bereich nunmehr nur noch Vollgeschosse zugelassen und gemäß § 2 Nr. 4 Nichtvollgeschosse oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ausgeschlossen sowie die Geschossfläche mit 18700m² festgesetzt. Die zum Wettbewerb vorgegebene Geschossflächenzahl von 16000m² bezog sich nur auf die Gesamtfläche der Vollgeschosse bei einer 4- und 5-geschossigen Bebauung. Die Geschossfläche der Nichtvollgeschosse wurde nicht angerechnet. Das Wettbewerbsergebnis führte zu einer Gesamtgeschossfläche (einschließlich der Nichtvollgeschosse) von ca. 18700m². Als Ausgleich für den Ausschluss der Nichtvollgeschosse ist nunmehr 5- und 6-geschossigen Baukörperfestsetzung festgesetzt und die im Wettbewerb erzielte gesamte Geschossfläche einschließlich der sonst üblichen Nichtvollgeschosse berücksichtigt worden und auf 18700m² festgesetzt worden.

In § 2 Nr. 5 ist festgesetzt, dass in dem mit „(C)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet die Baugrenzen durch Balkone mit einer Breite von insgesamt mehr als einem Drittel der Fassadenlänge überschritten werden dürfen. Mit dieser Festsetzung sollen breitere Balkone, die nicht mehr als geringfügige Bauteile zu betrachten sind, ermöglicht werden. Mit den breiteren Balkonen soll eine bessere Funktions- und Nutzungsqualität der Wohnungen ermöglicht werden.

In § 2 Nr. 6 ist festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung soll die maximale Tiefe der Terrassen einheitlich geregelt werden. Für die Terrassen soll die in der HBauO geregelte Terrassentiefe von 3 m um 1 m erweitert und damit eine bessere Nutzung und Aufenthaltsqualität der Terrassen ermöglicht werden. Innerhalb dieses 4 m tiefen Bereiches sollen auch die Nebenanlagen angeordnet werden, die mit dem Ausschluss von Nebenanlagen im Blockinneren ausgeschlossen werden.

Die Stellplätze sollen ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), durch die Grundflächenzahl von 0,5 (Flurstück 2184) sowie der Geschossflächenzahl von 2,6 (Flurstück 2184) und 1,7 (Teile der Flurstücke 6637, 6638, 6633 und 6634) ist städtebaulich erforderlich, um die städtebaulichen Vorgaben des Wettbewerbsergebnisses umsetzen zu können.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen Straßen ausreichend berücksichtigt.

An der Finkenau ist auf Flurstück 2184 ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt und mit „(B)“ gekennzeichnet.

Zur bestandsorientierten Absicherung der vorhandenen Bebauung ist auf Flurstück 2184 mit „(B)“ gekennzeichnetes allgemeines Wohngebiet mit fünfgeschossiger baukörperähnlicher Ausweisung in geschlossener Bauweise und einer Grundflächenzahlen von 0,5 festgesetzt.

Südlich der Planstraße 2/ Dorothea-Bernstein-Weg ist vom Kerngebiet an der Straße Finkenau bis zur privaten Grünfläche auf den Flurstücken 5574 und 6637 mit „(B)“ gekennzeichnetes allgemeines Wohngebiet mit drei- bis fünfgeschossiger Baukörperausweisung in geschlossener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Mit der engen Baukörperausweisung und der Festsetzung der Grundflächenzahl soll der städtebauliche Rahmen nach den Vorgaben des Wettbewerbsergebnisses klar definiert und der Spielraum für Abweichungen von der städtebaulichen Struktur des Wettbewerbs stark eingeschränkt werden. Auch die Gebäudetiefen- und die Geschosshöhe orientieren sich an den städtebaulichen Vorgaben des Wettbewerbsergebnisses. In diesem Bereich soll auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, die in ihrer Nutzungsart eine Ergänzung zum Mediencampus darstellen.

Die Stellplätze sollen ausschließlich in Tiefgarage untergebracht werden.

Die Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), durch die Grundflächenzahl von 0,5 ist städtebaulich erforderlich, um die städtebaulichen Vorgaben des Wettbewerbsergebnisses umsetzen zu können.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die vorhandenen Straßen ausreichend berücksichtigt.

An der südöstlichen Grenze dieses allgemeinen Wohngebiets zum Mediencampus befindet sich ein Notbrunnen. Die dazugehörige Entnahmestelle (Hydrant) befindet sich auf der angrenzenden Gemeinbedarfsfläche. Dieser Brunnen dient der Versorgung der umliegenden Bevölkerung mit Trinkwasser im Katastrophenfall und muss erhalten bleiben. Der Notbrunnen ist im Planbild durch eine sonstige Umgrenzungslinie gekennzeichnet und muss jederzeit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und ihren Beauftragten zugänglich und mit einem LKW (2-Achser, max. 18 t) anfahrbar sein. Er darf nicht überbaut werden und muss mit einer mindestens 200 m² befestigten Flächen für die Abgabe des Nottrinkwassers (Gehweg- oder Hofflächen sind ausreichend) ausgestattet sein. Zusätzlich ist durch die viergeschossige Baukörperfestsetzung in diesem allgemeinen Wohngebiet ein 11 m breiter Durchgang mit einer Durchfahrthöhe von mindestens 3,5 m festgesetzt, der die Erschließung des Notbrunnens und die zusätzlich erforderliche Erschließung des Mediencampus mit Lastkraftwagen gewährleisten soll. Die Zugänglichkeit und die erforderlichen Anforderungen zum Notbrunnen und zum Mediencampus werden grundbuchlich gesichert.

In § 2 Nr. 1 ist festgesetzt, dass in den mit „(A)“ bezeichneten dreigeschossigen allgemeinen Wohngebieten eine Überschreitung der Baulinien nur durch ein- und zweigeschossige Vorbauten bis zu einer Breite von 3,6 m und bis zu einer Tiefe von 2,5 m sowie Eingangsvordächer auf einer Breite von insgesamt höchstens einem Drittel der gesamten Fassadenlänge in einer Tiefe von 1,5 m zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung soll die im Wettbewerb angestrebte Plastizität der Gebäude und räumliche Vielfalt im Straßenraum der Hauptachse (Planstraße 1/ Leo-Leistikow-Allee) bei gleichzeitigem Erhalt einer strengen geradlinigen Ausrichtung des Raumes erzielt werden. Es sollen damit nur Vorbauten und keine Balkone oder Erker stadträumlich wirksam werden und so eine zurückhaltende Plastizität erreicht werden.

In § 2 Nr. 3 ist festgesetzt, dass in den mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme an der Straße „Finkenau“ Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen bis zu 2 m für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung sollen 0,5 m tiefere Vordächer, Balkone und Erker als in der HBauO geregelt und damit eine bessere Funktions- und Nutzungsqualität dieser Bauteile ermöglicht werden. Innerhalb dieses 4m tiefen Bereiches sollen auch die Nebenanlagen angeordnet werden, die mit dem Ausschluss von Nebenanlagen im Blockinneren ausgeschlossen werden.

In § 2 Nr. 2 ist festgesetzt, dass das oberste Nichtvollgeschoss mindestens 1,5 m von der Baulinie zurückzusetzen ist.

Ebenso wie mit der Festsetzung der Gebäudehöhe soll durch das Zurücksetzen der Staffeln von den Baulinien entlang der Hauptachse (Planstraße 1) und der Nebenachse (Planstraße 3) eine homogene Gebäude- und Blockrandstruktur mit annähernd gleichen Höhen erreicht und städtebaulich unerwünschte grobe Höhenversprünge innerhalb der Zeilen vermieden werden. Die Dächer – in der Regel die oberen Nichtvollgeschosse (Staffelgeschosse) – sind gemäß § 2 Nr. 16 mit einer Dachbegrünung zu versehen.

In § 2 Nr. 7 ist festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten die zur Straße gerichteten Außenwände in rotem Ziegelmauerwerk sowie die in den Blockinnenraum gerichteten Außenwände in weißem Putz aus zu führen sind.

Mit dieser Festsetzung sollen die stadträumlich relevanten Gebäudeseiten, die die Blockkanten und Eingangsbereiche bilden in typischer „Hamburger“ Klinkerbauweise nach außen erscheinen. Dagegen sollen die privaten, relativ engen Blockinnenbereiche hell, freundlich und weiß gestaltet werden. Mit dieser einheitlichen Farb- und Materialgebung soll eine durchgehende einheitliche Grundgestaltung der neuen Blöcke erreicht werden und unter den geänderten neuen technischen Ansprüchen des Klimaschutzes ein neues Quartier im Sinne der „Klinkerstadt Hamburg“ entstehen.

In § 2 Nr. 9 ist festgesetzt, dass in den mit „(A)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme der ebenerdigen Garagen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden bis höchstens 15 cm über dem Gehweg liegen darf.

Damit sollen bei den beabsichtigten Stadthäusern Höhenversprünge im Bereich der Erschließungsebene durch unterschiedlich in der Höhe angeordneter Garageneinfahrten verhindert werden. Hierdurch soll der beabsichtigte ruhige besondere Charakter zwischen privaten und öffentlichen Raum des im Wettbewerb geplanten städtebaulichen Konzepts umgesetzt und ein Auf und Ab im Gehweg- und Vorgartenbereich verhindert sowie eine Barrierefreiheit erzielt werden. Um Witterungseinflüsse (Regenstauwasser, Schneeschmelzwasser) zu bewältigen wird eine kleine Erhöhung des Erdgeschosses im Wohnbereich bis 0,15 m für sinnvoll gehalten.

Diese Regelung wird auch zum Schutz der größeren Vorgärten im Bereich der Planstraßen 3 angewandt, um in Verbindung mit dem Ausschluss von Aufhängungen und Nebenanlagen eine bessere Wohn- und Gartenqualität für die zur Planstraße 3 orientierten Grundstücke durch eine ungestörte Vorgartengestaltung zu erzielen.

Durch die Festsetzung der Wohnbauflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, der im Plangebiet unter anderem durch die festgesetzte Dachbegrünung, desweiteren durch Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb

des Plangebietes auszugleichen ist (vgl. Kapitel. 6.3). Daher sind die Wohnbauflächen mit einer grauen Zuordnungslinie umgrenzt und in § 2 Nr. 20 wird ihr eine planexterne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

5.2 Kerngebiet

Im südlichen Einmündungsbereich der Planstraße 2 / Dorothea-Bernstein-Weg in die Straße Finkenau, ist auf Flurstück 5717 Kerngebiet mit fünfgeschossiger Baukörperausweisung in geschlossener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,5 sowie ein Verbindungsteil zum südlich angrenzenden Denkmal mit einer Gebäudehöhe von 9 m über Gehweg festgesetzt.

Diese Festsetzungen sollen als Erweiterungsflächen für den Medien-campus und medien-campusverwandter Nutzungen dienen. Mit der engen Baukörperausweisung und der Festsetzung der Grundflächenzahl soll der städtebauliche Rahmen nach den Vorgaben des Wettbewerbsergebnisses klar definiert und der Spielraum für Abweichungen von der städtebaulichen Struktur des Wettbewerbs stark eingeschränkt werden. Auch die Gebäudetiefen- und die Geschosszahl orientieren sich an den städtebaulichen Vorgaben des Wettbewerbsergebnisses.

Zudem ist mit der Festsetzung der Gebäudehöhe und den zurückspringenden Baugrenzen für den Verbindungsteil zum südliche angrenzenden Flurstück, besonders Rücksicht auf das angrenzende Denkmal der ehemaligen Frauenklink Finkenau und den vorhandenen Fenstern in der nördlichen Giebelwand des Denkmals genommen worden. Dieser Verbindungsbau soll sich städtebaulich dem Denkmal unterordnen und ist nicht höher als die erste Traufe des Denkmals (2. Obergeschoss des Denkmals) mit einer Gebäude Höhe von 9 m über dem Gehweg der Straße Finkenau festgesetzt worden.

Die Unterschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), durch die Grundflächenzahl von 0,5 ist städtebaulich erforderlich, um die städtebaulichen Vorgaben des Wettbewerbsergebnisses umsetzen zu können.

In § 2 Nr. 13 ist festgesetzt, dass im Kerngebiet Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig sind. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung, sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 der Baunutzungsverordnung unzulässig sind. Ausnahmen für sonstige Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.

Damit sollen auf dem Teilflurstück 5717 insbesondere Kerngebietsnutzungen mit für den Medien-campus ergänzende Funktionen und weitere Wohnungen (z.B. Studentenwohnungen etc.) ermöglicht werden. Neben dem Schutz dieser vorrangigen Nutzungen soll mit dem Ausschluss von Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und großflächige Handelsbetriebe zudem die vorhandene Zentrennutzung an der Hamburger Straße vor Verdrängung geschützt werden und verkehrsintensive Nutzungen, die zu Lärmbelastungen innerhalb des Quartiers führen könnten, ausgeschlossen werden. Zudem sollen Tankstellennutzungen in den Kerngebieten an der Planstraße 2 / Dorothea-Bernstein-Weg, welche die beabsichtigte Blockrandschließung unterlaufen könnten sowie Lärmbelastungen der geplanten gegenüberliegenden Wohnnutzung durch erhöhten Zu- und Abfahrverkehr zur Tankstelle verhindert werden.

Durch die Festsetzung der Kerngebietsfläche wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, der im Plangebiet unter anderem durch die festgesetzte Dachbegrünung, desweiteren durch Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist (vgl. Kapitel. 6.3). Daher ist die Kerngebietsfläche mit einer grauen Zuordnungslinie umgrenzt und in § 2 Nr. 20 wird ihr eine planexterne Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.

5.3 Stellplätze und Tiefgaragen

Die Stellplätze für die Stadthäuser in den mit „(A)“ gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten sollen ebenerdig innerhalb der Gebäude untergebracht werden.

Die Stellplätze für die Geschossbauten in den mit „(B)“ gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten und für die Kerngebietsnutzung sollen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die erforderlichen öffentlichen Besucherparkplätze werden oberirdisch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet. Zudem sind bei Erschließung von Wohngebieten für Radfahrer Fahrradabstellplätze (20 Fahrradplätze je 100 Wohneinheiten) im öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen.

In § 2 Nr. 8 ist deshalb festgesetzt, dass in den mit „(A)“ gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Baukörper zulässig sind und nur ebenerdig vom Gehweg angefahren werden dürfen.

Diese Regelung dient dem Schutz der Vorgärten, insbesondere der sehr kleinen Vorgärten im Bereich der Hauptachse (Planstraße 1 / Leo-Leistikow-Allee).

Um den im Wettbewerbsergebnis angestrebten besonderen stellplatzfreien Charakter der Hauptachse und der Vorgärten zu bewahren sollen die Stellplätze deshalb nur in den Gebäuden angeordnet werden können. Insbesondere im Bereich der Hauptachse (Planstraße 1 / Leo-Leistikow-Allee) können und sollen keine Stellplätze in den Vorgärten entstehen. Aufgrund der dort geplanten kurzen Vorgärten lassen sich die Stellplätze nicht in den Vorgärten anordnen ohne in den Gehweg zu ragen. Die Stellplätze sollen deshalb nur ebenerdig in den Gebäuden untergebracht werden können. Damit keine Rampen die Vorgärten und den Gehweg zerschneiden, werden diese ausgeschlossen und zusätzlich in § 2 Nr. 9 die Lage des Erdgeschossfußbodens der Gebäude mit höchstens 15 cm über dem öffentlichen Gehweg festgelegt.

In § 2 Nr. 10 ist festgesetzt, dass in den mit „(B)“ und „(C)“ gekennzeichneten allgemeinen Wohngebieten, sowie im Kerngebiet Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind.

Damit werden die Freiflächen in den Blockinnenräumen von Kfz-Verkehr freigehalten. Die Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärm- und Luftimmissionen wird somit verringert und die freibleibenden Flächen können angemessen als Kinderspiel- und Freizeitflächen gestaltet werden.

In § 2 Nr. 11 ist festgesetzt, dass auf den mit „(B)“ und „(C)“ gekennzeichneten Flächen der allgemeinen Wohngebiete die festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I . 466, 479), bis 0,8 überschritten werden darf.

Diese Regelung soll die Realisierung der erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätze, insbesondere der unterirdischen Stellplätze, bei Erhalt angemessener Freiflächen gewährleisten.

5.4 Gemeinbedarf

Mediencampus

An der Finkenau auf Flurstück 5574 ist Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Mediencampus und eine Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 , einer Geschossflächenzahl von 1,4 sowie der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 20,1 m über Gehweg festgesetzt. Für das Hauptgebäude der ehemaligen Frauenklinik Finkenau 35 besteht zudem Denkmalschutz.

Diese Festsetzungen dienen der Planabsicherung des in den Räumen der ehemaligen Frauenklinik Finkenau etablierten Mediencampus. Zudem soll im östlichen Teilbereich eine geplante Erweiterung des Mediencampus durch ein Medienzentrum mit Bibliothek und Leseplätzen sowie eine Mensa gesichert werden. Hierfür wurde 2009 ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Es wurde ein parallel zur östlichen Grenze angeordnetes vier- bis fünfgeschossiges Backsteingebäude ausgewählt. Mit der festgesetzten Gebäudehöhe über Gehweg (Uferstraße) soll die Höhenentwicklung dieses Gebäudes auf das Ergebnis des Wettbewerbs begrenzt werden, so dass weitere Beeinträchtigungen für die geplante östlich angrenzende Wohnnutzung ausgeschlossen werden können.

Im Bereich des Kesselhauses befinden sich acht notwendige Stellplätze. Um zusätzliche Störungen durch Park- und Anlieferverkehr sowie sonstige störende Einrichtungen, die die Wohnruhe der dicht angrenzenden fünfgeschossigen neuen Wohnbebauung beeinträchtigen könnten zu vermeiden, ist an der nordöstlichen Grenze zum angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, im Bereich der geplanten neuen Mediencampuserweiterung der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung soll trotz der stadträumlichen Dichte der gegenüberliegenden hohen Gebäude des neuen Mediencampus, südlich des alten Kesselhauses ein ruhiger Freiraum für die neue Wohnbebauung erzielt werden kann.

An der nordwestlichen Grenze des Mediencampus befindet sich die Entnahmestelle (Hydrant) eines Notbrunnens. Dieser Brunnen dient der Versorgung der umliegenden Bevölkerung mit Trinkwasser im Katastrophenfall und muss erhalten bleiben. Der Notbrunnen ist im Planbild durch eine sonstige Umgrenzungslinie gekennzeichnet und muss jederzeit der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und ihren Beauftragten zugänglich und mit einem LKW (2-Achser, max. 18 t) anfahrbar sein. Er darf nicht überbaut werden und muss mit einer mindestens 200 m² befestigten Flächen für die Abgabe des Nottrinkwassers (Gehweg- oder Hofflächen sind ausreichend) ausgestattet sein. Zusätzlich ist durch die viergeschossige Baukörperfestsetzung im nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ein 11 m breiter Durchgang festgesetzt, der die Erschließung des Notbrunnens und die zusätzlich erforderliche Erschließung des Mediencampus mit Lastkraftwagen gewährleisten soll. Zugänglichkeit und die erforderlichen Anforderungen zum Notbrunnen und zum Mediencampus werden grundbuchlich gesichert.

Pflegeheim

Zwischen der Finkenau und der Planstraße 3 / Julius-Fressel-Straße ist an der Finkenau auf dem Flurstück 6648 südöstlich der Hochbahn bis zum vorhandenen Gebäude Finkenau 17 Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ und

vier- und fünfgeschossiger Flächenausweisung in geschlossener Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 1,7 festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Absicherung des schon realisierten neuen Pflegezentrums an der Finkenau. In das neue Pflegeheim sind die bisherigen auf dem alten Gelände verteilten Nutzungen des alten Pflegeheims „Oberaltenallee“ erneuert und konzentriert worden. Die so freigewordenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet den neuen Wohnnutzungen zugeführt und planungsrechtlich mit diesem Plan abgesichert. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Zahl der Geschosse orientieren sich an den Vorgaben der Baugenehmigung.

Kindertagesstätte

Im rückwärtigen Bereich des neuen Pflegeheims ist im nordöstlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche auf den Flurstücken 6649 und 6636 die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ mit einer zweigeschossigen Flächenausweisung und einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Diese Festsetzungen dienen der Absicherung des Kindertagesstättebedarfs in einem zweigeschossigen Baukörper mit einer Mindestgrundfläche von 455m² und einer BGF von 900m².

5.5 Straßenverkehrsflächen, Erschließung

Neben den vorhandenen Straßen Finkenau, Uferstraße und Richardstraße ist entsprechend dem Wettbewerbsergebnis zur Erschließung der neuen Wohnbauflächen auf den Flurstücken 6629 6632, 6634, 6637, 6638, 5717, 5574, und 896 ein neues Straßen- und Wegenetz erforderlich.

Es werden die vorhandenen Straßenverkehrsflächen der Straßen „Finkenau“, Uferstraße und Richardstraße sowie auf den Flurstücken 6629 6632, 6635, 6637, 6638, 5717, 5574, und 896 die neuen Straßenverkehrsflächen für die Planstraßen 1 bis 3 und den Gehwegen Martha-Muchow-Weg entlang der Hochbahn und Dorothea-Bernstein-Weg in Verlängerung der Planstraße 2 als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Planstraße 1 / Leo-Leistikow-Allee stellt die Haupteerschließungsachse dieses neuen Wohnquartiers dar und führt von der Oberaltenallee zur Uferstraße am Eilbekkanal.

Die Hauptachse soll aus zwei durch mittige Grünflächen (Straßenbegleitgrün) voneinander getrennte Einbahnstraßen bestehen. Dabei soll der Fahrverkehr entlang der Gebäude geführt und der ruhende öffentliche Verkehr entlang der Grünflächen (Straßenbegleitgrün) angeordnet werden (siehe Straßenschnitt A-A im Planbild). Damit soll die im Wettbewerb zur Gliederung des Straßenraumes vorgesehene zentrale Grünachse als Grünverbindung von der Oberaltenallee bis zum Eilbekkanal geführt werden.

Um innerhalb dieser Hauptachse (Leo-Leistikow-Allee) Behinderungen des Verkehrsflusses durch auf der Einrichtungsfahrbahn haltende Fahrzeuge wie Müllabfuhr, Anlieferungen etc. weitestgehend zu minimieren, sind auf der Gesamtlänge von ca. 270 m drei Querverbindungen zwischen den Einbahnstraßen angeordnet. Dadurch können auch übermäßig lange Umwegfahrten, die sich durch den Einrichtungsverkehr in der Hauptachse (Leo-Leistikow-Allee) ergeben, entfallen und die damit verbundenen Belastungen für die Umwelt reduziert werden.

Die Grünflächen (Straßenbegleitgrün) mit den seitlichen Straßen soll zwischen den langen geschlossenen Gebäudefronten eine besondere Raumqualität erzeugen. Sie

werden als offene Rasenflächen mit Bäumen gestaltet, dabei sollen die bestehenden Bäume soweit möglich erhalten und mit Ersatzbäumen ergänzt werden. Die Grünflächen (Straßenbegleitgrün) sind dadurch auch begehbar und benutzbar. Diese Funktion soll durch eventuell notwendige flache Entwässerungsmulden nicht gravierend eingeschränkt werden.

Zum Schutz der vorhandenen Bäume sind die prägenden mit einem Erhaltungsgebot belegt, das vorhandene natürliche Geländeniveau und der durchwurzelte Bereich bei Ausbau- und Grabungsarbeiten muss beachtet werden. Mit den Grünflächen (Straßenbegleitgrün) innerhalb der Hauptachse soll die grüne Wegeverbindung vom Eilbekkanal zur Hamburger Straße gemäß F-Plan und Landschaftsprogramm umgesetzt werden.

Die Grünflächen (Straßenbegleitgrün) sind in den "Eingriffsbereich" der Straßenverkehrsfläche einbezogen, da der Bestand durch die Erschließungsmaßnahmen erheblich beeinträchtigt werden wird. Ihre Wiederherstellung mindert den Ausgleichsbedarf der Straßenflächen.

Zur weiteren Erschließung des Quartiers führt die Planstraße 2/ Dorothea-Bernstein-Weg nördlich des Mediocampus (südlicher Teil des Flurstücks 6637 sowie nördliche Teile der Flurstücke 5717 und 5574) von der Straße „Finkenau“ in die Planstraße 3 / Julius-Fressel-Straße. Die Planstraße 3 / Julius-Fressel-Straße zwischen Mediocampus und Hochbahnviadukt auf den Flurstücken 6632, 6635, 6637 und 6638 ist eine Nebenerschließungsachse zur Hauptachse.

Mit dieser Festsetzung sollen die allgemeinen Wohngebiete, die Kindertagesstätte sowie das Kerngebiet am Rand des Mediocampus verkehrstechnisch an die vorhandenen Straßen Oberaltenallee und „Finkenau“ angeschlossen werden.

Diese neuen Straßenverkehrsflächen stellen entsprechend dem städtebaulichen Wettbewerbsergebnis das neue Verkehrserschließungsnetz dar, das das Plangebiet zwischen Hochbahn und Eilbekkanal erschließen soll.

Entgegen den Erschließungsvorstellungen des Wettbewerbs soll die Planstraße 2 nicht bis zur Hauptachse durchgeführt werden, sondern zwischen der Nebenachse (Planstraße 3) und der Hauptachse nur durch einen Gehweg ersetzt werden. Diese Maßnahme ist im Zusammenhang mit den erhaltenswerten Baumbestand in der privaten Grünfläche und den städtebaulichen Anforderungen an ein durchgehende Hauptachse zu sehen. Durch diese private Grünfläche soll die städtebauliche Kontinuität des Erscheinungsbildes und die beabsichtigte Bebauung entlang der Hauptachse so wenig wie möglich unterbrochen werden. Deshalb ist auf eine weitere Zäsur durch eine Straße (Planstraße 2) zugunsten der erhaltenswerten Bäume und der geplanten Stadthauszeile verzichtet worden.

Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit von der Finkenau zur Hauptachse ist an der nordwestlichen Plangrenze entlang des Hochbahnviadukts eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Martha-Muchow-Weg) festgesetzt. Mit dieser Fläche soll der von der Mundsburg kommende Gehweg durch das Plangebiet und nach Möglichkeit bis zur Richardstraße verlängert werden. Diese Wegeverbindung soll durch eine Baumreihe betont werden, für die ein Anpflanzgebot festgesetzt ist.

Diese Verkehrsfläche dient zudem der Hamburger Hochbahn der erforderlichen Bauwerksinspektionen des U-Bahn-Viaduktes.

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radverkehr“

Die Uferstraße zwischen Richardstraße und der Straße Finkenau sowie ein Teilbereich der Hauptachse (Planstraße 1 / Leo-Leistikow-Allee) sind als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radverkehr) festgesetzt.

Die Uferstraße ist bereits zwischen Finkenau und Richardstraße für den Fahrverkehr gesperrt und als Fuß- und Radwegeverbindung mit Grünflächen gestaltet.

Zudem befindet sich in der Uferstraße ein Teilstück der Veloroute 6 und der Freizeitroute 3 und gehört zum Veloroutenausbaukonzept Hamburgs.

Ergänzend hierzu soll zum einen der bestehende Ausschluss des allgemeinen Kfz-Verkehrs auf dem im Plangebiet befindlichen Teilstück der Uferstraße planungsrechtlich gesichert und zum anderen um einen neuen Platz als Eingangsbereich und Auftakt der Hauptachse zum neuen Quartier ergänzt und vom allgemeinen Kfz-Verkehr ausgeschlossen werden. Dieser neue Platz soll den Fahrverkehr des neuen Erschließungsnetzes gegenüber der Uferstraße abriegeln und in Ergänzung zur autofreien Uferstraße als Bewegungs- und Freizeitfläche zum Verweilen dienen. Es ist vorgesehen, ihn mit einer, den vorhandenen Baumbestand einbeziehenden, Baumpflanzung zu betonen und die befestigte Fläche mit Sitzstufen zum Eilbekkanal übergehen und in einem Plateau am Wasser enden zu lassen.

Durch die Festsetzung neuer Straßenverkehrsfläche auf bisher teilweise unbebauten Flächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, der durch Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist (vgl. Kap. 6.3). Daher sind die neuen Straßenverkehrsflächen in die graue Zuordnungslinie einbezogen. Gemäß § 2 Nr. 20 entfällt auf die Straßenverkehrsfläche ein Anteil von 40 von Hundert an der Ausgleichsmaßnahme.

Im fußläufigen Bereich ist das Plangebiet durch den öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen. Neben den gut erreichbaren U-Bahnstationen Mundsburg und Hamburger Straße sind mehrere Bushaltestellen für Stadtbuslinien, Metrobuslinien und Schnellbuslinien vorhanden.

5.6 Grünflächen

Private Grünfläche

Südlich des Einmündungsbereichs des Gehwegs Dorothea-Bernstein-Weg in die Planstraße 1 / Leo-Leistikow-Allee (Hauptachse) ist auf einem Teil des Flurstücks 6637 private Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Abweichend vom Wettbewerbsergebnis, das an dieser Stelle Stadthäuser vorschlug, sollen damit insbesondere die großen vorhandenen, als besonders erhaltenswert eingestuften Eichen und Linden geschützt und in eine neue Grünsituation als Gruppe eingebettet werden.

Ziel ist eine offene, parkartig gestaltete Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung, die dem südlich angrenzenden, für Baugemeinschaften vorgesehenen Baugebiet angegliedert werden soll. Da die Grünfläche vorwiegend dem Erhalt der alten Bäume dient, kann sie nur extensiv genutzt werden. Der durchwurzelte Boden soll weitgehend unverändert bleiben (vgl. § 2 Nr. 17), so dass Bodenbefestigungen und Baulichkeiten nicht zulässig sind und gärtnerische Erdarbeiten nur sehr vorsichtig erfolgen können.

5.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich an der Finkenau das eingetragene Denkmalensemble der ehemaligen „Frauenklinik Finkenau“.

Das Ensemble der ehemalige „Frauenklinik Finkenau“ besteht aus einer U-förmigen Dreiflügelanlage, die von 1911 bis 1914 nach Plänen des hamburgischen Baudirektors Fritz Schumacher errichtet wurde und dem 1927 entstandenen Hörsaalbau. Dieses Denkmalensemble wurde am 24.06.2004 unter der Denkmallistennummer 1437 in die Denkmalliste eingetragen.

Das in der Planzeichnung umgrenzte Ensemble auf dem Flurstück 5574 der Gemarkung Barmbek steht unter Denkmalschutz. Es ist gem. § 5 Absatz 1 am 24.06.2004 unter der Nummer 1437 in die Liste der denkmalgeschützten Bauten eingetragen (Amtl. Anz. Nr. 79 vom 09.07.2004, S. 1381) und unterliegt daher unmittelbar den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410). Gem. § 8 Denkmalschutzgesetz dürfen ohne die Genehmigung des Denkmalschutzamtes keine Veränderungen am Ensemble vorgenommen werden.

Im Plangebiet sind außerdem Teile des Eilbekkanals und der Richardstraßenbrücke (um 1890) als erkanntes Denkmalensemble gekennzeichnet.

Beim Eilbekkanal handelt es sich zwischen Wartenaubrücke und Richardstraßenbrücke um ein erkanntes Denkmalensemble einschließlich der begleitenden Mäuerchen, Uferanlagen, der Wartenaubrücke und Richardstraßenbrücke.

Gemäß § 7 a Absatz 1 Denkmalschutzgesetz haben die Verfügungsberechtigten alle geplanten baulichen Eingriffe bzw. Veränderungen im Sinne der §§ 8 bis 10 Denkmalschutzgesetz an erkannten Denkmälern spätestens vier Wochen vor Veränderungsbeginn gegenüber der zuständigen Behörde anzuzeigen.

5.8 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

5.8.1 Lärm

Zu diesem Bebauungsplan wurde 2009 eine lärmtechnische Untersuchung mit folgender Bewertung durchgeführt (Siehe auch Punkt 4.2.1.1):

Die festgesetzte geschlossene Bebauung schirmt die Innenbereiche wirkungsvoll gegen den Straßenlärm ab. Der zu erwartende Zu- und Abfahrtverkehr zu den Tiefgaragen und den Stellplätzen auf dem Gelände, sowie der Lieferverkehr werden sich nur geringfügig auf den Verkehrsflächen auswirken, an den Fassaden der Wohngebäude werden deshalb die Immissionsrichtwerte (IRW) eingehalten.

Dagegen ist der Verkehrslärm der U-Bahn die Hauptlärmquelle im Plangebiet und wird sich auf die nächstliegenden Wohngebäude auswirken.

Die nordwestlichen Fassaden der geplanten Wohngebäude entlang des parallel zur Hochbahn festgesetzten Martha-Muchow-Weges sind durch die Hochbahn lärmbelastet, empfindliche Nutzungen sind daher an den lärmabgewandten Seiten zu planen.

Deshalb ist in § 2 Nr. 12 festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Hochbahn durch Anordnung der Baukörper beziehungsweise durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu zuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-zimmer-wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Durch diese Festsetzung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass das vorrangige Ziel des Schallschutzes auf die empfindliche Nachtsituation und damit auf Schlafräume ausgerichtet ist. Nur in nachweislich besonderen Fällen, insbesondere bei einzelnen Schlafräumen in großen Mehrzimmerwohnungen, die zur lärmzugewandten Seite angeordnet werden müssen, darf hiervon abgewichen werden.

Das B-Plan-Gebiet wird von einer U-Bahntrasse durchquert. Der Betrieb der U-Bahnzüge erfolgt mit einer Gleichspannung von 750 V. Die im Nahbereich der Bahnstrecke auftretenden magnetischen Gleichfelder liegen weit unterhalb der Empfehlungen der Europäischen Kommission und der in DIN V VDE 0848 Teil 4/A3 genannten Werte, so dass nach dem heutigen Kenntnisstand eine Beeinträchtigung von Personen ausgeschlossen werden kann, sofern ein Mindestabstand von 10 m von der nächstgelegenen Gleichstromschiene eingehalten wird.

Hinsichtlich möglicher Erschütterungen der neuen naheliegenden Wohnnutzungen durch die Hochbahntrassen liegen auch aus der Erfahrung der Vorhandene Wohnnutzung keine Erkenntnisse vor.

5.8.2 Schutz des Bodens

Im Rahmen des Planverfahrens wurden 2008 in exemplarischen Teilbereichen des Plangebiets Untersuchungen des Oberbodens durchgeführt.

Die Erkundungsmaßnahmen erfolgten, da in Untersuchungen im Umfeld Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielflächen für Arsen und z.T. Blei festgestellt wurden. Aufgrund der bekannten Nutzungshistorie der Fläche (Armenhaus, Altenheim, Krankenhaus) konnte auf eine orientierende Untersuchung von tieferen Bereichen des oberflächennahen Untergrunds verzichtet werden.

Hinweise auf altlastrelevante Nutzungen im Plangebiet liegen nicht vor.

Aufgrund von Änderungen im Verlauf des Planverfahrens, insbesondere der Verlegung des Standortes einer zukünftigen Kindertagesstätte, erfolgte 2009 eine Nachbeprobung der, für die Kindertagesstätte vorgesehenen Flächen.

Zur Einschätzung der Belastungssituation des Oberbodens wurden neben den Freiflächen der zukünftigen Kindertagesstättennutzung (Planung 2008 u. 2009) auch fünf weitere repräsentative Teilflächen der zukünftigen Wohnbebauung in den allgemeinen Wohngebieten gem. BBodSchV untersucht.

Die Untersuchungen erfolgten in drei Abschnitten. In allen Fällen wurden Oberbodenmischproben gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung BBodSchV entnommen und im Labor analysiert.

Außerdem wurden auf der als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ ausgewiesenen Fläche (Bereich der ehemaligen Häuser neun und zehn) im Auftrag des Investors Baugrund und Schadstoffuntersuchungen durchgeführt. Hierbei erfolgten Untergrundaufschlüsse durch Bohrsondierungen und Baggerschurfe.

Die Untersuchungen führten zu den in Punkt 4.2.4. dargestellten Ergebnissen und zu folgender Bewertung:

Eine Kennzeichnung der belasteten Flächen ist aufgrund der Geringfügigkeit nicht erforderlich.

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, ist für diese Nutzung geeignet und uneingeschränkt nutzbar. Auf einen Nutzpflanzenanbau sollte jedoch verzichtet werden. Aufgrund der flächenhaft

vorhandenen technogenen Substrate ist insbesondere im Bereich der Kinderspielflächen auf einen geeigneten Oberboden zu achten.

Die auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ (Teilfläche 8) vorgefundenen Belastungen stehen der vorgesehenen Nutzung nicht entgegen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung von Aushubböden ist, sofern diese nicht auf der Fläche wiederverwertet werden können, sicherzustellen.

Auch die im zentralen (Teilfläche 3) und im östlichen Bereich (Teilflächen 4-7) des Plangebietes vorgefundenen Belastungen mit PAK bzw. Blei stellen kein Planhindernis dar.

Da die Belastungen vermutlich den, im Horizont zw. 0,10 m und 0,35 m angetroffenen, anthropogenen Beimengungen (vermutlich Trümmerschutt) entstammen, wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Teil der Belastungen durch Bodenaustausch im Rahmen von Baumaßnahmen entfernt werden wird. Mit erhöhten Kosten für die Entsorgung des Bodenmaterials ist deshalb zu rechnen.

Aufgrund der flächenhaft vorhandenen technogenen Substrate ist in diesen zentralen und östlichen Teilen des Plangebietes, insbesondere im Bereich von neuen Kinderspielflächen (auch in den Wohngärten) auf einen geeigneten Oberboden zu achten. Da das derzeit anstehende Bodenmaterial für die Anlage hochwertiger Wohngärten ungeeignet erscheint, wird davon ausgegangen, dass in diesen Bereichen ohnehin bodenverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden. Deshalb ist entweder die Schadstofffreiheit des Untergrunds durch erneute Analysen gegenüber dem Verbraucherschutzamt sicherzustellen oder ein Bodenaustausch oder –auftrag in ausreichender Mächtigkeit vorzunehmen.

Bei der Anlage von Wohngärten im zentralen und östlichen Bereich des Plangebietes sollte den zukünftigen Eigentümer empfohlen werden, bei einer Nutzung als Kinderspielflächen entsprechende Vorsichtsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Eine Gefährdung bei anderen Nutzungen wird derzeit nicht gesehen, da die erhöhten Belastungen überwiegend im Horizont zw. 0,10 m und 0,35 m angetroffen wurden.

Bei allen Eingriffen in den Untergrund im Plangebiet gelten in jedem Fall folgende Anforderungen:

Treten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, austretende Flüssigkeiten, Behältnisse oder ähnliches) über das bereits Bekannte hinaus auf, sind die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das Bezirksamt Hamburg-Nord, Verbraucherschutzamt, Kümmellstraße 5, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-2889 Fax –2942, zu benachrichtigen.

Das, bei der geplanten Baumaßnahme, anfallende Aushubmaterial ist zu untersuchen und – sofern ein Wiedereinbau auf dem Grundstück nicht möglich ist – entsprechend dem Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Verwertung sind die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen (LAGA)“ zu berücksichtigen (vgl. Mitteilungen der LAGA Nr. 20 v. 06.11.2003, www.laga-online.de/mitteilungen).

5.8.3 Klimaschutz

Angesichts der Klimaschutzziele des Hamburger Senats und zur Berücksichtigung angemessener Klimaschutzaspekte für den Bebauungsplan ist Mai 2010 ein Gutachten zu energetischen Festsetzung beauftragt worden.

Gutachten

Zielvorgabe war es, ein Konzept und daraus abgeleitet Handlungsempfehlungen für ein möglichst klimaneutrales Nachverdichtungsprojekt zu finden.

Ausgehend von der Forderung u. a. nach massiven Einsparungen des Verbrauchs von fossiler Energie sind mit dem Gutachten die energetischen Potenziale für die aktuellen Anforderungen an nachhaltiges Bauen aufgezeigt worden. Es sind Aussagen bezüglich der Optimierungsmöglichkeiten bei der Energieeinsparung und geeigneter Formen der Energieversorgung erarbeitet worden. Zudem wurde auch die Möglichkeit zur Verwendung der auf dem Gelände bestehenden Fernwärmeleitung geprüft. Unter Einbeziehung der aktuellen Förderpolitik der FHH und des Bundes sind planerische und technische Grundüberlegungen zur Empfehlungen für die Festsetzung von baulichen und technischen Standard für ein CO₂-neutrales Quartier erarbeitet worden.

Es wurden für drei Baustandards vier Varianten der Wärmeversorgung energetisch und wirtschaftlich bewertet.

Folgende Baustandards wurden verglichen:

Standard 1 - EnEV 2009 + EEWärmeG:

Dieser Standard entspricht der derzeitigen Rechtslage und dem energetischen Mindeststandard. Zusätzlich wurde der Einsatz von Solaranlagen zur Wärmeerzeugung für die Berechnung herangezogen.

Standard 2 - EnEV 2009 - 30%:

Dieser Standard liegt zwischen den gesetzlichen Mindestanforderungen sowie dem energetisch hohen Passivhausstandard und wird derzeit als „Effizienzhaus 70“ gefördert.

Standard 3 – Passivhausstandard:

Dieser Standard soll mittelfristig als normaler Baustandard vom Gesetzgeber vorgeschrieben werden.

Für diese Baustandards wurden je vier Varianten zur Wärmeversorgung gerechnet.

1. Dezentrale Wärmeerzeugung je Gebäude durch Gas-Brennwerttechnik und dezentrale Warmwasserversorgung durch den Einsatz von Solarthermie.
2. Dezentrale Wärmeerzeugung über Luft/Wasser Wärmepumpen.
3. Anschluss an das Fernwärmenetz von Vattenfall mit eventueller Nutzung des Fernwärmerücklaufs.
4. Zentrale Versorgung über ein Nahwärmenetz.

Aus Sicht der Emissionsreduktions- und Energiebedarfsreduktionsziele kommt das Gutachten zu folgenden zusammenfassende Empfehlung:

Für das Baugebiet sollte zunächst ein möglichst weitreichender Wärmestandard vorgegeben werden. Dies reduziert die Emission an CO₂ Äquivalenten und den Primärenergiebedarf stärker als eine möglichst effiziente Versorgungstechnik. Dabei ist insbesondere der Schritt vom den rechtlichen Mindeststandard EnEV hin zu einem Standard „EnEV -30%“ entscheidend. Allerdings ist der Wärmestandard „Passivhaus“ danach mit einem nur wenig größeren baulichen Mehraufwand zu erreichen.

Aus Sicht der Versorgungsvarianten ist unter rein energetischen Gesichtspunkten eine zentrale Versorgung entweder über Fernwärme, oder über ein Nahwärmenetz, dass über eine Abwasserwärmepumpe versorgt wird. Eine dezentrale Versorgung über Wärmepumpen wäre bei einem Passivhausstandard primärenergetisch ebenfalls zu empfehlen.

Aus Wirtschaftlichkeit Sicht gibt es folgende zusammenfassende Empfehlung:

Während mit dem Ziel der Emissionsminimierung den zentralen Varianten der Vorzug zu geben ist, sind aus wirtschaftlicher Sicht die dezentralen

Versorgungsvarianten zu präferieren. So schneiden sowohl die Referenzvariante Gas BW dezentral als auch die Versorgung mit dezentraler Wärmepumpe in allen drei Standards am besten ab. Einzige Ausnahme bildet die Fernwärme, die im Standard „EnEV -30%“ etwas günstiger ist als die Referenzvariante, jedoch nicht ganz so günstig wie die Variante WP dezentral.

Zusammenfassend empfiehlt das Gutachten folgendes Handlungskonzept:

Vor dem Hintergrund der durchgeführten Untersuchungen ist für eine möglichst wirtschaftliche klimaschutzorientierte Bebauung des untersuchten Gebiets der Schwerpunkt auf der Festsetzung eines möglichst weitreichenden Baustandards zu setzen. Dieser sollte insbesondere bei den derzeitigen Förderbedingungen dem Passivhausstandard entsprechen. Würde eine solche Vorgabe durch privatrechtliche Vorgaben bei der Vergabe der Grundstücke erreicht, wäre keine weitere Vorgabe für eine bestimmte Versorgungsvariante mehr notwendig. Die Bauherren könnten sich frei für die dann dezentralen Versorgungsvarianten ihrer Wahl entschließen.

Sollte eine Vorgabe des Passivhausstandards nicht möglich sein, sollte aus energetischen Überlegungen heraus eine zentrale Versorgungsvariante verfolgt werden. Dies würde die Festsetzung eines Anschluss und Benutzungszwangs erforderlich machen. Das Ziel einer CO²-Neutralität für den Heizwärmebedarf wäre allerdings dann nur auf einem anderen Weg erreichbar.

Das Ziel einer CO²-neutralen Wärmeversorgung kann bei Ausschluss einer auf regenerativen Energien beruhenden Kraft-Wärmekopplung zur Wärmeversorgung nur rein rechnerisch erfolgen. Dazu können Gutschriften aus einer Stromerzeugung aus Photovoltaik den aus der Wärmeversorgung entstehenden Emissionen gegengerechnet werden. In diesem Fall sollte die Nutzung der Dachflächen zur Installation von Photovoltaikmodulen festgelegt werden. Bei einer Vermietung der Dachflächen an Hamburg Energie könnte dies sogar mit einem finanziellen Vorteil für die Bauherren geschehen.

Ergänzungsgutachten

Ein Ergänzungsgutachten befasste sich im August 2010 neu mit der Situation einer zentralen Wärmeversorgung durch ein Holzpelletblockheizkraftwerk und kam abweichend vom ersten Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Einsatz eines regenerativen Energieträgers (Holzpellets)– unabhängig vom Baustandard – eine deutliche Verbesserung der Primärenergie- und CO²-Bilanz bringt.

Die Variante mit der Wärmeversorgung aus einem regenerativ gespeisten Nahwärmenetz ist deutlich die klimafreundlichste. Sie reduziert die Emission von CO² Äquivalenten gegenüber der Referenzvariante (Gas-Brennwert dezentral) um 77% und den Primärenergiebedarf um 87% und erzeugt damit im Vergleich aller Varianten die geringsten CO²-Emissionen.

Voraussetzung des Nahwärmenetzes mit regenerativen Energieträgern ist aber ein Anschlusszwang an das Wärmenetz und keine Ausnahmeregelungen für Passivhausstandards. Ansonsten wäre der energetische und wirtschaftliche Nutzen nicht gegeben.

Schlussfolgerungen für den B-Plan

Da mit der bisher üblichen Anschlussklausel an ein Wärmenetz auch Ausnahmen für Passivhäuser geregelt werden müssen, lässt sich ein totaler Anschlusszwang planungsrechtlich nicht umsetzen. Angesichts der bisherigen Vorgabe, die Grundstücke für die geplanten Stadthäuser in den mit „(A)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten einzeln und nicht an Bauträger zu vergeben, werden hierfür sicher auch von den zukünftigen Eigentümern Ausnahmen für Passivhäuser in Anspruch genommen werden, die dann ein zentrales Nahwärmenetz unter

energetischem und wirtschaftlichem Gesichtspunkten nicht mehr realistisch erscheinen lassen.

Aus diesem Grund soll auf die Festsetzung einer Anschlussklausel an ein Wärmenetz im Bebauungsplan verzichtet werden.

Andererseits ist der gesetzliche Rahmen für eine Regelung, die den Passivhausstandard im Bebauungsplan festsetzen kann, nicht gegeben.

Der wünschenswerte energetisch- und klimafreundliche Passivhausstandard sollte deshalb im Rahmen der Grundstücksvergabe durch Vereinbarungen zwischen der HVF, der Finanzbehörde und den zukünftigen Eigentümern umgesetzt werden.

Bei der Vergabe der Grundstücke sollte mindestens für die ersten 25% Stadthäuser der Passivhausstandard mit den zukünftigen Grundstückseigentümern vereinbart werden.

5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359,369).

Die geschützten Bäume sind grundsätzlich zu erhalten, über notwendige Fällungen wird gemäß den Regelungen der Hamburgischen BaumSchVO einschließlich der üblichen Ersatzregelungen entschieden

Erhaltungsgebote

Über den gesetzlichen Baumschutz hinaus ist für Bäume bzw. besonderen Baumgruppen, die für die städtebauliche Situation von maßgeblicher Bedeutung sind, im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Hierzu zählen insbesondere die großen raumprägenden Bäume oder Baumgruppen, die überall im Plangebiet verteilt sind. Ein Erhaltungsgebot gilt insbesondere für die Bäume, die die städtebauliche Struktur bestimmen bzw. bei der Planung und Ausführung der Bebauung besonders zu berücksichtigen sind.

Inmitten der breit ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche Leo-Leistikow-Allee / Planstraße 1 ist der Erhalt bzw. die Herstellung von Grünflächen (Straßenbegleitgrün) vorgesehen. Innerhalb dieser Grünflächen (Straßenbegleitgrün) wachsen alte, das Quartier prägende Bäume. Es gehört zu den Grundzügen der Planung, diese Bäume zu erhalten. Insofern liegt hier eine spezielle Verkehrsflächenausweisung vor, der Baumerhalt wird durch die Erhaltungsgebote verdeutlicht und gesichert.

Anpflanzgebote

Der Bestand von mehr als 500 Bäumen im Neubaubereich des Plangebietes ist zu ca. 80 Prozent bereits im Vorwege für Abbruch- und Geländefreimachungsarbeiten durch den Alteigentümer gefällt worden. Daher können für diese Bäume die Ersatzpflanzungen nicht wie üblich im Rahmen der Bauvorhaben den zukünftigen Eigentümern in Fällgenehmigungen auferlegt werden, sondern sind im Bebauungsplan festzusetzen (für die verbliebenen Bäume gilt die Baumschutzverordnung einschließlich der üblichen Ersatzregelungen). Daher werden die folgenden sehr strikten und über den normalen Standard hinausgehende Vorschriften zur Ersatz-Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken erlassen.

Die Gehwegverbindung Martha-Muchow-Weg soll durch eine Baumreihe akzentuiert werden. Diese Bäume ersetzen auch die Baumreihe, die aufgrund der Verpflichtungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus den Sanierungsbaumaßnahmen am Hochbahnviadukt der Hamburger Hochbahn AG (Bescheid von 1999) gepflanzt worden waren und in die aktuelle Planung nicht integriert werden können. Es sollen säulenförmig wachsende Bäume, z.B. Säuleneichen verwendet werden, um den Zusammenhang zur westlich anschließenden Blockdurchwegung zu betonen und die Erreichbarkeit und Betriebssicherheit der U-Bahn-Anlagen nicht einzuschränken. Westlich anschließend musste die Baumreihe aus Platzgründen auf der Gemeinbedarfsfläche gepflanzt werden. Ihre Funktion zur Akzentuierung des öffentlichen Weges ist die gleiche, daher wird sie mit Erhaltungsgeboten gesichert.

Im mit „(A)“ bezeichneten mittleren allgemeinen Wohngebiet ist eine versetzte Bepflanzung des Blockinnenbereichs mit Bäumen in Form von Anpflanzgeboten standörtlich vorgegeben, um ausreichende Abstände von den Gebäuden und untereinander zu sichern und vor dem Hintergrund der zukünftigen schmalen Grundstücke keine Zweifel über die notwendigen Baumpflanzungen aufkommen zu lassen. An Stelle der Neupflanzungen können vorhandene Bäume erhalten werden, wenn ihre Wuchsorte weitgehend den vorgegebenen Standorten entsprechen. Dies betrifft insbesondere drei Linden.

Im Neubaublock an der Richardstraße sollten im Innenbereich zwei große Bäume erhalten werden, die jedoch zur Kampfmittelräumung gefällt werden müssten. Zu ihrem speziellen Ersatz sind drei Standorte für neue Bäume vorgegeben. Sie werden größer als üblich gepflanzt, dies wird die Finanzbehörde vertraglich sichern.

Textliche Festsetzungen

In § 2 Nr. 14 ist festgesetzt, dass in den Baugebieten, mit Ausnahme des mit „(A)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiets zwischen Planstraße 1 und Planstraße 3, für je 250 m² Grundstücksfläche, wenigstens jedoch für jedes Grundstück, mindestens ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Dabei ist zu Gebäuden und zu anderen Bäumen mindestens ein Abstand von 6 Metern einzuhalten. Damit wird geregelt, dass die Freiflächen der (anderen) Neubaugebiete intensiv und in realistischer Dichte mit Ersatzbäumen bepflanzt werden. Die Festsetzung bedeutet, dass z.B. 20 % der Grundstücksflächen mit einem Baum pro 50 m² Freifläche bepflanzt werden. Da in den mit „(A)“ bezeichneten Wohngebieten möglicherweise kleinere Grundstücke gebildet werden, sichert das Mindestgebot auch hier eine Bepflanzung. Die Abstandsgebote sind erforderlich, um ein unbedrängtes arttypisches Wachstum zu sichern. Erhaltene Bestandsbäume werden auf die Pflanzverpflichtung angerechnet. Die Bepflanzung soll insbesondere auf nicht-unterbauten Grundstücksflächen hergestellt werden; soweit diese nicht genügend Platz bieten, kann sie auch mit der entsprechenden Substratauflage (siehe § 2 Nr. 15) auf Tiefgaragen realisiert werden.

In § 2 Nr. 15 ist festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen, mit Ausnahme funktional erforderlicher Flächen (zum Beispiel Terrassen) mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Soweit Anpflanzungen nach Nr. 14 vorgenommen werden, muss der Substrataufbau auf mindestens 12 m² mindestens 100 cm betragen

Damit soll sichergestellt werden, dass die durch eine Tiefgarage entstehende Versiegelung offener Bodenflächen durch eine ausreichend starke Bodenschicht als Überdeckung der Tiefgarage ausgeglichen und eine angemessene Begrünung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen ermöglicht wird. Für Baumpflanzungen, ist eine Bodentiefe von mind. 100 cm in der nötigen Breite erforderlich, damit sich die

Wurzeln ausreichend verankern und mit Wasser und Nährstoffen versorgen und die Bäume langfristig erhalten werden können.

In § 2 Nr. 17 ist festgesetzt, dass für die festgesetzten Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

Mit dieser Vorschrift soll sichergestellt werden, dass bei natürlichem Abgang Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, die der Art und Qualität des vorhandenen Gehölzbestandes entsprechen und diesen in seiner Quantität langfristig sichern. Mit dem Ausschluss von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich werden Eingriffe an den Bäumen, die ihre Gesundheit beeinträchtigen, weitgehend vermieden. Abgrabungen und Geländeaufhöhungen im Kronenbereich schädigen den Wurzelbereich, sie beeinträchtigen damit die Wachstums- und Lebensbedingungen der Bäume und sind deshalb unzulässig.

In § 2 Nr. 18 ist festgesetzt, dass für festgesetzte Baumpflanzungen standortgerechte, großkronig wachsende Arten zu verwenden sind. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen.

Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, da diese Pflanzenarten sich gesund und dauerhaft entwickeln können und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind. Einheimische Arten sollten bevorzugt werden, da sie in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten. Die Festlegung der Mindestgröße entspricht den üblichen Anforderungen für Ersatzpflanzungen und ist notwendig, um ohne lange Übergangszeit landschaftsplanerisch wirksame Strukturen herzustellen. Die Festlegung auf groß wachsende Arten sichert ein Grundgerüst an Bäumen, das zu einem zu der vorgesehenen Bebauung ein angemessenes Pendant heranwächst und die optischen und ökologischen Funktionen der entnommenen Bäume übernimmt, zum anderen auch unter Aspekten des Klimaschutzes (Vermeidung von Wärmeinseln) positiv wirkt. Als großkronig gelten Bäume, die im ausgewachsenen Zustand in der Regel mehr als 6 m breit und mehr als 12 m hoch werden. Es können also auch Bäume der 2. Ordnung wie z.B. Hainbuche, Feldahorn und Mehlbeere verwendet werden.

In § 2 Nr. 16 ist festgesetzt, dass mindestens 80 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen der Flachdächer mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sind. In diesem Zusammenhang sind mit Dachflächen die obersten Dächer, also in der Regel die der Staffelgeschosse gemeint, nicht Balkonflächen neben bewohnten Geschossebenen. Die restlichen 20 % können für technische Aufbauten (zum Beispiel Solaranlagen) genutzt werden. Die Ausbildung von Flachdächern ist im Planbild vorgeschrieben.

Die Begrünung von Dachflächen schafft stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume für angepasste naturnahe Pflanzengemeinschaften sowie insbesondere für Tiere, wie Insekten und Vogelarten bieten. Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Aufbaustärke des Substrataufbaus erforderlich, die eine Begrünung auch mit Gräsern und Stauden ermöglicht. Durch die Speicherefähigkeit wirkt sich die Dachbegrünung positiv auf den Wasserhaushalt aus und stabilisiert das Kleinklima. Die Begrünung einsehbarer Dachflächen belebt außerdem die Dachlandschaft und unterstützt die gestalterische Einbindung der Gebäude in die Gartenflächen. Die festgesetzte Dachbegrünung dient der Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

In § 2 Nr. 19 ist festgesetzt, dass im Plangebiet an Bäumen im öffentlichen Bereich, an der Böschung zum Eilbekkanal sowie in Straßenverkehrsflächen zwölf Fledermauskästen für die Rauhaufledermaus und 36 Fledermauskästen für die Zwergfledermaus fachgerecht anzubringen (CEF-Maßnahme) und zu erhalten sind.

Im Plangebiet befindet sich ein Sommerquartier einer Zwergfledermaus sowie Balzquartiere von Zwerg- und Rauhaufledermaus, die durch die Gebäudeabbrucharbeiten und Baumfällungen beseitigt und zerstört werden. Für diese Quartiere ist eine funktionelle Kompensation in Form von künstlichen Ausweichquartieren zu leisten (sog. CEF-Maßnahmen). Dabei sind für jedes betroffene Balzrevier vier Fledermauskästen (Quartierverbund!) als Kompensation vorzusehen. Es ist von maximal drei Balzrevieren der Rauhaufledermaus im Bereich Uhlenhorst 12 auszugehen, so dass ein Gesamtbedarf von 12 Fledermauskästen für die Rauhaufledermaus sowie 36 Ersatzquartieren für die Zwergfledermaus resultiert. Diese sind vorhabensnah, d. h. in einem Radius von max. 2 km um den Planungsraum herum und vor Vorhabensbeginn anzubringen. Da auch die Rauhaufledermaus eine hohe Neigung zu spontanen Quartierwechseln besitzt, sollten die Fledermaushöhlen immer in Gruppen von drei bis fünf Höhlen in kleineren Abständen zueinander aufgehängt werden.

Um das „Vorziehen“ zu ermöglichen, ist auch der Bereich Uferstraße einbezogen, der nicht von Veränderungen betroffen ist. Die Baumfällungen im Plangebiet werden abschnittsweise durchgeführt, dabei sollen die großen Bäume erhalten werden. Mit der Anbringung der Fledermauskästen wurde bereits an der Uferstraße begonnen, Nach Abschluss der Kampfmittelsondierung werden an noch erhaltenen Bäumen im Plangebiet weitere Kästen aufgehängt werden. Die Finanzierung dieser Maßnahme hat die Finanzbehörde zugesagt.

In § 2 Nr. 20 ist festgesetzt, dass für Ausgleichsmaßnahmen den in der Planzeichnung entsprechend umgrenzten Flächen die Flurstücke 5691 und 5311 der Gemarkung Barmbek - Gewässerbett der Seebek - zugeordnet wird, davon 40 v.H. den neuen Straßenverkehrsflächen.

Die vorgesehenen Maßnahmen zum externen Ausgleich sind in Kap. 6.3 dargestellt und begründet. Die Zuordnung sichert die Finanzierung durch die Verursacher der Eingriffe. Die prozentuale Aufteilung der Anteile an der Ausgleichsmaßnahme ist erforderlich, da das Kostenerstattungsgesetz für die Aufteilung zwischen Bauflächen und Straßenflächen keinen Maßstab enthält. Grundlage der prozentualen Verteilung ist die Berechnung für den Eingriff in den Boden.

5.10 Oberflächenentwässerung und Schutz des Bodens

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Mischentwässerungsgebiet.

Vor dem Hintergrund das innerstädtische Mischwassersystems zu entlasten und entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abzuleiten, soll das im Planbereich durch Bodenversiegelung vermehrt anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert bzw. durch eine offene Oberflächenentwässerung zurückgehalten werden, bevor es in den Eilbekkanal abgeleitet wird.

Gemäß dem Erschließungs- und Entwässerungskonzept als Ergänzung zum Wettbewerbsergebnis aus dem Jahre 2005, sollte im Einzugsbereich des Plangebiets, zwischen Hochbahn und Eilbekkanal, das Regenwasser versickert werden.

Die Entwässerung der Hauptstraßenachse (Leo-Leistikow-Straße) soll über Mulden innerhalb der Grünflächen (Straßenbegleitgrün) erfolgen und in den Eilbekkanal eingeleitet werden.

In den allgemeinen Wohngebieten sollte, gemäß dem Erschließungs- und Entwässerungskonzept des Wettbewerbsergebnisses, das Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden. Angesichts der knapp bemessenen Grundstücke, insbesondere zwischen Planstraße 1 und Planstraße 3 wird auch hier seitens der Fachbehörden die Versickerung auf den Grundstücken als nicht realisierbar eingeschätzt. Deshalb soll das anfallende Niederschlagswasser in diesen Bereichen in Entwässerungsleitungen aufgenommen werden und in den Eilbekkanal eingeleitet werden.

Der konkrete Nachweis über den Verbleib des Oberflächenwassers ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

In § 2 Nr. 21 ist festgesetzt, dass außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf den Gemeinbedarfsflächen die oberirdische Stellplätze und Gehwege sowie in den übrigen Baugebieten die Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Damit wird einer durchgehenden Versiegelung entgegengewirkt und eine Verbesserung der Versickerung des Regenwassers in den Baugebieten erreicht. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sollen dabei vermieden werden.

5.11 Bahnanlage

An der nordwestlichen Grenze des Plangebiets ist Auf einem Teil des Flurstücks 6629 eine vorhandene oberirdische Bahnanlage in Hochlage der Hamburger Hochbahn AG nachrichtlich übernommen. Mit dieser nachrichtlichen Übernahme sollen die vorhandenen Kasematten der Hochbahn bestandsgemäß gesichert werden.

Im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren wird bei Maßnahmen mit einem Abstand s 40 m zu Betriebsanlagen der U-Bahn um Beteiligung der Hamburger Hochbahn AG gebeten. Der Hamburger Hochbahn AG sind rechtzeitig vor Baubeginn die Ausführungsunterlagen zur Genehmigung und Weitergabe an die Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Technische Aufsicht über Straßen- und U-Bahnen, vorzulegen.

5.12 Wasserfläche

Im Südosten des Plangebiets wird der vorhandene Eilbekkanal dem Bestand entsprechend als Wasserfläche nachrichtlich übernommen.

Die vorhandene Uferstraße ist zwischen Finkenau und Richardstraße für den Fahrverkehr gesperrt und als Gewässer begleitender Wanderweg mit Grünflächen hergerichtet.

Der Eilbekkanal ist zwischen Wartenaubücke und Richardstraßenbrücke ein erkanntes Denkmalensemble (um 1890) einschließlich der begleitenden Mäuerchen, Uferanlagen, der Wartenaubücke und Richardstraßenbrücke und ist im Plangebiet als erkanntes Denkmalensemble gekennzeichnet.

Gemäß § 7 a Absatz 1 Denkmalschutzgesetz haben die Verfügungsberechtigten alle geplanten baulichen Eingriffe bzw. Veränderungen im Sinne der §§ 8 bis 10 Denkmalschutzgesetz an erkannten Denkmälern spätestens vier Wochen vor Veränderungsbeginn gegenüber der zuständigen Behörde anzuzeigen.

5.13 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes. Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

6.1. Eingriffsbeschreibung

Die vorhandenen äußeren Straßen ebenso wie die Gemeinbedarfsflächen des Medien-campus und des Pflegeheims werden bestandsgemäß ausgewiesen. Für das Kindertagesstätte besteht ebenfalls bereits eine Baugenehmigung. Im Medien-campus sind bauliche Veränderungen, ggf. auch Verdichtungen möglich, die jedoch auch nach dem vorherigen Planrecht zulässig wären. In diesen Bereichen werden daher durch die Planausweisungen keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gemäß § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz verursacht.

Der Veränderungsbereich, der vom geltenden verbindlichen Planungsrecht abweicht und im Folgenden als Eingriffsgebiet bezeichnet wird, ist rund 6,5 ha groß.

Mit Ausnahme der Gebäude des ehemaligen Pflegeheim Oberaltenallee und seiner Erschließungswege besteht dieser Bereich aus offenen, unversiegelten, bewachsenen Böden und ist parkartig bewachsen und von zahlreichem Baumbestand geprägt. Die Nutzungs- und Pflegeintensität der Parkanlagen ist im großen Ganzen als extensiv zu bezeichnen. Es handelt sich, wie auch bei den Böden, um stadttypische, durch die Nutzung gestörte relativ nährstoffreiche Flächen mit Vorkommen verbreiteter und auch in der Stadt häufiger Pflanzen- und Tierarten. Ihr Wert ergibt sich vor allem aus der im dichten Stadtgebiet selteneren Größe der bewachsenen Fläche. Der dichte Baumbestand ist als Lebensraum für Tiere von besonderer Bedeutung, er bietet vielen Organismengruppen – Vögeln, Kleinsäugetern, Fledermäusen, Insekten - Nahrung und Unterschlupf.

Auf der gesamten Fläche der ausgewiesenen Neubauflächen und der neuen Straßenverkehrsflächen wird der offene Boden und der Biotopbestand weitgehend vernichtet bzw. beeinträchtigt werden. Bis auf die mit Erhaltungsgebot festgesetzten und einige in den Randbereichen wachsende Bäume wird auch der Baumbestand weitgehend schon im Vorwege für die Arbeiten zur Aufbereitung des Geländes gefällt werden müssen. Daher wird die Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Veränderungen zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung führen. Gemäß dem in Hamburg üblichen Bewertungssystem, dem so genannten Hamburger Staatsrätemodell, wird der ökologische Wert der Flächen für die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere (Biotope) um etwas die Hälfte verringert.

6.2. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Durch die im Planbild dargestellten Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume, die Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung und zur Baumpflanzung, die Absicht, in der neuen Planstraße 1/ Leo-Leistikow-Allee mittig eine breite begrünte Fläche herzustellen sowie die Schaffung von Fledermausersatzquartieren im Plangebiet werden die negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt gemindert.

Es verbleiben erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen in der oben genannten Größenordnung. Sie bedürfen externer Ausgleichsmaßnahmen, die Eingriffsflächen sind daher im Plan umgrenzt als Flächen, denen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind.

Die nach der BaumschutzVO geschützten Bäume bzw. die Ersatzpflanzungen für notwendige Fällungen werden normalerweise nicht in die Eingriffsregelung einbezogen, sondern im Einzelfall entschieden und mit einer entsprechenden Genehmigung geregelt.

In diesem Plangebiet ist jedoch von dieser Praxis abgewichen worden, da

- wegen der hohen Anzahl für die Bauvorhaben zu fällender Bäume ein ausreichender Ersatz auf den Grundstücken bzw. Straßen keinen Platz finden kann,
- für die Räumung des Geländes die meisten Bäume bereits vorab durch den vorherigen Grundstückseigentümer gefällt werden mussten.

Daher sind zum einen sehr strikte und über den normalen Standard hinausgehende Vorschriften zur Ersatz-Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken erlassen worden und zum anderen ist die Reduktion des Baumbestandes in die Eingriffsregelung einbezogen. Dies wird dadurch erreicht, dass der Baumbestand in der Bewertung der Ausgangssituation besonders berücksichtigt wird. Das Gebiet zeichnet sich durch seinen hervorragenden Baum- und Strauchbestand besonderes aus. Das gilt sowohl für die hohe Anzahl, als auch für die Artenvielfalt und die breit gefächerte Altersstruktur. Insoweit ist es angebracht, die Flächen im Bestand als „weitgehend natürliche belassene Gehölzflächen mit herausragenden Baumgruppen und Alleen“ zu bewerten. Mit dieser Bewertung werden alle unvermeidlich zu fällenden Bäume wertmäßig berücksichtigt. Die im Plangebiet nicht ersetzbaren Bäume gehen daher in den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf mit ein.

Für die Bäume, die nach der Räumung des Geländes erhalten sind, gilt die Baumschutzverordnung. Es wird davon ausgegangen, dass sie erhalten werden können, daher ist für etwaig erforderliche weitere Baumfällungen der übliche Ersatz im Rahmen der Fällgenehmigungen zu leisten.

Innerhalb des Plangebietes oder im unmittelbaren Anschluss stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Daher wird der Ausgleich auf einer planexternen Fläche in Barmbek realisiert.

6.3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Als Ausgleichsmaßnahme wird die naturnahe Umgestaltung und Herstellung der Durchgängigkeit der Seebek festgelegt. Zugeordnet sind die Maßnahmen auf den der Stadt gehörenden Gewässerflurstücken 5691 und 5311 in der Gemarkung Barmbek, d.h. im Lauf der Seebek von der Bramfelder Straße bis zur Einmündung in die Osterbek, dem im Bezirk Hamburg-Nord verlaufenden Abschnitt.

Die Seebek mit einer Gesamtlänge von ca. 5,5 km verläuft überwiegend am Ostrand des Stadtteils Bramfeld, mündet südwestlich der Bramfelder Chaussee in die Osterbek und über den Eilbekkanal in die Alster. Im Bearbeitungsgebiet unterquert

die Seebek in stark verbauten Durchlässen die Bramfelder Chaussee, fließt in das Regenrückhaltebecken Wichelkamp im Hauptschluss und mündet weiter südöstlich in die Osterbek. Vor der Mündung ist die Seebek durch massive Ufer- und Sohlsicherungsmaßnahmen stark verbaut; mehrere Abstürze unterbinden ihre Durchgängigkeit. Die Seebek verläuft auf einer Länge von ca. 600 m im oberen Teil in einer öffentlichen Parkanlage und im unteren Teil eingeengt zwischen Kleingartenflächen.

Der Flächennutzungsplan stellt das Vorhabengebiet als Grünfläche dar. Das Landschaftsprogramm stellt den Gewässerverlauf mit dem Regenrückhaltebecken als Milieu Gewässerlandschaft und die Parkanlage einschließlich der Kleingärten entlang der Seebek als Milieu Grünanlage, eingeschränkt nutzbar dar. Die gestalterischen Qualitäten des Seebek-Grünzuges haben Defizite, so dass das Landschaftsprogramm die Darstellung der Milieuübergreifenden Funktion „Entwickeln des Landschaftsbildes“ beinhaltet. Das Artenschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume „Übrige Fließgewässer“ (3a), „Parkanlage“ (10a) sowie „Kleingärten“ (10b) für das weitere Umfeld dar. Der B-Plan Barmbek-Nord 19 vom 18.12.1973 weist den Wasserlauf der Seebek einschließlich Regenrückhaltebecken bis in etwa auf Höhe der Schiffsbauversuchsanstalt als vorhandene Wasserfläche aus. Der südliche Teil des Wasserlaufs bis zur Mündung in die Osterbek einschließlich der Randbereiche befindet sich innerhalb des Baustufenplans Barmbek-Nord vom 15. April 1954. Die Grünflächen sind als Kleingärten dargestellt.

Das Büro landschaft & plan wurde in Kooperation mit der bws gmbh 2009 beauftragt, eine Planung für die naturnahe Umgestaltung an der Seebek zu erstellen. Die wasserwirtschaftliche Planung mit landschaftspflegerischem Begleitplan befindet sich bereits in der Abstimmung.

Die Seebek ist ein natürlicher Bach, der im untersuchten Abschnitt begradigt und stark eingeschnitten und beengt ist. Die Durchgängigkeit für Fische und Makrozoobenthos ist aufgrund einer Stauanlage und von zwei Abstürzen nicht gegeben. Das durchströmte Rückhaltebecken besitzt Stillgewässercharakter und ist daher eine ökologische Barriere. Außerdem werden große Sandfrachten von den Straßeneinleitungen eingetragen und überdecken das natürliche Sohls substrat. Das Gewässerprofil und die Sohle sind strukturarm. Mit der Gesamtstrukturgüte 6 ist die Seebek als sehr stark veränderter Gewässerkörper anzusprechen.

Ziel der Planung ist die Durchführung von Maßnahmen, durch die das gute ökologische Potenzial gemäß EG-WRRL erreicht werden kann. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Am Beginn des Rückhaltebeckens wird ein Sandfang im Nebenschluss hergestellt, der so konzipiert ist, dass nur bei Hochwasser ein Abschlag des Wassers erfolgt, so dass bei Niedrig- und Mittelwasser die Fließgewässereigenschaft nicht beeinträchtigt wird.

Das Rückhaltebecken wird abgelassen und in seinem Boden eine Fließgewässerrinne profiliert. Am Ende wird mit einem Durchlass mit Drosselfunktion der Hochwasserabfluss gebremst und gestaut. Das Auslaufbauwerk mit Absturz wird entfernt. Der Beckengrund entwickelt sich zur naturnahen Aue, die bei Hochwasser überflutet wird. Es ist kurzfristig mit einer natürlichen Begrünung des Auebereichs zu rechnen. Zu seiner Differenzierung werden die Böschungen aufgeweitet und flacher profiliert und eine Fläche ausgekolkt, die ständig nass bleiben soll.

Im weiteren Verlauf sind am und im Gewässer strukturverbessernde Maßnahmen vorgesehen:

- Förderung einer natürlichen Laufentwicklung durch Rückbau künstlicher Längsbauwerke
- Optimierung des Längsprofils / Schaffung der Durchgängigkeit durch Rück- und Umbau von Querbauwerken und Sohlverbau
- Aufwertung der Sohlenstruktur durch Einbringen bzw. Belassen von Sohlensubstraten wie Kies, Pflanzen, Holz sowie Förderung der eigendynamischen Entwicklung naturnaher Sohlstrukturen
- Entwicklung eines naturnahen Querprofils durch Beseitigung von Böschungfußsicherungen sowie Initiieren der Eigenentwicklung von Uferstrukturen, Erosionen und Anlandungen
- Entwicklung einer naturnahen Uferstruktur durch Neuanlage von standortgerechten, abgestuften Uferbewuchs
- Erweiterung der Uferbereiche für eine eigendynamische Entwicklung

Vor der Einmündung in die Osterbek werden zwei hohe Sohlabstürze entfernt und durch Sohlgleiten ersetzt, die natürliche Lebensraumstrukturen bieten und die Durchgängigkeit gewährleisten.

Insgesamt wird die Gewässerökologie und die Verbundfunktionen gestärkt durch:

- naturnahe Gestaltung und Herstellung charakteristischer, vielfältig gestalteter Gewässer- und Uferbiotope mit hoher Strukturvielfalt
- Neuschaffung geeigneter Habitate für Tier- und Pflanzenarten in ausreichender Dichte, damit ein Biotopverbund entsteht, der den entsprechenden Populationen Lebensmöglichkeiten bietet
- Entwicklung einer artenreichen Fauna/ Flora und Förderung gewässergebundener Lebensgemeinschaften, Neuschaffung von Lebensräumen für typische Arten
- Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit für Fische und Organismen des Makrozoobenthos durch Schaffung geeigneter Bedingungen für das Überleben und die Reproduktion wandernder Organismen

Die naturnahe Umgestaltung der Seebek erhält und entwickelt den zusammenhängenden Seebek-Grünzug mit durchgehender Wegeverbindung am Gewässer, wertet den Landschaftsraum auch optisch durch den natürlicheren, differenzierteren Anblick auf und stärkt das Landschaftserlebens im städtisch geprägten Umfeld.

Der Umbau der Seebek führt während der Baumaßnahmen selbst zu einem naturschutzrechtlichen Eingriff in Natur und Landschaft, der jedoch durch die ökologischen Verbesserungen mehr als ausgeglichen wird. Im landschaftspflegerischen Begleitplan zur Gewässerbaumaßnahme wird dieser Umstand umfassend dargestellt, bewertet sowie die notwendigen Minderungsmaßnahmen festgelegt. Der positive Effekt der Maßnahmen wird durch einen Vergleich des Ist-Zustands mit dem geplanten Zustand nachgewiesen, der wiederum anhand des sogenannten „Staatsrätemodells“ geführt wird. Ein für Gewässer modifiziertes Modell sieht für die Bewertung von Fließgewässern den Bewertungsmaßstab „Pflanzen- und Tierwelt“ des Staatsrätemodells vor und erweitert diesen um hydromorphologische und gewässerbiologische Qualitätskriterien. Durch die Integration gewässerrelevanter Kriterien in das Staatsrätemodell wird eine qualifizierte und differenzierte Bewertung aquatischer Lebensräume erreicht. Im Ergebnis führt insbesondere der Abbau der Durchlässigkeitshindernisse zu einer ganz erheblichen Aufwertung der

Gewässerökologie. Dieser Aufwertungsgewinn wird als Ausgleichsmaßnahme für den Bebauungsplan genutzt.

Mit der Ausgleichsmaßnahme werden andersartige Arten, Biozönosen und Biotope gefördert, als die, die im Plangebiet beeinträchtigt werden. Der Ersatz gleichartiger Strukturen ist im Plangebiet soweit geregelt, wie dies im Rahmen einer innerstädtischen Gebietsentwicklung möglich ist. Da es sich bei den beeinträchtigten Biotopen und Funktionen um weit verbreitete und artenarme Qualitäten handelt, sind ähnliche Strukturen im Umfeld des Plangebietes vorhanden, so dass ein gleicher Ersatz nicht erforderlich und für den Natur- und Umweltschutz wenig wirksam ist. Hingegen wird die Seebek so aufgewertet, dass dort seltene und spezialisierte Arten einen Lebensraum finden und spezielle, besondere Naturraumfunktionen entwickelt werden. Die Maßnahme leistet daher einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Biodiversität in Hamburg.

Im quantitativen Vergleich werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet durch die Ausgleichsmaßnahme weitgehend ausgeglichen (die abschließende Berechnung der Ausgleichsmaßnahme ist noch in Arbeit).

Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahme und ihrer Finanzierung ist folgende Zuordnung durch Umgrenzung der Flächen im Planbild und durch die Regelung in § 2 Nr. 20 festgesetzt:

Für Ausgleichsmaßnahmen werden den in der Planzeichnung entsprechend umgrenzten Flächen die Flurstücke 5691 und 5311 der Gemarkung Barmbek - Gewässerbett der Seebek - zugeordnet; davon 40 v.H. den neuen Straßenverkehrsflächen.

Damit wird die Maßnahme als Ausgleich für die im Plangebiet vorbereiteten Eingriffe verbindlich festgelegt. Die Gewässerflurstücke sollen in der Zuständigkeit der städtischen Wasserwirtschaft verbleiben, die Sicherung und Weiterentwicklung der naturnahen Elemente ist im Rahmen der Unterhaltung zu sichern.

6.4. Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Durch die Ausweisung von Straßen und Baugebieten auf bisheriger Grünfläche und eine mögliche höhere bauliche Ausnutzung der Flächen kommt es zu erheblichen und dauerhaften Eingriffen in Natur und Landschaft. Offene Bodenflächen und Bewuchsflächen werden durch Bebauung vernichtet und können nur in kleinerem Rahmen im Zusammenhang mit der neuen Nutzung wieder neu etabliert werden; dies wird durch Festsetzungen gesichert. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, für die im Plangebiet keine Potentiale zur Verfügung stehen. Der Ausgleich wird durch ökologische Aufwertungen an der Seebek in Barmbek erreicht, mit denen die Durchgängigkeit für Gewässerorganismen hergestellt und der Gewässerlebensraum und seine Uferbereiche naturnah umgestaltet werden. Somit werden ökologisch hochwertige Biotope mit speziellen Standortverhältnissen für seltene Arten und Lebensgemeinschaften geschaffen.

Mit der Ausgleichsmaßnahme werden andersartige Arten, Biozönosen und Biotope gefördert, als die, die im Plangebiet beeinträchtigt werden. Der Ersatz gleichartiger Strukturen ist im Plangebiet soweit geregelt, wie dies im Rahmen einer innerstädtischen Gebietsentwicklung möglich ist. Da es sich bei den beeinträchtigten Biotopen und Funktionen um weit verbreitete und stadtypische Qualitäten handelt, sind ähnliche Strukturen im Umfeld des Plangebietes vorhanden, so dass ein gleicher Ersatz nicht erforderlich und für den Natur- und

Umweltschutz wenig wirksam ist. Hingegen wird die Seebek so aufgewertet, dass dort seltene und spezialisierte Arten einen Lebensraum finden und spezielle, besondere Naturraumfunktionen entwickelt werden. Die Maßnahme leistet daher einen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der Biodiversität in Hamburg.

Quantitativ werden dadurch die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weitgehend ausgeglichen und qualitativ werden für den Naturschutz bedeutsame Lebensräume und seltenere und anspruchsvolle Arten gefördert.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Uhlenhorst 8 (vom 14.05.1965; Gesetz- und Verordnungsblatt S. 87) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 114700 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 19140 m² (davon neu ca. 14980 m²), auf Straßenverkehrsflächen mit der besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radverkehr etwa 8020 m² (davon neu ca. 1280 m²), auf Gemeinbedarfsflächen etwa 30000 m² (davon für die Kindertagesstätte ca. 1670 m², für den Mediocampus ca. 20770 m² und für das Pflegeheim ca. 7560 m²), auf Bahnflächen etwa 300 m² sowie auf Gewässerflächen etwa 9200 m².

9.2 Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg werden Kosten durch den Straßenneubau und durch die Mediocampuserweiterung entstehen.

Die Kosten für die Herrichtung der Ausgleichsmaßnahmen sind gesammelt folgenden Flächen zugeordnet: Kerngebietsfläche, den allgemeinen Wohnbauflächen und den neuen Straßenflächen.

Grunderwerbskosten fallen nicht an.