

**Begründung
zum Bebauungsplan-Entwurf
Eppendorf 1**

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf.....	4
2	Anlass und Ziel der Planung.....	4
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ..	5
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.2.2	Baumschutz.....	6
3.2.3	Bauschutzbereich	6
3.2.4	Denkmalschutz	6
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	6
3.3.1	Programmplan Eppendorf / Hoheluft	6
3.3.2	Funktionsplan	6
3.3.3	Landschaftsplanung.....	6
3.3.4	Baumkartierung	6
3.3.5	Artenschutzrechtliche Aspekte	7
3.3.6	Entwässerungskonzept.....	7
3.3.7	Lärmtechnische Untersuchung.....	7
3.3.8	Verkehrsgutachten.....	7
3.3.9	Hubschrauberlandeplatz.....	7
3.3.10	Labore mit Sicherheitsstufen	8
3.3.11	Altlastenverdachtsflächen.....	8
3.3.12	Kampfmittelverdachtsflächen.....	8
3.4	Angaben zur Lage und zum Bestand	8
3.4.1	Lage und Erschließung	8
3.4.2	Höhenverhältnisse.....	8

3.4.3	Versorgungsleitungen	8
3.4.4	Städtebaulicher Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld	9
4	Umweltbericht.....	12
4.1	Vorbemerkungen und Alternativenprüfung.....	12
4.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	12
4.1.2	Standort und Untersuchungsraum.....	12
4.1.3	Alternativen.....	13
4.1.4	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	13
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter, einschließlich der Wechselwirkungen	14
4.2.1	Schutzgut Luft.....	14
4.2.2	Schutzgut Klima.....	16
4.2.3	Schutzgut Boden	17
4.2.4	Schutzgut Wasser.....	18
4.2.5	Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	19
4.2.6	Schutzgut Landschaft und Stadtbild	23
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	24
4.2.8	Schutzgut Mensch	25
4.3	Monitoring	26
4.4	Zusammenfassung Umweltbericht	26
4.5	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	28
5	Planinhalt und Abwägung	28
5.1	Fläche für den Gemeinbedarf.....	28
5.1.1	Art der Nutzung	28
5.1.2	Maß der Nutzung – Baugrenzen / Baulinien / Bauweise.....	29
5.1.3	Maß der Nutzung – GRZ	32
5.1.4	Maß der Nutzung – Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe (GH)	32
5.1.5	Zufahrten / Stellplätze / Nebenanlagen.....	33
5.2	Allgemeines Wohngebiet.....	34

5.2.1	Allgemeines Wohngebiet – Süderfeldstraße.....	34
5.2.2	Allgemeines Wohngebiet – Geschwister-Scholl-Straße.....	35
5.3	Kerngebiet.....	36
5.3.1	Art der Nutzung	36
5.3.2	Ausschluss von einzelnen Nutzungsarten	36
5.3.3	Maß der Nutzung – Baugrenzen / Bauweise / Ausschluss Nebenanlagen	37
5.3.4	Maß der Nutzung – GRZ	38
5.3.5	Maß der Nutzung - Zahl der Vollgeschosse.....	39
5.4	Versorgungsfläche	39
5.5	Straßenverkehrsflächen, Stellplätze und Erschließung.....	39
5.6	Grünflächen.....	40
5.7	Lärmschutz.....	41
5.8	Denkmalschutz.....	43
5.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	51
5.9.1	Baumschutz.....	51
5.9.2	Begrünungsmaßnahmen	51
5.9.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich Artenschutzmaßnahmen	Fehler! Textmarke nicht definiert.
5.9.4	Gewässer- und Bodenschutz.....	53
5.10	Altlasten	54
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	54
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	54
8	Flächen- und Kostenangaben	54

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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit dem Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 3/92 vom 08.07.1992 (Amtl. Anzeiger S. 1313 vom 20.07.1992) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 15.12.1994 (Amtl. Anz. S. 2766) am 19.01.1995 stattgefunden. Zudem haben zwei öffentliche Informationsveranstaltungen am 02.12.2004 sowie am 19.11.2009 stattgefunden. Vom 15.12.2009 bis zum 31.01.2010 lag der Bebauungsplan-Entwurf öffentlich aus.

§ 25d der BauNVO enthält die Überleitungsvorschrift im Zusammenhang mit der Änderung der BauNVO im Jahr 2013, danach gelten die Vorschriften der BauNVO in der Fassung 23. Januar 1990 zuletzt geändert am 22 April 1993 für Bebauungspläne weiter, deren Auslegungsbeginn der ersten öffentlichen Auslegung vor dem 20. September 2013 liegt.

2 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan sichert die Ergebnisse des neuen städtebaulichen Konzepts für das Gelände des Universitätsklinikums Eppendorf (UKE). Seit den 1990 er Jahren waren Umstrukturierungsmaßnahmen und Neubauten im Bereich des Krankenhausgeländes geplant. Die Bau- und Organisationsstruktur sollte grundsätzlich verbessert werden, deswegen wurden Kernbereiche des Klinikums in einem Neubau im Zentrum des Geländes konzentriert. Freiwerdende Flächen in den Randbereichen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden.

Grundgedanke der Planung ist die Wiederherstellung der alten orthogonalen städtebaulichen Struktur des Krankenhausgeländes, allerdings unter heutigen Bedingungen. Ursprung des heutigen Universitätsklinikums ist eine streng geordnete Pavillonanlage von ca. 1890. Gut erkennbar ist noch heute die Nord-Süd-Achse, beginnend am damaligen Haupteingang an der Martinstraße.

Bestehende Grünflächen und vorhandener Baumbestand sollen gesichert werden; ergänzend wird die Anpflanzung von Alleebäumen vorgeschrieben. Entgegen dem bisherigen Altbaubestand, der eine Mischung aus verschiedensten Baukörpern darstellt, soll auf dem Krankenhausgelände in Zukunft eine fünf- bis sechsgeschossige Straßenrandbebauung das städtebauliche Bild bestimmen. Die Orientierung auf dem Gelände wird durch die Vorgabe der orthogonalen Baustruktur deutlich verbessert.

Durch den Bebauungsplan sollen Konflikte in den Randbereichen des Krankenhausgeländes geklärt werden. Das überholte Planungsrecht soll aktualisiert werden.

Das gründerzeitliche Wohngebiet südlich der Geschwister-Scholl-Straße wird geringfügig ergänzt und entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Für das vorhandene

ne Wohngebiet in offener Bauweise an der Ecke Butenfeld / Süderfeldstraße wird die bauliche Dichte leicht erhöht.

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) mit seiner 121. Änderung stellt für den südwestlichen Teil des Plangebiets gemischte Bauflächen dar. Der Kernbereich des Plangebiets wird als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Krankenhaus“ und „Forschung und Lehre“ dargestellt. Der nordwestliche Eckbereich des Plangebiets Butenfeld / Süderfeldstraße ist als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der Martinistraße wird vom Haupteingang bis zur Frickestraße ein Streifen mit einer Tiefe von ca. 25 m als „Grünflächen“ dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Kernbereich des Plangebiets das Milieu „Öffentliche Einrichtung“ dar. Der südwestliche Teil des Plangebiets wird als „Verdichteter Stadtraum“ und einen Streifen entlang des Lokstedter Steindamms als „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ dargestellt. Der nordwestliche Eckbereich des Plangebiets Butenfeld / Süderfeldstraße wird als „Gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt; der nordöstliche Eckbereich wird als „Verdichteter Stadtraum“ dargestellt. Der südliche Randstreifen des Plangebiets an der Martinistraße wird vom Nebeneingang (Verwaltungsgebäude) bis zum Haupteingang als „Parkanlage“ dargestellt.

Für das Plangebiet wird die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ genannt. Entlang der Süderfeldstraße ist als Freiraumverbund eine „grüne Wegeverbindung“ dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für den südwestlichen Teil des Plangebiets „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dar. Der nordwestliche Eckbereich des Plangebiets Butenfeld / Süderfeldstraße wird als „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ dargestellt. Der südliche Randstreifen des Plangebiets an der Martinistraße wird vom Nebeneingang (Verwaltungsgebäude) bis zum Haupteingang als Biotopentwicklungsraum „Parkanlage“ dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Eppendorf – Hoheluft in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14.01.1955 setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Grünfläche mit Gebäuden öffentlicher Art fest. Die geschlossene Wohnbebauung im Nordosten des Plangebiets ist als Wohngebiet (W 3 g) ausgewiesen.

Der Baustufenplan Niendorf – Lokstedt – Schnelsen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14.01.1955 setzt für einen ca. 50 - 80 m tiefen Streifen entlang

der Straßen Butenfeld und Süderfeldstraße ein Wohngebiet (W 2 o) fest. Südöstlich angrenzend wird ein kleiner Teilbereich des heutigen Krankenhausgeländes durch den Baustufenplan als Grünfläche ausgewiesen.

Bisher wurden die Baugenehmigungen für das Krankenhausgelände auf der Grundlage von § 34 BauGB erteilt.

3.2.2 Baumschutz

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

3.2.3 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die Einschränkungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3198). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

3.2.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich zwei Denkmalensembles, die zusammen zehn Baudenkmäler umfassen, sowie ein einzelnes Baudenkmal (ehem. Pathologie nach Plänen von Fritz Schumacher) gemäß Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142)

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Programmplan Eppendorf / Hoheluft

Im Programmplan Eppendorf / Hoheluft vom November 1981 ist das Krankenhausgelände als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus / Öffentliche Einrichtung eingetragen. Für die Nordost-Ecke des Plangebietes ist allgemeines Wohngebiet dargestellt.

3.3.2 Funktionsplan

Im Jahr 2003 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Der Entwurf des 1. Preisträgers wurde überarbeitet und stellt den Funktionsplan dar. Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurde der Funktionsplan mehrmals aktualisiert.

3.3.3 Landschaftsplanung

Das Planverfahren wird durch einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag begleitet. Neben der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für Teilbereiche des Bebauungsplans wurden grünordnerische Festsetzungen erarbeitet.

3.3.4 Baumkartierung

Als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans wurde der Baumbestand auf dem Krankenhausgelände mehrfach erfasst und aktualisiert.

3.3.5 Untersuchungen zu Tierarten

Im Hinblick auf das mögliche Vorkommen von streng geschützten Vögeln und Fledermäusen wurden örtliche Bestandsaufnahmen im Sommer 2009 durchgeführt, um zu prüfen, ob die Schutzvorschriften des § 44 BNatSchG bei Ausnutzung der Planung eingehalten werden können. Andere besonders geschützte und/oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nummern 13 und 14 BNatSchG sind im Plangebiet nicht anzunehmen. Die Aussagen des Gutachtens haben auch vor dem Hintergrund des inzwischen verstrichenen Zeitraums Bestand und dienen weiterhin als Grundlagen für die Planung.

3.3.6 Entwässerungskonzept

Im Rahmen der Erarbeitung des Funktionsplans wurde im Jahr 2004 die Oberflächenentwässerung des Krankenhausgeländes untersucht. Die Aussagen des Gutachtens haben auch vor dem Hintergrund des inzwischen verstrichenen Zeitraums Bestand und dienen weiterhin als Grundlagen für die Planung.

3.3.7 Lärmtechnische Untersuchung

Für die Beurteilung der Vorbelastung des Plangebiets durch Straßenverkehrslärm und Sportanlagenlärm wurden im Jahr 2008 eine Lärmtechnische Untersuchung erstellt. Während des Verfahrens wurde im Jahr 2009 eine Überarbeitung vorgenommen.

Der Lärm an- und abfahrender Lastkraftwagen am Warenverteilzentrum sowie der Lärm des Heizkraftwerks wurden im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren untersucht. Die zulässigen Werte der TA - Lärm für die angrenzenden Gebiete werden eingehalten. Die Aussagen des Gutachtens haben auch vor dem Hintergrund des inzwischen verstrichenen Zeitraums Bestand und dienen weiterhin als Grundlagen für die Planung.

3.3.8 Verkehrsgutachten

Im Jahr 2004 wurde für das Bebauungsplanverfahren ein Verkehrsgutachten aufgestellt. Im Rahmen des Gutachtens wurden insbesondere die Stellplatzsituation und der Verkehrsknoten am Haupteingang Martinistraße untersucht. Die Aussagen des Gutachtens haben auch vor dem Hintergrund des inzwischen verstrichenen Zeitraums Bestand und dienen weiterhin als Grundlagen für die Planung.

3.3.9 Hubschrauberlandeplatz

Auf dem Dach des neuen Klinikums wird ein Hubschrauberlandeplatz errichtet, der mehrmals täglich für Krankentransporte angefliegen wird.

Die Errichtung und der Betrieb eines Sonderlandeplatzes für Hubschrauber sowie eine Abwägung des Hubschrauberlärms sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern erfolgen in einem eigenständigen Verfahren nach Luftverkehrsrecht. Zuständig hierfür ist die entsprechende Fachdienststelle der Behörde für Wirtschaft und Arbeit. Im Rahmen der zu erteilenden Genehmigung gemäß § 6 Absatz 1 Luftverkehrsgesetz, in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698),

zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3198) in Verbindung mit § 49 ff der Luftverkehrszulassungsverordnung wurden die eingangs erwähnten Gesichtspunkte geprüft und bewertet.

3.3.10 Labore mit Sicherheitsstufen

Auf dem Gelände des Universitätsklinikums und im Heinrich-Pette-Institut sind Labore verschiedener Sicherheitsstufen vorhanden, unter anderem werden gentechnische Arbeiten durchgeführt. Die Errichtung und der Betrieb dieser Labore unterliegt eigenständigen Genehmigungsverfahren und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

3.3.11 Altlastenverdachtsflächen

Es besteht ein Hinweis auf Altlasten auf dem Flurstück 3672 an der Süderfeldstraße. Aus Untersuchungen im Jahr 1992 ist eine erhöhte Arsenbelastung südlich des Plangebiets bekannt. Näheres siehe Ziffer 5.10 Altlasten.

3.3.12 Kampfmittelverdachtsflächen

Es bestehen keine konkreten Hinweise auf nicht beseitigte Bombenblindgänger, vergrabene Munition, Waffen, Kampfstoffe etc. Allerdings kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

3.4.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des dicht bebauten Hamburger Stadtgebiets, im nordwestlich der Außenalster gelegenen Stadtteil Eppendorf. Das Gebiet ist verkehrlich gut über die Breitenfelder Straße - Tarpenbekstraße (Ring 2 - Bundesstraße 5 / 433) und den Straßenzug Hoheluftchaussee - Lokstedter Steindamm (Bundesstraße 447) erschlossen. Über die Buslinien 20 und 25 ist das Hamburger Schnellbahnnetz in wenigen Minuten zu erreichen.

3.4.2 Höhenverhältnisse

Die Geländehöhen bewegen sich in einem Bereich zwischen 14,5 m und 20,5 m über NN. Das Gelände fällt von Westen nach Osten leicht ab.

Der westliche Teil des Krankenhausgeländes liegt auf etwa 19,0 bis 20,0 m ü. NN. Richtung Frickestraße fällt das Gelände auf Höhen von etwa 16,5 bis 17,5 m ü. NN ab. Die Frickestraße selbst liegt etwa 1,5 m tiefer als das angrenzende Krankenhausgelände.

3.4.3 Versorgungsleitungen

Im Süden des Plangebiets ist auf der Gemeinbedarfsfläche eine Netzstation vorhanden. Zwei weitere Netzstationen befinden sich an der Süderfeldstraße sowie an der Frickestraße. Ferner sind auf dem Krankenhausgelände mehrere unterirdische 10-KV-Leitungen (Mittelspannungskabel) sowie eine 10-KV-Leitung (Hochspannungskabel) und eine Fernwärmeleitung vorhanden. Die Leitungen wurden als Kennzeichnung in die Planzeichnung aufgenommen.

Des Weiteren sind auf dem Gelände des Universitätsklinikums diverse unterirdische Gashochdruck- und Niederdruckleitungen vorhanden; sie dürfen nicht überbaut werden. Die Gasleitungen sowie weitere Versorgungsleitungen wurden nicht in die Planzeichnung aufgenommen.

3.4.4 Städtebaulicher Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld

Bereich Süderfeldstraße

Im Nordwesten des Plangebiets, südlich der Süderfeldstraße (Flurstücke 2994 – 3000) ist ein kleines Wohngebiet mit ein- bis zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise vorhanden. Auf den beiden südlich davon gelegenen Flurstücken 3670 und 3001 wurden vor kurzem Wohnungsbauten errichtet. Der rückwärtige Teil des Flurstücks 2994 ist mit einem zweigeschossigen Bürogebäude des UKE bebaut.

Östlich des Wohngebiets befindet sich die Versuchstierhaltung des UKE (Flurstück 3671, 3672). Neben einem älteren zweigeschossigen Rotklinkerbau wurde hier ein viergeschossiger Neubau errichtet. Auf den Flurstücken 3624 bis 3628 an der Süderfeldstraße befindet sich das Heinrich-Pette-Institut für Experimentelle Virologie und Immunologie. Das Institut ist eine gemeinnützige selbstständige Forschungseinrichtung. Der drei- bis viergeschossige Institutsbau besteht aus mehreren Gebäudeflügeln verschiedenster Baujahre.

Zwischen dem Heinrich-Pette-Institut und dem großen vier- bis fünfgeschossigen Lehrgebäude des UKE aus den 1970er Jahren wurde ein vier- bis fünfgeschossiges Hörsaalgebäude errichtet. Westlich der Gründerzeitwohnhäuser befindet sich an der Geschwister-Scholl-Straße ein ein- bis fünfgeschossiger Gebäudekomplex des UKE (Institut für Physiologie) aus den 1950er Jahren.

Insgesamt stellt sich die Bebauung entlang der Süderfeldstraße recht unterschiedlich dar. Der Baum- und Strauchbestand der Vorgartenzone ist prägend. Auf der nördlichen Straßenseite sind zwei- bis viergeschossige Wohngebäude, sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise, vorhanden.

Bereich Geschwister-Scholl-Straße

Im Nordosten des Plangebiets südlich der Geschwister-Scholl-Straße und westlich der Frickestraße sind die Flurstücke 949, 511, 947, 651 bis 656 und 852 mit vier- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden, hauptsächlich aus der Gründerzeit, bebaut. In den Erd- bzw. Sockelgeschosszonen befinden sich zum Teil Läden. Auf den Flurstücken 653, 656 und 852 befinden sich bewohnte Hofgebäude. Viele Wohngrundstücke sind rückwärtig mit Stellplätzen und Garagen bebaut, nur teilweise sind noch Gärten vorhanden.

Krankenhausgelände im Bereich Butenfeld

An der Straße Butenfeld ist in zwei- bis viergeschossigen Gebäuden der 1960er Jahre das Institut für Rechtsmedizin und Anatomie untergebracht. Östlich des Hörsaals liegt eine kleine Grünfläche mit Baumbestand. Südlich des Instituts wurde eine Zufahrt für Krankenhausfahrzeuge angelegt. Das von Baumbestand umgebene Einfamilienhaus südlich der Zufahrt (W 20) wird von der Verwaltung des UKE genutzt.

Weiter südlich am Butenfeld liegt das Heizkraftwerk, bis vor kurzem wurde ausschließlich das Krankenhaus versorgt. Im Zuge des Betreiberwechsels wird Fernwärme auch an externe Verbraucher geliefert. Das Heizkraftwerk verfügt über einen

ca. 55 m hohen Schornstein. Westlich des Heizkraftwerks befinden sich zwei größere Ölbehälter, zur Energieversorgung des Krankenhauses im Notfall.

Ein größerer eingeschossiger Behelfsbau (W 23, Immunologie) sowie ein älteres Einfamilienhaus (UKE-Verwaltung) befinden sich westlich des Heizkraftwerks.

Zentraler Bereich des Krankenhausgeländes

Zentral auf dem Krankenhausgelände wurde der Neubau des Klinikums errichtet. Seit 2009 sind alle wesentlichen operativen Fächer des Klinikums unter einem Dach zusammengefasst.

Bei dem Neubau handelt es sich um einen maximal sechsgeschossigen Gebäudekomplex mit einer Länge von bis zu 210 m. Im unteren Bereich des Gebäudes sind Untersuchungs- und Behandlungsräume vorhanden, die oberen Stockwerke dienen der Unterbringung der Krankenstationen. Der Hubschrauberlandeplatz befindet sich auf dem Dach.

Nordwestlich des Neubaus schließt mit einem Bau aus den 1980er Jahren das vier- bis fünfgeschossige Operative Zentrum (O 70) an. Das vor einigen Jahren errichtete Herzzentrum befindet sich im Staffelgeschoss des Gebäudes. Im Innenhof des Neubaus sind mehrere Gebäude aus den 1960er Jahren vorhanden. Mit einem zehngeschossigen Bettenhaus und weiteren Gebäuden sind hier die medizinischen Kliniken und die Radiologie untergebracht. An der Südseite des Komplexes befindet sich der zweigeschossige Neubau der medizinischen Notaufnahme (O 28). Nördlich davon wurde kürzlich ein neues Laborgebäude errichtet. Nordöstlich des Neubaus wurde kürzlich die alte Chirurgie abgebrochen, dadurch entstand größere Freifläche.

Nördlich des Operativen Zentrums liegen die Gebäude der Kinderklinik (N 21, N 23). Es handelt sich hierbei um ein- bis viergeschossige Gebäude, hauptsächlich aus den 1960er Jahren. Die nördlich anschließenden Pavillons aus der Gründerzeit (N 22, N 44 und N 46) werden ebenfalls durch die Kinderklinik genutzt.

Westlich der Kinderklinik liegt das fünf- bis sechsgeschossige Gebäude der Krankenhausapotheke, in welchem im Obergeschoss das Kasino untergebracht ist (W 19). Direkt daneben befinden sich in einem zwei- bis siebengeschossigen Gebäude die Bibliothek und das Warenverteilzentrum des Klinikums (N 60, W 17), welches im Westen kürzlich durch einen eingeschossigen Neubau mit Laderampen ergänzt wurde. Durch eine Tunnelanlage erfolgt die Versorgung des Neubaus.

Östlicher Bereich des Krankenhausgeländes bis zur Frickestraße

Das alte Pathologiegebäude (N 30) ist ein dreigeschossiger Bau von 1913 nach den Plänen von Fritz Schumacher. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Nördlich der Pathologie befinden sich eingeschossige Nebengebäude, deren Abbruch geplant ist. Im Vorfeld der Pathologie liegt eine Grünfläche mit Baumbestand. Westlich anschließend an die Grünfläche wurde das fünfgeschossige Forschungsgebäude errichtet.

Östlich der alten Pathologie liegen auf dem UKE-Gelände an der Frickestraße ein Parkplatz sowie eine Zufahrt zum Krankenhausgelände. Südlich davon liegt der dreigeschossige Neubau der Pathologie mit Leichenhalle, Abschiedshaus und eigener Zufahrt (N 34, N 36). Des Weiteren liegt an der Frickestraße ein viergeschossiges Gebäude der Zahnklinik aus den 1980er Jahren (O 58). Für die eingeschossigen Pavillonbauten der Zahnklinik ist der Abbruch geplant, bzw. zum Teil schon

erfolgt. Die beiden zweigeschossigen Pavillonbauten (O 43, O 49) entlang der Nord-Süd-Achse stehen unter Denkmalschutz.

Südlich der gründerzeitlichen Zahnklinik-Pavillons sind vier- bis fünfgeschossige Krankenhausgebäude aus den 1960er Jahren vorhanden (O 46). Sie werden durch die Zahnklinik und eine urologische Privatklinik (Martiniklinik) genutzt.

Westlicher Bereich des Krankenhausgeländes

Im Norden des westlichen Geländebereiches liegen das Erikahaus und das sogenannte „Jungschwesternhaus“ (bisweilen auch „Krankenpflegeschule“ genannt). Die dreigeschossigen Gebäude umschließen einen Garten, der durch seinen alten Baumbestand eine besondere Qualität darstellt. Das Erikahaus wurde 1914 nach Plänen von Fritz Schumacher errichtet und steht bereits unter Denkmalschutz. Westlich des Jungschwesternhauses, das als Ensemble mit dem Erikahaus unter Denkmalschutz steht, liegt ein zweigeschossiges Gebäude aus den 1960er Jahren, hier befindet sich die Drogenambulanz. Das Erikahaus wird für Veranstaltungen und Verwaltungszwecke genutzt; das Jungschwesternhaus dient der Verwaltung als Büroraum.

Östlich dieses Ensembles liegen die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude der Neurochirurgie (W 14). An den mittig gelegenen Gründerzeitbau wurde in jüngerer Zeit mehrfach angebaut; ein Hochbunker wurde integriert und als Lager genutzt. An der Seite zum Erikahaus befindet sich eine Krankenwagenvorfahrt. Die Neurochirurgie bleibt erhalten.

Westlich der Haupteingangssachse liegen die Gebäude der ehemaligen Frauenklinik aus den 1960er Jahren (W 10). Das achtgeschossige Bettenhaus ist nach Süden ausgerichtet; es wird zurzeit umgebaut und dient demnächst als Rehabilitationszentrum.

Westlich der Frauenklinik liegen die Gebäude der Psychiatrie. Das neugeschossige Bettenhaus aus den 1960er Jahren ist von eingeschossigen Flachbauten umgeben (S 15); der Abbruch und Ersatz durch einen kompakteren Neubau ist bereits geplant. Östlich des Hochhauses befinden sich dreigeschossige, teilweise gründerzeitliche Bauten der Jugendpsychiatrie (S 30, S 32, S 34), sie sollen erhalten bleiben.

Am Lokstedter Steindamm liegt der eingeschossige Betriebskindergarten des Klinikums (S 24). Zwischen Kindergarten und Psychiatrie liegen verschiedene kleinere Gebäude und Einrichtungen (S 19 – S 23), die dem Betrieb des Krankenhauses dienen z.B. der Betriebshof der Gärtnerei.

Martinistraße – östlicher Bereich

Die zweigeschossigen Bauten der Orthopädie aus den 1950er Jahren (O 45) stehen zurzeit größtenteils leer. Ebenso die Gebäude der Hals-Nasen-Ohren-Klinik im Eckbereich Martinistraße / Frickestraße. Der Abbruch ist vorgesehen, da hier zukünftig die Kinderklinik einen neuen Standort erhalten soll.

Martinistraße – mittlerer Bereich

Zwischen dem heutigen Haupteingang und dem früheren dreigeschossigen Eingangsgebäude, dem heutigen Sitz der UKE- Verwaltung, liegen zwei zweigeschossige ehemalige Direktorenvillen, das Brauerhaus (O 13) und die Villa Garbrecht (O 31). Die Gebäude werden für Verwaltungszwecke genutzt und stehen innerhalb des dortigen Denkmalensembles unter Denkmalschutz.

In diesem Bereich befindet sich auch ein Hochbunker, der als Archiv genutzt wird. Die beiden gründerzeitlichen Pavillons (O 27 und O 36) nördlich des Verwaltungsgebäudes stehen ebenfalls innerhalb des dortigen Denkmalensembles unter Denkmalschutz. An der Martinistraße liegen einige kleinere Pavillons aus den 1960er Jahren, deren Abbruch vorgesehen ist. Das zweigeschossige Dienstleistungszentrum aus den 1990er Jahren besteht nur noch aus dem östlichen Gebäudeflügel; hier erfolgten Abbrüche um für das neue Klinikum ein angemessenes Vorfeld zu schaffen.

Martinistraße – westlicher Bereich

Direkt neben dem Haupteingang liegt das gründerzeitliche Gebäude der ehemaligen Augenklinik (S 10). Heute befindet sich in dem dreigeschossigen Altbau die Neurologie. Das Gebäude steht innerhalb des dortigen Denkmalensembles unter Denkmalschutz. Es verfügt über einen nördlich gelegenen eingeschossigen Anbau (S 11) aus jüngster Zeit.

Das fünf- bis sechsgeschossige Gebäude der ehemaligen Hautklinik (S 16) wurde zu einer privaten Facharztklinik umgebaut. Zwischen Hautklinikgebäude und alter Augenklinik soll in Kürze ein Patienten-Hotel mit Tiefgarage entstehen.

Am westlichen Rand des Krankenhausgeländes liegt der Komplex der heutigen Augenklinik (S 18). Zur Martinistraße orientiert liegt ein sieben- bis achtgeschossiger Gebäudeflügel, der restliche Baukörper verfügt über vier Geschosse. Zwischen dem Gebäude und dem angrenzenden Sportplatz liegen eine Zufahrt und eine abschirmende Baumreihe.

4 Umweltbericht

Vorbemerkungen und Alternativenprüfung

Der vorliegende Umweltbericht gibt im Wesentlichen die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zusammengefasst wieder. Zusätzlich werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben.

4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung des Universitätsklinikums Eppendorf, einschließlich der Sicherung von Grünbereichen und Baumbestand. Ferner sollen zukünftig freiwerdende Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden; Konflikte in den Randbereichen sollen gelöst werden.

4.1.2 Standort und Untersuchungsraum

Das Plangebiet umfasst das Gelände des Universitätsklinikums Eppendorf, sowie zwei kleinere Wohngebiete am nördlichen Randbereich bis zum Straßenzug Süderfeldstraße – Geschwister-Scholl-Straße. Die allgemeinen Angaben zum Bestand sind in Ziffer 3.4 der Begründung dargelegt. Die umweltbezogenen Angaben zum Bestand werden im Folgenden erläutert.

Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde das nähere Umfeld in die Untersuchungen möglicher Auswirkungen mit einbezogen.

4.1.3 Alternativen

Standortalternativen

Der Standort des Universitätsklinikums in Eppendorf ist städtebaulich sinnvoll und bedarf keiner Änderung.

Planungsalternativen

Die städtebauliche Neuordnung basiert auf dem Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs aus dem Jahr 2003. Drei Entwürfe standen zur Auswahl. Der Entwurf des 1. Preisträgers wurde Grundlage des Funktionsplans.

Während der Laufzeit des Bebauungsplanverfahrens wurden diverse Planungsalternativen für die Bebauung des Krankenhaugeländes entwickelt. Änderungen des Geltungsbereichs waren mehrmals vorgesehen. Ergebnis umfangreicher Überarbeitungsstufen ist ein Bebauungsplan-Entwurf, der die zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Planungen des Klinikums berücksichtigt und für die Zukunft größtmögliche Flexibilität erhält. Die Aufführung aller Planungsvarianten wäre sehr umfangreich, deswegen wird darauf verzichtet.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung ließe sich die Umstrukturierung des Krankenhaugeländes planungsrechtlich nicht absichern. Die Nutzung freiwerdender Krankenhausflächen könnte nicht planerisch gesteuert werden.

Da der Bebauungsplan der Neuordnung bereits bebauter Flächen dient, stellt die Null-Variante bezüglich der Umweltbelange keine Verbesserung dar.

4.1.4 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Die Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen werden im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) mit den entsprechenden Verordnungen zur berücksichtigen. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an die Vorsorge und Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird eine Lärmtechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts wird im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB nachhaltig gestaltet, so dass Veränderungen vermieden und ein guter Zustand erhalten oder erreicht wird. Die fachgesetzlichen Ziele für den Wasserhaushalt werden gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert am 7. August 2013 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3180) berücksichtigt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die fachgesetzlichen Ziele für den Boden gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212, 248, 261) und verfolgt einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB.

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S.

3154, 3159, 3185), sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, in ihren Lebensräumen sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und deren Lebensräume ggf. wiederherzustellen.

Für Teile des Plangebiets ist die Eingriffsregelung des § 14 und 15 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Danach sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder der belebten Bodenschicht, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu unterlassen oder auszugleichen.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter, einschließlich der Wechselwirkungen

Im Folgenden werden Umwelt und Bevölkerung im Einwirkungsbereich des Vorhabens gegliedert nach den Schutzgütern beschrieben. Zu jedem Schutzgut werden der aktuelle Bestand beschrieben, die Umweltauswirkungen dargestellt, die durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans entstehen, sowie die Maßnahmen beschrieben und begründet, die zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen des Bebauungsplanes getroffen und in diesem festgesetzt werden. Die besonders schwerwiegenden Auswirkungen werden in der Zusammenfassung noch einmal hervorgehoben und bewertet.

4.2.1 Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung

Lärm

Der äußerste westliche Bereich des Krankenhausgeländes wird durch den Straßenverkehrslärm des Lokstedter Steindamms, einer vierspurigen Hauptverkehrsstraße und Bundesstraße (B 447), beeinträchtigt. Die Straße wird täglich von 34.000 KFZ befahren. Ferner wird der südliche Randbereich durch den Lärm der Martinistraße, einer häufig genutzten Querverbindung mit 11.000 KFZ / 24 Stunden, belastet.

Zusätzlich werden Teile des Plangebiets durch Sportanlagenlärm beeinträchtigt. Im Eckbereich Martinistraße / Lokstedter Steindamm liegt der Sportplatz des SC Victoria (Flurstück 3036). Weiter nördlich, ebenfalls am Lokstedter Steindamm liegt der Sportplatz des ETV (Flurstück 254). Südlich davon, direkt an der Plangebietsgrenze, befinden sich Tennisplätze.

Das Krankenhausgelände ist durch eigenen KFZ-Verkehr mit Lärm belastet; das Warenverteilzentrum wird von Lastkraftwagen angefahren. Der Betrieb an der Laderampe und auch das Heizkraftwerk verursachen Geräuschemissionen. Außerdem verfügt das Klinikum über einen Hubschrauberlandeplatz, der mehrmals täglich angefliegen wird.

Luftschadstoffe und Feinstaub

Es herrschen Westwinde vor. 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 eine innerhalb des dicht bebauten Stadtgebiets gelegene Fläche mit Luftschadstoff- und Feinstaubbelastungen durch den

Straßenverkehr und weitere stadttypische Luftschadstoffe. Der südlich gelegene öffentliche Park, sowie der alte Baumbestand des Krankenhausgeländes tragen durch ihr Grünvolumen zur Luftfilterung bei.

Das im Plangebiet vorhandene Heizkraftwerk belastet die Luft der weiteren Umgebung.

Geruch

Aus der Versuchstierhaltung des UKE an der Süderfeldstraße sind bei ordnungsgemäßem Betrieb keine Geruchsbelästigungen zu erwarten. Die Gerüche werden durch eine RLT- Anlage über Dach abgeführt.

Bewertung

Das Schutzgut Luft ist als deutlich vorbelastet zu bewerten.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Lärm

Durch die Planung wird die Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen nicht erhöht. Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete am Lokstedter Steindamm überschritten werden, sind hier planerische Maßnahmen erforderlich (siehe § 2 Nummer 6).

Für den Betrieb von Laderampe und Heizkraftwerk wurden im Rahmen der Bau- und weiterer Genehmigungsverfahren Lärmtechnische Untersuchungen erstellt. Da die Richtwerte eingehalten werden sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Der Hubschrauberlandeplatz wurde lediglich verlegt. Die Bettenzahl des Klinikums wird nicht erhöht. Die Maßnahmen sind als Änderungen an bestehenden Anlagen zu bewerten, deswegen sind keine wesentlichen Veränderungen der Lärmbelastung im Plangebiet zu erwarten.

Luftschadstoffe und Feinstaub

Der Bebauungsplan ordnet die Bebauung des UKE-Geländes. Zukünftig werden großvolumigere Bauten errichtet; kleinere Bauten und Behelfsbauten werden nach Bezug des neuen Klinikums abgebrochen. Dadurch wird die Bebauung insgesamt verdichtet. Abstrahlungsintensive versiegelte Flächen, Dach- und Fassadenflächen nehmen zu.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Standort des vorhandenen Heizkraftwerks gesichert. Der Umbau erfolgte zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren auf Grundlage eines Genehmigungsverfahrens nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Vor dem Umbau der Heizzentrale handelte es sich um eine Großfeuerungsanlage mit einer Leistung von mehr als 50 MW. Nach der Erneuerung der Kesselanlage beträgt die Leistung weniger als 50 MW. Die Irrelevanzschwellen von 3 % für SO₂, NO₂, PM-10-Schwebstaub und Staubbiederschlag werden unterschritten. Das Heizkraftwerk dient nicht nur der Besicherung der Wärmeversorgung des Krankenhauses sondern auch zur Spitzenlastabdeckung und Ausfallreserve im externen Fernwärmenetz an kalten Wintertagen.

Geruch

Durch die Planung sind keine Geruchsbelästigungen zu erwarten.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Lärm

Entlang des Lokstedter Steindamms wird das Wohnen im Kerngebiet auf einem Streifen von 25 m Tiefe ausgeschlossen (siehe § 2 Nr. 6).

Luftschadstoffe und Feinstaub

Durch Festsetzung von privaten Grünflächen, sowie Baumerhaltungs- und Anpflanzgeboten (vgl. § 2 Nr. 9 bis 15) wird bestehendes Grünvolumen gesichert und ergänzt. Dadurch wird ein Beitrag zur Minderung der Luftbelastung geleistet.

Die vorhandene Heizzentrale führte auch vorher bereits zu Luftbelastungen der weiteren Umgebung. Die Kesselanlage wurde erneuert; die zulässigen Werte für die Luftbelastung werden unterschritten.

Geruch

Keine Maßnahmen notwendig.

Bewertung

Der vorhandene Straßenverkehrslärm wurde ausreichend berücksichtigt. Die vorhandene Luftqualität wird durch die Planung nicht verändert.

4.2.2 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung

Lokalklima

Die lokalen Kleinklimaverhältnisse im Plangebiet sind urbaner Prägung. Versiegelte und abstrahlungsintensive Flächen sowie motorisierter Individualverkehr tragen zu einem städtischen Kleinklima bei. Die bis zu zehngeschossigen Gebäude prägen die kleinräumigen Windverhältnisse und Verschattungssituationen. Die hohe Anzahl an Bäumen trägt zur Luftfilterung, Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit, Verschattung und Abkühlung sowie zur Durchlüftung ausgleichend bei.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Lokalklima

Die bauliche Zentralisierung im Kerngelände mit der ringartigen Anordnung flächiger Grünflächen (Campus-Park, Parkbereich Martinistraße, u.a.) führt bezogen auf die Gesamtfläche des UKE zu einer Arrondierung bebauter und nicht überbauter Flächen, insgesamt aber zu keiner erheblichen Veränderung der Proportionen bebauter zu unbebauter Fläche. Aufgrund der blockartigen Baustruktur können sich die lokalen Wind- und Verschattungsverhältnisse verändern. Nachhaltige Beeinträchtigungen durch negative lokalklimatische Veränderungen sind nicht prognostizierbar.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Lokalklima

Durch den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen u.a. im Bereich der Verkehrsflächen wird bioklimatisch wirksames Grünvolumen im B-Plangebiet gesichert und entwickelt. Es ist somit nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Kleinklimas auszugehen.

4.2.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Relief

Die Geländehöhen liegen zwischen 20,90 m im Westen und 16,50 m über Normal Null (ü. NN) im Osten. Das Geländeniveau fällt von Westen nach Osten in Richtung Frickestraße ab.

Geologie, Boden

Im Bereich des UKE werden die glazifluviatilen Böden als Sand, sandiger Lehm bis Lehm angesprochen. Unter Fein-, Mittel- und Grobsanden mit wechselnden Schichtstärken von 1,0 - >10 m sind Schluffe vorzufinden. Die Böden weisen, kleinräumig wechselnd, leicht bis schwer wasserdurchlässige Strukturen auf, wobei stauende Schichten und Stauwasserlinsen mit unterschiedlichen Flurabständen nicht ausgeschlossen werden können.

Bodenfunktion

Die Bodenfunktionen Versickerungsfähigkeit, Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen, Wasserspeichervermögen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sind in dem Maße der baulichen Überprägung gestört. Aufgrund der starken anthropogenen Überformung und intensiven städtischen Nutzung sind die Böden großflächig als naturfern anzusprechen. Die Versiegelung des Bodens bezogen auf die Gebäude auf dem Krankenhausgelände des UKE beläuft sich mit Stand 2004 auf ca. 7,1 ha. Es kommt ein hoher Anteil versiegelter Nebenflächen (Straßen, Fußwege, Stellplätze, Lagerplätze) hinzu, der nicht quantifiziert ist. Zum Zeitpunkt August 2008 hat das UKE eine aktuelle Flächenbilanz der Grünflächen vorgelegt. Demnach beträgt der Anteil der versiegelten und teilversiegelten Flächen rund 24 ha, dies entspricht rund 72 %. Die Grünflächen nehmen rund 9,3 ha, d.h. rund 28 % des Krankenhausareals ein. Die vegetationsgeprägten Freiflächen weisen intakte Bodenfunktionen auf.

Mit einem Versiegelungsanteil von ca. 30 % im Bereich der Wohnbauflächen Butenfeld / Süderfeldstraße weisen diese Flächen einen hohen Freiflächenanteil offenen Bodens mit intakten Bodenfunktionen aus.

Altlasten

Es besteht ein Hinweis auf Altlasten auf dem Flurstück 3672 an der Süderfeldstraße. Aus Untersuchungen im Jahr 1992 ist eine erhöhte Arsenbelastung südlich des Plangebiets bekannt. Näheres siehe Ziffer 5.10. Altlasten.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im Zuge der Baumaßnahmen auf dem Gelände des UKE werden bauabschnittsweise die Bodenversiegelungen erhöht. Die Festsetzung eines Baufensters im Campus-Park und für die Steffi-Graf-Stiftung u.a. führen zu keiner erheblichen Änderung der Flächenproportionen bebauter zu unbebauter Fläche. Im Zuge der zeitlich nicht terminierbaren Abräumung des Gebäudebestands in den geplanten Grünflächen werden hier Freiflächen entwickelt. Nach Herrichtung der Grünflächen und entsprechenden Bodenrevitalisierungsmaßnahmen sind hier die Bodenfunktionen wieder herstellbar. Es verbleiben keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Die Wohnbauflächenausweisung im Bereich Butenfeld / Süderfeldstraße erlaubt eine gegenüber dem Bestand höhere bauliche Verdichtung. Die Bodenfunktionen können entsprechend der zunehmenden Bodenversiegelung beeinträchtigt werden. Aufgrund des geringfügigen Flächenanteils des allgemeinen Wohngebiets sind die Beeinträchtigungen als nicht erheblich einzustufen.

Die Ausweisung von Kerngebietsflächen mit einer GRZ von 0,5 und zusätzlichem Versiegelungsanteil für bauliche Nebenanlagen in Höhe von 0,25 für den westlichen Teil des B-Plangebiets lässt hier, mit Ausnahme der als „Denkmalschutz Ensemble“ ausgewiesenen Bereiche, eine weitere städtebauliche Verdichtung zu. Der Grad der Bodenversiegelung mit einhergehendem Verlust von Bodenfunktionen erhöht sich gegenüber der Bestandsituation um mehr als 10 %. Damit ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen gegeben.

Bezüglich der Altlasten sind durch die Planung keine Veränderungen zu erwarten. Bei Neubaumaßnahmen müssen diese Punkte näher untersucht und berücksichtigt werden.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Festsetzung im B-Plan, dass Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden müssen, werden Teilfunktionen des Bodens aufrecht erhalten.

Über die in den Kerngebieten festgesetzten flächenanteiligen Extensivdachbegrünungen werden Bodenfunktionen wie Regenwasserrückhaltung und Standort für angepasste Pflanzen- und Tierlebensgemeinschaften auf den Dachflächen teilweise wieder hergestellt. Diese Festsetzung dient dem Ausgleich des Eingriffs in die Bodenfunktionen, bei Realisierung auf mindestens 25 % der Dachflächen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

In der Martinistraße liegt eine Regenwassersammelleitung (DN 700), die das Niederschlagswasser der angeschlossenen Dachflächen in den Teich im Eppendorfer Park ableitet. Von dort führt ein Überlauf in den Isebekkanal, der so mit dem Zufluss relativ unbelastetem Niederschlagswassers gespeist wird und das Wasser in die Alster ableitet.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird mit dem Schmutzwasser über ein in der Martinistraße liegendes Mischwassersiel abgeleitet. Die Sielkapazitäten sind ausreichend.

Grundwasser

Der mittlere Flurabstand des oberflächennahen Grundwasserleiters ist mit 12 - 15 m unter Geländeoberkante (GOK) anzunehmen. Nach Westen hin steigt der Flurabstand an. Westlich der Augenklinik, außerhalb des B-Plangebiets, sind Flurabstände von 5 m unter GOK dokumentiert. Der Grundwasserabstrom ist nach Osten in Richtung Alster ausgerichtet. Lokale Stauwasserlinsen können nach Auswertung vorhandener Bohrprofile entsprechend der kleinräumig wechselnden Bodenschichtungen nicht ausgeschlossen werden.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Gemäß Funktionsplanung wird nach vollständiger Umsetzung der Baumaßnahmen der Anteil der Bodenversiegelung durch Gebäude gegenüber dem Bestand reduziert. Abhängig vom Grad der Oberflächenversiegelung der Verkehrsflächen wird sich die Bilanz der Regenwasserinfiltration zur Speisung des Grundwassers nicht negativ verändern.

Der angeschlossene Dachflächenanteil an die Regenwasserbesielung wird sich nicht wesentlich verändern, ein Ausbau der Regensielkapazitäten ist daher nicht erforderlich.

Die Verkehrsflächen auf dem Gelände des UKE sollen zukünftig nach prognostizierter Verkehrsbelastung getrennt entwässert werden. So wird die zentrale Besucherzufahrt an der Martinistraße an die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Die geländeinternen Verkehrsflächen werden über eine Banketteentwässerung in die seitlichen Vegetationsflächen entwässert.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan wird die Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Gehwegen sowie ebenerdigen Stellplätzen festgesetzt und damit eine dezentrale Teilversickerung gewährleistet.

Es ist vorgesehen, die Verkehrsflächen auf dem Gelände des UKE, deren verkehrliche Belastung unter 5.000 Kfz/Tag liegt, mit einem seitlichen Dachgefälle auszubilden und eine Versickerung über die Pflanzbankette zu gewährleisten. Verkehrsflächen mit einer Belastung von > 5.000 Kfz/Tag sind an das Schmutzwassersiel anzuschließen.

Brauchwassernutzung

Eine Brauchwassernutzung ist erwünscht und soll beim Neubau nach Möglichkeit genutzt werden. Trinkwasser gehört wegen der hohen qualitativen Anforderungen zu den immer knapper werdenden Ressourcen. Dies und die hohen Kosten der Trinkwasseraufbereitung machen den Einsatz von Einrichtungen zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs notwendig. Regenwassernutzungsanlagen finden in ausreichender Qualität zum Beispiel Verwendung für die Wasserspülung der Toiletten. Insgesamt kann durch den Einsatz von Brauchwassernutzung eine sparsamere Nutzung des nur bedingt erneuerbaren Trinkwassers bewirkt und andererseits eine für das Entwässerungssystem nützliche Rückhaltung erreicht werden.

4.2.5 Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Biotoptypenbestand einschließlich besonders geschützte Biotope

Für das B-Plangebiet liegt keine flächendeckende Biotopkartierung vor. Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbB-NatSchAG sind aufgrund des intensiven Nutzungs- und Pflegestatus der Freianlagen nicht vorhanden. Schutzgebiete gem. §§ 23 – 28 BNatSchG sind im Plangebiet und in der Umgebung ebenfalls nicht gegeben.

Gehölzbestand

Die Erfassung des umfangreichen, arten- und strukturreichen Baumbestands erfolgte 1988 (rd. 900 Bäume) durch das UKE und wurde 1996 aktualisiert. Es sind ca.

1.500 Bäume in Art und Größe sowie unter Hinweis auf mögliche Schäden und Sanierungsvorschläge dokumentiert. Die Kartierung hat alle Bäume mit einem Stammdurchmesser $> 0,25$ m in 1,30 m Höhe erfasst. Bäume geringerer Wuchsgrößen wurden nicht erfasst. Aufgrund des verstrichenen Zeitraums kann zwischenzeitlich von einer Reihe weiterer Bäume ausgegangen werden, die in den Schutzstatus $> 0,25$ m Stammdurchmesser gewachsen sind. Im Zuge einer Bestandsdatenaktualisierung ist das Baumkataster im Jahr 2004 erweitert worden. Seither haben auf dem Gelände des UKE diverse Baumaßnahmen stattgefunden, für die Bäume gefällt und nachgepflanzt werden mussten. Die mittlere Baumdichte auf dem Gelände des UKE beträgt ca. 1 Baum auf 30 m^2 .

Pflanzen- und Tierartenbestand einschließlich Biotopverbundfunktionen und besonders und streng geschützter Arten

Aufgrund der intensiven Nutzungsstrukturen haben sich vorrangig angepasste, nicht störungsempfindliche Tierarten angesiedelt. Der vorhandene alte Gehölzbestand aber auch die zum Teil alte Gebäudesubstanz bieten potentielle Lebensräume für Vögel und Fledermäuse. Um das mögliche Vorkommen streng geschützter Arten aus der Gruppe der Fledermäuse und Vögel sowie deren artenschutzrechtliche Betroffenheit beurteilen zu können, wurden im Frühjahr 2009 entsprechende Bestandsuntersuchungen durchgeführt.

Fledermäuse

Im Jahr 2004 wurden an den damaligen Gebäuden N10, N11 und N12 vor dem Abriss zum Bau des heutigen Zentralklinikums, Untersuchungen auf Winterquartiere von Fledermäusen vorgenommen. Im Rahmen der Gebäudebegehungen und Kartiergänge konnten weder in den Gebäuden noch in deren Umfeld Fledermausvorkommen nachgewiesen werden. Mittlere und größere Winterquartiersgesellschaften konnten somit ausgeschlossen werden. Generell jedoch kann die Anwesenheit von Fledermäusen in kleineren Gruppen oder Einzeltiere nicht ausgeschlossen werden.

Eine flächendeckende Untersuchung der Fledermäuse erfolgte 2009 an acht Terminen im Mai und Juni. Alle von ihrem Alter und ihrem Habitus für Baumhöhlen und Spaltrinden geeignete Bäume wurden ohne Ergebnis auf Baumhöhlen abgesucht. Im Untersuchungsgebiet können drei Fledermausarten: Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus, nachgewiesen werden. Von zwei der angebotenen Arten, der Breitflügelfledermaus und dem Großen Abendsegler ist die Nutzung von Baumhöhlen und -spalten als Quartierstyp bekannt. Die Zwergfledermaus und die Breitflügelfledermaus nutzen teilweise oder ausschließlich Höhlungen und Spalten an Gebäuden als Quartierstandort. Eine Art, die Breitflügelfledermaus, ist auf der Roten Liste der BRD als gefährdet gelistet. Alle Fledermausarten sind streng geschützt und werden im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG des Rates als streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse aufgeführt. Weitere Fledermausarten sind aufgrund der Biotop-/Habitatausstattung und/oder der Nutzungsstrukturen auszuschließen. Aufgrund der geringen Aktivitätsdichte von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet sind größere Quartiere oder Wochenstuben weder in Bäumen noch in Gebäuden zu erwarten. Tagesverstecke in Spalten und Höhlen an Gebäuden sind nicht grundsätzlich auszuschließen. Jagdgebiete beschränken sich auf wenige Gehölzbereiche entlang von Straßen und Wegen, die in geringer Intensität genutzt werden. Ein Quartiersbezug konnte nicht ermittelt werden. Ausgeprägte Flugstraßen von Fledermäusen konnten nicht festgestellt werden.

Vögel (Avifauna)

Alle europäischen Vogelarten gehören zu den besonders geschützten Arten. Um mögliche Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf dem Gelände des ÜKE hinsichtlich ihrer artenschutzrechtlichen Relevanz für die Avifauna beurteilen zu können, wurde in der Brut-Saison 2009 eine Bestandsaufnahme der Brutvögel durchgeführt. An drei Begehungen wurden Revierkartierungen vorgenommen. Insgesamt konnten 26 Brutvogelarten mit 227 Revieren nachgewiesen werden. Häufigste Arten waren Amsel, Ringeltaube, gefolgt von Kohl- und Blaumeise, die vom reichen Nistkastenangebot profitieren. Die abwechslungsreiche Baum- und Krautschicht ermöglicht auch Zaunkönig, Heckenbraunelle, Zilpzalp und Mönchsgrasmücke hohe Siedlungsdichten. Vogelarten der Laubholzbestände waren Buntspecht und Kleiber. Als Gebäudebrüter wurden Austernfischer, Bachstelze, Hausrotschwanz, Mauersegler und die Stadttaube nachgewiesen. Die Analyse sonstiger Daten beim Arbeitskreis an der Staatlichen Vogelschutzwarte ergab keine Ergänzungen des Artenspektrums und nur wenige Hinweise auf das Vorkommen von Gastvögeln. Die artenschutzrechtliche Bewertung der Ergebnisse erbrachte das Fehlen gefährdeter bzw. „streng geschützter“ Brutvögel im Gebiet. Für einen Großteil der vorgefundenen Arten ist wegen der wenig spezifizierten Habitatansprüche und weiten Verbreitung auch in der Umgebung des B-Plangebiets keine artenschutzrechtliche Relevanz gegeben.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die baulichen Maßnahmen werden zahlreiche Bäume, Gebüsche und Hecken sowie Gebäude beseitigt. Mit dem Gehölzbestand gehen in Folge für Insekten, Kleinsäuger und Vögel Lebensräume verloren. Diese können kurzfristig nicht ersetzt werden. Die betroffenen Tierpopulationen müssen innerhalb des Geländes oder aber auf benachbarte Grünflächen ausweichen.

Da die baulichen Veränderungen auf der Gemeinbedarfsfläche vorwiegend bereits bestehende Baulichkeiten ersetzen, das Umfeld wieder begrünt wird und an anderen Stellen Grünflächen hergerichtet werden, ist insgesamt gesehen nicht von einer bedeutenden Veränderung der Biotopfunktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auszugehen

Die Wohnbauflächenausweisung im Bereich Butenfeld / Süderfeldstraße erlaubt eine gegenüber dem Bestand höhere bauliche Verdichtung. Die Lebensraumfunktionen können entsprechend beeinträchtigt werden, sie gehen rechnerisch auf ca. $\frac{3}{4}$ des Bestandwertes zurück. Aufgrund des geringfügigen Flächenanteils des allgemeinen Wohngebiets sind die Beeinträchtigungen als nicht erheblich einzustufen.

Die Ausweisung von Kerngebietsflächen mit einer GRZ von 0,5 für den westlichen Teil des B-Plangebiets lässt hier eine weitere städtebauliche Verdichtung zu, d.h., das hier gegenüber der Bestandssituation eine Zunahme der Flächenversiegelung um mehr als 10 % erfolgt. Mit der zusätzlichen Überbauung von Vegetationsflächen und teilweise mit Bäumen bestandener Flächen gehen entsprechende Lebensraumstrukturen verloren. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist daher erforderlich.

Die meisten vorkommenden Vogelarten sind allgemein verbreitet und hinsichtlich ihrer Habitatwahl wenig spezialisiert, so dass pauschal im Falle von Beeinträchtigungen durch die geplante Umgestaltung des ÜKE-Geländes von Ausweichmöglichkei-

ten in der näheren Umgebung ausgegangen werden kann. Für die im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt vorkommenden empfindlicheren Arten Buntspecht, Kleiber, Bachstelze, Austernfischer, Klappergrasmücke, Mauersegler, Misteldrossel und Hausrotschwanz. wurde die artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 39 Abs. 1 BNatSchG einzeln überprüft. Mit Ausnahme des Mauerseglers ist keine dieser Vogelarten vom Tötungsverbot, Störungsverbot bzw. vom Verlust der ökologischen Funktion einer Fortpflanzungsstätte betroffen. Der Mauersegler hat (zum Zeitpunkt der artenschutzrechtlichen Prüfung) einen Brutplatz am Gebäude 052. Das Gebäude ist zwischenzeitlich abgerissen worden.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die bedeutendsten Bäume sind mit einem Erhaltungsgebot im B-Plan festgesetzt, soweit dies im Rahmen der baulichen Entwicklung realisierbar ist. Zum Schutz des alten Baumbestands dient auch die Ausweisung von Grünflächen und in Teilbereichen an der Martinistraße für die Vorgärten der Ausschluss von Nebenanlagen.

Bäume dürfen nur in dem Umfang beseitigt werden, wie es für Baumaßnahmen erforderlichen ist. Sie werden ersetzt durch Neuanpflanzungen im Bereich der Straßen (Baumreihen, Alleen), der Stellplätze sowie innerhalb der geplanten Grünanlagen, die zukünftig die Lebensraumfunktionen übernehmen sollen. Weitere Baumpflanzungen können innerhalb der Grünflächen und im Zuge erforderlicher Baumaßnahmen erfolgen.

Der baulichen Konzentration folgt eine Freiflächenarrondierung. Mit den geplanten Grünanlagen werden auch funktional zusammenhängende Entwicklungsräume für Pflanzen und Tiere geschaffen.

Mit der Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen in der westlichen Kerngebietsfläche werden standortangepasste Lebensraumtypen neu entwickelt. So können hier insbesondere für Insekten und Vögel Nahrungsangebote geschaffen werden. Diese Festsetzung dient dem Ausgleich des Eingriffs in die Biotopfunktionen, bei Realisierung auf mindestens 25 % der Dachflächen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Bezogen auf die Artengruppe der Fledermäuse können artenspezifische Habitatnutzungen nicht ermittelt werden. Es ergibt sich insoweit kein Festsetzungsbedarf.

Bezogen auf die Artengruppe der Vögel wird durch den Erhalt und die Entwicklung vorhandener Vegetationsflächen und die Festsetzungen zur Begrünung die Funktion als Lebensraum beibehalten. Gleichwohl ist bei zukünftigen Abriss-, Rodungs- oder Bauarbeiten vorhabenbezogen zu prüfen, ob Vögel oder Fledermäuse artenschutzrechtlich betroffen sind und ob beziehungsweise welche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden können. Für Mauersegler kann z.B. durch das Anbringen künstlicher Nisthilfen in der Nähe des Brutplatzes der Verlust kompensiert und so ein Verbotstatbestand vermieden werden.

4.2.6 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Bestandsbeschreibung

Krankenhausgelände

Aus der ehemaligen Pavillonbebauung entwickelte sich über einen Zeitraum von hundert Jahren eine gemischte Baustruktur mit Gebäuden verschiedenster Stile und Bauarten. Die städtebauliche Ordnung der Pavillonanlage wurde durch die Anordnung nachfolgender Bauten weitgehend zerstört. Zum Beispiel verstellte das Gebäude der Chirurgie aus den 1930er Jahren die historische Mittelachse. In den 1960er Jahren wurden mehrfach acht- bis zehngeschossige Bettenhäuser errichtet. Aus Platzmangel und aufgrund medizinischer Neuerungen wurden bestehende Freiflächen oftmals mit eingeschossigen Behelfsbauten bebaut.

Das Krankenhausgelände befindet sich zurzeit im Umbruch, das Stadtbild wandelt sich. Der kompakte sechsgeschossige Neubau des Klinikums ist fertig gestellt, ebenso ein großes Lehrgebäude sowie das Hörsaalgebäude am „Campus-Park“. Prägend für das Bild des UKE bleiben einige der alten Pavillonbauten, sowie die beiden Direktorenvillen, das Verwaltungsgebäude und noch einige weitere Bauten aus der Anfangszeit des Krankenhauses. Diese Gebäude verfügen alle über zeittypische Gestaltung und Bauschmuck.

Der artenreiche und zum Teil alte, über das gesamte Gelände verstreute Baumbestand, prägt die Straßenräume und die Freiflächen. Die Vorgartenbereiche an der Martinistraße bilden mit dem alten Baumbestand als Pendant zum Eppendorfer Park ein durchgehendes, freiflächengeprägtes Gartenensemble. Der Bereich westlich und nördlich des Verwaltungsgebäudes weist mit den Denkmälern Brauerhaus, Villa Garbrecht, altes OP-Haus O36, Pavillons O25, O27, O43 und O 49 parkartige Strukturen auf. Dichter Baumbestand und parkartige Freiflächenstrukturen prägen das Umfeld des denkmalgeschützten Erikahauses.

Wohngebiete am nördlichen Rand

An der Ecke Butenfeld / Süderfeldstraße befindet sich ein kleines Wohngebiet, bestehend aus Ein- und Mehrfamilienhäusern mit rückwärtigen Gärten ohne schützenswerten Baumbestand. Die gegenüberliegende Straßenseite der Süderfeldstraße ist mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut.

An der Geschwister-Scholl-Straße endet die offene Bebauung. Hier sind vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude in geschlossener Blockrandbebauung vorhanden.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Krankenhausgelände

Die Planung ordnet die Baustruktur des Krankenhausgeländes. Sie gibt rechtwinklige Baufenster vor und begrenzt die Höhen; Hochhäuser sollen zukünftig nicht mehr errichtet werden. Ein System von durchgehenden, orthogonal verlaufenden Straßenräumen wird vorgegeben. Durch die neue städtebauliche Struktur wird die Orientierung deutlich verbessert und der Eindruck des „städtebaulichen Durcheinanders“ beseitigt.

Durch Abbrüche wird an der Martinistraße ein angemessenes Vorfeld für das neue Klinikum geschaffen. Mit der Ausweisung privater Grünflächen sollen in Zukunft flächenrelevante, parkartige Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden.

Wohngebiete am nördlichen Rand

Die Planung ermöglicht die Errichtung dreigeschossiger Wohngebäude an der Süderfeldstraße und am Butenfeld. Die bebaubare Grundfläche wurde leicht erhöht. Inzwischen sind am Butenfeld zwei- bis dreigeschossige Wohnungsneubauten entstanden. An der Süderfeldstraße sind im Laufe der Jahre vereinzelt Entwicklungen im Stadtbild zu erwarten.

Für das Wohngebiet an der Geschwister-Scholl-Straße werden keine wesentlichen Änderungen im Stadtbild erwartet, da die Festsetzungen bestandsgemäß erfolgen. Das Wohngebiet wird lediglich um zwei Flächen für jeweils ein zusätzliches Wohngebäude ergänzt.

Raumprägende Gehölzstrukturen sind durch die Planung nicht betroffen.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Krankenhausgelände

Unter städtebaulichen Aspekten betrachtet führt die Planung zu einer deutlichen Verbesserung und Aufwertung gegenüber der vorherigen Situation. Deswegen sind hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Mehrere Krankenhausgebäude aus der Gründerzeit müssen den Neubauten weichen. Neue geradlinige Straßenräume werden als Alleen angelegt bzw. einreihig mit Straßenbäumen bepflanzt. Die historische Mittelachse wird wieder hergestellt.

Wohngebiete am nördlichen Rand

Die Ausweisung von drei zulässigen Vollgeschossen mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 führt im bestehenden Wohngebiet zu einer der Lage angemessenen Nachverdichtung; das Stadtbild wird nicht beeinträchtigt.

Die zusätzlichen Wohngrundstücke an der Fricke- und Geschwister-Scholl-Straße schließen die Blockrandbebauung als Kopfbauten ab und tragen zur Verbesserung des Stadtbildes bei.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibungen

Krankenhausgelände

Das Krankenhausgelände verfügt über erheblichen Gebäudebestand, siehe Ziffer 3.4.3. Städtebaulicher Bestand.

Hervorzuheben ist, dass sich auf dem UKE-Gelände noch ca. 20 Altbauten aus der Anfangszeit des Krankenhauses befinden. Es stehen insgesamt elf Gebäude unter Denkmalschutz. Zehn Gebäude, darunter auch das Erikahaus (um 1913) nach Plänen von F. Schumacher errichtet, liegen innerhalb der beiden Denkmalensembles. Lediglich die alte Pathologie, ebenfalls um 1913 nach Plänen von Baudirektor Fritz Schumacher errichtet liegt als Baudenkmal einzeln.

Wohngebiete am nördlichen Rand

An Sachgütern sind hier Wohngebäude verschiedenster Baujahre vorhanden.

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der PlanungKrankenhausgelände

Für mehrere ältere Krankenhausbauten ist noch der Abbruch geplant, da an ihrer Stelle Neubauten bzw. Grünflächen vorgesehen sind. Diverse Abbrüche erfolgten bereits im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens.

Wohngebiete am nördlichen Rand

Im Wohngebiet Süderfeldstraße / Butenfeld wird durch den Bebauungsplan die bauliche Dichte leicht erhöht; vereinzelt sind deswegen Abbrüche von älterer Bausubstanz zu erwarten. Im nordöstlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet können zwei zusätzliche Gebäude errichtet werden; der bauliche Bestand bleibt erhalten.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und AusgleichsmaßnahmenKrankenhausgelände

Um das Ziel der Planung zu erreichen sind Gebäudeabbrüche unvermeidlich. Das städtebauliche Durcheinander soll beseitigt und durch eine klare städtebauliche Struktur ersetzt werden. Von daher ist die städtebauliche Neuordnung als Gewinn zu betrachten, der als Ausgleich für die Abbrüche gelten kann.

Wohngebiete am nördlichen Rand

Die Festsetzungen für das Gebiet an der Ecke Süderfeldstraße / Butenfeld dienen dem Erhalt der Wohnnutzung, eine etwas höhere bauliche Dichte ist der Lage angemessen. Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, die Veränderungen sind eher gering.

Im nordöstlich gelegenen Wohngebiet ist kein Verlust von Altbausubstanz zu erwarten, das Schutzgut Sachgüter wird nicht beeinträchtigt.

Bewertung

Durch den Erhalt einer Reihe von historischen Krankenhausbauten ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Sach- und Kulturgüter in etwa ausgeglichen.

4.2.8 Schutzgut Mensch**Bestandsbeschreibungen**Krankenhausgelände

Das Universitätsklinikum dient der Gesundheit der Menschen, sowie der Aus- und Fortbildung von Medizinern. Auf dem UKE-Gelände sind etliche Arbeitsplätze vorhanden.

Wohngebiete am nördlichen Rand

Die beiden Wohngebiete stehen den Menschen als Wohn- und Lebensraum zur Verfügung. Erholungsfunktion übernehmen die teilweise vorhandenen Gärten.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Krankenhausgelände

Durch die Neuordnung des Krankenhausgeländes werden für den Menschen deutliche Erleichterungen geschaffen. Die Organisation und die betrieblichen Abläufe des Krankenhauses werden entscheidend verbessert. Es sind kaum noch Krankentransporte über das Gelände notwendig, da fast alle Stationen, Operationssäle und Behandlungsräume in einem Gebäudekomplex zusammengefasst werden.

Das Krankenhausgelände ist nicht nur den Patienten, Mitarbeitern und dem Universitätsbetrieb sondern auch der Allgemeinheit zugänglich. Die privaten Grünanlagen wie der ‚Campus-Park‘ und der ‚Krankenhaus-Park‘ können der Naherholung der Anwohner im Stadtquartier dienen und stellen eine Attraktivitätssteigerung dar. Einige bisher unbebaute Bereiche mit Erholungsfunktion gehen verloren, dafür werden an anderer Stelle Grünanlagen ausgebaut. Während der Bauphase ist die Aufenthaltsqualität der vorhandenen Freianlagen eingeschränkt. Die Herrichtung der Grünanlagen ist erst nach dem Abbruch der Gebäude möglich.

Wohngebiete am nördlichen Rand

Die Bebauung wird in angemessenem Maß verdichtet, dies geht in geringfügigem Maße zu Lasten der Gärten. Die Erholungsfunktion der Gärten wird dadurch kaum beeinträchtigt.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Krankenhausgelände

Als Ausgleich für zukünftig bebaubare Flächen, die vorher als Grünbereich zur Verfügung standen, setzt der Bebauungsplan private Grünflächen an anderer Stelle fest. Durch Abbrüche von Gebäuden soll z.B. der Park am Eingang Martinstraße vergrößert und neu gestaltet werden.

4.3 Monitoring

Die Überwachung (Monitoring) erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. 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

Für die Schutzgüter ergeben sich folgende planungsbedingte Auswirkungen:

Schutzgut Luft

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft sind nicht zu erwarten; das Schutzgut ist bereits deutlich vorbelastet. Die Veränderungen in der baulichen Dichte sind gegenüber der bestehenden Situation nicht erheblich. Der Straßenverkehr wird durch die Planung nicht zunehmen. Die extensive Begrünung von Dachflächen im Kerngebiet trägt zur Schadstofffilterung und –festlegung im vegetativen Begrünungsaufbau bei.

Schutzgut Klima

Das Krankenhaus liegt in innerstädtischer Lage und weist die Charakteristika des Stadtklimas auf. Mit dem B-Plan sollen Entwicklungen und Umstrukturierungen städtebaulich vorgeprägter Flächen ermöglicht werden. Kleinräumige Veränderungen des Lokalklimas sind nicht prognostizierbar und im gesamträumlichen Kontext nicht erheblich. Die extensive Begrünung von Dachflächen im Kerngebiet trägt zur Minderung von Aufheizungseffekten bei.

Schutzgut Boden

Mit dem B-Plan werden in Teilbereichen erhöhte Nutzungsdichten festgelegt. Hier können die Bodenfunktionen durch bauliche Verdichtungsmaßnahmen beeinträchtigt werden. Die extensive Begrünung von Dachflächen im Kerngebiet trägt zur Kompensation zusätzlicher Bodenversiegelungen bei und gewährleistet die teilweise Wiederherstellung von Bodenfunktionen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer und Grundwasser werden durch die Entwicklungsziele des Bebauungsplans nicht erheblich berührt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der auf dem Krankenhausgelände vorhandene, geschützte und erhaltenswerte Baumbestand wird weitgehend berücksichtigt. Die vorhandenen Lebensraumstrukturen und der hieran angepasste Tierartenbestand sind substantiell nicht gefährdet, erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Das Stadtbild im Bereich des Krankenhausgeländes erfährt eine deutliche Veränderung. Großvolumige Blockrandbebauung löst hier nach und nach die bestehende gemischte Baustruktur aus Einzelbaukörpern ab. Dadurch wird eine für den Menschen angenehme stadträumliche Struktur geschaffen. Das Schutzgut Stadtbild erhält eine erhebliche Verbesserung. Durch den Erhalt des raumbildenden Baumbestands und die Neuanspflanzung von Bäumen wird das Landschaftsbild dem Standort angemessen wieder hergestellt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Abbrüche von Altbauten sind im Zuge der Neuordnung des Krankenhausgeländes unvermeidlich. Als gewissen Ausgleich für die erforderlichen Abbrüche einiger Altbauten der Gründerzeit kann der Erhalt einer Reihe von Gebäuden der historischen Krankenhausanlage angesehen werden, die z.T. inzwischen unter Denkmalschutz stehen.

Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Für den Menschen verbessert sich die Situation auf dem Krankenhausgelände erheblich. Die alte Pavillonstruktur war nicht mehr zeitgemäß. Die Neuordnung des Geländes ermöglicht große Gebäudekomplexe, sodass sich Wege und Krankentransporte deutlich verkürzen. Organisations- und Kommunikationsprozesse werden dadurch verbessert und betriebliche Abläufe vereinfacht. Patienten, Besucher und Personal profitieren von diesen Neuerungen.

Gesamtbetrachtung

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen zu erwarten, die im Sinne der Umweltprüfung auf Dauer als erheblich und nachteilig zu bewerten sind.

Die Notwendigkeit einer vertiefenden Überwachung (Monitoring) schwer voraussehbarer Auswirkungen oder gegenüber der Prognose abweichender wesentlicher Fehlentwicklungen ist nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Aufgrund der hohen Baubestandsdichte und kontinuierlich den Planungsprozess begleitender Baumaßnahmen waren wiederholte, intensive örtliche Bestandsüberprüfungen erforderlich. Die Erfassung besonders- und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist für die Tierartengruppen der Vögel und der Fledermäuse erfolgt.

4.5 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die Bebauung erfolgt auf städtebaulich vorgeprägten, großteils versiegelten Flächen. Die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen tragen zur Vermeidung, Verminderung und zu einem teilweisen Ausgleich möglicher Beeinträchtigungen bei.

Für den Bereich des UKE waren Beeinträchtigungen bereits durch die Regelungen des Baustufenplans vom 14.1.1955 nach § 34 BauGB zulässig. Nach der novellierten Fassung des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich für diese Flächen nicht erforderlich, da der Eingriff bereits nach altem Planrecht zulässig war.

Die Eingriffsregelung greift für die als Kerngebiet neu ausgewiesenen Teile des B-Plans, nicht jedoch für die als Denkmalschutz Ensemble bestandsgesicherten Bereiche. Bei Umsetzung der im B-Plan festgesetzten Minderungsmaßnahmen der Extensivdachbegrünungen verbleiben keine Kompensationsdefizite für die Schutzgüter ‚Boden‘ sowie ‚Pflanzen- und Tierwelt‘. Gleichzeitig werden erhaltenswerte Freiraumensemble mit wertvollem Baubestand durch den Ausschluss von Nebenanlagen nachhaltig gesichert. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind hier nicht zu erwarten.

Die verbleibenden Kompensationsdefizite für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets am Butenfeld sind in ihrer Flächenrelevanz nicht erheblich.

Mit der Herstellung der privaten Grünflächen stellt sich langfristig eine positive Freiflächenbilanz ein. Die räumliche Ausbildung der Grünflächen als kompakte „Parkanlagen“ sichert eine höhere Nutzungsqualität als im Bestand, auch wenn dieser planerische „Endzustand“ zeitlich nicht fixierbar ist.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Fläche für den Gemeinbedarf

5.1.1 Art der Nutzung

Mit der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf für große Teile des UKE-Geländes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung des Klinikums geschaffen werden. In Zukunft ist von einem verringerten Flächenbedarf des Klinikums auszugehen, deswegen erhalten Randbereiche des Krankenhausge-

länden teilweise andere Gebietsausweisungen. Der Zuschnitt der Gemeinbedarfsfläche wurde im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens dem Bedarf des Klinikums angepasst.

Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf „Universitätsklinikum“ erfolgt, um klarzustellen, dass der Schwerpunkt der Nutzungen über einen gemeinnützigen Charakter zu verfügen hat. Das bedeutet, dass die Einrichtungen der Gesundheit der Bevölkerung zu dienen haben. Hierzu gehören Einrichtungen der Forschung, der Lehre und der Krankenversorgung. Nebeneinrichtungen, die üblicherweise zu einem großen Universitätskrankenhaus gehören, sind hierin eingeschlossen.

§2 Nummer 2

Für die innerhalb der privaten Grünfläche Krankenhauspark, Flurstück 3765 der Gemarkung Eppendorf, und der privaten Grünflächen auf den Flurstücken 3755 und 3763 der Gemarkung Eppendorf liegenden, durch Baugrenzen umgrenzten Gemeinbedarfsflächen gilt die Zweckbestimmung „Universitätsklinikum“.

Damit soll erreicht werden, dass diese Gebäude nur für Zwecke des Universitätsklinikums genutzt werden.

Hochgaragen (Parkpaletten) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen für den Stellplatzbedarf des Krankenhauses zulässig (siehe auch Ziffer 5.5 Straßenverkehrsflächen, Stellplätze und Erschließung).

5.1.2 Maß der Nutzung – Baugrenzen / Baulinien / Bauweise

Allgemeines

Bei den großen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen handelt es sich um sogenannte „Flächenausweisungen“, auch wenn die Dimensionen der Krankenhausgebäude den Gedanken an „Baukörperausweisungen“ nahe legen können. Die Abstandsregeln der Hamburgischen Bauordnung sind in jedem Fall einzuhalten.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass Baumerhaltungsgebote innerhalb von überbaubaren Flächen zu beachten sind. Die Erhaltungsgebote „brechen“ die Baufenster auf; die betreffenden Bereiche sind von der Bebauung auszusparen.

Nördlicher Bereich Butenfeld / Süderfeldstraße

Im nördlichen Bereich des Krankenhausgeländes wird eine größere überbaubare Grundstücksfläche mit einem Abstand von knapp 7 m zur Süderfeldstraße und 10 m zum Butenfeld festgesetzt. Hier wird die Tiefe der Vorgärten des angrenzenden Wohngebiets aufgenommen. Rückwärtig hält die Baugrenze aus Rücksichtnahme gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet einen Abstand von ca. 7,5 m ein.

Die südliche Begrenzung des Baufensters wird durch die vorhandenen Straßenräume und Grünflächen des UKE-Geländes bestimmt. Innerhalb der Bauflächenausweisung sind diverse Einzelbaukörper vorhanden. Von einer weiteren Unterteilung des Baufensters wurde abgesehen, um für den Krankenhausbetrieb Flexibilität zu erhalten. Abstände und „grüne Lücken“ ergeben sich hier automatisch durch die Notwendigkeit zur Belichtung sowie teilweise durch den zu erhaltenden Baumbestand. Zum allgemeinen Wohngebiet an der Geschwister-Scholl-Straße soll ein Abstand von einigen Metern eingehalten werden. An dieser Stelle erfolgte im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens eine Ergänzung des Wohngebiets um einen „Kopfbau“ vor der vorhandenen Brandwand.

Am Butenfeld wird ein ehemaliges Einfamilienhaus mit einer rechteckigen Flächenausweisung umgrenzt; vorhandener Baumbestand ist zu berücksichtigen.

Zentraler Bereich des Krankenhausgeländes

Im Zentrum des Klinikums wird eine überbaubare Fläche mit Abmessungen von 200 x 210 m festgesetzt. Dieses Baufenster umfasst das neue Klinikumgebäude sowie diverse Altbauten. Im inneren Bereich richtet sich die Bebauung nach den Abstandsregeln der HBauO. Von einer Festsetzung von inneren Baugrenzen für die hofartige Bebauung wurde abgesehen, um Flexibilität für den Krankenhausbetrieb zu gewährleisten. Am nordöstlichen Rand der Fläche wird eine Baulinie festgesetzt, hier ist die Raumkante der Mittelachse von besonderer Bedeutung.

Nordwestlich des großen Baufensters ist eine schiefwinklige überbaubare Fläche angeordnet. Die Baufensterform begründet sich aus den Bestandsgebäuden und der geplanten Ladezone des Warenverteilzentrums. Östlich davon wird innerhalb einer privaten Grünfläche ein dreigeschossiges Bestandsgebäude als Baukörper festgesetzt und erhält eine baukörperbezogene Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche. Hier soll nach der geplanten Verlagerung der Kinderklinik voraussichtlich das Kindertagesheim des Universitätsklinikums angeordnet werden. Östlich anschließend ist ein rechtwinkliges Baufeld festgesetzt. Da die Kinderklinik langfristig verlagert werden soll, orientiert sich der Zuschnitt nicht an den bestehenden Klinikgebäuden, sondern verfolgt das Ziel der klaren orthogonalen Baustruktur. An der Ostseite des Baufensters wird eine Baulinie festgesetzt, um sicherzustellen, dass ein zukünftiger Neubau die gradlinige Raumkante der Mittelachse aufnimmt und räumlich abschließt. Für die außerhalb der Baugrenzen liegenden Gebäudeteile der Kinderklinik gilt Bestandsschutz.

Der nördliche Endpunkt der Mittelachse soll durch einen neuen Baukörper von maximal ca. 20 x 45 m im Campus-Park akzentuiert werden, deswegen wird hier eine überbaubare Fläche ausgewiesen.

Östlicher und südöstlicher Bereich bis zur Frickestraße / Martinistraße

Das denkmalgeschützte Pathologiegebäude N 30 sowie das dreigeschossige Bestandsgebäude N 26 wird als Baukörper festgesetzt, da hier der Bestand zu erhalten ist und keine Anbauten erfolgen sollen. Südlich davon wird ein rechteckiges Baufenster festgesetzt. Hier wurde vor kurzem ein Lehrgebäude errichtet. Die Gebäudekanten an der Westseite werden mit Baulinien fixiert um die Raumkante der Mittelachse zu sichern.

Des Weiteren sind im östlichen Bereich insgesamt fünf große überbaubare Flächen festgesetzt, die alle im Hinblick auf die orthogonale Baustruktur sowie auf die vorhandenen Straßenräume zugeschnitten wurden. Westlich des Gebäudes O 43 wurde im Lauf des Bebauungsplanverfahrens eine kleinere überbaubare Grundstücksfläche ergänzt. Hier ist die Errichtung eines Stiftungsgebäudes für psychisch geschädigte Kinder vorgesehen.

An der Mittelachse wurden in den Eckbereichen der nördlichen überbaubaren Fläche Baulinien festgesetzt. An dieser Stelle ist es für die räumliche Wahrnehmung der Mittelachse wichtig, dass die Blockecken tatsächlich ausgefüllt werden.

Die vordere Baugrenze an der Frickestraße wurde den nördlichen und südlichen Bestandsgebäuden angepasst. Der Abstand zur öffentlichen Straße beträgt im südlichen Bereich ca. 10 m, im mittleren Bereich ca. 7 m. Im nördlichen Bereich wurde

die Baugrenze den Bestandsgebäuden angepasst, die in einem Abstand von ca. 2,5 bis 5 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet sind. Der Erhalt von Einzelbäumen, auch innerhalb der überbaubaren Flächen, ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Das rechteckige Baufenster an der Ecke Martinistraße / Frickestraße erhält eine Erweiterung in Richtung Süden. Dieses Baufenster kann in Zukunft die Kinderklinik aufnehmen, deswegen wurde es während des Planverfahrens dem Bedarf angepasst. Die südliche Baugrenze bleibt hinter der Fluchtlinie des Verwaltungsgebäudes zurück, da der grüne Charakter der Vorzone ein wichtiges Erhaltungsziel ist.

Alle historischen Gebäude des südlichen Denkmalensembles (Brauer Haus O13, Villa Garbrecht O31, altes Verwaltungsgebäude O35, altes Operationshaus O36, Krankenpavillons O25, O27, O43, O49) sowie der Hochbunker O29, erhalten eine Baukörperausweisung. Ferner erhalten sie eine baukörperbezogene Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche, sofern sie innerhalb der Grünfläche liegen. Dies erfolgt um den Bestand zu erhalten; Anbauten sollen nicht erfolgen.

Für die an der Martinistraße notwendige Rettungswagenstation wird eine kleinere überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung dieser überbaubaren Fläche stellt einen Einzelfall dar, begründet aus der Notwendigkeit der Einrichtung.

Bunker und Gebäude, deren Abbruch geplant ist, werden nicht in die überbaubaren Flächen mit einbezogen. Ziel der Planung ist, die festgesetzten Grünflächen von abgängigen Baukörpern zu befreien und keine weiteren Bauten innerhalb der Grünflächen zuzulassen.

Bereich westlich des neuen Klinikums

Für das Gebäude der Neurochirurgie (W 14) wird entsprechend seiner Umrisslinien eine überbaubare Fläche ausgewiesen, dieser Gebäudekomplex wird erhalten.

Die Fläche der Jugendpsychiatrie (Gebäude S 30, S 32, S 34) wird mit dem westlich davon geplanten Bauplatz der neuen Psychiatrie zu einer großen überbaubaren Grundstücksfläche zusammengefasst. Aus städtebaulichen Gründen und auf Grund des Baumbestands erfolgt am nördlichen Rand eine „Ausparung“ mit Bezug zur östlichen Kante des Gebäudes S 35.

Für die Fläche der ehemaligen Frauenklinik wird ein rechtwinkliges Baufenster festgesetzt; nur Teile der Gebäude werden umgebaut und erhalten. Die Ausbildung von gradlinigen Raumkanten muss bei einer Neubebauung beachtet werden, deswegen sind kleinere vorhandene Baukörper nicht in die überbaubare Fläche aufgenommen worden.

Bauweise / Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien

Für die Gemeinbedarfsfläche wird aus Gründen der Flexibilität keine Bauweise festgesetzt. Von daher kann zwischen offener und geschlossener Bauweise frei gewählt werden.

§ 2 Nummer 3

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und im Kerngebiet sind Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch Vordächer und Verbindungsbrücken zulässig.

Der Krankenhausbetrieb ist auf großzügige Vordächer über den Krankenwagenvorfahrten, sowie auf Verbindungsbrücken zwischen Gebäuden angewiesen.

5.1.3 Maß der Nutzung – GRZ

Für die Fläche für den Gemeinbedarf, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsausweisungen für bestehende Gebäude innerhalb der Grünflächen, wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt, dass § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung auf Gemeinbedarfsflächen nicht gilt. Deswegen sind versiegelte Flächen voll in die festgesetzte GRZ mit einzurechnen. Die GRZ von 0,8 ist der Nutzung als Universitätsklinikum angemessen; dieses Maß an Verdichtung ist für derartige Nutzungen städtebaulich vertretbar und für den Krankenhausbetrieb sinnvoll. Die Festsetzung von acht einzelnen Grünflächen, über das gesamte Gelände verteilt, ist bei der Festsetzung der GRZ berücksichtigt worden.

Die kleinen Gemeinbedarfsflächen, mit denen die bestehenden Gebäude innerhalb der Grünflächen „unterlegt“ wurden, einschließlich der Fläche für die Rettungswache erhalten alle eine bestandsorientierte GRZ von 1,0. Der Wert ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Grundfläche der Gebäude eng zu umgrenzen um die umgebende Grünfläche zu schützen.

5.1.4 Maß der Nutzung – Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe (GH)

Die Höhenbegrenzung der Gebäude auf der Gemeinbedarfsfläche erfolgt mittels Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse. Dabei ist eine Geschosshöhe von ca. 3,50 bis 4,0 m einkalkuliert worden.

Städtebauliches Leitbild für das Universitätsklinikum sind die im Stadtteil Eppendorf vorherrschenden Straßenräume mit fünfgeschossiger gründerzeitlicher Blockrandbebauung. Dies war das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, der die Planungen zur Neustrukturierung des Geländes im Jahr 2003 einleitete.

Für die einzelnen Baufenster werden auf Grundlage des Leitbildes fast durchgängig fünf Vollgeschosse festgesetzt; Staffel- und Dachgeschosse sind zulässig. Höhen von ca. 20 – 24 m sind der Größenordnung der Baublöcke und den Außenräumen angemessen. Die Straßenraumbreiten betragen im Mittel ca. 17 m; die Hauptstraßenräume erreichen Breiten von rund 30 bzw. 45 m. Bei fünf Vollgeschossen ergeben sich bei einer Straßenraumbreite von 17 m genau die notwendigen Abstände, die nach den Regeln des § 6 der HBauO (Hamburgische Bauordnung) einzuhalten sind. Vor dem Hintergrund der Nutzung als Krankenhaus und der Notwendigkeit einer verdichteten Bebauung sind die Belichtungsverhältnisse in Gebäuden und Straßenräumen vertretbar. Von einer höheren Festsetzung für die Zahl der Vollgeschosse wurde abgesehen, da entsprechend dem Leitbild eine gemäßigt hohe Blockbebauung erfolgen soll.

Für die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurden die angrenzenden Straßenräume betrachtet.

Die Süderfeldstraße weist eine Straßenraumbreite einschließlich der Vorgärten von ca. 27 m auf. Gegenüber der zwei- bis viergeschossigen Bebauung an der Nordseite ergibt sich hier ein Höhensprung; die fünfgeschossigen Bauten markieren die nördliche Kante des Krankenhausesgeländes. Der Abstand der Baugrenze bis zur Mittellinie beträgt ca. 15 m. Bei fünf Vollgeschossen ergeben sich Abstände von 0,6 bis 0,7 H (H = Wandhöhe der Bebauung, siehe § 6 HBauO). Gegenüber der nördlichen Bebauung ist der ca. 1,5-fache Wert der notwendigen Abstände (0,4 H gemäß HBauO) angemessen und unter städtebaulichen Gesichtspunkten vertretbar.

An der Ostseite der Frickestraße sind recht hohe dreigeschossige Altbauten mit ca. 25 m tiefen Vorgärten vorhanden; die Straßenbreite beträgt 17 m. Fünf Vollge-

schosse auf der Seite des UKE sind hier städtebaulich vertretbar; der Abstand bis zur Straßenmitte beträgt 0,6 bis 0,7 H.

An der Martinistraße / Ecke Frickestraße wird die Zahl der Vollgeschosse auf drei Geschosse zurückgestuft, mit Rücksicht auf das angrenzende Verwaltungsgebäude und die grüne Vorgartenzone. Die Zahl der Vollgeschosse für das Verwaltungsgebäude und die Direktorenvillen wird bestandsgemäß festgesetzt, weil sie Baudenkmäler sind. Die denkmalgeschützte Pathologie im Nordosten des Geländes wird ebenso entsprechend ihrem Bestand dreigeschossig ausgewiesen.

Die überbaubare Fläche östlich des unter Denkmalschutz stehenden Pavillons O 43, auf der ein Stiftungsgebäude errichtet werden soll, darf maximal zweigeschossig bebaut werden. Die Nähe des Pavillons und der umgebende Baumbestand wurden bei dieser Festsetzung berücksichtigt.

Für die geplante Rettungswagenstation wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 6 m festgesetzt. Die Festsetzung der Gebäudehöhe erfolgt zum Schutz der umgebenden Parkanlage, höhere Gebäude sollen im grün geprägten Vorfeld des Klinikums nicht errichtet werden. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante des Gehweges der Martinistraße, rechtwinklig von der Vorderfront des zu errichtenden Gebäudes gemessen.

Für den Kernbereich des Klinikums wird eine Zahl von sechs Vollgeschossen festgesetzt. Hier wird der Neubaukomplex errichtet; teilweise werden vorhandene Altbauten integriert. Die Festsetzung wurde getroffen, um im Zentrum des Krankenhausesgeländes eine höhere und der Nutzung angemessene Verdichtung zu ermöglichen. Die vorhandenen Hochhäuser genießen Bestandsschutz; Neubauten dürfen entsprechend dem städtebaulichen Leitbild nicht mehr in dieser Höhe errichtet werden.

An der Straße Butenfeld wird der Baukörper eines ehemaligen Einfamilienhauses (Butenfeld 26, Flurstück 3755) dreigeschossig ausgewiesen. Östlich angrenzend wird der Anbau des Warenverteilzentrums entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Verladebereich eingeschossig ausgewiesen. Auch hier wird für den Rest des Baufensters aus Gründen der Einheitlichkeit das Maß von fünf Vollgeschossen festgesetzt. Die vorhandenen höheren Gebäude (Bibliothek, Apotheke/Kasino) genießen Bestandsschutz.

Am nordwestlichen Rand des Geländes wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf einem Streifen von 15 m Breite auf drei Geschosse herabgestuft, aus Rücksicht gegenüber der zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung. Diese Festsetzung entspricht gleichzeitig dem zwei- bis dreigeschossigen Gebäudebestand auf der Seite des UKE.

5.1.5 Zufahrten / Stellplätze / Nebenanlagen

§ 2 Nummer 1

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

- *Zufahrten, Fahrwege, Stellplätze, Wege und Terrassen,*
- *Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)*

- *bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, zugelassen werden. Nebengebäude dürfen eine Grundfläche von 30 qm nicht überschreiten.*

Es sind gesonderte Regelungen für die in § 2 Nummer 1 genannten Anlagen notwendig, weil es sich um eine Fläche für den Gemeinbedarf handelt, auf der die §§ 12 bis 14 der BauNVO nicht gelten. Aus diesem Grund bezieht sich die vorgenannte Regelung nicht lediglich auf Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990.

Ohne diese gesonderten Regelungen wären die in § 2 Nummer 1 genannten Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Baugrenzen müssen auf dem UKE-Gelände jedoch enger gefasst werden, um das städtebauliche Ziel der blockartigen orthogonalen Baustruktur zu sichern.

Die genaue Lage von Zufahrten, Fahrwegen, Stellplätzen und weiteren oben genannten Anlagen soll nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden, da sonst die für den Krankenhausbetrieb notwendige Flexibilität verloren ginge.

Die Grundfläche der Nebengebäude muss begrenzt werden, da andernfalls aufgrund der Größe der Gebäude der Hauptnutzung recht umfangreiche Nebengebäude zulässig wären. Dies würde das städtebauliche Ziel verwässern. Deswegen dürfen außerhalb der Baufenster nur sehr kleine Hochbauten errichtet werden, z.B. ein Trafohäuschen oder ein überdachter Fahrradstand.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet – Süderfeldstraße

Art der Nutzung

Im nordwestlichen Eckbereich des Plangebiets wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Gebäudebestand ist überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet; der bisher gültige Baustufenplan weist hier Wohngebiet (W 2 o) aus. Hier wurden einige Flurstücke vom UKE aufgegeben und zwischenzeitlich bereits bebaut. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist an dieser Stelle städtebaulich sinnvoll, da die Fläche nicht mehr für Erweiterungszwecke des UKE benötigt wird und die nähere Umgebung durch Wohnnutzung geprägt ist.

Auf Seiten des UKE wird die Baugrenze in einem Abstand von ca. 7,50 m zum allgemeinen Wohngebiet geführt, außerdem ist hier zwei- bis dreigeschossiger Gebäudebestand vorhanden, der eine Abschirmungsfunktion zum Rest des Geländes übernimmt. Von daher kann auf zusätzliche Schutzmaßnahmen für das Wohngebiet verzichtet werden.

Die Rechtsmedizin südlich des Wohngebiets verursacht nur geringe Geräuschemissionen. Die östlich gelegene Versuchstierhaltung des UKE ist schon lange an dieser Stelle vorhanden. Die Geräuschentwicklung hält sich in einem vertretbaren Rahmen.

Der Gebietsausweisung als allgemeines Wohngebiet stehen auch vereinzelt bestehende gewerbliche Nutzungen, etwa durch einen bestandsgeschützten Malereibetrieb, nicht entgegen.

Maß der Nutzung

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen orientiert sich am Gebäudebestand. Es wird eine überbaubare Fläche von 15 m Tiefe in einem Abstand von ca. 6 bis 8,5 m von den Straßen festgesetzt. Zusätzlich soll im rückwärtigen Bereich die Möglichkeit für eine der Lage angemessene Verdichtung eröffnet werden. Deswegen werden hier zwei zusätzliche Baukörper festgesetzt. Am Butenfeld wird das straßenbegleitende Baufenster zweimal unterbrochen. Hier wird Rücksicht genommen auf einen zu erhaltenden Baum und die vorhandene Bebauung.

Entsprechend der Wohnbebauung der Umgebung und im Hinblick auf die angrenzende höhere Bebauung des Krankenhausgeländes werden drei Vollgeschosse festgesetzt, mit Ausnahme der zwei Baukörper am Butenfeld, die aufgrund der Lage vor Kopf der beiden rückwärtigen Baukörper nur zweigeschossig ausgewiesen werden.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß der bisherigen Ausweisung durch den Baustufenplan konnten 3/10 der Grundstücksfläche überbaut werden. Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine leichte Erhöhung der baulichen Dichte; dies ist der Lage im Stadtgebiet und der guten Erschließung angemessen.

Im allgemeinen Wohngebiet wird offene Bauweise festgesetzt, entsprechend der vorhandenen Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern entlang der Straßenzüge Butenfeld und Süderfeldstraße.

5.2.2 Allgemeines Wohngebiet – Geschwister-Scholl-Straße

Art der Nutzung

Im nordöstlichen Eckbereich des Plangebiets wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Gebäudebestand ist durch Wohnnutzung gekennzeichnet; in der Erdgeschosszone sind kleinere Läden vorhanden. Der bisher gültige Baustufenplan weist Wohngebiet (W 3 g) aus. Der Eckbereich Geschwister-Scholl-Straße / Frickestraße wird durch den Baukörper der alten Pathologie vom restlichen UKE-Gelände abgegrenzt, außerdem liegen in diesem Geländeteil des UKE ruhigere Nutzungen. Deswegen ist es aus städtebaulicher Sicht richtig, hier im Eckbereich weiterhin Wohnnutzung festzusetzen.

Ergänzend wird im Westen an der Geschwister-Scholl-Straße und im Osten an der Frickestraße auf zwei bisherigen UKE-Flächen allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Bebauung der Brandwände des gründerzeitlichen Wohngebiets durch einen „Kopfbau“ bietet sich an, das Stadtbild erfährt dadurch eine Aufwertung. Durch die nahegelegene Pathologie sind an der Frickestraße keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Maß der Nutzung

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen orientiert sich am Gebäudebestand. Das Baufenster entlang der Geschwister-Scholl-Straße erhält eine Tiefe von 15 m. Der schräge Abschnitt im Westen resultiert aus dem Abstand zur Bebauung auf Seiten des UKE-Geländes. Im Eckbereich verringert sich die Bautiefe auf 12 m um die Belichtung des Eckgebäudes zu ermöglichen; an der Frickestraße beträgt sie ebenfalls 12 m mit Rücksicht auf das Pathologiegebäude. Ebenfalls wegen der Nähe des denkmalgeschützten Pathologiegebäudes wird rückwärtige Bebauung ausgeschlossen. Entsprechend dem Bestand wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

Aufgrund der vier- bis fünfgeschossigen Bestandsgebäude werden fünf Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung von drei Vollgeschossen laut Baustufenplan wurde in diesem Bereich nie vollzogen. Die Straßenraumbreiten liegen zwischen 20 und 23 m; bei fünfgeschossiger Bebauung beträgt der Abstand zur Straßenmitte ca. 0,7 H. Verglichen mit den Abstandregeln der HBauO ist dies für eine gut erschlossene Wohnlage im dicht bebauten Stadtgebiet ein vertretbares Maß.

Die GRZ für die Flurstücke 949, 511, 947 und 652 bis 656 sowie für das neu geschaffene Grundstück im Westen beträgt einheitlich 0,4. Das Flurstück 651 erhält aufgrund der Ecklage eine GRZ von 0,7. Für das Flurstück 852 und die südlich angrenzende Fläche wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die GRZ-Festsetzungen wurden dem Gebäudebestand, der Grundstückstiefe und der Bautiefe angepasst. Auf dem Eckgrundstück, sowie auf den beiden Grundstücken an der Frickestraße werden die Obergrenzen des § 17 der BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 überschritten. Dies ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sowie auf die Verkehrsverhältnisse nicht zu erwarten sind. Die Grundstücke liegen im gut erschlossenen inneren Stadtgebiet, eine verdichtete geschlossene Bebauung ist in der Umgebung vorhanden und auch auf diesen Grundstücken angemessen und sinnvoll.

5.3 Kerngebiet

5.3.1 Art der Nutzung

Der westliche Bereich des heutigen Krankenhaugeländes wird als Kerngebiet ausgewiesen, um die Flächen nach Aufgabe der Krankenhausnutzung anderen Nutzungsarten zu öffnen. Die Festsetzung als Kerngebiet ist den Randbedingungen der Flächen und den Bestandsgebäuden angemessen, zudem ist bei dieser Art der Nutzung auch weiterhin neben der Entwicklung neuer Nutzungen der Ausbau der Krankenhausnutzung zulässig. Auf diese Weise wird größtmögliche Flexibilität geschaffen. Die Aufgabe einzelner Gebäude nach Bedarf wird ermöglicht, der Umbruchprozess kann über einen längeren Zeitraum erfolgen.

Im Kerngebiet können Wohnungen als Ausnahme entsprechend § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der geltenden Fassung zugelassen werden, sofern die Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt. Ein Anteil an Wohnungen ist hier bei Neubaumaßnahmen aus Gründen der Durchmischung und Belebung erwünscht.

Die beiden UKE-Grundstücke am Butenfeld (Gebäude W 25 und Immunologie) werden auf Grund der Nähe des Heizkraftwerks und seiner technischen Nebenanlagen als Kerngebiet ausgewiesen. Die Anlagen verursachen Störungen, deswegen wurde von einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet abgesehen. Gleichwohl können auch hier Wohnungen im Kerngebiet als Ausnahme zugelassen werden.

5.3.2 Ausschluss von einzelnen Nutzungsarten

§ 2 Nummer 4

Im Kerngebiet sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig.

Der Ausschluss der oben genannten Nutzungsarten ist notwendig, da die Flächen für Büros, medizinische Nutzungen, Wohnnutzung oder Nutzungen zur Ergänzung

des Klinikums (z.B. ein Tagungszentrum oder Hotel) sehr gut geeignet sind. Der Einzelhandel konzentriert sich in der Umgebung an den Straßenzügen Eppendorfer Landstraße und Hoheluftchaussee.

Großflächiger Einzelhandel und Einkaufszentren werden im Kerngebiet ausgeschlossen. Dies erfolgt auf der Grundlage der „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ vom 23.01.2014 im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan zum Schutz der beiden nahe gelegenen B1-Zentren von Eppendorf und Hoheluft. Zudem wären großflächiger Einzelhandel bzw. Einkaufszentren mit dem nahegelegenen Krankenhausbetrieb unverträglich, die Verkehrs- und Lärmsituation würde sich verschlechtern.

§ 2 Nummer 4

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten und Tankstellen jeglicher Art werden ausgeschlossen, da sie als typische Verursacher von Lärm und Abgasen sowie durch die Unruhe des ständigen An- und Abfahrtsverkehrs in direkter Nähe zum Krankenhaus nicht vertretbar sind.

5.3.3 Maß der Nutzung – Baugrenzen / Bauweise / Ausschluss Nebenanlagen

Der Flächenzuschnitt der einzelnen überbaubaren Flächen folgt dem städtebaulichen Leitbild der orthogonalen Baustruktur. Es werden unter weitgehender Berücksichtigung der Bestandsgebäude blockartige Baufelder ausgebildet. Die Bauweise wird nicht festgesetzt, um Flexibilität zu erhalten.

Südlich der Psychiatrie wird der vorhandene Straßenraum freigehalten. Östlich davon wird eine größere rechteckige Fläche freigehalten, hier kann ein Platz ausgebildet werden. Die Baugrenze am Lokstedter Steindamm folgt der Straßenbegrenzungslinie in einem Abstand von ca. 8 bis 10 m; wegen der umliegenden Freiflächen (Sportplätze) wird dieses einzelne Baufenster etwas von der Straße abgerückt.

Des Weiteren berücksichtigen die Baugrenzen die erhaltenswerte Hecke südlich der Tennisplätze, sowie die Option auf eine öffentliche oder private Straßenführung entlang der Nordseite des Kindergartens und der Psychiatrie. In der Verlängerung der Löwenstraße soll ebenfalls eine Zufahrt freigehalten werden. Das Erikahaus und das Jungschwesternhaus sowie die alte Augenklinik werden als Baukörper festgesetzt, da der denkmalgeschützte Bestand zu erhalten ist und keine Anbauten erfolgen sollen. Der zweigeschossige Baukörper westlich des Ensembles 2 wird nicht mit einer überbaubaren Fläche versehen, hier ist langfristig der Abbruch geplant.

Am Butenfeld wird eine rechtwinklige überbaubare Fläche in einem Abstand von 2,5 m zum westlichen Nachbargrundstück und 5 m zur Versorgungsfläche festgesetzt. Hier soll sowohl ein Erhalt des ehemaligen Einfamilienhauses als auch ein Abbruch mit Neubebauung in etwas größerem Umfang ermöglicht werden, da der eingeschossige Flachbau des UKE (Immunologie) langfristig aufgegeben wird.

Westlich der alten Augenklinik wird eine überbaubare Fläche für den Neubau des Patientenhotels festgesetzt. Die vordere Baugrenze ist hier an das Nachbargebäude angepasst.

Vor der heutigen Augenklinik sowie vor der Facharztklinik und der alten Augenklinik (S 10) werden Vorgartenbereiche als Grünzone freigehalten, dies erfolgt über den Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen. Ein Teilbereich vor der Facharztklinik wird von dieser Festsetzung ausgenommen, da die Vorfahrt auf dem Tiefgaragendeckel einige Stellplätze und Nebenanlagen benötigt.

Ferner werden die Freiflächen der Denkmalensembles mit einem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen belegt. Die Umgebung der Bauten soll nicht durch derartige Anlagen gestört werden. Hervorzuheben ist die besondere Qualität des Innenhofes zwischen Erikahaus und Jungschwesternhaus. Hier werden durch die Unterschutzstellung bauliche Veränderungen ausgeschlossen; der Ausschluss von Nebenanlagen unterstützt dies zusätzlich.

§ 2 Nummer 3

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf und im Kerngebiet sind Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch Vordächer und Verbindungsbrücken zulässig.

Da auch im Kerngebiet weiterhin Krankenhausnutzung ermöglicht werden soll, ist es auch hier notwendig eine Regelung für Vordächer über Krankenwagenvorfahrten, sowie für Verbindungsbrücken zwischen Gebäuden zu treffen.

In den Kerngebieten – ausgenommen das denkmalgeschützte Ensemble Erikahaus / Jungschwesternhaus - ermöglicht die Ausweisung eine Reduktion der begrüneten Freiflächen und damit erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Zum Ausgleich ist in § 2 Nr. 14 festgesetzt, dass anteilig mindestens 25 vom Hundert der Dachflächen als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad auszubilden und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen sind.

5.3.4 Maß der Nutzung – GRZ

Für den größten Teil des Kerngebiets wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,5 festgesetzt. Dieser Wert ermöglicht eine intensive Nutzung der Flächen und sichert gleichzeitig von Bebauung freizuhaltenen Zonen. Ein Anteil von ca. 25 % an Fläche mit offenem Boden wird dadurch gesichert. Die Grundflächenzahl des Kerngebiets mit zusätzlicher fünfzigprozentiger Überschreitungsmöglichkeit für versiegelte Flächen ($0,5 + 50\% = 0,75$) wurde weitgehend der Grundflächenzahl der Gemeinbedarfsfläche (GRZ 0,8) angepasst. Auf die unterschiedliche Art der Anrechnung der versiegelten Flächen für Nebenanlagen in den beiden Gebiete wird noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

Der denkmalgeschützte Bereich Erikahaus / Krankenpflegeschule erhält eine GRZ von 0,3 entsprechend der vorhandenen Bebauung. Hier sind keine Änderungen zu erwarten, eine Bebauung weiterer Flächen ist ausgeschlossen.

Für den Bereich des Kerngebiets am Butenfeld wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das Maß der Verdichtung berücksichtigt hier die angrenzenden Wohngebiete. Deswegen wird der GRZ- Wert des nördlich am Butenfeld gelegenen allgemeinen Wohngebiets übernommen.

Die Obergrenze des § 17 BauNVO wird nicht überschritten; die zusätzliche Festsetzung einer GFZ ist deswegen nicht notwendig. Bei rechnerischer Ermittlung der GFZ für die fünfgeschossigen Bereiche ($5,66 \text{ Geschosse} \times 0,5 \text{ GRZ} = 2,833 \text{ GFZ}$) wird die Obergrenze der GFZ von 3,0 für Kerngebiete eingehalten.

5.3.5 Maß der Nutzung - Zahl der Vollgeschosse

Im Kerngebiet werden, wie auch auf der Gemeinbedarfsfläche, im Regelfall fünf Vollgeschosse festgesetzt. Auch hier ist das Ziel eine gemäßigt hohe Blockrandbebauung. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Erikahaus und Jungschwesterhaus erhalten dem Bestand entsprechende Festsetzungen.

Die Höhenentwicklung bei fünf Vollgeschossen ist den Straßenräumen Lokstedter Steindamm und Martinistraße sowie den angrenzenden Bereichen des Krankenhausgeländes angemessen. Für das neue Patientenhotel werden vier bis sechs Vollgeschosse festgesetzt; ein kleiner Bereich ist eingeschossig. Diese Höhen sind der Lage zwischen der alten Augenklinik und dem fünf- bis sechsgeschossigen Bestandsgebäude der Facharztambulanz angepasst.

Am Butenfeld werden nur drei Vollgeschosse festgesetzt, mit Rücksicht auf die meist zweigeschossige angrenzende Wohnbebauung.

5.4 Versorgungsfläche

Die Fläche des Heizkraftwerks (Energiezentrale) wird als Versorgungsfläche festgesetzt. Die Anlage wird nicht mehr ausschließlich das Krankenhaus versorgen, deswegen ist die Festsetzung dieser Art der Nutzung notwendig. Die Baugrenzen, die Gebäudehöhe von 9 m und die Höhe der baulichen Anlage des Schornsteins von 55 m werden entsprechend dem heutigen Bestand festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante des Gehwegs am Butenfeld, direkt vor der Versorgungsfläche. Es wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt, da die Fläche bereits durch Gebäudebestand und befestigte Wege nahezu vollständig versiegelt ist.

Der zu erhaltende Baum ist bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die Zufahrt zur Versorgungsfläche erfolgt über die Hauptzufahrt des UKE an der Martinistraße; das Wohngebiet am Butenfeld darf nicht durch zusätzlichem Verkehr belastet werden.

5.5 Straßenverkehrsflächen, Stellplätze und Erschließung

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen reichen im Wesentlichen zur Erschließung der Baugebiete aus und werden in ihrem Bestand übernommen. Lediglich an der Martinistraße muss im Eingangsbereich des UKE ein schmaler Grundstücksstreifen der Straßenverkehrsfläche zugeschlagen werden. Am Lokstedter Steindamm wird die Straßenverkehrsfläche um einen schmalen Streifen ergänzt um für die Zukunft die Trasse der Stadtbahn zu sichern.

Aufgrund der Aussage des Verkehrsgutachtens aus dem Jahr 2004 kann auf eine Vergrößerung der Straßenverkehrsflächen am Knotenpunkt Martinistraße / Hauptzufahrt UKE verzichtet werden. Die Verkehrsmengen werden durch die Planung nicht zunehmen.

Durch den Bau der Tiefgarage hat sich die Stellplatzsituation auf dem Krankenhaushausgelände und in der nahen Umgebung verbessert. Weitere Tiefgaragen sind bei Neubaumaßnahmen zu erwarten. Hochgaragen in Form von Parkpaletten sind ebenfalls auf dem Krankenhaushausgelände zulässig. Detaillierte Regelungen über Zufahrten, Lärmschutz, Sichtschutz und ähnliche Punkte, welche bei der Anlage von Garagengebäuden zu berücksichtigen sind, trifft das Baugenehmigungsverfahren. Der Bebauungsplan sieht hier von Regelungen ab, um für die Zukunft die notwendige Flexibilität zu erhalten.

Da die Kerngebietsflächen über eine beträchtliche Grundstückstiefe verfügen und eventuell Straßenverkehrsflächen zur Erschließung benötigt werden, wurde folgende Festsetzung in den § 2 aufgenommen.

§ 2 Nummer 7

Für die Erschließung können noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

§ 2 Nummer 8

Die Erschließung der innerhalb der privaten Grünfläche Krankenhauspark, Flurstück 3765 der Gemarkung Eppendorf, und der privaten Grünflächen auf den Flurstücken 3755 und 3763 der Gemarkung Eppendorf liegenden, durch Baugrenzen umgrenzten Gemeinbedarfsflächen erfolgt nur über die vorhandene Zufahrt zum Universitätsklinikum.

Die Gebäude sind ausschließlich für Zwecke des Universitätsklinikums vorgesehen und werden nur über dessen Zufahrt erschlossen.

Der Bebauungsplan hält Flächen in Verlängerung der Löwenstraße sowie eine Trasse vom Lokstedter Steindamm, entlang der Südgrenze der Tennisplätze, für zukünftige Erschließungsstraßen frei. Aufgrund des Verkehrsaufkommens wird vom Lokstedter Steindamm aus nur eine Abbiegemöglichkeit „rechts rein – rechts raus“ in Frage kommen.

5.6 Grünflächen

Aus der Funktionsplanung des Jahres 2004 wird die Idee der peripheren Parkanlagen in Rudimenten übernommen, deswegen werden auf dem Gelände des UKE insgesamt sieben einzelne private Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung als Grünfläche erfolgt, um klarzustellen, dass in diesen Bereichen keine Bebauung mehr erfolgen darf, auch Nebenanlagen, Stellplätze, Unterbauungen und ähnliches sind somit ausgeschlossen.

Für einige dieser Grünflächen geht einer Realisierung notwendigerweise der Abbruch der vorhandenen Gebäude voraus. Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan-Entwurf Eppendorf 1 vom Juni 2011 wurden unter § 3 (Freimachung von Flächen) und § 5 (Herstellung von Parkanlagen und Begrünungsmaßnahmen) in diesem Zusammenhang weitergehende Regelungen zur Realisierung der Grünflächen festgelegt. Im „Krankenhaus-Park“ an der Martinistraße wird neben dem alten Baumbestand der denkmalgeschützte Gebäudebestand (Brauerhaus O13, Villa Garbrecht o31, altes Operationshaus O36 und Krankenpavillons O25, O27, O43, O49), eine neue Rettungswagenstation sowie der neue Hauptzugang zum Klinikum in die Grünanlage integriert.

Der nördlich gelegene „Campus-Park“ mit dem zu erhaltenden Baumbestand wird mit Abriss des Gebäudebestands funktions- und bedarfsgerecht ausgebaut. Die Aufenthalts- und Nutzungsqualität der Grünflächen soll durch die Anlage von Wegen, Rasen- und strukturierten Vegetationsflächen sowie einer Möblierung mit Bänken und Ausstattung attraktiv gestaltet werden.

5.7 Lärmschutz

Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet ist im Westen durch den Straßenverkehrslärm der Hauptverkehrsstraße Lokstedter Steindamm belastet. Im Rahmen der Lärmtechnischen Untersuchung ergaben sich hier Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete. Die einzuhaltenden Werte betragen: 64 dB (A) tags, 54 dB(A) nachts.

Deswegen wurde auf einem Streifen von 25 m Breite ab der Straßenbegrenzungslinie Wohnnutzung im Kerngebiet ausgeschlossen. Erst in einem Abstand > 25 m wurden Tagwerte von < 62 dB (A) und Nachtwerte von < 54 dB (A) errechnet. Die betreffende Fläche ist in der Planzeichnung durch eine Strichellinie („sonstige Abgrenzung“) abgegrenzt und mit „(A)“ gekennzeichnet; die Verordnung enthält folgende Textfestsetzung:

§ 2 Nummer 6

„Auf den mit „(A)“ gekennzeichneten Flächen des Kerngebiets ist Wohnnutzung unzulässig.“

Für die Nutzungen entlang der Martinistraße wurden ebenfalls die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Kerngebiete am Tag und in der Nacht betrachtet. Auch für das Krankenhausgelände (Fläche für den Gemeinbedarf) wurden die Grenzwerte für Kerngebiete angesetzt, da es sich um ein großes städtisches Universitätsklinikum und nicht z.B. um eine Kurklinik handelt. Die Liegedauer der Patienten verringert sich ständig; auch mit den Anforderungen an eine Wohnnutzung ist der Aufenthalt in einem hochspezialisierten Krankenhaus nicht vergleichbar. Ferner ist zu erwarten, dass Neubauten wie die geplante Kinderklinik über Lüftungsanlagen verfügen werden und Fenster sowie Fassade entsprechend dem Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren auszuführen sind.

Die Tagwerte von 64 dB (A) werden in einem Abstand von 15 m und die Nachtwerte von 54 dB (A) in einem Abstand von 22 m ab der Straßenbegrenzungslinie der Martinistraße eingehalten. Die vorhandenen Gebäude bzw. die südlichen Baugrenzen weisen teilweise recht große Abstände zur Straße auf, so dass hier mit einer deutlich geringeren Lärmbelastung zu rechnen ist.

Das bereits genehmigte Patientenhotel sowie die alte Augenklinik (Neurologie, Verwaltung), die Villa Garbrecht (Verwaltung) und das Hauptgebäude der Krankenhausverwaltung verfügen über einen geringeren Abstand zur Straße; diese Nutzungen sind jedoch weniger lärmempfindlich; die ermittelten Lärmpegel erfordern keine Schutzmaßnahmen.

Die Lärmbelastung durch die zweispurige Martinistraße wird infolge der ermittelten Lärmpegel als gering eingestuft, so dass für Krankenhaus- und Kerngebietsnutzungen keine Festsetzungen zum Lärmschutz notwendig sind.

Die Süderfeldstraße, die Geschwister-Scholl-Straße sowie die Frickestraße wurden als ruhigere Wohnstraßen in einem verdichteten städtischen Quartier eingestuft und in der Lärmtechnischen Untersuchung nicht näher betrachtet.

Sportplatzlärm

Angrenzend an das Plangebiet liegen im Südwesten zwei Sportplätze sowie einige Tennisplätze. Der nördlich gelegene Sportplatz wird von einem Hockeyclub genutzt;

hier finden auch Punktspiele statt. Der südlich gelegene Fußballplatz befindet sich in einer leichten Troglage, so dass der Lärm durch die Topographie bereits etwas abgeschirmt wird. Für die einzelnen Sportarten wurden in der Berechnung folgende flächenbezogene Schalleistungspegel angesetzt: Fußball – 57,4 dB (A); Hockey – 66,6 dB (A); Tennis – 59,5 bis 65,5 dB (A).

Bei der Berechnung der Schallausbreitung ergab sich nur auf der östlich des Hockeyplatzes angrenzenden Kerngebietsfläche eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Die übrigen überbaubaren Flächen halten ausreichende Abstände zu den Lärmquellen ein. Die einzuhaltenden Werte betragen: tags außerhalb der Ruhezeiten 60 dB(A); tags innerhalb der Ruhezeiten 55 dB (A), nachts 45 dB (A). Ein Nachtbetrieb findet jedoch auf den Sportplätzen nicht statt.

Maßgeblich für die lärmtechnische Betrachtung war die Einhaltung des Wertes von 55 dB (A) für die sonntägliche Ruhezeit (13.00 bis 15.00 Uhr), da im Kerngebiet auch anteilsweise Wohnnutzung möglich ist, obgleich das Gebäude heutzutage als Bürogebäude genutzt wird.

Vor der nördlichen Hälfte der Westfassade des Jungschwesternhauses (Gebäude S 35, Büronutzung) ergaben sich Überschreitungen dieser Werte. Ebenso am Gebäude S 37 (Drogenambulanz). Das Gebäude der Drogenambulanz soll langfristig abgebrochen werden, deswegen wurden für diesen Baukörper keine weiteren Möglichkeiten zur Zulässigkeit von Nutzungen erarbeitet.

Folgende Aspekte wurden im Rahmen der Abwägung für zukünftige Nutzungen in dem unter Denkmalschutz stehenden Jungschwesternhaus betrachtet. Das Gebäude wird bereits als Bürogebäude genutzt; die Aufenthaltsräume sind nach Westen zum Sportplatz orientiert. Am nordwestlichen Eckpunkt des Gebäudes werden in der sonntäglichen Ruhezeit 60 bis 65 dB (A) erreicht. Bis zur Gebäudemitte etwa gehen die Werte auf Grund der Entfernung auf 55 bis 60 dB (A) herunter. Auch durch eine 6 m hohe Lärmschutzwand würden sich die Immissionsrichtwerte nicht einhalten lassen; dies wäre außerdem städtebaulich nicht erwünscht.

Der Tagwert für Kerngebiete wird nur an einem Eckpunkt überschritten, außerdem handelt es sich um ein Bestandsgebäude, welches bereits kerngebietstypisch als Büro genutzt wird. Zieht man in der Abwägung den „Altanlagenbonus“ von 5 dB (A) für den kritischen Eckpunkt heran, ist eine normale Kerngebietsnutzung, mit Ausnahme von Wohnnutzung, in diesem Bestandsgebäude zu vertreten. Deswegen wird Wohnnutzung in einem Streifen von 32 m ab der westlichen Plangebietsgrenze in diesem Bereich des Kerngebiets ausgeschlossen.

Die betreffende Fläche ist in der Planzeichnung durch eine Strichellinie („sonstige Abgrenzung“) abgegrenzt und mit „(A)“ gekennzeichnet; die Verordnung enthält dazu die bereits oben zitierte Textfestsetzung in § 2 Nummer 6.

Der Lärmschutz für Außenwohnbereiche (Terrassen) wurde in der LTU nicht untersucht. Zum einen handelt es sich um eine Kerngebietsausweisung für ein Krankenhaugelände, dessen Nutzung sich in Teilbereichen im Umbruch befindet. Ob sich eine Entwicklung in Richtung Wohnen ergeben wird, ist offen. Zum anderen wäre es möglich, etwaige Außenwohnbereiche an anderen Gebäudeseiten unterzubringen.

5.8 Denkmalschutz

Bei dem Gebäude der ehem. Pathologie sowie bei den beiden Ensembles im Plangebiet, wie in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahmen gekennzeichnet, handelt es sich gemäß § 4 des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) um ein geschütztes Denkmal bzw. Ensembles. Gemäß §§ 8, 9, 10 und 11 des Denkmalschutzgesetzes sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Grundsätzlich ist ein Denkmal im Bestand zu erhalten; d. h. dass die Grundstruktur erhalten bleibt, dass von den noch vorhandenen originalen Materialien möglichst viel zu erhalten ist und Schäden werk-, material- und formgerecht repariert werden müssen. Im Einzelfall kann eine fachgerechte Dokumentation erforderlich werden.

Eine Genehmigung zur Veränderung des Einzeldenkmals oder der Ensembles bzw. von deren Teilen kann versagt werden, wenn Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Ferner ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, das Denkmal in einem denkmalgerechten Zustand zu erhalten und dem Denkmalschutzamt einen Eigentumswechsel anzuzeigen.

Es folgt der Begründungstext des Denkmalschutzamtes:

Das Universitätskrankenhaus Eppendorf (UKE) ist auf einem Gelände belegen, das von der Martinistraße im Süd-Osten, den Sportplätzen am Lokstedter Steindamm im Westen, der Straße Butenfeld im Nord-Westen, der Süderfeldstraße und der Geschwister- Scholl- Straße im Norden, sowie der Frickestraße im Nordosten begrenzt wird.

Zu Zeiten der Krankenhausplanung lag der Bauplatz in ländlicher Umgebung an der Grenze zu Preußen, also weit im Norden und fern ab von allen dichter bebauten Vierteln Hamburgs, hatte jedoch bereits einen Anschluss an das Pferdebahnnetz. Das Grundstück, das ein leichtes Gefälle von West nach Ost aufweist, wurde als hoch gelegen, trocken und der freien Luft zugänglich beschrieben.

Heute umgibt das Grundstück, das inzwischen um ein Vielfaches erweitert wurde, großstädtische Bebauung. Das Universitätskrankenhaus Eppendorf ist zentral und citynah gelegen und durch Buslinien verkehrsmäßig gut angebunden.

Das Krankenhaus entstand in erster Linie auf Grund des beharrlichen und intensiven Drängens des Internisten und Hygienikers Heinrich Curschmann, dem ärztlichen Direktor im Allgemeinen Krankenhaus in St. Georg (AKG) und seinem Verwaltungsleiter Gerhard Marius Lundt, die unermüdlich die katastrophalen hygienischen Zustände und enormen Überbelegungen im AKG in Denkschriften und bei Begehungen kritisiert hatten.

Curschmann war ein überzeugter Vertreter des "durchgehenden Zerstreuungssystems", dem Pavillonsystem, statt des Block- bzw. Korridorsystems (AKG). Luft, Licht, Sonne und Ventilation (Luftaustausch) waren seiner Ansicht nach Grundvoraussetzungen für das Fernhalten von Infektionsträgern. Die ersten Möglichkeiten und raschen Fortschritte der Bakteriologie (Robert Koch, 1878), mit chemischen Mitteln (Listersche Wundbehandlung) ähnliche Voraussetzungen für Hygiene und

Desinfektion auch in Korridorbauten schaffen zu können, nahm Curschmann weniger zur Kenntnis, betonte aber immer wieder, dass das "von der Art des Aufenthalts so wesentliche abhängige allgemeine Körperverhalten" auch eine Grundlage für die Entscheidung für ein Pavillonkrankenhaus in einer großzügig gestalteten Gartenanlage sein müsse.

Das Bausystem der verschiedenen Pavillons der Krankenhausanlage eines Behandlungskrankenhauses für Akut-Kranke¹ entsprach den Bauten, die Curschmann schon zuvor in Berlin kennen gelernt hatte und der Musterbaracke, die er schon als "Ausweichquartier" und Probepavillon im Allgemeinen Krankenhaus hatte bauen lassen und die großes Interesse auf der Berliner Hygieneausstellung 1882/3 erregt hatte. Vorbilder waren die Pavillons der Krankenhausanlagen in Halle, Heidelberg, Dresden und Berlin Friedrichshain, die Vorgaben aus französischen und amerikanischen Anlagen übernahmen.

Die 1884 auftretende Gefahr einer Cholera im Mittelmeerraum gab den Anlass zum Kauf des Eppendorfer Geländes und zum Bau eines provisorischen Choleralazaretts mit Holzbaracken. Der Bau des Krankenhauses begann 1885. Die offizielle Einweihungsfeier fand am 19.5.1889 statt. Die Bauausführung erfolgte unter Oberleitung des Baudirektor Johann Christian Zimmermann und Bauinspektor Behunek, später Hottel. Diese Krankenhausanlage erreichte damals Weltruhm und fand viel Beifall in der gesamten Fachpresse auf Grund des konsequent ausgebildeten Pavillonensystems ("Eppendorfer System") und wurde zum Vorbild vieler weiterer Anlagen, wenngleich auch keine mehr in dieser Ausdehnung gebaut wurde.

Curschmann hatte eine Anlage mit 73 massiven, unverbunden in gutem Abstand nebeneinander stehenden Pavillons für spezifische Nutzungen² entworfen. Von einer Mittelachse, die im Verwaltungsgebäude begann und auf der das Operationshaus und das Badehaus angesiedelt waren, gingen im rechten Winkel sechs parallele Seitenwege ab, an denen in Grünstreifen die unterschiedlichen Pavillons in südost-nordwestlicher Ausrichtung aufgereiht waren. Das Leichenhaus und das Delirantenhaus fanden sich an der Grundstücksgrenze an der Frickestraße, die Ökonomiegebäude sowie Beamtenwohnhäuser standen seitlich an der damals begrenzenden Blumenstraße (heute Curschmannstraße und Krankenhauszufahrt).

Kennzeichnend für diese Krankenhausanlage waren der übersichtlich orthogonal bestimmte Grundriss mit weitgehender Symmetrie des eigentlichen Krankenhausbereichs, die Zusammenfassung der verschiedenen Arbeitsgebiete, die Trennung der Geschlechter durch die Mittelachse, auf der die zentralen Dienste angesiedelt waren, die spezifische Ausbildung der Pavillons je nach Nutzung³, die hervorragende Durchlüftung und Belichtung der Pavillons, die großzügige Durchgrünung mit gärtnerischer Gestaltung. Kennzeichnend war außerdem die Backsteinbauweise, meist in rotem Backstein – nur die Villa des ärztlichen Direktors ist in gelbem Backstein errichtet –, gegliedert durch Formsteinelemente, Glasuren, Terrakottaplatten z.B. an Fenstereinfassungen und Gesimsen sowie durch Ziersetzungen. Vereinzelt wurde auch Naturstein verwandt, z.B. als Kämpfer oder als Zierelement. Typisch

¹ Dies im Gegensatz zu chronisch Kranken

² 55 ein- und zweigeschossige Krankenpavillons, Trennung nach Geschlechtern, Krankenpavillons für Kinder, Pavillons für die Aufnahme, die Isolierung, für Neuoperierte usw.

³ Die Krankenpavillons waren normalerweise eingeschossig und mit einem großen Krankensaal und Nebenräumen ausgestattet. Lediglich die Pavillons für „Kranke höherer Klassen“ umfassten zwei Geschosse und Einzelzimmer, die an Korridoren aufgereiht lagen.

bei den Pavillons ist das flach geneigte Dach mit ausgeprägtem Dachüberstand auf Ziersparren. Auffällig sind die verschiedenen Fenstervarianten je nach Nutzung der Räume; hier können Holz- aber auch Gusseisenkonstruktionen angewandt sein.

Nicht ohne Bedeutung für das Krankenhaus war die Gestaltung der Martinistraße, die auf der stadtnäheren Seite mit einem Park ausgestattet wurde, wo ein Mittelweg auf den Verwaltungsbau zuführte. Entsprechend wandte sich die repräsentative Front der Krankenhausanlage zur Martinistraße: Hier errichtete man in einem parkartig Geländestreifen das breit gelagerte Verwaltungsgebäude mit dem Hauptzugang durch die Einfahrtshalle in seiner Mittelachse sowie die beiden Wohnhäuser für den ärztlichen Direktor und den Verwaltungsdirektor und schaffte so einen städtebaulich großzügigen Auftakt für die eigentliche Anlage.

Die eindrucksvolle Krankenhausanlage⁴ wurde noch vor dem Ersten Weltkrieg über die Blumenstraße hinaus erweitert und mit der gynäkologischen, der Epidemie-Abteilung, der Augenheilanstalt, Pflegerinnen- und Schwesternwohnheims sowie Wasserturm ausgestattet.

Als in mancher Hinsicht problematisch hatte sich im Laufe der Jahre das Zerstreungssystem mit den langen Wegen herausgestellt, die bei jeder Witterung im Freien zurückgelegt werden mussten. Bei der Epidemie-Abteilung behielt man selbstverständlich die separaten Baracken bei, während die Augenheilanstalt bereits als dreigeschossige Dreiflügelanlage mit Korridorgrundriss errichtet wurde.⁶

Nach dem Ersten Weltkrieg entstand eine neue Pathologie⁷ und in den Jahren 1938 bis 1941 erfolgten eine Verdichtung durch einige große mehrgeschossige Ersatzbauten auf dem Gelände, die den ursprünglichen Grundriss der Anlage bereits empfindlich veränderten, sowie eine zusätzliche Erweiterung des Geländes. Starke Eingriffe kennzeichnen den Wiederaufbau, die Modernisierung und Qualifizierung des UKE nach dem Zweiten Weltkrieg. Dabei wurde keine Rücksicht mehr auf die ursprüngliche Anlage genommen, so dass heute nur noch ein Ensemble einen Eindruck des ursprünglichen Krankenhauses überliefert; daneben finden sich aber auch eindrucksvolle Dokumente der verschiedenen Erweiterungsepochen.⁸

Ensemble 1:

Das Ensemble mit den ursprünglichen Bauten prägt den östlichen Teil der Anlage: Es setzt sich aus dem Verwaltungsbau (O35), der Villa des Verwaltungsdirektors (O31) und derjenigen des ärztlichen Direktors (O13), dem Operationshaus (O36) und einem ehemaligen Aufnahmepavillon (O27) sowie zwei zweigeschossigen

⁴ vgl. Hamburg u. seine Bauten, hrsg. vom Architekten u. Ingenieur-Verein zu Hamburg, Hamburg 1890, S. 233ff mit Plan- und perspektivischer Ansicht

⁵ „Erika-Haus“, 1912-14 nach Plänen von F. Schumacher, Denkmalliste Nr. 1376

⁶ vgl. Hamburg und seine Bauten, hrsg. vom Architekten- u. Ingenieur-Verein zu Hamburg, Hamburg 1914, S. 259 ff

⁷ 1913-1926 nach Plänen von F. Schumacher, Denkmalliste Nr. 1392

⁸ vgl. Hamburg u. seine Bauten 1929-1953, hrsg. vom Architekten- u. Ingenieur-Verein Hamburg e.V., Hamburg 1953, S. 88 ff; Hamburg u. seine Bauten 1954-1968, hrsg. vom Architekten- u. Ingenieur-Verein Hamburg e.V., Hamburg 1969, S. 305 ff; Hamburg u. seine Bauten 1969-1984, hrsg. vom Architekten- u. Ingenieur-Verein Hamburg e.V. u. Hamburgischer Gesellschaft zur Beförderung der Künste u. nützlichen Gewerbe Patriotische Gesellschaft von 1765, Hamburg 1984, S. 356 f

Krankenpavillon der ehem. Chirurgischen Abteilung 9 (O43, O49) sowie der ehemaligen Augenklinik (S10) und den begrünten Freiflächen zusammen und repräsentiert die ursprüngliche Anlage und ihre erste Erweiterung. Zur Straße wird es durch ein historisches Gitter, im Bereich des Verwaltungsgebäudes durch einen Zaun, begrenzt.

Verwaltungsgebäude:

Gegenüber dem Verwaltungsgebäude schwingt der Eppendorfer Park ein und bildet so einen halbkreisförmigen Platz aus; außerdem führt der Mittelweg auf den Mittelrisalit des Gebäudes zu. So reagiert die städtebauliche Umgebung, nämlich der bauzeitlich angelegte Park, auf das Verwaltungsgebäude; damit erhält dieses eine Vorfeld, das die spezifische Umgebung eines schlossähnlichen Bauwerks evoziert.

Tatsächlich erinnert das repräsentative Verwaltungsgebäude (O 35) an derartige Bauten. Es handelt sich um eine Dreiflügelanlage mit zweigeschossigem Mittelflügel, strukturiert durch gleichmäßige Achsen und drei Risalite. Die dreigeschossigen Flügelbauten stellen sich an der Front als Seitenrisalite dar. Der dreiachsige Mittelrisalit, durch einigen Schmuck ausgezeichnet, bildet das Zentrum des Bauwerks, hier findet sich die Eingangshalle mit Durchfahrt in die Krankenhausanlage. Auf der leicht erhöhten Attika ist mittig, gerahmt von Akroterien das Hamburgwappen, gehalten von zwei Löwen und bekrönt durch Helmzier, aufgestellt. Die übrigen, vergleichsweise flachen Schieferdächer sind durch eine Attikazone kaschiert. Die breite Lagerung der Front wird durch die Horizontalglieder - Geschoss- und Traufgesims sowie das durchlaufende Band der Attika - unterstützt.

Der Eingangs- bzw. Einfahrtsbereich ist durch drei ebenerdige rundbogige Tore gekennzeichnet, die in die dreischiffige, Kreuzgrat überwölbte Säulenhalle¹⁰ - Eingangshalle mit Durchfahrt - führen. Die Erschließung der Geschosse erfolgt über eine zweiarmig-dreiläufige Treppenanlage.

Das Verwaltungsgebäude bildet den breit gelagerten Riegel vor dem alten Krankenhausgelände, höher aufragend als die anderen Gebäude. Ausgezeichnet durch die gleichzeitig strenge und repräsentative Architektur und das Wappen signalisiert es der Öffentlichkeit, den Patienten und Besuchern den Charakter der Krankenhausanlage als bedeutende Versorgungseinrichtung der Freien und Hansestadt Hamburg.

Wohnhaus des Verwaltungsdirektors:

Die Krankenhausanlage umfasste Wohnhäuser für das Personal, von denen nur die beiden prominenten Wohnhäuser an der Martinistraße erhalten sind.¹¹ Westlich des Verwaltungsgebäudes steht das kleinere rote Backstein-Wohnhaus des ersten Verwaltungsbeamten (O 31). Dabei handelt es sich um einen zweigeschossigen Bau auf hohem Kellersockel mit fast quadratischem Grundriss, der durch Vorbauten und Risalit erweitert ist. Die Straßenseite umfasst einen zweiachsigen Risalit rechts, vor den linken Fassadenabschnitt hebt sich ein eingeschossiger Vorbau ab, an der Südecke eine Veranda in Fachwerkkonstruktion, auf der Westseite finden sich Treppenhaus und Eingang in einem übergiebelten Risalit. Ein zweiter Hauseingang ist dem Verwaltungsgebäude zugewandt. Schmückend sind die verschiedenen

⁹ „Pavillon nach dem Korridorsystem für Kranke höherer Klassen“

¹⁰ toskanische Säulen mit ionischer Basis und Schaftring

¹¹ Die beiden erhaltenen Schwesterwohnhäuser entstanden später

segmentbogigen Fensteröffnungen, der Kachelfries, die Formsteine und die Glasurbänder, die die Sturz- und Kämpferelemente bilden. Besonders betont ist die Traufzone mit Ziersparren und –konsolen unter dem ausgeprägten Dachüberstand, die den hohen ausgebauten Drempele kaschieren. Das flache Walmdach mit erhaltenem Firstgitter ist mit einem späteren Dachhäuschen versehen.

Das vergleichsweise gut bewahrte Gebäude dokumentiert anschaulich eine verbreitete Facette der Wohnhausarchitektur jener Zeit.

Wohnhaus des ärztlichen Direktors:

Bedeutend großzügiger war das villenähnliche Domizil des ärztlichen Direktors (O 13) ausgestattet, gelegen in einem ausgeschiedenen Garten in der Südecke des Geländes zwischen Blumenweg (heute Krankenhauszufahrt) und Martinistraße: Es hatte immerhin 12 Wohn- und Schlafzimmer und soll sehr wohnlich eingerichtet gewesen sein.

Der Anspruch lässt sich heute noch am Äußeren erkennen: Es handelt sich um einen mit Vorbauten, Ständerker und Terrasse ausgestatteten gegliederten Solitär auf hohem steil angeböschtem Kellersockel. Dem nur eine Achse breiten dreigeschossigen, von Nordwest nach Südost durchlaufenden Mittelteil, der sich an den beiden Fassaden jeweils als Risalit darstellt, sind links und rechts zweieinhalbgeschossige Gebäudeabschnitte angegliedert; das Halbgeschoss ist jeweils als Drempegeschoss ausgebildet. An der Nordseite erhebt sich neben dem Eingang der turmartige Treppenhausvorbau, dessen viertes Geschoss belvedereartig durchfenstert ist. Der Eingang, diesmal gerahmt durch ein Säulenportal mit Austritt am Obergeschoss, ist in der Nordostseite gelegen. Verkleidet mit Gelbklinker zeigt der Baukörper eine reiche renaissancistische Gliederung in hellem Sandstein, die durch die verschiedenen Gesimse die Horizontale hervorhebt, dazu die differenzierten Fensteröffnungen architektonisch einfasst und betont. Auch hier ist die Drempezone besonders, diesmal durch gebälkartige Gestaltung unter dem weiten, auf Konsolen ruhenden Überstand der flachen Walmdächer akzentuiert. Das Haus dokumentiert die zeitgenössische Villenarchitektur und die damals moderne Wohnkultur. Gleichzeitig verweist es in seiner besonderen Ausformung auf die anstaltstypische Hierarchie.

Pavillons:

Denn mit diesem Habitus setzt sich das Wohnhaus des ärztlichen Direktors als Sonderbau von den übrigen historischen Gebäuden auf dem Krankenhausgelände ab. Das ehemalige Wohnhaus für den ärztlichen Direktor setzt sich als Sonderbau von den übrigen historischen Gebäuden auf dem Krankenhaus Gelände ab. Diese wurden ausnahmslos als "schlicht jedoch gediegen" mit "guten Rathenower rothen Steinen" verblendet und mit "dunkel glasierten Steinen und gebrannten Tonplatten" als Kämpfer- und Brüstungsfriese belebt, beschrieben.

Und so wirkten die roten Backsteinbauten mit ihren risalitartigen, funktional begründeten Vorbauten besonders durch die vorkragenden flachen Dächer und durch ihre großen Fenster und Türen, diese nach den Erfordernissen vielfach gegliedert, mit horizontalen und vertikalen Schiebeelementen, Oberlichtern und Glasjalousien, Flügel- und Schiebetüren ausgebildet. Die Fassaden werden durch einfache farblich abgesetzte und mit stilisierten Blüten versehene Terrakottaafriese (okerfarben) oder auch durch glasierte Ziegelbänder (braun mit grünem Schimmer) (O27, O43, O49) belebt. Die zweigeschossigen Kostgängerhäuser ((O43 u. O49, ursprünglich vier

Gebäude) für je 18-21 Betten sind –anders als die übrigen Krankenvavillons¹² zweigeschossig und wegen des notwendig hohen Anteils an Ein- und Zweibettzimmern im Korridorsystem errichtet. Sie lagen mit Rücksicht auf die privilegierten Patienten¹³ an prominenter Stelle direkt an der Mittelachse nahe beim Operations- und Badehaus. Erhalten sind heute noch die beiden Kostgängerhäuser für Männer (043 u. 049). Der kleine ehemalige Aufnahmepavillon (O27) repräsentiert den eingeschossigen Pavillontyp mit breiter Tür in der Südostseite und vorgelagerter Terrasse.

Operationshaus:

Funktionale Erfordernisse prägten auch die Gestalt des zweigeschossigen Operationshauses (O36) mit seinen wintergartenähnlichen fünfseitigen Operations-Apsiden in zierlicher Gusseisenkonstruktion, diese mit kunstvoll gestalteten Ständern, Wellblechbrüstungen und kleinen Löwenkopfkonsolen geschmückt. Hier zeigt sich dann doch die Möglichkeit, die preiswerte Krankenhaus-Architektur mit schmückenden Details zu beleben.

Durch die zahlreichen neueren Zwischenbauten ist die städtebauliche Gliederung der Ursprungsanlage stark gestört. Die axiale Lage des ehemaligen Operationshauses und der benachbarten erhaltenen Bauten, die immerhin wichtige Pavillontypen repräsentieren, kann selbstverständlich nicht das Pavillonkrankenhaus von Curschmann/Zimmermann dokumentieren. Auch die Außenanlagen und parkartigen Zonen zwischen den Pavillons, die das Krankenhaus prägten, sind kaum noch zu erfahren. Allerdings sind verschiedene Bautypen der Ursprungsanlage anschaulich dokumentiert, dazu wird immer noch klar, dass die Bauten guten Abstand zueinander hielten und in begrünte Freiräume platziert waren; so finden sich eindrucksvoller alter Baumbestand und Spuren von Gartengestaltung um die beiden Wohnhäuser.

Augenklinik:

Die Augenklinik (**S10**), "neben dem Eppendorfer Krankenhaus belegen" und mit diesem nur "administrativ vereinigt", wurde als dreigeschossiger Korridorbau mit eigenem straßenseitigem Eingang an der Martinistraße von 1899-1901 gebaut. Das Pavillonssystem erwies sich für Augenranke als problematisch. Entsprechend wurden hier die Untersuchungs-, Behandlungs-, Operations-¹⁴ und Krankenzimmer in einem Gebäude von beträchtlicher Größe konzentriert.

Gut zehn Jahre nach der Fertigstellung der Krankenhausanlage schlägt die Architektur einen anderen Ton an: In dem Bau ist das im Verwaltungsgebäude angestimmte Thema „Dreiflügelanlage“ variiert, indem die Seitenflügel als ausgeprägte übergiebelte Seitenrisalite die Front rahmen, ein turmartig behelmter Mittelrisalit und ein hohes Dach auftreten. Motive wie der Schopfwalm an den Seitenrisaliten und der Helm auf dem viergeschossigen Mittelrisalit gehören einer anderen Stilstufe an. Von der Pavillonarchitektur hebt sich der Bau nicht nur durch seine Größe und seinen Grundriss ab; er nimmt zwar mit dem Backsteinmaterial sowie den farblich abgesetzten Brüstungs- und Kämpferbänder – freilich in vereinfachter Form – Ele-

¹² Die Patienten lagen dort in einem großen Krankensaal

¹³ "Privat-Patienten"

¹⁴ Z.B. kann man auf der Nordseite den Operationssaal an dem apsidenartigen Vorbau erkennen.

mente der älteren Krankenhausarchitektur auf, hat aber durch die anderen Form der Traufzone mit knappem Trauf- bzw. Giebelgesims und den wirksamen Dachflächen eine andere Wirkung als die; der Baukörper erinnert an andere öffentliche Bauten –z. B. Schulen- aus jener Zeit.

Die vordere Erschließung von der Martinistraße ist inzwischen zugunsten einer "rückseitigen" Anbindung an das Krankenhausgelände geändert. Erhalten ist wie jenseits der derzeitigen Einfahrt das alte Grundstücksgitter.

Ensemble 2:

Die dritte Phase beginnt im Jahre 1911 mit der Berufung Brauers zum ärztlichen Direktor. Unter seiner Aegide entstand der Ausbau Eppendorfs zur Forschungsstätte mit verschiedenen Labors. Brauer wollte das Krankenhaus Eppendorf zum Universitätsklinik ausbauen. Eine neue Pathologie (**N30**)¹⁵ und das Schwesternwohnhaus (Erikahaus, **W29**)¹⁶ entstanden; beide Gebäude stehen bereits unter Denkmalschutz.

Das Erikahaus, Anfang 1914 fertig gestellt, lag an der Grenze des damaligen Krankenhausgeländes und diente als Schwesternwohnheim und zu Unterrichtszwecken. Parallel ausgerichtet entstand in der vierten Erweiterungsphase in den Jahren zwischen 1938 und 1941 südlich quasi als Pendant zum älteren Bau das Jungschwesterhaus (**S35**).

Die Pläne lieferte der Architekten Ahrens. Es handelt sich um ein dreigeschossiges, breit gelagertes, vollständig symmetrisches Gebäude mit hohem, ausgebautem Walmdach. Das Material ist roter Backstein. Gestaltungselemente sind die vorwiegend gleichmäßig verteilten Fensterachsen, die an den Treppenhäusern als durchlaufende Bänder ausgebildet sind. Alle Öffnungen sind mit schmalen knapp profilierten Natursteinplatten eingefasst. Ein wichtiges Gestaltungselement stellt die Dachzone mit den gleichmäßig gesetzten Dachhäuschen dar. Auf der Südwestfassade finden sich Fenstertüren mit knappem Balkon. Vorwiegend handelt es sich um einen zweihüftigen Korridorgrundriss, der allerdings in der Mitte durchbrochen wird: Denn der Bau bietet wieder eine erweiterte, freie Variation des Themas „Flügelanlage“, indem der Gebäudegrundriss aus einer E-Form entwickelt ist mit besonderer Betonung des ausgeprägten, durchlaufenden Mittelflügel, der bis an die historische Gartengrenze des Erikahauses reicht und damit auf dessen Gartenfassade mit ihrer Mittelachse antwortet. Dieser durchlaufende Flügel bildet das Zentrum, in ihm sind im tiefere Nordostabschnitt der hohe Festsaal und im südwestlichen Abschnitt das dazugehörige Foyer untergebracht, beides eindrucksvolle Feierräume. Außen sind diese Räume durch hohe Fenster gekennzeichnet. Auf der Südwestseite, Gartenseite, findet sich ein festlicher Eingang in einer Vorhalle, den man über Freitreppe erreicht, davor gelagert eine Gartenanlage, deren Mittelabschnitt mit Terrassen und Treppen symmetrisch gestaltet und auf den Mittelrisalit bezogen ist.

Wahrscheinlich in den sechziger Jahren des 20. Jahrhunderts entstand südlich ein weiteres Schwesternwohnhaus, das mit einem Verbindungsgang an den „Altbau“ angeschlossen wurde. Sonst ist wenig geändert. So verblüfft die weitgehend origi-

¹⁵ Errichtet 1913-26 nach Plänen von Fritz Schumacher, Denkmallistennummer 1392

¹⁶ Errichtet 1912-14 nach Plänen von Fritz Schumacher, Denkmallistennummer 1376

nale Erhalten des Äußeren mit Beleuchtungskörpern, Fenstern, Türen usw., die auch das Innere prägt: Solhofner Platten, Wandkacheln, Treppengeländer, Kronleuchter und Wandarme im Foyer und im Saal zeigen den traditionellen Stil der späten dreißiger Jahre in guter handwerklicher Qualität. Entsprechend dokumentiert der Bau insgesamt eindrucksvoll den vom Traditionalismus geprägten Gestaltungskanon der damaligen Architektur- und Designvorstellungen.

Zusammen mit dem Erikahaus bildet er ein eindrucksvolles Ensemble, das sich aus zwei typischen, architektonisch interessanten Schwesternwohnhäusern, seinerzeit unverzichtbar für eine Krankenhausanlage zusammensetzt. Sie dienten der Unterbringung des wichtigen Personals, gleichzeitig fand hier auch Ausbildung statt. Zu diesen Wohngebäuden gehörte auch immer die Gartenanlage, die einerseits einen repräsentativen Rahmen bildete und andererseits Naherholung für die Bewohnerinnen bot. Der heute erhaltene Grünbereich mit seinem alten Baumbestand und der teilweise erhaltenen Anlage, in den die beiden Schwesternhäuser eingebettet sind, gehört daher unverzichtbar zu dem Ensemble dazu.

Die beiden folgenden, oben im Einzelnen beschriebenen Ensembles werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Ensemble 1:

- das historische Eingangs- und Verwaltungsgebäude (O35),
- das ehem. Wohnhaus des ärztlichen Direktors (O13),
- das ehem. Wohnhaus des Verwaltungsdirektors (O31),
- das ehem. Operationshaus (O36),
- der ehem. Aufnahmepavillon (O27),
- die beiden ehem. Kostgängerpavillons (O43, O49),
- die ehem. Augenklinik (S 10),

mit Grünbereich (Rest der Gartengestaltung) und altem Baumbestand.

Ensemble 2:

- das ehem. Schwesternhaus (Erikahaus) (W 29, DLNr.1376),
- das ehem. Jungschwwesternhaus (S 35)

mit Grünbereich und Gartengestaltung sowie altem Baumbestand.

Einzeldenkmal:

ehemalige UKE – Pathologie

Die Anlage des damaligen AKE (allgemeines Krankenhaus Eppendorf), seinerzeit die größte Krankenhausanlage und aufgrund ihrer fortschrittlichen Ausführung als Pavillonsystem viel beachtet, wurde im frühen 20. Jh. durch weitere Bauten ergänzt, darunter das 1909 begonnene und 1926 fertiggestellte Gebäude der Pathologie,

entworfen von dem damaligen Baudirektor Fritz Schumacher. Es handelt sich um eine breit gelagerte, ziegelverblendete, großzügig durchfensterte Dreiflügelanlage unter Walmdach mit dreigeschossigem Mittelteil und zweigeschossigen Seitenflügeln, die in architektonisch repräsentativer Weise den Reformstil Schumachers zu Beginn seiner Amtszeit in Hamburg beispielhaft repräsentiert. Das Gebäude befindet sich in einem guten historischen Erhaltungszustand mit überlieferten Grundrissen, bauzeitlichen Treppenhäusern und vor allem den Sektionsräumen und dem Hörsaal u. a. Der große Sektionssaal besitzt besondere Bedeutung aufgrund seiner erhaltenen Ausstattung mit großflächiger Glasfensterdecke und breiten Wandfenstern für eine optimale Belichtung, weiterhin mit originalen Waschbecken, Boden und Wandverfliesung. Als Institutsgebäude mit Hörsaal und Sektionsräumen dokumentiert das Gebäude in architektonisch qualitätvoller Ausführung die Entwicklung vom Allgemeinen Krankenhaus Eppendorf zum Universitätsklinikum.

Das oben beschriebene Einzeldenkmal „ehemalige Pathologie“ wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.9.1 Baumschutz

Für die Bäume und Hecken im Plangebiet gelten die Schutzbestimmungen der Hamburger Baumschutzverordnung unter den dort formulierten Voraussetzungen.

Ein großer Teil des landschaftsbildprägenden Baumbestands ist im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Dabei handelt es sich zum einen um die bedeutendsten, also größten, ältesten, hochwertigsten Bäume in den ausgewiesenen Freiflächen. Mit diesen Festsetzungen soll die visuelle und ökologische Bedeutung dieser Flächen unterstrichen und erhalten und bei natürlichem Abgang der Bäume für die Nachpflanzung eines großen Baumbestands in den Freiflächen gesorgt werden. Des Weiteren sind erhaltenswerte Baumreihen oder Reste von Baumreihen in den historischen orthogonalen Erschließungsstraßen festgesetzt, da sie beim Ausbau dieser Flächen besondere Berücksichtigung verdienen. In den bebaubaren Flächen sind einzelne gestalterisch und ökologisch herausragende Bäume mit Erhaltungsgebot versehen, damit bei Neubauprojekten die Baustruktur an diese Bäume angepasst wird. Mit Ausnahme einer Pappelreihe an der Westgrenze, die den Abschluss des Geländes zum Sportplatz definiert, handelt es sich bei den Bäumen mit Erhaltungsgebot um langlebige, zumeist heimische Laubholzarten wie Eiche, Ahorn, Linde, Buche, Kastanie etc.

5.9.2 Begrünungsmaßnahmen

Zur Betonung und Strukturierung der wichtigsten bestehenden und neu herzurichtenden privaten Straßenräume mit Baumreihen und Alleen sind entsprechende Gebote zur Anpflanzung von Bäumen im Planbild festgesetzt. Sie stützen das planerische Leitbild der orthogonal angeordneten Hapterschließungsstraßen. Die vom Campus-Park zum früheren Eingangsgebäude an der Martinistraße vorgesehene Promenade mit Allee bildet eine Magistrale des Erschließungskonzeptes und nimmt die historische Gliederung wieder auf. Die ca. 250 m lange Allee soll aus einer

Baumart aufgebaut werden. Eine weitere Allee soll die neue Haupteinfahrt im Anschluss an die Hauptzufahrt betonen.

Weitere Regelungen zur Begrünung sind in der Verordnung getroffen:

§ 2 Nr. 9

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein Laubbaum zu pflanzen.

Bäume mindern durch Verschattung und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Mit der Regelung, nach jedem vierten Stellplatz einen Laubbaum zu pflanzen, wird langfristig ein Kronenschluss erreicht. Für die Pflanzung auf Stellplatzanlagen sollen großkronige Bäume verwendet werden, um ein ökologisch wirksames und visuell erlebbares Grünvolumen zu schaffen.

§ 2 Nr. 10

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes großkronigen Baums ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten.

Die nach der Planzeichnung festgesetzten Baumreihenpflanzungen sind mit großkronigen Laubbäumen als Baumreihen oder Doppelbaumreihen (Alleen) auszubilden. Der Reihenpflanzabstand der Bäume darf 15 m nicht überschreiten.

Hierdurch kann eine Ergänzung des vorhandenen, gehölzgeprägten Lebensraumgefüges erreicht werden. Einheimische Laubgehölze stellen u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Die geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und bioökologische Funktionen hergestellt werden. Die offenen Vegetationsflächen sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume.

Durch die Festsetzung des Höchstabstandes soll das planerische Leitbild zur Entwicklung von wahrnehmbaren Baumreihen und Alleen gestützt werden. Der Abstand von maximal 15 m sichert zugleich ausreichende Flexibilität beim Reagieren auf notwendige Straßenumbauerfordernisse. Die Bäume sollen im ausgewachsenen Zustand einen Kronendurchmesser von über 6 m erreichen, dann gilt die Art als großkronig.

§ 2 Nr. 11:

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig.

Mit der Ersatzpflanzverpflichtung wird im Falle des natürlichen Abgangs ein neuer Baum an ungefähr gleicher Stelle die Funktionen des Biotopverbunds, des Nahrungs- und Lebensraums und der positiven kleinklimatischen Funktionen übernehmen. Darüber hinaus wird die orts- und landschaftsbildprägende Identität des Ortes

im historischen Kontext bewahrt. Die Unzulässigkeit von Auf- und Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume dient dem Schutz des baumversorgenden Wurzelwerks. Insbesondere Buchen reagieren sehr empfindlich auf Veränderungen im Kronentraufenbereich.

§ 2 Nr. 12

Im Kerngebiet sind mindestens 10 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Grundstücke mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen.

Mit der qualitativen Bestimmung eines zu pflanzenden Mindestanteils heimischer Gehölze soll den Lebensraumfunktionen für die heimische Insekten- und Vogelwelt Rechnung getragen werden. Blütennektar und Früchte wie auch bestimmte Wuchsformen bieten Nahrungs-, Rückzugs- und Nistmöglichkeiten und damit ökologische Voraussetzungen für die Tierwelt. Der Flächenanteil soll dicht mit Gehölzen, darunter in angemessenen Abständen Bäumen, bepflanzt werden.

§ 2 Nr. 14

Fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Begrünte Fassaden tragen zur landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei und stellen einen wirkungsvollen Nist- und Nahrungsbiotop, insbesondere für Vögel, dar. Die Fassadenbegrünung wirkt ausgleichend auf die negativen Auswirkungen der baulichen Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas durch Verminderung der Abstrahlungswärme bei.

§ 2 Nr. 15:

Im Kerngebiet sind anteilig mindestens 25 % der Dachflächen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20° auszubilden und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

Die Dachbegrünung trägt bei Einsehbarkeit der Dachflächen von höhergeschossig angrenzenden Gebäuden zu einer wesentlichen visuellen und damit landschaftsverträglichen Einbindung der Gebäude bei. Dachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen Ersatzlebensraum für standortangepasste Insekten, Vögel und Pflanzen. In Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung wird die Vernetzung von Lebensräumen verbessert. Es ist deshalb eine wesentliche Maßnahme zur Minderung der durch die Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt. Die im Zuge der Eingriffsbewertung ermittelte Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfaktoren Boden und Pflanzen- und Tierwelt durch eine höhere bauliche Versiegelung wird mittels einer Extensivdachbegrünung auf mindestens 25 % der Dachflächen vollständig kompensiert.

5.9.3 Gewässer- und Bodenschutz

§ 2 Nr. 13

Außerhalb der Straßenverkehrsflächen sind Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen..

Durch die Beschränkung der Versiegelung soll eine möglichst große und dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser erreicht werden. Geeignete Materialien, die

eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze, hier insbesondere auch für die zu pflanzenden Bäume erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken und Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenanteil. Offene Fugen können vegetationsfrei mit Split oder aber mit vegetationsfähigem Boden verfüllt und begrünt werden.

5.10 Altlasten

Im Plangebiet befindet sich eine Altlastverdachtsfläche. Hier war eine pharmazeutische Fabrik ansässig. Darüber hinaus liegt ein Hinweis auf die Lagerung von Schieferöl vor. Auf dieser Fläche wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Im hinteren südwestlichen Bereich des Flurstücks 3672 (vormals 3102) wurden erhöhte Mineralölkohlenwasserstoffgehalte und Gehalte der Schwermetalle Chrom und Nickel festgestellt. Die Belastungen stehen der geplanten Ausweisung nicht entgegen. Im Rahmen von Baumaßnahmen sind die verunreinigten Bodenbereiche auszukoffern und zu entsorgen. Das Flurstück wurde gekennzeichnet. Sollten im Rahmen von Bauarbeiten weitere Auffälligkeiten auftreten, die den Verdacht auf Bodenverunreinigungen aufkommen lassen, ist das Bezirksamt einzuschalten.

Die Altlastverdachtsfläche ist bezüglich der Versiegelung und Versickerung (siehe § 2 Nr. 13) gesondert zu behandeln.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass Untersuchungen im Jahr 1992 eine erhöhte Arsenbelastung unbekanntes Ursprungs im südlich des Plangebiets liegenden Eppendorfer Park ergeben haben. Bei der Planung von Wohnungsbauten sollte eine nähere Untersuchung durchgeführt werden.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Baumaßnahmen fanden auf dem UKE-Gelände in der Vergangenheit zu einem erheblichen Teil auf Grundlage des § 34 BauGB statt. Der Bebauungsplan schafft neues Planungsrecht, insbesondere für die zu veräußernden Flächen. Zusätzliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht notwendig.

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für den Geltungsbereich des Plangebiets werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 37 ha groß. Davon umfasst die Fläche für den Gemeinbedarf ca. 22,93 ha, die allgemeinen Wohngebiete ca. 1,75 ha, das Kerngebiet ca. 7,31 ha, die Grünflächen ca. 3,87 ha, die Versorgungsfläche ca. 0,45 ha und die Straßenverkehrsflächen ca. 1,3 ha.

Die Globalrichtlinie Kostenbeteiligung wird nicht angewendet. Das UKE vergibt als Vorhabenträger die erforderlichen Sondergutachten, die FHH trägt die Kosten des Bebauungsplanverfahrens. Die neue Straßenverkehrsfläche an der Martinstraße im Bereich des Haupteingangs (Teil des Flurstücks 3685) wird bzw. wurde unentgeltlich sowie kosten- und lastenfrei an die Stadt übereignet.