

der BSW vom 04.06.2020

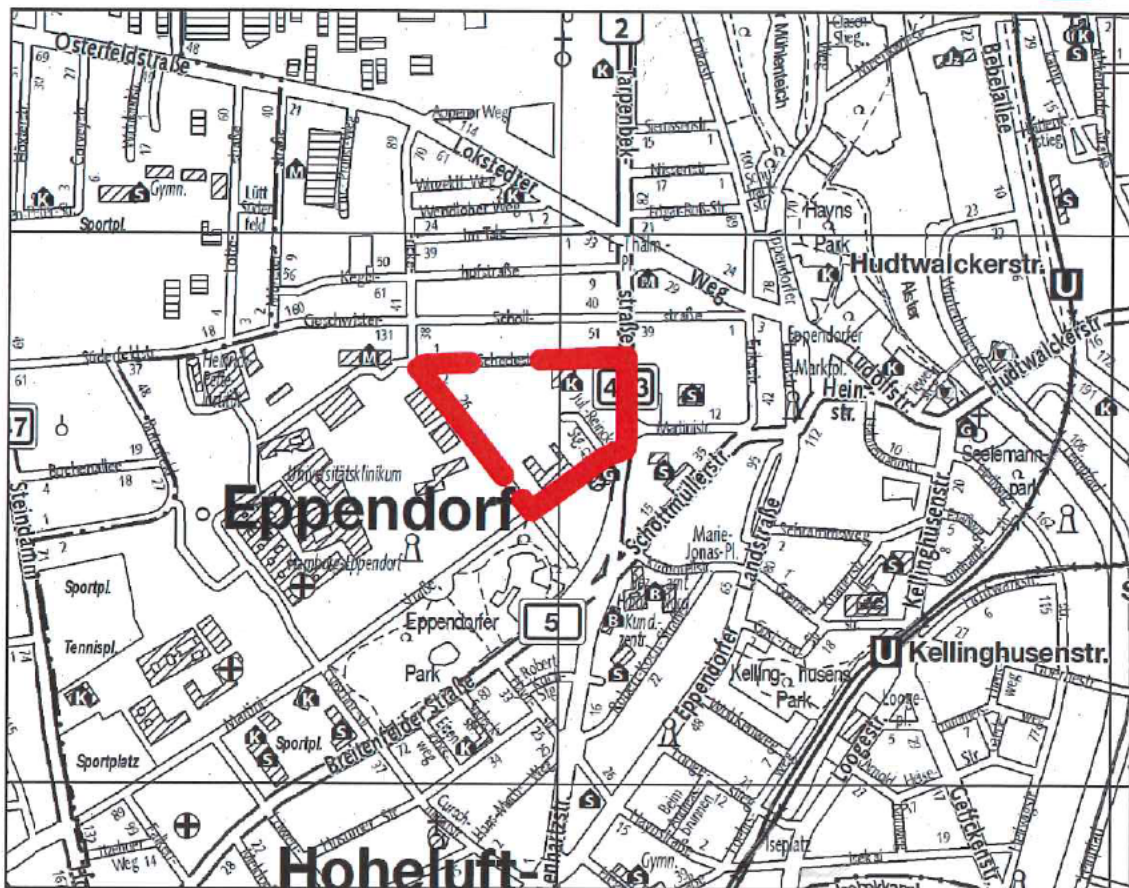
FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Festgestellt am 18.06.20

Begründung

Rebauungsplan Eppendorf 4

Bezirksamtsleiter



Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung.....	4
2.	Grundlage und Verfahrensablauf.....	4
3.	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1	Flächennutzungsplan	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	5
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	6
3.2.2	Denkmalschutz.....	6
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen.....	6
3.2.4	Kampfmittelverdacht.....	7
3.2.5	Baumschutz.....	7
3.2.6	Bauschutzbereich.....	7
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	7
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne.....	7
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	7
3.4	Angaben zum Bestand.....	8
4.	Umweltbericht	11
4.1.	Vorbemerkungen	11
4.1.1	Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens.....	11
4.1.2	Standort und Untersuchungsraum.....	12
4.1.3	Alternativen.....	13
4.1.4	Fachgutachten.....	14
4.1.5	Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – Beschreibung von technischen Verfahren.....	14
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander.....	14
4.2.1	Schutzgut Luft.....	14
4.2.1.1	Bestandsbeschreibung	14
4.2.1.2	Umweltauswirkungen der Planung	16
4.2.1.3	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen.....	17
4.2.2	Schutzgut Klima.....	18
4.2.2.1	Bestandsbeschreibung	18
4.2.2.2	Umweltauswirkungen der Planung	18
4.2.2.3	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen	18
4.2.3	Schutzgut Wasser und Boden.....	19
4.2.3.1	Bestandsbeschreibung	19
4.2.3.2	Wasser und Boden - Umweltauswirkungen der Planung	22
4.2.3.3	Wasser und Boden - Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen.....	22
4.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	24
4.2.4.1	Bestandsbeschreibung	24
4.2.4.2	Tiere und Pflanzen - Umweltauswirkungen der Planung.....	24
4.2.4.3	Tiere und Pflanzen - Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen.....	26
4.2.5	Schutzgut Landschaft und Stadtbild.....	27

4.2.5.1	Bestandsbeschreibung.....	27
4.2.5.2	Umweltauswirkungen der Planung.....	28
4.2.5.3	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen.....	28
4.2.6	Schutzgut Kultur und Sachgüter	29
4.2.6.1	Bestandsbeschreibung.....	29
4.2.6.2	Umweltauswirkungen der Planung	29
4.2.6.3	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen	30
4.2.7	Schutzgut Mensch.....	30
4.2.7.1	Bestandsbeschreibung	30
4.2.7.2	Umweltauswirkungen der Planung	30
4.2.7.3	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen.....	30
4.3	Monitoring.....	31
4.4	Zusammenfassung Umweltbericht.....	31
5	Planinhalt und Abwägung	33
5.1	Allgemeines Wohngebiet.....	33
5.2	Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesstätte an der Schedestraße 16	43
5.3	Straßenverkehrsflächen.....	43
5.4	Stellplätze und Tiefgaragen.....	44
5.5	Erhaltungsbereich.....	45
5.6	Nachrichtliche Übernahme: Denkmalensemble	50
5.7	Lärmschutz.....	53
5.8	Luftschadstoffe.....	56
5.9	Altlasten.....	57
5.10	Kampfmittelverdacht	59
5.11	Oberflächenentwässerung.....	59
5.12	Bauschutzbereich	60
5.13	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	60
5.13.1	Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen	60
5.13.2	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	62
5.14	Abwägungsergebnis.....	62
5.15	Nachrichtliche Übernahmen	63
5.16	Kennzeichnungen	63
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	63
7.	Aufhebung bestehender Pläne.....	63
8.	Flächen-und Kostenangaben.....	64
8.1	Flächenangaben.....	64
8.2	Kostenangaben.....	64

Begründung

zum Bebauungsplan Eppendorf 4

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Eppendorf 4 wird aufgestellt, um für den Bereich zwischen der Tarpenbek-, Martini-, Fricke- und Schedestraße eine Wohnnutzung zu sichern und die von den Stiftsbauten mit ihren Außenanlagen geprägten vorhandenen Strukturen des Baublocks zu erhalten.

Im Februar 2011 vereinten sich die evangelischen Krankenhäuser Bethanien, Alten Eichen und Elim in einem Klinikneubau in Hamburg-Eimsbüttel zum Agaplesion Diakonieklinikum Hamburg und der Krankenhausstandort Bethanien an der Martinistraße wurde aufgegeben und das Krankenhausgebäude leergezogen.

Der Bebauungsplan soll insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung auf dem Grundstück des freigezogenen ehemaligen Krankenhauses Bethanien schaffen. Gewünscht sind hier zudem integrierte kulturelle und soziale Einrichtungen. In jeden Fall soll vermieden werden, dass sich hier eine Kerngebiets- bzw. Büronutzung entwickeln kann, die sich u.U. später in die angrenzenden Bereiche des Wohnblocks ausbreitet.

Außer Wohnbauflächen sollen auch die Kindertagesstätte an der Schedestraße mittels einer Gemeinbedarfsfläche gesichert und Erhaltungsbereiche an der Martinistraße sowie der Frickestraße geschaffen werden. Der erhaltenswerte Baumbestand wird durch enge Baugrenzen und Erhaltungsgebote gesichert.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587, 591). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet, und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde vor dem 16. Mai 2017 durchgeführt, so dass das Bebauungsplanverfahren gemäß § 245c BauGB nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden konnte, was in diesem

Fall sachgerecht ist, weil die Planung abgeschlossen ist und die Abwägung auf Grundlage der bisherigen Vorschriften bereits stattgefunden hat.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N1/09 vom 20. Juli 2009 (Amtl. Anz. S. 1412) mit der Änderung vom 2. Oktober 2009 (Amtl. Anz. S. 1883) eingeleitet.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung am 6. April 2006 und die öffentliche Auslegung des Plans vom 4. Oktober 2016 bis 11. November 2016 haben nach den Bekanntmachungen vom 7. März 2006 (Amtl. Anz. S. 512) und 13. September 2016 (Amtl. Anz. S. 1586) stattgefunden.

Nach der Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung wurde das Plangebiet des Bebauungsplan-Entwurfs Eppendorf 4, das zu diesem Zeitpunkt ein größeres Gebiet umfasste, durch politischen Beschluss der Bezirksversammlung Hamburg-Nord am 28. Mai 2009, geteilt. Vom Plangebiet wurde der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Eppendorf 24 abgetrennt. Der Bebauungsplan Eppendorf 4 erhielt seine jetzige Umgrenzung.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner einhundertzweiundsechzigsten Änderung vom 21. Februar 2019 (HmbGVBl. S. 56) stellt in der geänderten Fassung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Tarpenbekstraße und die Breitenfelder Straße sind als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner einhundertsechundvierzigsten Änderung vom 21. Februar 2019 (HmbGVBl. S. 56) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu Etagenwohnen mit der Milieuübergreifenden Funktion Entwicklungsbereich Naturhaushalt und sonstige Hauptverkehrsstraßen dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Biotopentwicklungsräume Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12) und sonstige Hauptverkehrsstraßen (14e), dar.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Baustufenplan Eppendorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61): Grünflächen, Gebäude öffentlicher Art (im Bereich Krankenhaus Bethanien).

Bebauungsplan Eppendorf 14 vom 7. September 1965 (GVBl. S. 146):

Straßenverkehrsfläche (Tarpenbekstraße, Martinistraße).

Bebauungsplan Eppendorf 19 vom 13. Februar 1978 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HambGVBl. S. 494,495):

Straßenverkehrsfläche (Tarpenbekstraße, Breitenfelder Straße).

3.2.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind folgende Objekte als Denkmäler gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen:

Denkmalensemble "Eppendorfer Stiftequartier":

Frickestraße 24 a-c und Umfriedung; Frickestraße 26; Martinistraße 40; Martinistraße 42 mit Fatimakapelle und Umfriedung; Schedestraße 2 und Umfriedung; Schedestraße 4 und Umfriedung; Schedestraße 6 und Umfriedung; Schedestraße 16 (Altbau); Schedestraße 18, 20, 22, 24 a-f und Umfriedung an der Tarpenbekstraße; Tarpenbekstraße 31, 31 a-b, Tarpenbekstraße 33 und Umfriedung; jeweils die umgebenden Freiflächen.

Gemäß §§ 8, 9 DSchG sind Veränderungen von Denkmälern genehmigungspflichtig. Es erfolgt die nachrichtliche Übernahme des geschützten Denkmalensembles.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Für das Plangebiet sind im Altlasthinweiskataster keine Flächen verzeichnet.

In der Umgebung des Plangebietes finden sich jedoch mehrere Punkte des Schwermetallrasteruntersuchungsprogramms der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, die Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielflächen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) aufweisen.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann auf der Fläche des Plangebiets das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

3.2.5. Baumschutz

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

3.2.6 Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm-und Entwicklungspläne

Programmplan Eppendorf / Hoheluft-Ost vom November 1981

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

2012 wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum Straßenverkehr durchgeführt.

2015 wurde die Schalltechnische Untersuchung aktualisiert.

2013 wurde ein Luftschadstoffgutachten erstellt.

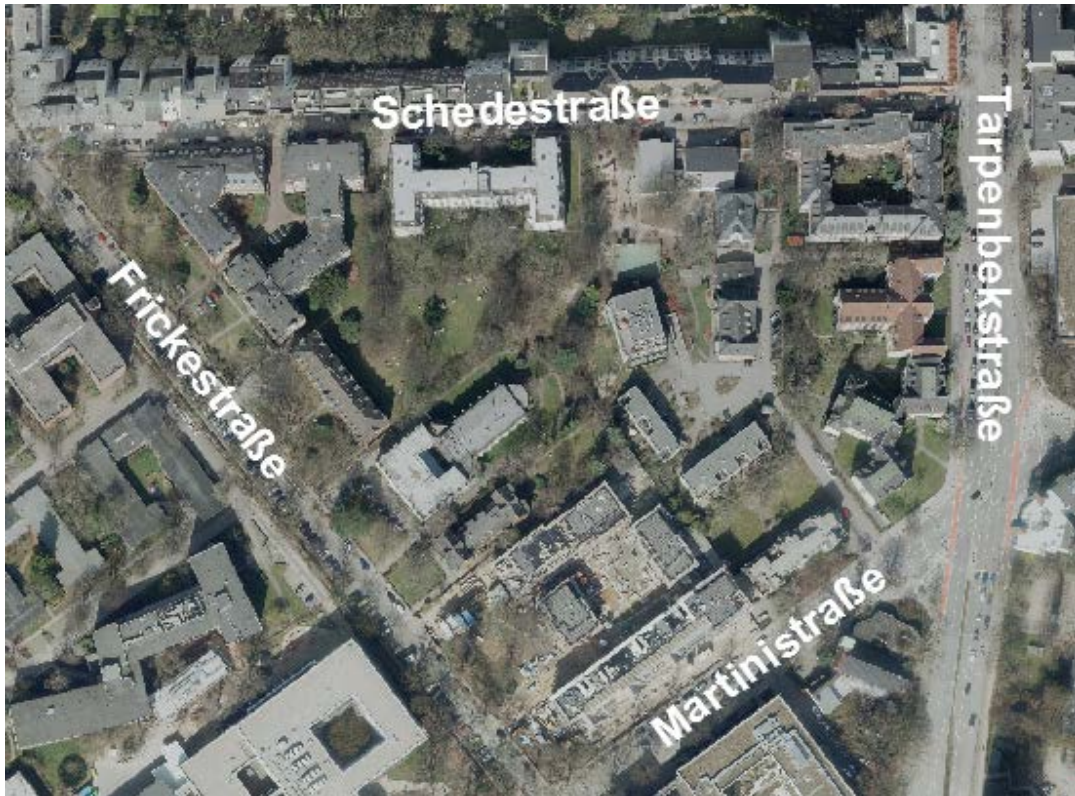
2006 wurde ein Geologisches Gutachten erstellt.

2006 wurde ein Boden-Gutachten erstellt.

2018 erfolgte eine Stellungnahme hinsichtlich der weiteren Gültigkeit der Boden- und Geologischen Gutachten vom Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe, Umwelt, Technischer Umweltschutz des Bezirksamtes Hamburt-Nord.

3.4 Angaben zum Bestand

Luftbild Frühjahr 2018



3.4.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Eppendorf, ist etwa 6,6 ha groß und zeichnet sich durch seine gewachsene Struktur mit überwiegend historischen Wohngebäuden und den durch alten Baumbestand geprägten Gartenanlagen aus. Es wird im Westen durch die Frickestraße, im Norden durch die Schedestraße, im Osten durch die Tarpenbekstraße und im Süden durch die Martinistraße begrenzt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf, der Eppendorfer Park, der Neubau Bethanien-Höfe Eppendorf, die St. Martinuskirche und Wohngebäude. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist direkt vorhanden. Es verkehren in der Martini- und der Tarpenbekstraße Buslinien. Die Bushaltestelle "Julius-Reincke-Stieg" (Buslinien M20, M25 und 600) befindet sich im Plangebiet an der Martinistraße. In unmittelbarer Nähe bedient die Bushaltestelle "Tarpenbekstraße" die Linien M22 und 392.

Das innerstädtische Plangebiet ist erschlossen, so dass die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, wie z.B. Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation, teilweise Fernwärme der Firma Vattenfall Europe Wärme AG, etc. vorhanden sind.

Nutzungen der einzelnen Flurstücke:

Martinistr. 44, Flurstück 1154: ehemals Krankenhaus Bethanien, größtenteils bezogene Neubauten,

Martinistr. 42, Flurstück 3714: Wohnen (St. Josephs-Stift),

Julius-Reincke-Stieg 1-7, Flurstück 3715: Wohnen, Reihenhäuser,

Julius-Reincke-Stieg 8-12, Flurstück 3694: Wohnen, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau,

Julius-Reincke-Stieg 13 + 13a, Flurstück 3718: Wohnen, Kulturhaus Eppendorf und Stadtteilarchiv Eppendorf (ziehen im Frühjahr 2019 in den Neubau Martinistraße 44),

Tarpenbekstr. 31, 31a+b, Flurstück 474: Senioren Wohnen (Daniel Schutte-Stiftung),

Tarpenbekstr. 33, Flurstück 1502: Senioren Wohnen (Mathildenstift),

Schedestraße 18-22: Wohnen und **Schedestr. 24 a-f**: Senioren Wohnen, Flurstück 1942 (Gesamtanlage Bürgermeister vom Kampe und Nicolaus van den Wouwer Gotteswohnungen),

Schedestr. 16, Flurstück 1331: Kindertagesstätte,

Schedestr. 6, Flurstück 1837: Senioren Wohnen (Senator Erich Soltow Stiftung),

Schedestr. 4, Flurstück 919: Senioren Wohnen (Vaterstädtische Stiftung, Alfred-und-Otto-Beit-Stift),

Schedestr 2, Flurstück 919: Senioren Wohnen (Vaterstädtische Stiftung, Gustav-Kämmerer-Stift),

Frickestr. 26, Flurstück 919: Senioren Wohnen (Vaterstädtische Stiftung, Julius-Ernst-Oppenheim-Stift),

Frickestr. 24 a-c, Flurstück 200: Senioren Wohnen (Vaterstädtische Stiftung, Martin-Brunn-Stift),

Frickestr. 22, Flurstück 1166: ELIM-Seniorencentrum Eppendorf

Frickestr. 20, Flurstück 778: Senioren Wohnen (Stiftung Johann Koop Testament Gotteswohnungen).

3.4.2 Landschaftselemente

Die Freiflächen des Plangebietes sind geprägt durch eine parkartige Begrünung mit Grasflächen, Gehölzen und vielen großen alten Bäumen. Größtenteils sind die Gartenanlagen Bestandteile des Denkmalensembles "Eppendorfer Stiftequartier" mit seinen historischen Stiftsgebäuden und den teilweise erhaltenen historischen straßenseitigen Einfriedungen.

3.4.3 Leitungsbestand, Ver- und Entsorgungsanlagen

Fernwärmeleitungen

In Bereich des Plangebiets befinden sich Fernwärmeleitungen. Aufgrabungen und Arbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen sind mit besonderer Rücksicht auszuführen. Bei Aufgrabungen parallel zu Fernwärmeleitungen in Betonkanälen darf ein lichter Abstand von 0,80 m, bei ihrer Kreuzung ein lichter Abstand von 0,20 m nicht unterschritten werden. Bei Aufgrabungen im Bereich von Kunststoffmantelrohr - Fernwärmeleitungen (KMR) ist jeweils ein lichter Abstand von 0,50 m gefordert, da besonders hier der rohrumhüllende Boden zur Abstützung des Bettungsdruckes und zum Erhalt ihrer Lage notwendig ist. In den Fernwärmetrassen befinden sich auch 400V-Steuerkabel, mögliche Querverbindungen dieser zu Schaltkästen, Schächten und Gebäuden sind zu beachten. Jede Beschädigung von Fernwärmeanlagenteilen ist umgehend der Vattenfall Wärme Hamburg GmbH zu melden. Werden für Planungen detaillierte Pläne erforderlich, sind die Revisionszeichnungen bei der Planstelle des Fernwärmebetreibers (waerme.dokumentation.hamburg@vattenfall.de) anzufordern.

Mittel- und Niederspannungsanlagen

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. Im Bereich des östlichen Gehwegs der Frickestraße verläuft das 110.000 Volt Kabel "HD2". 110.000 Volt Kabel haben eine herausragende Bedeutung für die Versorgungssicherheit dieser Stadt. Die Lage dieser Leitung kann aus betrieblichen Gründen nicht verändert werden.

Telekommunikationsanlagen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Im Allgemeinen liegen sie in 60 bis 100 cm Tiefe. Die exakte Lage und Deckung ist durch Aufgrabungen festzustellen. Grundsätzlich wird erwartet, dass die Arbeiten so durchgeführt werden, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Anlagen kommt.

Wasser- und Abwasserleitungen

Die das Plangebiet umgebenden Straßen sind vollständig Mischwasser besiedelt. In den Straßen befinden sich Trinkwasserleitungen der Hamburger Wasserwerke GmbH. Auskunft über die genaue Lage der Anlagen ist beim zuständigen Netzbetrieb West, Lederstraße 72, Tel.: 7888-34990 zu erhalten. Bestehende Anlagen sollten bei

Planungen berücksichtigt werden, damit kostspielige Leitungsumlegungen vermieden werden. Rechtzeitig vor Beginn einer zusätzlichen Bebauung ist ein formloser Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, zu stellen.

4. Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt den Bestand im Plangebiet sowie die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter. Dabei werden die wesentlichen Ergebnisse der vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zusammengefasst. Zusätzlich werden die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung beschrieben.

4.1.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Das Plangebiet wird durch ein Ensemble aus denkmalgeschützten, mit Seniorenwohnungen ausgestatteten Stiftsgebäuden mitsamt den teilweise erhaltenen historischen straßenseitigen Einfriedungen und den Gartenanlagen geprägt. Die vorhandenen Wohngebäude und die Kindertagesstätte an der Schedestraße fügen sich in ihrer Maßstäblichkeit und Architektur harmonisch in das Gesamtbild des Baublocks ein.

Seit dem Auszug des Krankenhauses Bethanien im Februar 2011 und dem anschließenden Verkauf des Grundstücks Ecke Martinistraße/ Frickestraße wurde für diesen einzigen Entwicklungsbereich im Plangebiet eine Neuplanung betrieben. Der hochbaulich-freiraumplanerische Realisierungswettbewerb hat im Ergebnis den Erhalt der historischen Fassade an der Martinistraße und eine rückwärtige Neubebauung unter Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes vorgesehen. Das abgestimmte Konzept für das Grundstück sieht neben gut 70 genossenschaftlichen Mietwohnungen auch die Integration von sozialen und kulturellen Einrichtungen für den Stadtteil vor.

Mit dem Bebauungsplan sollen die vorhandenen Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzungen im Plangebiet gesichert werden. Ergänzend hierzu ist als Nachnutzung für das ehemalige Krankenhausgrundstück ebenfalls eine Wohnnutzung vorgesehen. Die Kindertagesstätte wird durch die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf ge-

sichert. In Teilbereichen entlang der Frickestraße und der Martinistraße sind Erhaltungsbereiche vorgesehen. Der erhaltenswerte Baumbestand wird durch enge Bau-
grenzen und Erhaltungsgebote gesichert.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 6,6 ha. Davon entfallen etwa 10.300 m² auf öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund der großen Grundstücke im Plangebiet und der hohen Anteile unbebauter Flächen nur zu einem relativ geringen Grad von zumeist 30 bis 40 % versiegelt. Die einzige Neubaufläche im rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses Bethanien liegt im Bereich bereits durch die ehemalige Krankenhausnutzung versiegelter oder bebauter Fläche, so dass eine Neubebauung den Versiegelungsgrad des Plangebiets nicht verändert.

4.1.2 Standort und Untersuchungsraum

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Eppendorf 4 umfasst den Bereich zwischen Martinistraße, Frickestraße, Schedestraße und Tarpenbekstraße der Gemarkung Eppendorf im Bezirk Hamburg-Nord (Ortsteil 403).

Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung wurde nicht förmlich festgelegt. Durch die Planausweisungen als Wohngebiet und Fläche für Gemeinbedarf wird dem vorhandenen Bestand Rechnung getragen und eine behutsame Entwicklung im Bereich des ehemaligen Krankenhauses ermöglicht. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurden die umliegende Bebauung mit ihren unterschiedlichen Nutzungen und die angrenzenden Straßenräume hinzugezogen.

Das Umfeld südlich der Martinistraße ist durch die Neubebauung Bethanien-Höfe Eppendorf und der daneben liegenden St. Martinuskirche geprägt. Westlich der Frickestraße schließt das Krankenhausesgelände des Universitätsklinikums Hamburg-Eppendorf an. Nördlich der Schedestraße befinden sich ausschließlich Wohngebäude. Im Osten verläuft die Tarpenbekstraße (Bundesstraße 433, Ring 2), vorhanden sind Wohngebäude und die Sporthalle der Marie-Beschütz-Schule Erikastraße 41. Außerdem befindet sich hier die Straßenkreuzung Martinistraße/Tarpenbekstraße.

Zur Beschreibung des Bestandes im Plangebiet siehe Ziffer 3.4 der Begründung bzw. unter den jeweiligen Schutzgütern im Umweltbericht.

4.1.3 Alternativen

Planungsalternativen

Planungsanlass war die Aufgabe des ehemaligen Krankenhauses Bethanien und die erforderliche planungsrechtliche Steuerung für eine Nachnutzung des Gebäudekomplexes. Aufgrund der im Plangebiet überwiegend in denkmalgeschützten Stiftsgebäuden vorherrschenden Wohnnutzung soll eine Ausweisung als Wohngebiet erfolgen. Da es sich um eine stark bestandsorientierte Planung handelt, besteht keine Alternative zu den vorgesehenen Planausweisungen.

Das bestehende Planrecht bedarf einer Erneuerung und einer leichten Anpassung an den tatsächlichen Bestand, die die künftig zu erwartenden Entwicklungen berücksichtigt. Mit einer kleinen Neubaufläche im rückwärtigen Grundstücksbereich des ehemaligen Krankenhauses Ecke Frickestraße / Martinistraße wird eine Entwicklungsmöglichkeit gesichert, die sich in die umliegende Bebauung einfügt. Damit werden durch den Bebauungsplan-Entwurf fast ausschließlich bestandsorientierte Ausweisungen getroffen, die somit nicht wesentlich über eine Nullvariante hinausgehen.

Für die Neubauten im Plangebiet wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits bebaut bzw. versiegelt war. Es ist daher nicht von einem starken Eingriff in die Schutzgüter auszugehen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist für den Stadtteil Eppendorf von großer Bedeutung, da es die zwischen 1888 und 1910 entstandenen und unter Denkmalschutz stehenden Stiftsbauten mitsamt den teilweise erhaltenen historischen straßenseitigen Umfriedungen und den umgebenden Freiflächen umfasst. Im Plangebiet mit dem Baublock des Denkmalsensembles "Eppendorfer Stiftequartier" wird bis auf einige wenige andere Nutzungen (Kindertagesstätte, Kulturhaus Eppendorf, Stadtteilarchiv Eppendorf) gewohnt. Der überwiegende Anteil an Wohnungen befindet sich in Form von Senioren-Wohnungen in den historischen Stiftsgebäuden.

Die zukünftige Nutzung des Grundstücks des ehemaligen Krankenhauses Bethanien ist von großer Wichtigkeit für die Weiterentwicklung des Quartiers. Nach Auffassung der Bezirkspolitik soll hier in jedem Fall eine Kerngebiets- bzw. Büronutzung, die sich später in die angrenzenden Bereiche des Wohnblocks ausbreiten könnte, vermieden werden. Es ist eine Nutzung zu entwickeln, die Wohnen, Soziales und Kultur verbindet. Diese Zielsetzung kann nur durch die Erstellung eines Bebauungsplans, der die planerischen Voraussetzungen hierfür schafft, gesichert werden.

4.1.4 Fachgutachten

Die dem Umweltbericht zugrunde gelegten Gutachten sind unter Ziffer 3.3 der Begründung aufgeführt.

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

Die Bestandsdaten zum Schutzgut Klima sind vorhandenen, auf einen größeren räumlichen Bereich bezogenen Messungen entnommen. Die verwendeten technischen Verfahren können den Fachgutachten entnommen werden, sofern sie nicht im Umweltbericht erwähnt sind.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

4.2.1 Schutzgut Luft

4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

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

Zum Bebauungsplan Eppendorf 4 wurden daher eine Schalltechnische Untersuchung zum Straßenverkehr sowie eine Untersuchung auf Luftschadstoffe durchgeführt.

Luftschadstoffe und Feinstaub

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu Hauptverkehrsstraßen wurde die Belastung der Luft mit Schadstoffen und Feinstaub im April 2013 gutachterlich untersucht.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Eppendorf 4 befindet sich im Einwirkungsbereich einer unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Hauptverkehrsstraße, der Tarpenbekstraße (Bundesstraße 433, Ring 2).

Die Untersuchungen beschränken sich auf die überwiegend verkehrsbedingt emittierten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (PM₁₀) und den Ultrafeinstaub (PM_{2,5}). Für die Berechnungen wurde das Rechenmodell MISKAM eingesetzt. MISKAM berücksichtigt den Einfluss der Gebäudekörper auf die Schadstoffausbreitung

und ist daher für Schadstoffprognosen im städtischen Bereich besonders gut geeignet. Die Beurteilung erfolgt anhand der Immissionswerte der 39. BImSchV.

Die Berechnungen ergaben, dass im Plangebiet mit keinen Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und die beiden Feinstaubfraktionen PM₁₀ und PM_{2,5} innerhalb von nutzungssensiblen Bereichen zu rechnen ist.

Die Umsetzung der im Entwurf des Bebauungsplans „Eppendorf 4“ vorgesehenen Baumaßnahmen wird daher zu keiner Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für die verkehrsbedingten Luftschadstoffe führen.

Straßenverkehrslärm

Für den Bereich Eppendorf wurde 2011 im Auftrag des Bezirksamtes Hamburg-Nord ein Lärmaktionsplan aufgestellt. Dieser Arbeit liegen Darstellungen und Zahlenmaterial zu Grunde, die das Bezirksamt Hamburg-Nord und das Amt für Verkehr der Freien und Hansestadt Hamburg geliefert haben. Die vom Gutachterbüro erarbeiteten Darstellungen dienen als Grundlage für die Betrachtung der Lärmauswirkungen auf das Plangebiet. Außerdem wurde zum Bebauungsplan Eppendorf 4 im Jahr 2012 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die im Jahr 2015 aktualisiert wurde.

Aus dem Jahr 2006 liegen Zählungen mit Daten zum durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) vor, die sowohl in die Berechnung der Lärmkartierung nach VBUS als auch nach RLS 90 eingingen. Von Bedeutung für den Untersuchungsbereich sind folgende Verkehrsmengen:

Straßenname	Straßenabschnitt	DTV in Kfz	Lkw-Anteil day/even- ing/night in %	Lkw absolut
Tarpenbekstraße	Schottmüller- straße bis Mar- tinistraße	39.820	2,7	1.075
Tarpenbekstraße	Martinistraße bis Lokstedter Weg	40.000 – 43.884	2,5 – 2,7	1.000 - 1.185

Martinistraße	Frickestraße bis Tarpenbekstraße	10.665	5,0	533
*Schedestraße	gesamt	2000	3	60
*Frickestraße	Schedestraße bis Martinistraße	2000	3	60

* Werte von 2003

Die Lkw-Anteile zeigen keine getrennten Day-, Evening- und Night-Werte. Für alle drei Werte werden die gleichen Prozentzahlen genannt.

Die lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, dass das Plangebiet entlang der angrenzenden Straßen Tarpenbekstraße und Martinistraße mit Straßenverkehrslärm vorbelastet ist.

Die überwiegend geschlossene Bebauung schirmt die Innenbereiche wirkungsvoll gegen den Straßenlärm ab.

Bewertung:

Das Lärmgutachten hat ergeben, dass an den zur Tarpenbekstraße und Martinistraße orientierten Gebäudeseiten hohe Lärmbelastungen bestehen. Allen Untersuchungsergebnissen ist zu entnehmen, dass die der Tarpenbek- und Martinistraße zugewandten Fassaden gesundheitsgefährdend hohen Lärmpegeln $\leq 60/70$ dB(A) nachts/tags ausgesetzt sind.

Für die denkmalgeschützten Stiftsgebäude an der Tarpenbekstraße wurde geprüft, ob der in den Bestandsgebäuden vorhandene bauliche Schallschutz den Mindestanforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels genügt. Das Ergebnis der Prüfung ergab, dass die Gebäude Tarpenbekstraße 31 und Schedestraße 24 mit hinreichendem baulichen Schallschutz ausgestattet sind und für das Gebäude Tarpenbekstraße 33 Verbesserungsbedarf um eine Schallschutzklasse besteht.

4.2.1.2 Umweltauswirkungen der Planung

Luftschadstoffe, Feinstaub und Lärm:

Durch die Planung ergibt sich keine Veränderung der bestehenden Situation im Plangebiet. Die Umnutzung des ehemaligen Krankenhausgrundstücks in eine Wohnbau-

fläche führt zu keiner wesentlichen Zunahme von Fahrzeugverkehr im Plangebiet, somit kann nicht von einer Erhöhung der Lärmemissionen oder Luftschadstoffe ausgegangen werden.

4.2.1.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Luftschadstoffe und Feinstaub

Mit der bestandsorientierten Ausweisung des Bebauungsplanes bei einem weitgehenden Erhalt des vorhandenen Baumbestandes sowie dem Ersatz von festgesetzten Bäumen bei Abgang wird dafür Sorge getragen, dass sich die lufthygienischen Bedingungen im Plangebiet nicht verschlechtern.

Lärm

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Tarpenbekstraße und Martinistraße wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass durch geeignete Grundrissgestaltung Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind, bzw. ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden muss (§ 2 Nummer 2). Die Unterbringung der privaten Stellplätze für die Neubauvorhaben soll überwiegend in Tiefgaragen erfolgen.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 lit. a) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf Schutzgüter wie z.B. die Luft zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Zur Beurteilung der Lärmimmissionen als Teilaspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ zugrunde gelegt.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 h BauGB ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, die bestmögliche Luftqualität erhalten werden soll. Nach § 1 Absatz 3 Nr. 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen.

Der Bebauungsplan entspricht diesen Umweltschutzzielen durch die Aufnahme passiver Lärmschutzmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen sowie der weitestgehenden Unterbringung der Stellplätze bei den Neubauvorhaben in Tiefgaragen.

4.2.2 Schutzgut Klima

4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

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

Das Lokalklima des Plangebietes ist durch die innerstädtische Lage geprägt. Im Plangebiet befindet sich jedoch ein großer Bestand an Bäumen sowohl auf den privaten Freiflächen als auch in den Straßenräumen, der sich positiv auf das Lokalklima im Gebiet auswirkt, genauso wie der hohe Anteil bepflanzter Freiflächen. Spürbar ist ebenfalls der klimatisch ausgleichend wirkende benachbarte Eppendorfer Park.

4.2.2.2 Umweltauswirkungen der Planung

Mit der bestandsorientierten Ausweisung des Bebauungsplanes wird lediglich auf einer Baufläche des Grundstücks Ecke Martinistraße/ Frickestraße eine Neubebauung ermöglicht. Es handelt sich dabei um die Grundstücksfläche des ehemaligen Krankenhauses Bethanien, mit ehemaligen Bestandsbauten, Stellplätzen und Zufahrten von der Martini- und Frickestraße. Die zulässigen neuen Baukörper fügen sich in ihrer Größe in den umgebenden Bestand ein und entstehen auf Flächen, die bereits bebaut oder versiegelt sind bzw. waren. Es werden daher keine merkbaren Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet.

4.2.2.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden bestandsgemäß enge Baugrenzen festgesetzt, so dass der hohe Anteil begrünter Flächen erhalten bleibt. Begrünungsvorschriften für nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen (§ 2 Nummer 12) sichern im Neubaubereich eine gute Eingrünung. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind bei Abgang

Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 2 Nummer 13). Mit diesen Maßnahmen wird zu einer Stabilisierung des örtlichen Kleinklimas beigetragen.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 lit. a) und lit f) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf Schutzgüter wie z.B. das Klima zu berücksichtigen. Natur und Landschaft sind gemäß § 1 Absatz 1 BNatSchG nach Maßgabe der in § 1 BNatSchG nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Gemäß § 1 Absatz 3 Nummer 4 BNatSchG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. § 1 Absatz 5 BauGB fordert, dass Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

Durch den Erhalt des Grünbestandes im Plangebiet und die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen entspricht der Bebauungsplan diesen Umweltschutzziele. Durch die zentrale Lage und die relativ gute Anbindung des Plangebietes an den Öffentlichen Personennahverkehr wird ein Verzicht auf die Kfz-Nutzung begünstigt und damit zum allgemeinen Klimaschutz beigetragen.

4.2.3 Schutzgut Wasser und Boden

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Der Grundwasserstand liegt im Süden des Plangebietes bei ca. 3 m Normalhöhennull (NHN) und im Norden bei ca. 4 m NHN. Aufgrund der vorhandenen Morphologie, des vorhandenen Grundwasserspiegels und der teilweise mächtigen Sandlagen ist in weiten Teilen des Plangebietes eine Versickerung von Regenwasser möglich.

Aufgrund der Höhendifferenz zwischen der Südost- und der Nordostecke des Plangebietes von fast 7 m sind keine zuverlässigen Aussagen zu den Grundwasserflurabständen möglich.

Topographie

Die Geländehöhe des Plangebietes liegt bei ca. + 15,90 m NHN im Nordwesten (Kreuzung Schedestraße/ Frickestraße) und ca. +8,10 m NHN im Nordosten (Kreuzung Schedestraße/ Tarpenbekstraße). Die Morphologie ist abfallend Richtung Süden auf ca. +13,00 m NHN im Südwesten (Kreuzung Frickestraße/ Martinistraße) und ca. +9,10 m NHN im Südosten (Kreuzung Martinistraße/ Tarpenbekstraße), insgesamt in Richtung Alstertal.

Geologische Verhältnisse

Der weitaus größte Teil des Plangebietes ist charakterisiert als Sande unterschiedlicher Korngrößenzusammensetzung und Lagerungsverhältnisse mit mehr als 10 m Mächtigkeit über Geschiebemergel. Partiiell sind zwischen 3,9 – 5,1 m unter Oberkante (OK) Gelände im Feinsand schluffige Anteile zu finden.

Im östlichen Dreieck beträgt die Mächtigkeit der Decksande über Geschiebelehm /-mergel weniger als 10 m. Im Bereich Martinistraße (ehemaliges Krankenhaus Bethanien) und Ecke Tarpenbekstraße kann in einer Tiefe von 3,0 – 5,0 m eine ca. 1,2 m mächtige Schluffschicht auftreten. Bis zur Endteufe von 10,0 m unter OK Gelände ist mit einer durchgehenden Folge von Feinsanden, teilweise mit Schluffanteilen zu rechnen.

Boden und Versiegelung

Im Plangebiet befinden sich keine schützenswerten Böden.

Aufgrund der großen Grundstücke im Plangebiet und der hohen Anteile unbebauter Flächen ist der Versiegelungsgrad relativ gering, er liegt zumeist bei 30 – 40 %. Die überwiegende Nutzung als Altenstifte geht einher mit einer weitgehend park- und gartenartigen Gestaltung der Freiflächen, die Böden sind gärtnerisch bearbeitet bei eher extensiver Pflege. Die Lebensraum-, Puffer- und Speicherfunktionen sind daher weitgehend gegeben.

Altlasten

Für das Plangebiet sind im Altlasthinweiskataster keine Flächen verzeichnet.

In der Umgebung des Plangebietes finden sich jedoch mehrere Punkte des Schwermetallrasteruntersuchungsprogramms der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, die Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielflächen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) aufweisen. Aus diesem Grund war eine Untersuchung des Oberbodens im Bereich der Kindertagesstätte Schedestraße notwendig.

Am 30.03.2006 wurde im Rahmen der durchgeführten Untersuchung das Grundstück der Kindertagesstätte Schedestraße in 7 Teilflächen unterteilt. Je nach Flächengröße und Zugänglichkeit der Böden für den Menschen (BBodSchV Wirkungspfad Boden - Mensch), wurden je Teilfläche 15 bis 25 Einzelproben gewonnen. Die Einzelproben eines Probenhorizontes wurden zu einer Mischprobe zusammengeführt. Schwer zugängliche, bewachsene Böden (Rasen oder Beete) wurden im Horizont von 0,0 - 0,10 m beprobt. Leicht zugängliche Böden auf Sandflächen wurden in den Horizonten 0,0 - 0,10 m und 0,10 - 0,35 m beprobt.

Untersuchungs- und Analysenergebnisse:

Im Bereich der Teilflächen 2 (Bolzplatz) und 4 (Flächen östlich und westlich des Bolzplatzes) wurden erhöhte Gehalte an Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ermittelt. Der Vergleich der Analysenergebnisse mit den Prüfwerten der BBodSchV, Wirkungspfad Boden - Mensch, Kinderspielflächen zeigt für den relevanten Einzelparameter Benzo(a)pyren auf Teilfläche 4 mit 2,5 mg / kg TS (Trockensubstanz) eine Überschreitung des Prüfwertes an, die jedoch keine Gesundheitsgefährdungen beinhalten. Da eine orale Aufnahme von Bodenmaterial durch Kinder nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird zur Bodenverbesserung empfohlen, von der Teilfläche 4 ca. 10 cm Boden abzuziehen und eine Schicht von ca. 30 cm Mutterboden aufzubringen und mit robustem Rasen zu bepflanzen.

Das Recyclingmaterial zur Befestigung von Teilfläche 2 (Bolzplatz) birgt aufgrund seiner Zusammensetzung mit z.T. scharfkantigen Scherben von Glas und Porzellan Verletzungsgefahr. Aufgrund der hohen PAK-Gehalte (15,9 mg / kg TS) darf dieses Material gemäß der TR LAGA (Technische Regeln - der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) nur unter Einschränkungen mit definierten Sicherungsmaßnahmen eingebaut werden. Im Rahmen von Erdarbeiten auf dem Grundstück ist damit zu rechnen, dass auf den Teilflächen 2 und 4 Recyclingmaterial bzw. Böden anfallen, die sich nicht zum uneingeschränkten Wiedereinbau eignen.

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

Bereiche, die in der Planzeichnung gem. § 9 BauGB auszuweisen sind, konnten im Plangebiet nicht ermittelt werden.

Kampfmittelverdachtsflächen

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn sollte deshalb die Kampfmittelfrage mittels Gefahrenerkundung bzw. Luftbildauswertung und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geklärt werden.

4.2.3.2 Wasser und Boden - Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Planung werden der Wasserhaushalt sowie der Boden aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Baukörperausweisungen in ihrer Qualität nicht verändert. Für die Neubauten im Bereich des ehemaligen Krankenhauses Ecke Martistraße/Frickestraße wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits bebaut bzw. befestigt war, so dass der Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändert wird.

Die Führung der öffentlichen HAUPTerschließungsstraßen des Plangebietes erfolgt auf den Trassen der vorhandenen Straßen, sodass hierfür kein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen stehen den im Bebauungsplan vorgesehenen Ausweisungen nicht entgegen.

4.2.3.3 Wasser- und Boden - Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen /

Festsetzungen

Auf Teilbereichen des Geländes der Kita Schedestraße sollte das oberflächennah anstehende anthropogen geprägte Bodenmaterial aufgrund der Untersuchungsergebnisse (s.o.) zur Verringerung des Gefährdungspotentials für die Kinder ausgetauscht oder überdeckt werden.

Die Festsetzung, dass Tiefgaragen mit 50 cm Boden anzudecken sind, hat den Zweck, dass in diesen Bereichen gewisse Funktionen des natürlichen Bodens wieder entstehen. Die erforderliche Bodenabdeckung ersetzt in diesen Bereichen die ursprünglichen Bodenfunktionen teilweise, wenn sich nach einiger Zeit die natürlichen Abläufe regeneriert haben.

Die Festsetzung § 2 Nummer 11, wonach die Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, mindert die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch diese Befestigungen.

Da in dem Plangebiet keine Gewässer vorhanden sind, betreffen die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ausschließlich die Versickerung, die Verdunstung und den oberflächigen Abfluss von Regenwasser. Anfallendes Oberflächenwasser von den Gebäuden und den befestigten Flächen sollte entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung möglichst auf den Grundstücken versickern oder in offenen Mulden gesammelt werden. Wo dies nicht möglich ist, sollte das Niederschlagswasser unterirdisch gesammelt und nach Maßgabe der zuständigen Stelle gedrosselt und zeitlich verzögert in das Mischwassernetz eingeleitet werden. Mit dieser schutzgutbezogenen Maßnahme könnten die Niederschläge im Plangebiet zurückgehalten werden. Die höhere Verweildauer des Wassers würde zu einer quantitativen und qualitativen Aufwertung des Bodens mit gleichzeitig positiven Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation und die Wasserversorgung des Gehölzbestandes führen.

Die Planung hat keine erkennbaren Auswirkungen auf den Grundwasserstand oder die Qualität des Grundwassers.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 lit. a) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf Schutzgüter wie z.B. Wasser und Boden zu berücksichtigen. Nach § 6 und § 47 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind Gewässer (Oberflächengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen sollen unterbleiben. Gemäß § 1 Absatz 3 Nr. 3 BNatSchG ist für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen.

Dieser Zielsetzung wird insoweit entsprochen, dass durch die Planumsetzung keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser erfolgen.

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

Der Bebauungsplan folgt diesen Umweltzielen durch überwiegend bestandsorientierte Ausweisungen und dadurch, dass für die Umsetzung der Neubaumaßnahmen bereits versiegelte Flächen für eine Neubebauung in Anspruch genommen werden. Die Erschließung erfolgt auf den bereits vorhandenen Straßentrassen.

4.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Die Freiflächen des Plangebietes sind geprägt durch eine parkartige Begrünung mit Grasflächen, Gehölzen und vielen großen alten Bäumen. Die entsprechenden Biototypen sind anthropogen entstanden, bieten aber aufgrund nicht sehr intensiver Pflege und Nutzung einigen angepassten, im Stadtgebiet verbreitet vorkommenden natürlichen Pflanzen- und Tierarten Lebensraum.

Es ist davon auszugehen, dass der für solche Gebiete typische Vogelbestand wegen der alten Bäume durchaus auch in hoher Artenzahl und mit anspruchsvolleren Arten, wie z.B. Spechten, vorhanden ist. Auch besonders geschützte Säugetiere wie Igel, Maulwurf, Eichhörnchen und seltenere Mausarten sind mit großer Wahrscheinlichkeit in dem Gebiet zu Hause, genauso wie Fledermäuse, die in den alten Gebäuden und alten Bäumen Unterschlupf finden können. Das Vorhandensein von Kriechtieren und Lurchen ist eher unwahrscheinlich.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden, auch keine sonstigen Schutzgebiete.

4.2.4.2 Tiere und Pflanzen - Umweltauswirkungen der Planung

Wegen der weitgehend bestandssichernden Festsetzungen sind erhebliche negative Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Flurstück 1154 der Gemarkung Eppendorf, das bis auf den Gebäudeteilbereich der Krankenhausfassade entlang der Martistraße neu bebaut wird, ist wegen der vorigen Krankenhausnutzung in dem bebaubaren Bereich weitgehend befestigt gewesen. Lebensräume besonders geschützter Tiere werden allenfalls kleinflächig beeinträchtigt, so dass sie ins Umfeld ausweichen können.

Insgesamt sind die durch die Planfestsetzungen vorbereiteten Beeinträchtigungen kleinflächig und untergeordnet, sie verursachen keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Da im Plangebiet keine wesentlichen Veränderungen vorgesehen sind, insb. die historischen Gebäude erhalten werden und auf dem ehemaligen Krankenhausgrundstück nach dem Abriss des rückwärtigen Altbaubestandes und einer Neubebauung wieder Gartenbiotope hergestellt werden, kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass die durch Veränderungen in ihrem Lebensumfeld betroffenen Tiere in Nachbar-Areale ausweichen können und somit die ökologische Funktion der von der Beeinträchtigung betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im größeren räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ein Vorkommen seltener Tiere mit einer sehr festen Bindung an ihr Habitat, d.h. von Arten, die nicht in der Lage sind, Ausweichmöglichkeiten zu finden oder zu nutzen, sind im Bereich der Neubaufäche im Plangebiet nicht bekannt.

Durch die Fällung von Bäumen, die Bebauung bisheriger Freiflächen oder den Abriss von Gebäuden können einzelne Tierhabitate zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Soweit dies lediglich national geschützte Tierarten betrifft (z.B. Igel, Eichhörnchen), liegt hierin gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften. Da die ökologische Funktion der von den möglichen Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europarechtlich geschützten Tierarten und Vögeln im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, wird auch diesbezüglich keine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst. Vorhabenbezogen ist deshalb die Habitatfunktion zu überprüfen und ggf. für Ersatz durch neue Nistmöglichkeiten oder z.B. Fledermauskästen zu sorgen.

Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind die im Plangebiet vorkommenden Vögel der verbreiteten Arten in der Regel in der Lage, in die angrenzenden Bereiche auszuweichen. Dies gilt auch, soweit Fledermäuse bei Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen (oder z.B. Dachausbauten oder Fassadensanierungen) gestört werden sollten. Im Plangebiet sowie angrenzend an das Plangebiet gibt es ausreichend ähnliche Substanz, die von den betroffenen Fledermäusen als Ausweichhabitat angenommen werden kann. Daher wird gegen das Störungsverbot nicht verstoßen, denn verboten sind nur erhebliche Störungen, durch die der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird. Gleichwohl sollten auch Störungen entsprechend der nachfolgenden Aussagen zum Tötungsverbot vermieden werden.

Grundsätzlich muss von jedem Vorhabenträger darauf geachtet werden, dass Tiere der besonders geschützten Arten nicht durch anstehende Maßnahmen getötet werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Gefährdet sind Tiere insbesondere dann, wenn sie nicht flüchten können, d.h. als Jungtiere, Vogeleier oder im Winterschlaf. In den entsprechenden Zeiten ist daher besondere Vorsicht geboten. Für Fledermäuse sind dies Frostperioden und die Wochenstubenzeit von Mai bis Ende Juli. Bei Abrucharbeiten ist darauf zu achten und in den baurechtlichen Abrissgenehmigungen durch entsprechende Nebenbestimmungen abzusichern, dass im Winter keine schlafenden Fledermäuse und im Frühsommer keine Jungtiere getötet werden. Sollten wegen Abrissarbeiten Fledermäuse gefunden werden, müssen sie umgesiedelt oder die Abrissarbeiten verschoben werden, weil ansonsten gegen das artenschutzrechtliche Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) verstoßen würde. Auch andere Veränderungen an den Gebäuden, insb. den Altbauten können Fledermäuse beeinträchtigen, daher ist immer vorab zu prüfen, ob ein Besatz zu vermuten oder zu erkennen ist. Dicke Bäume mit größeren Höhlungen sollten in der zulässigen Zeit (Oktober bis Februar) außerhalb von Frostperioden gefällt werden, es sei denn, dass sie sich als Winterquartier eignen. Dieses ist dann vorab zu prüfen.

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

4.2.4.3 Tiere und Pflanzen - Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen /

Festsetzungen

Durch die weitgehend am Bestand ausgerichteten engen Baukörperausweisungen des Denkmalensembles "Eppendorfer Stiftequartier", der bestandsorientierten Baukörperausweisungen der Erhaltungsbereiche, der Wohnbauflächen im Blockinnenbereich und der Gemeinbedarfsfläche der Kindertagesstätte werden wertvolle Grünflächen und der Baumbestand für den Naturhaushalt gesichert und Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere weitgehend vermieden. Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Der ggf. erforderliche Verlust von vorhandenen Bäumen und Hecken wird durch Ersatzpflanzungen nach der BaumschVO ausgeglichen. Bäume, die im Bereich von Baumöglichkeiten besonders zu beachten sind, sind durch Erhaltungsgebote gesichert und die Pflicht, sie in jedem Fall zu ersetzen, ist geregelt (§ 2 Nummer 13).

Durch die Festsetzung des § 2 Nummer 12, nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen, wird der Tier- und Pflanzenwelt ermöglicht, neue Lebensräume zu entwickeln, die den Entfallenen ähneln.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Absatz 2 BNatSchG sind die lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen. Nach § 1 Absatz 3 Nr. 5 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein stark anthropogen überformtes Gebiet, das aufgrund seines Grünbestandes für wildlebende Tiere eine Bedeutung hat. Aufgrund der weitgehend bestandssichernden Ausweisungen werden die Lebensräume für Pflanzen und Tiere gesichert.

4.2.5 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Die städtebauliche Struktur des Baublocks wird durch das aus historischen Stiftsbauten und sozialen Einrichtungen bestehende Denkmalensemble mitsamt den teilweise erhaltenen historischen straßenseitigen Umfriedungen und den umgebenden Freiflächen geprägt. Die zwischen 1888 und 1910 erbauten historischen Gebäude sind überwiegend straßenparallel angeordnet und von durchgrünten Freiräumen mit altem Baumbestand umgeben. Der Stiftsgebäude-Block bildet einen der einprägsamsten Bestandteile des Stadtbildes im nördlichen Eppendorf.

Die Straßenräume des Plangebietes werden durch den vorhandenen alten Baumbestand sowie die begrünten Vorgärten geprägt. Benachbart befinden sich das Gelände des Universitätsklinikums Hamburg-Eppendorf (UKE) sowie der Eppendorfer Park.

4.2.5.2 Umweltauswirkungen der Planung

Da sich die Ausweisungen des Bebauungsplanes am Bestand orientieren, sind keine größeren Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild zu erwarten. Die baulichen Veränderungen durch den Abriss und Neubau im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Krankenhauses sind nur im Straßenbereich Ecke Frickestraße / Martinstraße wahrnehmbar. Der parkartige Teil mit alten Bäumen wird im Wesentlichen erhalten, eine Aufwertung findet durch die Freiraumplanung der rückwärtigen Neubebauung statt.

Die Neubebauung fügt sich, unter Erhalt der alten Krankenhausfassade an der Martinstraße, behutsam in den durch das Denkmalensemble geprägten Baublock ein. Durch die im Planbild getroffenen Festsetzungen und die § 2 - Festsetzungen der Verordnung wird das historisch anspruchsvolle Stadtbild gesichert und mit gestalterisch hochwertigen Neubauten ergänzt. Der abgeschlossene und durch seine Grünstrukturen mit altem Baumbestand geprägte Charakter des Baublocks „Eppendorfer Stiftequartier“ bleibt erhalten. Mit der Realisierung der festgeschriebenen Planinhalte erfolgt eine im städtischen Umfeld positiv zu wertende Veränderung auf der rückwärtigen Grundstücksfläche des ehemaligen Krankenhauses. Der Abriss der rückwärtigen eher zweckmäßigen Bauteile und des versiegelten Hofes mit Stellplätzen des ehemaligen Krankenhauses zugunsten neuer Wohngebäude mit einer Tiefgarage und angelegten Garten- und Grünflächen stellt eine Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes dar.

4.2.5.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Durch die enge Wechselwirkung der Schutzgüter untereinander sind entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. Festsetzungen zum Schutz der Landschaft und des Stadtbildes bereits eingehend in den Schutzgütern Luft, Klima, Boden/Wasser und Tiere/Pflanzen genannt. Im Plangebiet werden überwiegend der Gebäudebestand und die Grünflächen gesichert.

Die einzige Möglichkeit für eine Neubebauung besteht auf den versiegelten Flächen des ehemaligen Krankenhauses. Die Neubebauung wird mit ihren Freiflächen bzw. ihrer gärtnerischen Anlage, optisch und ökologisch wirksam begrünt und bepflanzt, zu einer Aufwertung im Plangebiet führen. Positiv wirken sich zudem die Vorschriften zur Begrünung der Tiefgaragen und zum dauerhaften Erhalt des alten Baumbestandes aus.

Durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes wird die durch das Denkmalensemble geprägte Struktur des Quartiers gesichert. Historische Gebäude und Bauwerksteile werden durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 geschützt (§ 2 Nummer 1). Eine Neubebauung kann in Anpassung an den Bestand erfolgen.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

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

Die Sicherung der baulichen Struktur im Plangebiet und eine neue Nutzung für das ehemalige Krankenhausgrundstück führen zu einer zeitgemäßen Fortentwicklung in Anpassung an den Erhalt des Stadtbildes.

4.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet befindet sich das Denkmalensemble "Eppendorfer Stiftequartier": Frickestraße 24 a-c und Umfriedung; Frickestraße 26; Martinistraße 40; Martinistraße 42 mit Fatimakapelle und Umfriedung; Schedestraße 2 und Umfriedung; Schedestraße 4 und Umfriedung; Schedestraße 6 und Umfriedung; Schedestraße 16 (Altbau); Schedestraße 18, 20, 22, 24 a-f und Umfriedung an der Tarpenbekstraße; Tarpenbekstraße 31, 31 a-b, Tarpenbekstraße 33 und Umfriedung; jeweils die umgebenen Freiflächen.

4.2.6.2 Umweltauswirkungen der Planung

Durch die bestandsorientierte Planung werden die historischen Gebäude mit ihren Umfriedungen und Grünanlagen gesichert. Die hochbaulichen Veränderungen im Bereich des ehemaligen Krankenhauses lehnen sich in ihrer festgeschriebenen Geschossigkeit dem Bestand an und tragen zum Erhalt des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei.

4.2.6.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 werden die beiden erhaltenswerten Gebäude an der Frickestraße und die Fassade des ehemaligen Krankenhauses Bethanien entlang der Martinistraße im Plangebiet geschützt (§ 2 Nummer 1).

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

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

4.2.7 Schutzgut Mensch

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen attraktiven Wohnstandort mit großen, von den Bewohnern nutzbaren Gartenbereichen. Öffentliche Erholungsmöglichkeiten sind durch den an das Plangebiet angrenzenden Eppendorfer Park gegeben.

Auf die Bewohner des Plangebietes einwirkende Lärmbelastungen sind unter Ziffer 4.2.1 beschrieben.

4.2.7.2 Umweltauswirkungen der Planung

Durch die neuen Bauflächen auf dem ehemaligen Krankenhausgrundstück Ecke Frickestraße / Martinistraße mit einem Erhalt der historischen Fassade an der Martinistraße, wird Wohnraum für Familien geschaffen. Es ergeben sich keine Nachteile für die vorhandene Bebauung.

4.2.7.3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Die Ausweisung sichert die Wohnnutzung auf großen, begrünten Grundstücken.

Berücksichtigung der Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Absatz 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Aufnahme passiver Lärmschutzmaßnahmen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen ist durch den benachbarten Eppendorfer Park gesichert, im Plangebiet werden die bestehenden Grünstrukturen weitgehend erhalten.

4.3 Monitoring

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

4.4 Zusammenfassung Umweltbericht

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Tarpenbekstraße und Martinistraße wird im Bebauungsplan als passive Schallschutzmaßnahme festgesetzt, dass in den angrenzenden Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäude-seiten zuzuordnen sind, bzw. ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude zu schaffen ist.

Für die historischen Gebäude des Denkmalensembles an der Tarpenbekstraße wurde geprüft, ob der in den Bestandsgebäuden vorhandene bauliche Schallschutz den Mindestanforderungen entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels genügt. Ergebnis der Prüfung ist, dass die Gebäude Tarpenbekstraße 31 und Schedestraße 24 mit hinreichendem baulichen Schallschutz ausgestattet sind und für das Gebäude Tarpenbekstraße 33 Verbesserungsbedarf um eine Schallschutzklasse besteht.

Die Innenbereiche werden durch die geschlossene Bebauung wirkungsvoll vom Straßenverkehrslärm abgeschirmt.

Die Untersuchung zu Luftschadstoffen und Feinstaub hat keine Überschreitung der Grenz- oder Richtwerte ergeben. Durch die Planung ergibt sich keine Veränderung der bestehenden Situation. Aufgrund der bestandsorientierten Planung werden keine Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet.

Auf dem Grundstück Schedestraße 16 (Kita) wurde der Boden hinsichtlich Altlasten untersucht. Auf den Freiflächen der Kita wurde auf zwei Teilflächen belasteter Oberboden gefunden, der zur Verringerung des Gefährdungspotentials einen Austausch empfehlenswert macht. Das Ergebnis steht den vorgesehenen Ausweisungen des Bebauungsplan-Entwurfes nicht entgegen.

Die Böden im Plangebiet lassen in den überwiegenden Teilen des Plangebietes die Versickerung von Regenwasser zu. Für die Neubauten ist eine Rückhaltung und Versickerung erforderlich.

Die das Plangebiet prägende parkartige Begrünung mit Grasflächen, Gehölzen und altem Baumbestand bietet zahlreichen im Stadtgebiet verbreitet vorkommenden Pflanzen- und Tierarten sowie einigen anspruchsvolleren Arten Lebensraum. Durch die bestandsorientierte Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere weitgehend vermieden. Auch andere Veränderungen des Plangebietes, die naturschutzrechtlich als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten sind, sieht der weitgehend auf bestandssichernde Ausweisungen und auf die Neubebauung durch Umwandlung einer vorhandenen bebauten bzw. versiegelten Fläche ausgerichtete Plan nicht vor. Ein Ausgleich ist nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird durch die große Anzahl historischer Gebäude zahlreicher Stiftungen geprägt. Sie sind größtenteils im Denkmalensemble "Eppendorfer Stiftequartier" und mit der Festsetzung eines Erhaltungsbereiches nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 in ihrem Bestand gesichert. Eine Neubebauung unter Erhalt der historischen Krankenhausfassade findet nur im Bereich Ecke Frickestraße / Martinistraße statt und ist damit ohne Auswirkungen auf das Stadtbild. Die vorgesehene Neubebauung im rückwärtigen Bereich hinter der historischen Krankenhausfassade wird zu einer städtebaulichen Aufwertung dieser Fläche führen.

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

5. Planinhalt und Abwägung

Die Festsetzungen im Plangebiet dienen größtenteils der Sicherung des Bestandes und der vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Da sich das Plangebiet durch das Denkmalensemble "Eppendorfer Stiftequartier" und einem großen alten Baumbestand auszeichnet, ergibt sich eine Begrenzung der Baumasse für die Bestands- und Neubauten. Die Baudenkmäler werden mit bestandsorientierten Baugrenzen und Vollgeschossanzahlen ausgewiesen. Weitere stadtbildprägende historische Altbauten sowie die Fassade des ehemaligen Krankenhauses Bethanien werden durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches gesichert. Die Neubauten sollen sich harmonisch und maßstabsgerecht in die vorhandene Struktur einfügen und werden dementsprechend überwiegend bestandsbezogen ausgewiesen. Die im Plangebiet vorherrschende Wohnnutzung soll beibehalten und durch die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden. Die bestehende Kindertagesstätte erhält eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche und der wertvolle Baumbestand im Bereich Ecke Martinistraße / Frickestraße wird durch Erhaltungsgebote gesichert.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan dient insbesondere der Sicherung der im Plangebiet vorhandenen überwiegenden Wohnnutzung. Es soll vermieden werden, dass sich hier eine Kerngebiets- bzw. Büronutzung entwickeln könnte. Kulturelle und soziale Einrichtungen sind hingegen erwünscht. Aus diesem Grund wird im Plangebiet allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, für das in § 2 Nummer 3 Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen werden. Bei den ausgeschlossenen Ausnahmen handelt es sich um „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“. Der Ausschluss dieser Nutzungen wird festgesetzt, um Konflikte mit der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die Baugrenzen überwiegend bestandsbezogen als Baukörperausweisungen festgesetzt. Um trotz dieser engen Festsetzungen einen

Gestaltungsspielraum für Balkone, Erker und Terrassen zu ermöglichen wird in § 2 Nummer 4 geregelt, dass in den allgemeinen Wohngebieten eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig ist. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen für gemeinschaftlich genutzte Terrassen (zum Beispiel Seniorenanlage, Stiftsgebäude) ist bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig. Für die geplante große Terrassenanlage vor der historischen Krankenhausfassade an der Martinistraße gibt es eine weitere § 2 Festsetzung (siehe Punkt 5.1.3).

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet – Bereich Denkmalensemble "Eppendorfer Stiftequartier"

Städtebaulich prägend für das Quartier sind die mit Seniorenwohnungen ausgestatteten historischen Stiftsgebäude an der Frickestraße (24a-26), Schedestraße (2-6, 18-24f) und Tarpenbekstraße (31-33), sowie die beiden historischen Wohngebäude Martinistraße 42 und Julius-Reincke-Stieg 13/13a. Eine markante Landmarke im Plangebiet stellt das historische Kapellenbauwerk am Julius-Reincke-Stieg dar.

Die vorgenannten historischen Bauwerke sind Bestandteile des Denkmalensemble "Eppendorfer Stiftequartier" und erhalten daher bestandsorientierte Festsetzungen. Es erfolgt für diesen Plangebietsbereich eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet, um die vorhandene Wohnnutzung zu sichern. Die Festsetzungen von ein bis fünf Vollgeschossen als Höchstmaß mit bestandsbezogenen Baukörperausweisungen für die Baudenkmäler entsprechen dem vorhandenen Bestand und dienen dem Erhalt der historischen Bausubstanz. Die zum Wohnen ausgebauten Dachgeschosse, deren Grundflächen zweidrittel der darunterliegenden Geschossfläche überschreiten, sind als Vollgeschosse ausgewiesen.

Damit die Erschließung und Zugänglichkeit zu den Gebäuden Schedestraße 24a-f auch weiterhin gesichert ist, wird der vorhandene Durchgang mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m festgesetzt.

Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,2 bis 0,5 als Höchstmaß erfolgen ebenfalls bestandsorientiert unter Berücksichtigung der vorhandenen historischen Bauwerke und deren umgebenden Freiflächen des Denkmalensemble "Eppendorfer Stiftequartier".

Die dem Gebäudebestand entsprechend festgesetzten GRZ von 0,2 und 0,3 als Höchstmaß berücksichtigen zu Gunsten des Denkmalensembles eine geringere Baumasse und einen höheren Freiflächenanteil mit erhaltenswerten parkartigen Anlagen und zahlreichen großen alten Bäumen. Sie unterschreiten deshalb die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung.

Die festgesetzten GRZ von 0,4 als Höchstmaß erfolgen bestandsorientiert und entsprechen dem § 17 Absatz 1 der BauNVO, der die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung regelt. Gemäß § 19 Absatz 4 der BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % für Stellplätze und Nebenanlagen möglich, die hier zu einer GRZ von 0,6 führt. Diese Regelung reicht für das Flurstück 3718 der Gemarkung Eppendorf belegen am Julius-Reincke-Stieg 13 /13a nicht ganz aus. Der östlich des historischen Gebäudes liegende Freibereich ist versiegelt und dient der Zu- und Vorfahrt und weist oberirdische Stellplätze auf. Um diese Situation auch weiterhin zu ermöglichen wird in § 2 Nummer 8 festgesetzt, dass in dem mit „(c)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet die festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf.

Die festgesetzte GRZ von 0,5 als Höchstmaß für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets Ecke Schedestraße / Tarpenbekstraße orientiert sich an der bestehenden Baumasse des historischen Denkmalensembles und dient der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen durch Denkmalschutz gesicherten Situation. Die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der BauNVO wird hier überschritten. Die Überschreitung der GRZ um 0,1 ist städtebaulich vertretbar, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die historische Bebauung in Form eines Wohnblocks zeichnet sich durch einen ruhigen, begrünten und wohlgestalteten Innenhof aus. Innerhalb des Denkmalensembles "Eppendorfer Stiftequartier" befinden sich auch allgemeine Wohngebiete mit großen Freiflächen und einer GRZ von 0,2 und 0,3. Die Ausweisung einer GRZ von 0,5 stellt eine Kompensation zu diesen geringer ausnutzbaren benachbarten Denkmalbereichen dar. Eine Überschreitung der GRZ um 0,1 ist angesichts der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebiets und der guten Infrastruktur einschließlich des öffentlichen Nahverkehrs vertretbar. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch eine Überschreitung der GRZ nicht. Verkehrsfragen werden befriedigt und sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet Julius-Reincke-Stieg 1 bis 12

Im innenliegenden Bereich des Plangebiets wurden in den Jahren 2009 und 2010 am Julius-Reincke-Stieg elf dreigeschossige Reihenhäuser in zwei Zeilen und ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit einem Staffelgeschoss und einer Tiefgarage mit 21 Stellplätzen neu gebaut. Diese Wohngebäude werden bestandsgemäß mit Flachdächern, drei Vollgeschossen als Höchstmaß und bestandsorientierten Baukörperausweisungen festgesetzt.

Diese engen Festsetzungen erfolgen, um sicherzustellen, dass die vorhandene städtebauliche Konfiguration im Blockinnenbereich weiterhin erhalten bleibt. In der Höhenentwicklung und der städtebaulichen Dichte orientiert sie sich an der städtebaulichen Struktur des Plangebiets. Die Planung und Ausführung der vorhandenen Neubebauung war auf die umgebende bauliche Struktur ausgerichtet und abgestimmt.

Die dem Gebäudebestand entsprechend festgesetzte GRZ von 0,3 als Höchstmaß berücksichtigt einen höheren Freiflächenanteil und eine geringere Baumasse, um in der Blockinnenlage und zwischen den prägenden Altbauensembles keine Dominanz zu entwickeln und unterschreitet deshalb die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 für die südöstliche Gebäudezeile als Höchstmaß erfolgt bestandsorientiert und entspricht dem § 17 Absatz 1 der BauNVO, der die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung regelt.

Die Tiefgarage mit einer Zufahrt vom Julius-Reincke-Stieg wird ebenfalls bestandsgemäß ausgewiesen (siehe Punkt 5.4 Stellplätze und Tiefgaragen).

5.1.3 Allgemeines Wohngebiet im Eckbereich Martinistraße / Frickestraße

Im Quartier befasste sich bereits vor dem Auszug des Bethanien Krankenhauses der Arbeitskreis "MARTINierLEBEN" (ein Zusammenschluss von sozialen, kulturellen und kirchlichen Einrichtungen, einer Wohnungsbaugenossenschaft sowie engagierter Bürgerinnen und Bürger aus Eppendorf) mit der zukünftigen Nutzung des Grundstücks und entwickelte Vorschläge und ein erstes Konzept zur Weiternutzung des Geländes. Vorgesehen waren verschiedene Wohnformen in Verbindung mit sozialen und kulturellen Nutzungen sowie einem Quartiersbüro. Mit der Umnutzung des Krankenhauses setzte sich auch die Bezirkspolitik auseinander. Die Bezirkspolitik fasste zur

künftigen Nutzung des ehemaligen Krankenhausgrundstücks den Beschluss, dass eine Nutzung zu entwickeln sei, die Wohnen, Soziales und Kultur verbindet. Eine Kerngebiets- bzw. Büronutzung solle in jedem Fall vermieden werden. Zudem unterstützte die Bezirkspolitik das "Nutzungskonzept Martiniquartier" von "MARTINlerLEBEN" und beschloss, dass diese Vorschläge Grundlage für den zu entwickelnden Bebauungsplan sein sollten.

Für die Vermarktung des Grundstücks des ehemaligen Bethanien Krankenhauses wurde eine Konzeptausschreibung durchgeführt. Es gab Vorgaben zur Art und Umfang der künftigen Nutzungen (u.a. zu kulturellen und sozialen Nutzungen, öffentlich geförderten Mietwohnungsbau). In einem nachfolgenden hochbaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb wurden der 1. und 2. Preis für die Realisierung der Bebauung ausgewählt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan spiegeln das Wettbewerbsergebnis wider und damit die vorangegangenen städtebaulichen Vorgaben. Es erfolgt die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet. Dies entspricht sowohl den politischen Zielsetzungen als auch der städtebaulichen Prägung des Plangebiets, das bis auf die Kindertagesstätte, das Kulturhaus Eppendorf e.V. und das Stadtteilarchiv Eppendorf ausschließlich Wohnnutzungen aufweist. Entlang der Martinistraße wird die mit einem Erhaltungsbereich versehene Fassade des ehemaligen Krankenhausgebäudes mit einer rückwärtigen und einer westlich zur Frickestraße orientierten Neubebauung mittels Baukörperausweisungen und Höhenangaben ausgewiesen.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist eine Neubebauung mit drei freistehenden Wohngebäuden, die sich um einen Innenhof gruppieren, vorgesehen.

Das Grundstück weist einen Höhenunterschied von etwa einem Geschoss auf. Es steigt von der Martinistraße aus nach Norden hin zum rückwärtigen Bereich an. Der Niveauunterschied wird innerhalb der Bebauung an der Martinistraße bewältigt. Das bedeutet, dass der von der Martinistraße aus sichtbare Erdgeschossbereich von der rückwärtigen Grundstücksseite aus gesehen ein Kellergeschoss ist. Die viergeschossige Neubebauung mit der integrierten historischen Krankenhausfassade an der Martinistraße entspricht einer dreigeschossigen Neubebauung im rückwärtigen Bereich.

Damit für den vorderen Grundstücksbereich im Bebauungsplan eindeutige Ausweisungen erfolgen können, werden hier statt der üblichen Vollgeschosse Höhenangaben festgesetzt. Für das Grundstück und die Bebauung entlang der Martinistraße wird zwischen der Gebäudefassade und der Martinistraße die Geländeoberfläche um

die +12 m bezogen auf Normalhöhennull (NHN) liegen. Die Oberkante Fußboden Erdgeschoss (± 0 der Gebäudehöhe) für die Bebauung an der Martinistraße liegt bei +12,05 m NHN.

An der Martinistraße erfolgt die Ausweisung einer Firsthöhe (FH) von 18,50 m = +30,55 m NHN als Höchstmaß für die Neubebauung mit der integrierten historischen Krankenhausfassade aus dem Jahr 1893, entsprechend der vorhandenen mit einem Erhaltungsbereich gesicherten Fassade. Diese Ausweisung entspricht den an der Fassade ablesbaren vorgegebenen vier Vollgeschossen, bestehend aus dem Sockelgeschoss, zwei weiteren Geschossen und dem ausgebauten Dachgeschoss. Für den direkt angrenzenden rückwärtigen Neubaubereich wird eine Gebäudehöhe (GH) von 16,00 m = +28,05 m NHN als Höchstmaß festgesetzt. Das entspricht drei Neubau-Vollgeschossen. Nordöstlich grenzt die Neubebauung mit der integrierten historischen Krankenhausfassade aus dem Jahr 1928 an und erhält die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 19,50 m = +31,55 m NHN als Höchstmaß. Diese Ausweisung entspricht der erhaltenswerten Fassade mit fünf Vollgeschossen an der Martinistraße. Im rückwärtigen Bereich ergeben sich vier oberirdische Vollgeschosse.

Südwestlich grenzt ein eingeschossiger Neubaubereich an, der einen Saal für Veranstaltungen und eine darüber liegende Terrasse aufnehmen soll. Hier wird eine Gebäudehöhe von 5,00 m = +17,05 m NHN als Höchstmaß festgesetzt. Der Saal, dessen Oberkante Fußboden Erdgeschoss bei +11,05 m NHN liegt, wird teilweise unterirdisch liegen und ein tieferliegendes Zugangsniveau durch ein Geländegefälle zur Fricke- und Martinistraße aufweisen. Der Zugangsbereich von der Martinistraße aus liegt bei ca. +11 m NHN.

Für die drei mit einer Gebäudehöhe (GH) festgesetzten Baukörperausweisungen werden aus stadtbildgestalterischen Gründen unter Berücksichtigung der historischen Krankenhausfassade Flachdächer ausgewiesen. Für den Bereich mit der historischen Fassade aus dem Jahr 1928 handelt es sich um eine Festsetzung die dem Bestand des ehemaligen Krankenhausgebäudes entspricht.

Im Bereich vor der historischen Krankenhausfassade ist insgesamt eine große Terrassenanlage, die bauseits als Terrassengarten bezeichnet wird, für verschiedene Nutzer und Nutzungen vorgesehen (z.B. Kulturcafé, Terrassengarten mit Sitzbänken, Tischen, Schachplatz usw.). Da die bestandsbezogene Baukörperausweisung keinen Spielraum für eine derartige Terrassennutzung zulässt wird in § 2 Nummer 5 geregelt, dass im allgemeinen Wohngebiet im Eckbereich Martinistraße / Frickestraße vor

der ehemaligen Krankenhausfassade Richtung Martinistraße eine Überschreitung der Baugrenze für eine Terrassenanlage bis zu einer Tiefe von 8 m zulässig ist.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist eine Neubebauung mit drei freistehenden Wohngebäuden, die sich um einen Innenhof gruppieren, vorgesehen. Die Bebaubarkeit wird von der Frickestraße abgerückt, um einen parkartigen Grundstücksteil mit mehreren Bäumen, darunter drei großen alten Laubbäumen zu erhalten. Es erfolgt für den rückwärtigen Grundstücksbereich eine Flächenausweisung, die eine äußere Begrenzung für das geplante Gebäudeensemble definiert und einen gestalterischen Spielraum für den inneren Bereich zulässt. Festgesetzt werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß und Flachdächer. In diesem Bereich können drei freistehende Wohngebäude mit Staffelgeschossen, die sich um einen gemeinsamen Innenhof gruppieren, realisiert werden. Die für das allgemeine Wohngebiet festgesetzte GRZ von 0,4 als Höchstmaß und die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstmaß entsprechen dem § 17 Absatz 1 der BauNVO, der die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung regelt. Die Geländeoberfläche des rückwärtigen Grundstücksbereichs liegt bei ca. +15,70 m NHN. Die Oberkante Fußboden Erdgeschoss (± 0 der Gebäudehöhe) für die rückwärtige Bebauung liegt bei +15,77 m NHN. Die rückwärtige Neubebauung bleibt mit einer Attikahöhe von +28,42 m NHN unterhalb der Höhen der vorderen Bebauung entlang der Martinistraße.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die Realisierung einer hier gewünschten neuen Bebauung, die sich in ihrer Höhenentwicklung und städtebaulichen Dichte und Struktur am größtenteils historischen Bestand des Plangebiets orientiert und sich einfügt.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses Bethanien befindet sich in der nordöstlichen Ecke ein eingeschossiges historisches Garagengebäude. Es wird mit einer bestandsorientierten Baukörperausweisung und einem Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

Damit auf dem Grundstück, wie im Plangebiet üblich, ein grünes Wohnumfeld entstehen kann, sollen die Stellplätze in einer Tiefgarage im Bereich der ausgewiesenen Bauflächen untergebracht werden. Die Bauflächen und damit auch die Tiefgaragenfläche sind auf vormals versiegelten Bodenflächen der ehemaligen Krankenhausnut-

zung angeordnet. Für die Tiefgaragenzufahrt wird weiterhin die ehemalige Krankenhauszufahrt von der Frickestraße aus genutzt. In diesem Zufahrtsbereich werden einige untergeordnete oberirdische Stellplätze angeordnet.

An der Frickestraße bleibt der wertvolle alte mit Erhaltensgeboten versehene Baumbestand erhalten. Auf dem Grundstück können größere Flächenanteile für gemeinschaftliche Freiräume genutzt und gärtnerisch gestaltet werden.

Für die Herstellung der Tiefgarage ist die festgesetzte GRZ von 0,4 als Höchstmaß zu gering bemessen, da eine Überschreitung um 50 %, gemäß § 19 Absatz 4 der BauNVO nicht ausreichend wäre. Für die Herstellung einer im Quartier notwendigen Tiefgarage zur Gewährleistung einer angemessenen Parksituation ist in § 2 Nummer 7 festgesetzt, dass die in dem mit „(b)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummern 1 und 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf.

Auf dem Grundstück Ecke Martinistraße / Frickestraße ist im Bereich der Flächenausweisung, als innovative Energiequelle für die Beheizung und die Bereitstellung des Warmwassers der Gebäude, ein unterirdischer Eisspeicher vorgesehen.

5.1.4 Allgemeines Wohngebiet Frickestraße - Erhaltungsbereich

Die beiden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen mit einem Erhaltungsbereich versehenen Altbauten Frickestraße 20 und 22 erhalten bestandsgemäße Baukörperfestsetzungen.

Frickestraße 20

Das mit einem Erhaltungsbereich versehene Wohngebäude Frickestraße 20 erhält ebenfalls bestandsbezogene Baukörperausweisungen.

Das historische Gebäude gliedert sich in einen zweigeschossigen langgezogenen Mittelteil mit einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss und jeweils dreigeschossigen querstehenden Kopfbauten mit ausgebauten Dachgeschossen und neueren erkerförmigen Anbauten. Um das stadtbildprägende Erscheinungsbild zu sichern werden bestandsgemäß drei und vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die dem Gebäudebestand entsprechend festgesetzte GRZ 0,3 als Höchstmaß berücksichtigt einen höheren Freiflächenanteil mit erhaltenswertem Grünbestand und eine geringere Baumasse zu Gunsten des Erhaltungsbereichs in Verbindung mit der

bestehenden durch das Denkmalensemble geprägten Quartiersstruktur und unterschreitet deshalb die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung.

Frickestraße 22

Im Gebäude Frickestraße 22 befindet sich das ELIM-Seniorencentrum Eppendorf, das seit 1894 pflegebedürftigen Menschen ein Zuhause bietet. Um das stadtbildprägende Erscheinungsbild des Gebäudes an der Frickestraße und die teilweise historische Bausubstanz zu bewahren erfolgt eine bestandsbezogene Baukörperausweisung. Der historische zur Frickestraße gelegene 1894 errichtete Teil des Gebäudes besteht aus einem hohen verputzten Sockelgeschoss, zwei rot geklinkerten Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss und erhält daher eine Ausweisung von vier Vollgeschossen als Höchstmaß.

Im rückwärtigen Bereich des historischen Gebäudeteils wurde zu einem späteren Zeitpunkt dreigeschossig angebaut. Dieser neuere Gebäudeabschnitt erhält bestandsorientiert eine Ausweisung von drei Vollgeschossen als Höchstmaß.

Die festgesetzte GRZ von 0,4 erfolgt bestandsorientiert und entspricht dem § 17 Absatz 1 der BauNVO, der die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung regelt.

5.1.4 Allgemeines Wohngebiet – Kriminalprävention

Grundsätzliche Empfehlungen:

Die Eingangszonen/-bereiche von Häusern sollten deutlich erkennbar und gut einsehbar konzipiert sein. Der öffentliche Raum sollte von dem halböffentlichen Raum, z.B. durch unterschiedliche Bodentexturen, deutlich abgegrenzt werden. Hierdurch werden Unklarheiten, hinsichtlich der Nutzung, vorgebeugt. Verantwortlichkeiten, z.B. bei der Instandhaltung, werden unterstützt.

Keller- bzw. Nebenzugänge sollten ebenerdig - nicht mit Treppenniedergängen - eingeplant werden, um so gut einsehbar, jederzeit eine Sozialkontrolle möglich zu machen.

Die Freiflächengestaltung sollte durch eine strategische Baum- und Strauchbepflanzung die Übersichtlichkeit und Einsehbarkeit, unabhängig von Jahreszeiten, ermöglichen. Das gilt insbesondere für Bepflanzungen entlang der Wegeführung und Grundstücksgrenzungen. Strukturen, die von Bewohnern als Barrieren empfunden werden könnten, sollten vermieden werden, um den vorhandenen Raum nicht zu verengen. Die räumliche Möglichkeit zum gegenseitigen Ausweichen kann konfliktvermeidend

wirken und Angstsituationen reduzieren. Beim Standort für einen möglichen Kinderspielplatz ist darauf zu achten, dass dieser in unmittelbarer Ruf- und Sichtnähe zu den Wohnungen liegt und eine gute Einsehbarkeit und gefahrlose Erreichbarkeit gegeben ist. Ein Standort in Randbereichen der Wohnanlage sollte vermieden werden. Wenn möglich sollten zur Möblierung des Spielplatzes vandalismussichere Gestaltungselemente, wie festverschraubte Tische und Sitzgelegenheiten, zum Einsatz kommen.

Das Beleuchtungskonzept sollte eine optimale Ausleuchtung der Anlage und Wegeführung garantieren. Eine ausreichende Beleuchtung erhöht das subjektive Sicherheitsgefühl und ermöglicht frühzeitig Gefahrensituationen zu erkennen. Die Helligkeit sollte eine Gesichtserkennung aus mindestens 4 m möglich machen. „Angsträume“ wie sie sich z.B. aufgrund von Verschattungen oder Dunkelzonen ergeben, sollten unbedingt vorgebeugt werden. Das gilt vor allem für die Eingangsbereiche der Gebäude sowie für die Zuwegungen und Standorte für Fahrradabstellanlagen und Müllplätze / Wertstoffsammelplätze.

Tiefgaragen sind häufig Tatorte für Eigentumskriminalität oder Sachbeschädigungen. Die Zufahrten, die Zu- und Notausgänge, die Beleuchtung und die sonstige Ausgestaltung der Tiefgarage muss die Begehung von Straftaten erschweren und gleichzeitig das Sicherheitsgefühl der Nutzer stärken. Die Tiefgarage sollte daher möglichst zu jeder Tageszeit hell, gut ausgeleuchtet und überschaubar konzipiert sein, dies gilt insbesondere für die Ein- und Ausfahrten. Verwinkelte Wegeführungen oder eine unübersichtliche Stellplatzanordnung sowie Sichtbarrieren durch zu breite Stützpfeiler sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Fluchtwege müssen eindeutig konzipiert und entsprechend gekennzeichnet sein. Um insbesondere Einbruchdiebstählen mit Zielrichtung Kfz vorzubeugen, sollten alle Zugangstüren über einbruchhemmende Eigenschaften verfügen. Am besten geeignet sind auch hier nach DIN EN 1627 geprüfte Türen. Bei der Verwendung von Metall-Gittertüren als Notausgangstüren sollte das Durchgreifen an den Drücker/Klinke mit dem Ziel des unberechtigten Zugangs durch den Einsatz von enggesetzten Gitterstreben oder Metallblenden verhindert werden. Die Fluchteigenschaften bleiben dabei erhalten.

Bei den Fassaden und sonstigen zugänglichen Gebäudeteilen (Tiefgarage) wird die Verwendung von Materialien empfohlen, die mit einer graffitiabweisenden Schicht vorbehandelt werden. Dies erleichtert das nachträgliche Entfernen von Farbschmierereien. Grundsätzlich ist eine umgehende Beseitigung der Graffiti sinnvoll, denn Sprayer setzen darauf, dass ihre Graffiti von vielen „Bewunderern“ wahrgenommen werden. Diese erhoffte Wirkung entfällt bei sofortiger Entfernung der Graffiti. Müllplätze /

Wertstoffsammelplätze sollten offen gestaltet und gut ausgeleuchtet sein. Sichthindernisse, wie sie sich z.B. durch überhohe Hecken ergeben, sind zu vermeiden, so dass Einsehbarkeit eine Sozialkontrolle jederzeit ermöglicht.

Abstell- bzw. Abschließmöglichkeiten für Fahrräder sollten gebäudenah vorhanden und einfach zu handhaben sein.

Als Einbruchschutz für die Wohnungen im Obergeschoss wird vorgeschlagen, geprüfte einbruchhemmende Türelemente der Widerstandsklasse RC2 (ehemals WK2) nach DIN EN 1627 zu verwenden.

5.2 Fläche für Gemeinbedarf – Kindertagesstätte an der Schedestraße 16

Die bestehende Kindertagesstätte an der Schedestraße wird durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche gesichert. Das Grundstück ist mit drei miteinander verbundenen Gebäuden, zwei Neubauten an der Straße und einem rückwärtigen historischen Altbau von 1900, der Bestandteil des Denkmalensembles "Eppendorfer Stiftequartier" ist, bebaut. Die Gebäude werden bestandsgemäß mit zwei, drei und vier Vollgeschossen als Höchstmaß und bestandsorientierten Baukörperausweisungen festgesetzt. Das ausgebaute Dachgeschoss des Baudenkmals wird als Vollgeschoss ausgewiesen, da seine Grundfläche zwei Drittel der darunterliegenden Geschossfläche überschreitet.

Diese engen Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz und aus stadtbildgestalterischen Gründen in Anpassung an die städtebauliche Dichte der benachbarten Baudenkmäler bzw. des Denkmalensembles.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird eine auf den Gebäudebestand bezogene GRZ von 0,2 als Höchstmaß festgesetzt. Außerdem wird in § 2 Nummer 9 der Verordnung geregelt, dass die auf der Fläche für Gemeinbedarf Kindertagesstätte festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Diese Regelung ist notwendig, da das Gelände der Kindertagesstätte etliche befestigte Flächen aufweist, u.a. eine Vorfahrt an der Schedestraße und eine lange Zufahrt (Pfeifenstiel) von der Tarpenbekstraße aus zu rückwärtigen Stellplätzen. Das im Blockinnenbereich liegende Flurstück 3639 der Gemarkung Eppendorf der Kindertagesstätte wird als Spielfläche genutzt.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen Frickestraße, Schedestraße, Tarpenbekstraße, Martinistraße und Julius-Reincke-Stieg werden bestandsgemäß festgesetzt.

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen reichen zur Erschließung der Bauflächen grundsätzlich aus, da bis auf das Grundstück des ehemaligen Krankenhauses Bethanien alle Grundstücke bebaut sind und bestandsbezogen ausgewiesen werden. Das ehemalige Krankenhaus besaß Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich und zwei Zufahrten, jeweils eine an der Martinistraße (Krankenwagenzufahrt) und eine an der Frickestraße. Durch die Umnutzung des Grundstücks wird es nur noch eine Tiefgaragenzufahrt von der Frickestraße aus geben. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses der Fricke- und Martinistraße ist durch die Umnutzung dieses Grundstücks nicht zu erwarten.

Die im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Parkplätze Ecke Martinistraße / Frickestraße, entlang der Grundstücksgrenze des ehemaligen Bethanien-Krankenhauses, sind diesem und damit der neuen Wohnbebauung zuzuordnen. Gemäß der „Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST)“ sind 20 Pkw-Parkstände bzw. mindestens 15 Pkw-Parkstände je 100 Wohneinheiten, in diesem Fall 11 bis 14 Parkplätze, im öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Im Bereich des vorgenannten Grundstücks sind knapp 20 Parkplätze vorhanden. Abstellplätze für Fahrräder, gemäß PLAST 20 Fahrradplätze je 100 Wohneinheiten für Besucher (14 Abstellplätze), müssten im öffentlichen Raum neu geschaffen werden.

5.4 Stellplätze und Tiefgaragen

In den Stiften und Senioreneinrichtungen bestand bisher kaum ein Bedarf an Stellplätzen, daher sind im Bereich des Plangebiets nur wenige oberirdische Stellplätze vorhanden. Diese Stellplätze sollen auch weiterhin möglich sein. Damit auch künftig Stellplätze nur eine untergeordnete Rolle in dem historischen Erscheinungsbild des Quartiers, mit seinen Gartenanlagen und dem Grünbestand spielen wird in § 2 Nummer 10 geregelt, dass oberirdisch Stellplätze nur unter Berücksichtigung des Baumbestandes und wenn sie sich in die Gartengestaltung einfügen zulässig sind. Die Schutzwirkung des Denkmalschutzes, die sich auch auf die zu den Altbauten gehörigen großen Freiflächen bezieht, soll damit unterstützt werden. Der Bestand an das Gebiet prägenden Parkbäumen soll in besonderem Maße Vorrang haben vor privaten Belangen der Fahrzeugabstellung. Für die Außenwirkung ist darauf zu achten, dass in den Vorgärten, die stellenweise mit Stellplätzen belegt sind, die historische Struktur und gärtnerische bzw. parkartige Prägung erhalten wird.

In den Neubaubereichen sind Stellplätze in Tiefgaragen zugunsten größerer Freiflächen und eines grünen Wohnumfeldes, dem Charakter des Plangebiets entsprechend, anzuordnen. Daher wird in § 2 Nummer 6 Satz 1 festgesetzt, dass in den mit „(a)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten die Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen sind. Damit Behindertenstellplätze oberirdisch angelegt werden können und im Bereich der Tiefgaragenzufahrt für die Neubebauung an der Frickestraße auch künftig einige oberirdische Stellplätze bestehen bleiben, regelt § 2 Nummer 6 Satz 2, dass oberirdische Behindertenstellplätze zulässig sind und § 2 Nummer 6 Satz 3, dass auf dem Flurstück 1154 der Gemarkung Eppendorf oberirdische Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Tiefgaragen der Tiefgaragenzufahrt an der Frickestraße zulässig sind.

Die auf dem Grundstück Ecke Martinistraße / Frickestraße geplante Tiefgarage wird über 45 Stellplätze verfügen. In der Tiefgarage am Julius-Reincke-Stieg sind 21 Stellplätze vorhanden.

5.5 Erhaltungsbereich

Für die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen der Flurstücke 1154 (Martinistraße 44), 778 (Frickestraße 20) und 1166 (Frickestraße 22) der Gemarkung Eppendorf wird ein Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs für die historische Fassade des ehemaligen Krankenhauses Bethanien und für die beiden historischen Gebäude an der Frickestraße 20 und 22 festgelegt. Dadurch soll der Erhalt der städtebaulich wertvollen und stadtprägenden Gebäudesubstanz unterstützt werden.

Die Bauwerke sind zudem in der "Städtebaulichen Erfassung Hamburger Backsteingebäude und Ensembles" (Stand Juni 2014) der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt aufgeführt.

- Flurstück 1154 der Gemarkung Eppendorf (Martinistraße 44)
Straßenseitige Fassade des ehemaligen Krankenhauses Bethanien



Fassadenansicht - Baujahr 1893



Fassadenansicht - Baujahr 1928

Der Erhalt der historischen Krankenhausfassade an der Martinistraße, die sich in zwei Abschnitte unterschiedlichen Alters gliedert, ist aus stadtbildgestalterischen Gründen für den Stadtteil Eppendorf von Bedeutung. Die Fassade, in ihrer unverwechselbaren Identität und ihrem hohen Wiedererkennungswert, stellt ein für das Quartier prägendes Element dar.

Im September 1893 wurde das in massiver Bauweise errichtete Krankenhaus Bethanien an der Martinistraße eingeweiht. Die symmetrische Fassade dieses Gebäudes weist entlang der Martinistraße drei vortretende Giebelbereiche auf. Die Fassade gliedert sich horizontal in einen weiß verputzten Sockelbereich mit einem ebenfalls weiß

verputzten Sockelgesims, darüber liegen zwei rot geklinkerte Geschosse (Erdgeschoss, erstes Obergeschoss), die durch ein weiß verputztes Stockwerkgesims horizontal unterteilt sind. Zum Dachgeschoss wird die Fassade durch ein weißes Putzband abgeschlossen. Insgesamt ist die Rotklinkerfassade inklusive der weißen Sprossenfenster reichhaltig mit weißen Stuck- und Putzelementen ausgestattet. Das Gebäude hat Satteldächer mit Dachgauben.

Anfang 1928 wurde der Krankenhauserweiterungsbau eingeweiht. Der Architekt Hermann Distel errichtete die östliche Verlängerung des Hauptgebäudes im Stil der sogenannten Reformarchitektur. Daher unterscheidet sich diese Fassade in ihrer baulichen Gestaltung, mit einer klaren und strengen Strukturierung und wenigen Stilelementen, grundlegend von der des Haupthauses.

Die ebenfalls rot geklinkerte Fassade wird durch die vertikal ausgerichteten, bündig eingebauten, mit kleinteiligen Sprossen unterteilten Fenster geprägt. Westlich des Eingangs ist der Sockelbereich weiß verputzt und mit einem schlichten Sockelgesims abgegrenzt. Oberhalb des Eingangsbereichs befinden sich unter den Fenstern ausdrucksstarke, grafische, helle Schmuckelemente. Die Fassade ist mit einem weißen Putzgesims vertikal und horizontal eingefasst und springt am östlichen Ende, im Bereich der Zufahrt etwas zurück. Im westlichen Bereich des Erweiterungsbaus wird das Satteldach des Hauptgebäudes fortgeführt. Im östlichen, um ein Geschoss höheren Bereich des Erweiterungsbaus ist ein für diesen Baustil typisches Flachdach vorhanden.

- Flurstück 778 der Gemarkung Eppendorf (Frickestraße 20)



Koop-Stift der Stiftung Johann Koop-Testament Gotteswohnungen

Das schlichte Wohngebäude aus rotem Backstein, mit traufseitigen dreigeschossigen Kopfbauten und einem zweigeschossigen langgezogenen Mittelteil wurde 1894 von dem Architekten Julius Faulwasser für die Koop-Stiftung (1611 gegründet) gebaut.

Das Dachgeschoss ist teilweise ausgebaut und im Zuge einer Modernisierung entstanden die erkerförmigen Anbauten.

Das historische Wohngebäude ist, trotz seiner neueren Anbauten, für das Quartier von städtebaulicher Bedeutung. Es fügt sich stadtbildgestalterisch in die aufgereihten historischen Gebäude entlang der Frickestraße ein und prägt in Zusammenhang mit dem Denkmalensemble "Eppendorfer Stiftequartier" diesen Bereich Eppendorfs.

- Flurstück 1166 der Gemarkung Eppendorf (Frickestraße 22)



ELIM Seniorenzentrum Eppendorf

Der rote Backsteinbau mit einfachen Neorenaissancegliederungen und verputztem Sockel sowie Gesimsbändern wurde 1894 errichtet. Das Dach in Form eines Nasendachs ist ausgebaut. Die rechteckigen Fenster sind axial angeordnet, der Eingangsbereich ist durch senkrechte Gesimsbänder eingefasst.

Das 1894 errichtete Gebäude erhielt zu einem späteren Zeitpunkt im rückwärtigen Bereich einen dreigeschossigen Anbau. Aus stadtbildgestalterischen Gründen ist der Erhalt des historischen Gebäudeteils an der Frickestraße von großer Bedeutung. Aufgereiht in einer Kette historischer Gebäude entlang der Frickestraße ist das historische ELIM-Gebäude ein Teil dieser Gesamtanlage und trägt zur Erhaltung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bei.



Die historischen Bauten des Erhaltungsbereichs prägen im Zusammenhang mit den historischen Bauten des Denkmalensemble "Eppendorfer Stiftequartier" das Ortsbild des Quartiers. Die Festsetzung des Erhaltungsbereichs ist von Bedeutung, um die stadtgestalterische Qualität der historischen Bausubstanz zu sichern und damit die Identität und Unverwechselbarkeit des Ortes bzw. des Quartiers zu erhalten. Der Stiftsgebäude-Block bildet einen der einprägsamsten Bestandteile des Stadtbildes im nördlichen Eppendorf.

Zum Erhaltungsbereich ist in § 2 Nummer 1 folgendes festgesetzt:

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

Die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets. Zur Erreichung dieses Ziels wird ein Genehmigungsvorbehalt für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie für die Errichtung baulicher Anlagen begründet. Es wurde berücksichtigt, dass die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs einen Eingriff in das Eigentumsrecht bzw. die Baufreiheit gemäß Artikel 14 des Grundgesetzes darstellt. Auf Grund der Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an dem Erhalt der beschriebenen baulichen Anlagen ist dieser Eingriff jedoch vertretbar.

5.6 Nachrichtliche Übernahme: Denkmalensemble

Bei dem Denkmalensemble "Eppendorfer Stiftequartier" handelt es sich gemäß § 4 des Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) um ein geschütztes Denkmalensemble. Gemäß §§ 8, 9 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.

Eppendorfer Stiftequartier - Denkmal-Gutachten vom 06.02.2007

Der von Tarpenbek-, Fricke-, Martini- und Schedestraße gebildete Baublock zeichnet sich aus durch eine ausschließlich sozialen Zwecken dienenden Bebauung, die in den Jahren 1888-1910 entstanden ist; die Flächen waren im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb für den Bau des damals „Allgemeines Krankenhaus“ genannten heutigen Universitätskrankenhauses (1885-1889) von der Stadt gekauft und einzelnen privaten und kirchlich orientierten Wohlfahrtsinstitutionen für den Bau neuer, der Wohlfahrt dienender Gebäude – teilweise als Ersatz für aus der inneren Stadt verdrängter oder baufällig gewordener Wohnstifte – staatlicherseits überlassen worden. Es entstanden - eingebettet in Freiflächen - neben einer Vielzahl von Wohnstiften ein kirchlich orientiertes Krankenhaus sowie zwei Gebäude eines wohltätigen Zwecken dienenden Vereins.

Dabei nahm die Platzvergabe von der Martinistraße aus ihren Anfang zunächst mit dem St. Josephs-Stift (Martinistraße 42, Architekt J.B. Heyn), eine Einrichtung der Grauen Schwestern, das als Siechenhaus erstes Bauwerk auf dem neu zur Verfügung gestellten Gelände im Jahr 1888 war, ein zweigeschossiger Backsteinbau mit

Neorenaissance-Gliederungen und symmetrisch gegliederter Fassade mit Risaliten. Auf dem Gelände befindet sich eine Fatima-Kapelle als Fachwerkpavillon.

Im Zuge der weiteren Grundstücksvergabe ab 1893 eröffnete 1897 das Martin Brunn-Stift Frickestraße 24 a,b,c, ein nach Entwürfen des Architekten Alfred Löwengard errichteter dreigeschossiger straßenparalleler Zeilenbau in Ziegelrohbau mit mittig angeordnetem, den säulengestützten Haupteingang betonenden übergiebeltem Risalit.

Der Blockinnenbereich wurde - den Blicken entzogen – vom Verein Luisenhof für den Bau einer ‚Zufluchtstätte für obdachlose und sittlich gefährdete Frauen und Mädchen‘ (Martinistraße 40, 1897, Architekt Hugo Groothoff, Werkstattanbau 1903) und für das in funktionalem Bezug zur Zufluchtstätte stehende als Kinderheim 1900 errichtete Mariannenheim (Schedestraße 16, Architekt Hugo Groothoff) genutzt. Die ehemalige Zufluchtstätte ist ein zweigeschossiger Putzbau mit Backsteinzierungen, der sich mit den beiden übergiebelten Risaliten nahezu wie eine Doppelvilla ausmacht. Das Kinderheim ist eine ebenfalls in der Art einer Villa ausgebildete zweigeschossige Architektur in Mischbauweise – Putzbau mit Backsteinsockel und Backsteinzierungen-, Fachwerkerker und Eingangshäuschen in Fachwerk.

Die Stiftsbauten am nördlichen Blockrand wurden erst möglich nach der Anlage der Schedestraße 1902/1903, die seit 1906 mit dem Alfred und Otto Beit-Stift (Schedestraße 4, 1909/1910, Architekten Hugo Stammann und Gustav Zinnow), zusammen mit dem Julius Ernst Oppenheim-Stift (Frickestraße 26, 1908/1909, Architekten Hugo Stammann und Gustav Zinnow), dem Erich-Soltow-Stift (Schedestraße 6, 1906, Architekt Ernst Vicenz) einem auf H-förmigem Grundriss breitgelagerten viergeschossigen Putzbau mit Backsteingliederung und den Bürgermeister vom Kampe und van den Wouver-Gotteswohnungen (Schedestraße 18/24, 1907, Architekten Behr und Eckmann), einem zur Schedestraße hin zunächst offenen dreiflügeligen Stiftsbau in stilistischer Anlehnung an die Hannoversche Bauschule, der 1928 eine Erweiterung an der Schedestraße im Sinne des Neuen Bauens erhielt, (Architekten Strohmeyer und Giese; Denkmallistennummer 695) bebaut wurden.

Die an der Tarpenbekstraße sowie an der nordwestlichen Blockecke (Schedestraße/Frickestraße) gelegenen Stiftsbauten zeichnen sich durch auf die Straßenverläufe Bezug nehmende Architektur aus: Die als Putzbauten mit roten Backsteinzierungen versehenen dreigeschossigen symmetrisch konzipierten Mehrflügelanlagen an der Tarpenbekstraße (Tarpenbekstraße 31, Schutte-Stift, 1907, Architekten Martin

Haller und Hermann Geißler; Tarpenbekstraße 33, Mathildienstift 1901/1902, Architekt C.D. Müller) bilden straßenseitig kleine Höfe aus, Inschriften oder Türmchen betonen die Mitteltrakte. Besonders auffällig ist das auf die Ecksituation mit der Martinistraße ausgerichtete Schutte-Stift, das mit den hohen Giebeln und norddeutschen Gotikelementen Bezug nimmt auf alt-hanseatische Bürgerhausarchitektur.

Dagegen bildet das dreigeschossige in gelbem Backstein mit roten Backsteingliederungen ausgeführte Otto Kaemmerer-Stift (Schedestraße 2, 1906/1907 Architekten Hugo Stammann und Gustav Zinnow) mit seinen beiden an der Schede- und der Frickestraße geführten Flügeln am Zusammentreffen der beiden Straßen eine dreiaxiale abgestumpfte Ecke aus, die mit barockisierendem Schildgiebel und Inschrift auf die Lage Bezug nimmt. Zusammen mit den östlich und südlich anschließenden auf T-förmigen Grundrissen errichteten und in der Grundstücksmitte zusammentreffenden Häusern des Alfred und Otto Beit-Stiftes und des Julius Ernst Oppenheim-Stiftes, alle drei zur Bauzeit zu der ‚Vaterstädtischen Stiftung von 1876‘ gehörend, bildet sich ein durchlässiger grundstücksinterner Freiraum, eine abgestimmte Planung durch gemeinsame Bauherrenschaft und Beauftragung eines Architekturbüros.

Der Stiftsgebäude-Block, der zu den drei in Hamburg zum Ende des 19. Jahrhunderts entwickelten Stiftsquartieren außerhalb der Innenstadt – Eppendorf, St. Georg, Borgfelde, – gehört, bildet einen der einprägsamsten Bestandteile des Stadtbildes im nördlichen Eppendorf.

Historisch ist die Gattung der von wohlhabenden Bürgern ins Leben gerufenen mildtätigen Stiftungen in Hamburg ein sich im Stadtbild manifestierendes Zeugnis für die alte Tradition patriarchalisch orientierter ‚freier‘ Sozialeinrichtungen, die sich aus dem protestantisch-republikanischen Milieu der Freien und Hansestadt Hamburg erklären lassen. Der im späten 19. Jahrhundert eingetretene enorme Vermögenszuwachs der Kapitaleigner bringt charakteristischerweise im Zusammenwirken mit dieser Tradition gerade in der späten Gründerzeit einen Schub neuer und teilweise großartiger Stiftsbauten hervor.

Für die Vielzahl an einem Ort versammelter derartiger Einrichtungen, darunter auch das Siechenhaus, die Zufluchtstätte und das Kinderheim als kirchliche Einrichtungen bzw. im kirchlichen Zusammenhang entstandene Einrichtungen für die Gesundheit – im weiteren Sinne – bilden nicht nur zahlreiche Stiftungs-Neugründungen den historischen Hintergrund; in großem Maße waren auch die durch den Großen Brand, den Beginn der Citybildung sowie die Sanierungen verursachten Verdrängungen aus der

inneren Stadt Grund für die Zuweisung von durch die Stadt Hamburg eigens zu diesem Zweck erworbener Areale in den (damaligen) Außengebieten.

Nicht zuletzt gibt die Konzentration derartiger Einrichtungen nicht nur ein Abbild positiver hanseatischer Tradition und bürgerlichen Engagements bei der Unterstützung Bedürftiger, sie spiegelt auch soziale Verhältnisse des ausgehenden 19. und beginnenden 20. Jahrhunderts wieder: schlechte Wohnungs- oder sonstige Lebenssituation in Not geratener Menschen – meist Frauen.

Die Erhaltung des aus den Stiftsbauten und sozialen Einrichtungen bestehenden Ensembles mitsamt den teilweise erhaltenen historischen straßenseitigen Umfriedungen (Frickestraße 24 a,b,c; Schedestraße 2, 4, 6; 18/24 – an der Tarpenbekstraße; Tarpenbekstraße 33, Martinistraße 42) und den umgebenden Freiflächen liegt im öffentlichen Interesse aus geschichtlichen Gründen als Dokument der Geschichte der privaten Wohltätigkeit und Wohlfahrt in Hamburg, der Geschichte bürgerlichen Engagements, der Geschichte städtebaulicher Entwicklung der Hansestadt und in gewisser Weise auch der städtebaulichen Planung Hamburgs im 19. Jahrhundert, ferner zur Wahrung der charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes Eppendorfs, das gerade im Bereich Tarpenbekstraße/Universitätskrankenhaus von zahlreichen Bauten für die Wohlfahrt geprägt ist.

5.7 Lärmschutz

Die Wohnbaugebiete im Plangebiet sind umgeben von den Straßen Tarpenbekstraße, Martinistraße, Frickestraße und Schedestraße, außerdem geht von der Martinistraße der Julius-Reincke-Stieg ab. Die Seitenstraßen Frickestraße und Schedestraße, sowie der verkehrsberuhigte Julius-Reincke-Stieg weisen durch ein geringes Verkehrsaufkommen für die Fassaden der angrenzenden bestehenden überwiegend historischen Gebäude geringfügige Lärmbelastungen auf. Im Gegensatz hierzu sind die Fassaden der historischen Gebäude entlang der Tarpenbekstraße (Bundesstraße 433, Ring 2) und der Martinistraße durch ein hohes Verkehrsaufkommen stark lärm-belastet. Die der Tarpenbekstraße zugewandten Gebäudeseiten weisen die höchste Lärmbelastung im Plangebiet auf, da durchschnittlich 40.000 Fahrzeuge, davon etwa 1.000 Lastkraftwagen (2,5 %) täglich die Tarpenbekstraße in diesem Bereich befahren. Die Martinistraße ist mit täglich durchschnittlich 10.666 Fahrzeugen, davon etwa 533 Lastkraftwagen (5 %) belastet.

Entlang der beiden vielbefahrenen Straßen befinden sich historische, denkmalgeschützte Stiftsgebäude des "Eppendorfer Stiftequartiers", für die eine Sicherstellung

gesunder Wohnverhältnisse anzustreben ist, wenngleich dies nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu gewährleisten ist. Dafür kommen beispielsweise Maßnahmen der Lärmaktionsplanung oder der Lärmsanierung in Frage, die jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind, da der Lärmsanierungstatbestand nicht ursächlich der Planung zuzurechnen ist.

Für den Bereich Eppendorf wurde 2011 im Auftrag des Bezirksamtes Hamburg-Nord ein Lärmaktionsplan aufgestellt. Dieser Arbeit liegen Darstellungen und Zahlenmaterial zu Grunde, die das Bezirksamt Hamburg-Nord und das Amt für Verkehr der Freien und Hansestadt Hamburg geliefert haben. Die vom Gutachterbüro erarbeiteten Darstellungen dienen als Grundlage für die Betrachtung der Lärmauswirkungen auf das Plangebiet. Außerdem wurde zum Bebauungsplan Eppendorf 4 im Jahr 2012 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese Schalltechnische Untersuchung wurde im Jahr 2015 aktualisiert.

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

Gebietsausweisung	IRW Tag [dB(A)]	IRW Nacht [dB(A)]
Allgemeines Wohngebiet	59	49

Über diese Richtwerte hinaus ist eine Lärmbelastung von 60 dB(A) nachts oder 70 dB(A) tagsüber und darüber als gesundheitsgefährdend anzusehen, Neuplanungen in diesen Bereichen sind nur nach Abbau des Lärmpegels vor der Fassade unter die Schwellenwerte möglich.

Im Rahmen der schalltechnischen Bewertung von Bebauungsplänen gibt es grundsätzlich zwei Beurteilungszeiträume, den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr).

Bewertung:

Die vom Gutachterbüro gemäß nationalen Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - für Nacht und Tag (RLS-90) erstellten Lärmimmissionsraster verdeutlichen bereits eine hohe Lärmbelastung. Zur genaueren Einschätzung der Lärmsituation wurden die Zahlen der Gutachter-Untersuchung in vorhandenes Kartenmaterial eingepflegt und mit einer Lärmprognosesoftware ausgewertet. Zusätzlich wurde

für ein besonders belastetes Gebäude an einer Reihe von willkürlich gewählten Immissionspunkten Fassadenpegel berechnet.

Allen Untersuchungsergebnissen ist zu entnehmen, dass die der Tarpenbekstraße und Martinistraße zugewandten Fassaden gesundheitsgefährdend hohen Lärmpegeln $\leq 60/70$ dB(A) nachts/tags ausgesetzt sind.

Für die Bestandsgebäude Tarpenbekstraße 31 und 33 sowie Schedestraße 24 wurde daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft, ob der in den Bestandsgebäuden vorhandene bauliche Schallschutz den Mindestanforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels genügt. Dies ist im Rahmen einer Besichtigung durch das Bezirksamt Hamburg-Nord, Technischer Umweltschutz (N/VS 3) und Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (N/SL 2) erfolgt. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist dem Lärmpegelbereich V der DIN 4109 zuzuordnen, was ein bewertetes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 45 dB erfordert. Es wurden Fenster mit $R'_{w,R} = 32 - 37$ dB vorgefunden, das sehr massive Mauerwerk wird mit $R'_{w,R} = 55$ dB angenommen, dies erfordert bei einer Fensterflächenanteil von 20 % der Wandfläche ein Fenster mit mindestens $R'_{w,R} = 35$ dB.

Dies bedeutet, dass die Gebäude Tarpenbekstraße 31 und Schedestraße 24 mit hinreichendem baulichen Schallschutz ausgestattet sind und für das Gebäude Tarpenbekstraße 33 Verbesserungsbedarf um eine Schallschutzklasse besteht. Wenn im Rahmen der strategischen Lärmaktionsplanung ein Härtefallfond eingeführt werden sollte, der Zuschüsse für passive Schallschutzmaßnahmen in Gebieten mit schädlichen Umwelteinwirkungen vorsieht (Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010, 6.2), würde für derartige Fälle ein Anspruch auf Förderung bestehen.

Das Plangebiet zeichnet sich durch die vielen denkmalgeschützten, historischen Stiftsgebäude, mit überwiegend eher kleinen Seniorenwohnungen, durch Erhaltungsbereiche und einige wenige Neubauten aus. Entlang der Tarpenbekstraße und entlang der Martinistraße befinden sich ausschließlich historische Gebäude, so dass hier Abriss- und Neubautätigkeiten nicht geplant oder beabsichtigt sind. Sollte widererwarten ein historisches Gebäude durch zurzeit nicht erkennbare Umstände abgängig sein und eine Neubebauung erforderlich werden, ist die Blockrandklausel aus dem "Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010" anzuwenden.

Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind, um zu einer zumutbaren Lärmsituation zu gelangen. Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine Veränderung in der Trassenführung der umliegenden Straßen zu. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie die Anlage von Lärmschutzwänden oder -wällen, sind wegen der nur gering verfügbaren bzw. fehlenden Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung in Verbindung mit dem Denkmalschutz nicht möglich.

In § 2 Nummer 2 wird daher festgesetzt, dass durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

Durch die getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S.371) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtl. Anz. 1991 S. 281, 1993 S. 2121) maßgebend.

5.8 Luftschadstoffe

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu Hauptverkehrsstraßen wurde die Belastung der Luft mit Schadstoffen und Feinstaub untersucht.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Eppendorf 4 befindet sich im Einwirkungsbereich einer unmittelbar an das Plangebiet angrenzender Hauptverkehrsstraße, der Tarpenbekstraße (Bundesstraße 433, Ring 2).

Die Untersuchungen beschränken sich auf die überwiegend verkehrsbedingt emittierten Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Feinstaub (PM₁₀) und den Ultrafeinstaub (PM_{2,5}). Für die Berechnungen wurde das Rechenmodell MISKAM eingesetzt. MISKAM berücksichtigt den Einfluss der Gebäudekörper auf die Schadstoffausbreitung und ist daher für Schadstoffprognosen im städtischen Bereich besonders gut geeignet. Die Beurteilung erfolgt anhand der Immissionswerte der 39. BImSchV.

Die Berechnungen ergaben, dass im Plangebiet mit keinen Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und die beiden Feinstaubfraktionen PM₁₀ und PM_{2,5} innerhalb von nutzungssensiblen Bereichen zu rechnen ist (Bezugsjahr 2015). Die Umsetzung der im Entwurf des Bebauungsplans „Eppendorf 4“ vorgesehenen Baumaßnahmen wird daher zu keiner Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für die verkehrsbedingten Luftschadstoffe führen.

5.9 Altlasten

Für das Plangebiet sind im Altlasthinweiskataster der Behörde für Umwelt und Energie keine Flächen verzeichnet. In der Umgebung des Plangebietes finden sich jedoch mehrere Punkte des Schwermetallrasteruntersuchungsprogramms der Behörde für Umwelt und Energie, die Überschreitungen der Prüfwerte für Kinderspielflächen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) aufweisen. Aus diesem Grund war eine Untersuchung des Oberbodens im Bereich der Kindertagesstätte Schedestraße notwendig. Darüber hinaus erschien eine Überprüfung der Situation auf dem ehemaligen Betriebsplatz der Gartenbauabteilung des Bezirksamtes (heute Julius-Reincke-Stieg 8-12) insbesondere im Hinblick auf eine zukünftige Wohnnutzung angeraten.

Durchgeführte Untersuchungen:

Am 30.03.2006 wurde das Grundstück der Kita Schedestraße in 7 Teilflächen unterteilt. Je nach Flächengröße und Zugänglichkeit der Böden für den Menschen (BBodSchV Wirkungspfad Boden – Mensch), wurden je Teilfläche 15 bis 25 Einzelproben gewonnen. Die Einzelproben eines Probenhorizontes wurden zu einer Mischprobe zusammengeführt. Schwer zugängliche, bewachsene Böden (Rasen oder Beete) wurden im Horizont von 0,0 - 0,10 m beprobt. Leicht zugängliche Böden auf Sandflächen wurden in den Horizonten 0,0 - 0,10 m und 0,10 - 0,35 m beprobt.

Im Bereich des ehemaligen Betriebshofes der Gartenbauabteilung (heute Julius-Reincke-Stieg 8-12) wurden neben Oberbodenproben nach BBodSchV von zwei Teilflächen durch Kleinbohrungen auch Proben des oberflächennahen Untergrunds gewonnen. Zusätzlich erfolgte eine Inaugenscheinnahme der Gebäude und des Geländes, um mögliche Entsorgungsrisiken abschätzen zu können.

Untersuchungs- und Analysenergebnisse

KITA Schedestraße

Im Bereich der Teilflächen 2 (Bolzplatz) und 4 (Flächen östlich und westlich des Bolzplatzes) wurden erhöhte Gehalte an Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) ermittelt. Der Vergleich der Analysenergebnisse mit den Prüfwerten der BBodSchV, Wirkungspfad Boden – Mensch, Kinderspielflächen zeigt für den relevanten Einzelparameter Benzo(a)pyren auf Teilfläche 4 mit 2,5 mg / kg TS eine Überschreitung des Prüfwertes an. Da eine orale Aufnahme von Bodenmaterial durch Kinder nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird zur Verringerung des Gefährdungspotentials empfohlen von der Teilfläche 4 ca. 10 cm Boden abzuziehen und eine Schicht von ca. 30 cm Mutterboden aufzubringen und mit robustem Rasen zu bepflanzen. Gesundheitsgefahren sind unter vorgenannten Gesichtspunkten nicht vorhanden.

Das Recyclingmaterial zur Befestigung von Teilfläche 2 (Bolzplatz) birgt aufgrund seiner Zusammensetzung mit z. T. scharfkantigen Scherben von Glas und Porzellan Verletzungsgefahr. Aufgrund der hohen PAK-Gehalte (15,9 mg / kg TS) darf dieses Material gemäß der TR LAGA nur unter Einschränkungen mit definierten Sicherungsmaßnahmen eingebaut werden.

Im Rahmen von Erdarbeiten auf dem Grundstück ist damit zu rechnen, dass auf den Teilflächen 2 und 4 Recyclingmaterial bzw. Böden anfallen, die sich nicht zum uneingeschränkten Wiedereinbau eignen.

Martinistraße 40 (heute Julius-Reincke-Stieg 8 -12 / ehem. Betriebsplatz der Gartenbauabteilung des Bezirksamtes Hamburg-Nord)

Im Untersuchungsgebiet wurde Auffüllungsmaterial aus Feinsand, der z. T. Schlacke und Ziegelbruch enthält, in Mächtigkeiten von 0,5 bis 1,1 m angetroffen. Darunter sind bis 4,0 m u. GOK gewachsene, Sande aus dem Pleistozän abgelagert, die mit zunehmender Tiefe grobkörniger ausfallen. Grundwasser wurde im Rahmen der Un-

tersuchungen bis 4,0 m u. GOK nicht angetroffen. In den Auffüllungsmaterialien wurden für die Parameter Blei, Kupfer und Zink, erhöhte Gehalte festgestellt, die jedoch allesamt die Prüfwerte für Wohngebiete der BbodSchV unterschreiten. Beim Gebäuderückbau fallen asbesthaltige Materialien (Eternit) an, die von einer Fachfirma mit der Zulassung nach TRGS 519 zurückzubauen sind. Weiterhin muss mit dem anfallen von behandeltem Holz, und Teerpappe gerechnet werden. Bei Erdarbeiten ist davon auszugehen, dass besonders die Auffüllungsmaterialien in die Zuordnungsklasse Z2 nach TR LAGA fallen und nicht uneingeschränkt wiederverwertet werden können.

Zusammenfassende Beurteilung

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

Auf Teilbereichen des Geländes der Kita Schedestraße sollte das oberflächennah anstehende anthropogen geprägte Bodenmaterial ausgetauscht oder überdeckt werden. Bereiche die in der Planzeichnung gem. §9 BauGB auszuweisen wären konnten im Plangebiet nicht ermittelt werden.

5.10 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann auf der Fläche des Plangebiets das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund/ Bauvorhaben muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung bei der GEKV (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) gestellt werden.

5.11 Oberflächenentwässerung

Anfallendes Oberflächenwasser von den Gebäuden und den befestigten Flächen sollte entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung möglichst auf den Grundstücken versickern oder in offenen Mulden gesammelt werden. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, sollte das anfallende Oberflächenwasser zur Entlastung des Sielnetzes durch geeignete technische Anlagen zurückgehalten und bei Bedarf genutzt werden. Überschusswasser kann gedrosselt und zeitlich verzögert nach Maßgabe der zuständigen Stelle in das Sielnetz eingeleitet und damit die vorhandenen Siele entlastet werden. Für alle Baugebiete ist ein Nachweis über den Verbleib des Oberflächenwassers im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

In § 2 Nummer 11 ist festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

herzustellen sind. Diese Festsetzung dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt insbesondere bei geeigneter Gefälleausbildung zur Teilversickerung der Niederschläge im Gebiet bei. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung werden damit ausgeschlossen, um die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser zu verbessern und die Versiegelung des Bodens auf ein ökologisch vertretbares Maß zu reduzieren. Die Befestigung verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen sowie Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden.

5.12 Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 22 April 2020 (BGBl. I S. 840, 842). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt. Bei Bauhöhen von ca. 56 m über Normalhöhennull (NHN) ist die Luftverkehrsbehörde zu beteiligen. Dies gilt auch für bei der Umsetzung von Bauvorhaben eventuell zum Einsatz gelangendes Baugerät.

5.13 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.13.1 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Das gesamte Plangebiet zeichnet sich durch einen Bestand mit zahlreichen alten und großen Laubbäumen aus, der seine besondere Qualität und Bedeutung im dichten Stadtgebiet ausmacht. Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369). Außerdem sind die wesentlichen Bäume auch durch den Schutz des Denkmalensembles und die eng begrenzte Bebaubarkeit mit gesichert, so dass es nicht erforderlich ist, die prägenden Bäume mit einem Erhaltungsgebot zu versehen. Soweit allerdings Nebenanlagen, Stellplätze oder gar Tiefgaragen auf den Bestandsgrundstücken eingefügt werden sollen, sind die erhaltenswerten Bäume vordringlich zu berücksichtigen. Daher ist in § 2 Nr. 10 geregelt, dass Stellplätze nur unter Berücksichtigung des Baumbestandes und wenn sie sich in die Gartengestaltung einfügen, zulässig sind.

Mit Erhaltungsgebot sind lediglich 5 Bäume gesichert, die auf dem für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstück des ehemaligen Krankenhauses Bethanien Ecke Martinistraße/Frickestraße stehen und dabei berücksichtigt werden sollen, da sie wegen ihrer Größe und ihres Alters das Stadt- und Landschaftsbild der Umgebung prägen und von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind. Weitere Bäume von derartiger Bedeutung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Rahmen der Ausschreibung des ehemaligen Krankenhausgrundstückes durch die Freie und Hansestadt Hamburg wurde ein Baumbestandsplan mit einer Beschreibung und Bewertung der Bäume erstellt. Amtlicherseits wurden die herausragenden und erhaltenswerten Bäume Kastanie, Buche und Linde auf diesem Grundstück festgestellt. Sie sind zwingend zu erhalten und wurden bei der Planung berücksichtigt, indem der westliche Grundstücksteil als parkartige Freifläche verbleibt. Ihr Kronenschirm plus 2 m Abstand muss von allen baulichen Anlagen freigehalten werden. Dies gilt im Übrigen auch für alle anderen geschützten und erhaltenswerten Bäume.

Weitere Bäume im Plangebiet wurden nicht bewertet, da sie absehbar nicht von Neubaumaßnahmen betroffen und durch die Baumschutzverordnung geschützt sind.

§ 2 Nummer 13 regelt hierzu, dass für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Dafür sind standortgerechte einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

Das Erhaltungsgebot mit Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, dass auch bei natürlichem Abgang ein neuer Baum an dieser Stelle langfristig die gleiche Funktion übernimmt. Erdarbeiten im Traufbereich der Baumkronen verursachen Kappungen oder Beeinträchtigungen der Baumwurzeln. Zum Schutz der wertvollen und erhaltenswerten Baumbestände müssen daher Wurzelbeschädigungen, Verdichtung des Erdreiches und Stammschäden vermieden werden. Sie können zu dauerhaften Schäden oder Absterben des Baumes führen

§ 2 Nummer 12 regelt, dass nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen, mit Ausnahme funktional erforderlicher Flächen (zum Beispiel Terrassen), mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Durch den vorgeschriebenen Substrataufbau und die Bepflanzung auf Tiefgaragen soll eine angemessene Begrünung mit Stauden und Sträuchern mit ausreichenden

Wachstumsbedingungen in Bezug auf Nährstoff – und Wasserversorgung ermöglicht werden.

5.13.2 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Veränderungen, d.h. erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft des Plangebietes, die naturschutzrechtlich als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten sind, sieht der weitgehend auf bestandssichernde Ausweisungen und auf die Neubebauung durch Umwandlung einer vorhandenen bebauten bzw. versiegelten Fläche ausgerichtete Plan nicht vor.

Die im Rahmen der Bestandsstruktur zweckmäßigen Maßnahmen zur Einbindung neuer baulicher Anlagen (Vermeidungsmaßnahmen) werden getroffen, Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.14 **Abwägungsergebnis**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Eppendorf 4 ist erforderlich, um für den Bereich zwischen der Tarpenbek-, Martini-, Fricke- und Schedestraße eine Wohnnutzung zu sichern und die von den Stiftsbauten mit ihren Außenanlagen geprägten vorhandenen Strukturen des Baublocks zu erhalten. Insbesondere sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung auf dem Grundstück des freigezogenen ehemaligen Krankenhauses Bethanien geschaffen werden. Außer Wohnbauflächen werden die Kindertagesstätte an der Schedestraße mittels einer Gemeinbedarfsfläche gesichert und Erhaltungsbereiche an der Martinistraße sowie der Frickestraße geschaffen.

Es wurden Untersuchungen zum Straßenverkehrslärm, zu Luftschadstoffen, zur Bodenbeschaffenheit und Altlasten durchgeführt. Im Bereich der historischen unter Denkmalschutz stehenden Stiftsgebäude wurde der vorhandene bauliche Schallschutz betrachtet und bewertet, demnach besteht für das Gebäude Tarpenbekstraße 33 ein Verbesserungsbedarf um eine Schallschutzklasse. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Tarpenbek- und Martinistraße erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. Die Untersuchung zu Luftschadstoffen und Feinstaub hat keine Überschreitung der Grenz- oder Richtwerte ergeben. Die Altlasten-Bodenuntersuchung des Grundstücks der KITA Schedestraße 16 ergab, dass auf zwei Teilflächen ein Austausch des belasteten Oberbodens empfohlen wird. Die Böden im Plangebiet lassen in den überwiegenden Teilen des Plangebietes die Versickerung von Regenwasser zu. Für die Neubauten ist eine Rückhaltung und Versickerung erforderlich.

Die parkartige Begrünung mit Grasflächen, Gehölzen und altem Baumbestand wird durch enge Baugrenzen, Erhaltungsgebote und Denkmalschutz gesichert. Zahlreiche im Stadtgebiet verbreitet vorkommende Pflanzen- und Tierarten sowie einige anspruchsvollere Arten finden hier ihren Lebensraum.

In Anbetracht der im südlichen Bereich des Plangebiets zu erhaltenen Einzelbäume ist dort die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks (GRZ mit 0,4, GFZ mit 1,2) stärker ausgeprägt. Die Festsetzungen im Plangebiet dienen größtenteils der Sicherung des Bestandes und der vorhandenen städtebaulichen Strukturen, die durch das Denkmalensemble "Eppendorfer Stiftequartier" und einem großen alten Baumbestand geprägt werden. Neubauten sollen sich bestandsorientiert einfügen. Stadtbildprägende historische Altbauten sowie die Fassade des ehemaligen Krankenhauses Bethanien werden durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches gesichert. Unter vorgenannten Gesichtspunkten liegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor.

5.15 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalensemble "Eppendorfer Stiftequartier"

5.16 Kennzeichnungen

Vorhandene Gebäude,
Straßenhöhe bezogen auf Normalhöhennull (NHN)

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für den Bereich des Plangebietes werden folgende Pläne aufgehoben:
Baustufenplan Eppendorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61),
Bebauungsplan Eppendorf 14 vom 7. September 1965 (GVBl. S. 146),
Bebauungsplan Eppendorf 19 vom 13. Februar 1978 (GVBl. S. 53)

8. Flächen- und Kostenangaben**8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 6,6 ha groß. Davon entfallen auf öffentliche Straßenverkehrsflächen etwa 10.300 m² und auf eine Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte mit Spielplatzfläche) etwa 5.600 m².

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

Quellenangaben:

Karte und Luftbild: FHH Atlas (LGV) / Archiv Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Fotos: Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung