

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**Bergedorf 95**

INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Grundlagen und Verfahrensablauf .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Anlass der Planung.....</b>	<b>1</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>1</b>
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	1
3.1.1. Flächennutzungsplan.....	1
3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	2
3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	2
3.2.1. Bestehende Bebauungspläne.....	2
3.2.2. Baumschutz .....	2
3.2.3. Denkmalschutz .....	2
3.2.4. Altlastenverdachtsflächen .....	3
3.2.5. Kampfmittelverdachtsflächen.....	3
3.3. Fachtechnische Untersuchungen.....	3
3.3.1. Baumgutachten.....	3
3.3.2. Bodengutachten.....	3
3.3.3. Lärmgutachten.....	3
3.3.4. Ornithologische Erfassung.....	3
3.3.5. Wurzeluntersuchungen .....	3
3.4. Angaben zur Lage und zum Bestand.....	4
3.4.1. Lage und Erschließung .....	4
3.4.2. Höhenverhältnisse .....	4
3.4.3. Städtebaulicher Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld .....	4
3.4.4. Naturräumliche Gegebenheiten .....	5
3.4.5. Geologie und Hydrogeologie .....	6

<b>4. Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>6</b>
4.1. Art und Maß der Nutzung, Bauweise .....	7
4.2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	9
4.3. Denkmalschutz.....	10
4.4. Archäologische Vorbehaltsfläche .....	10
4.5. Straßenverkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	10
4.6. Ver- und Entsorgung .....	10
4.7. Grünflächen.....	10
4.8. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	11
4.8.1. Erhaltung und Entwicklung von Bäumen und Sträuchern.....	12
4.8.2. Weitere grünordnerische Festsetzungen: .....	13
4.8.3. Artenschutz.....	14
4.9. Immissionsschutzbezogene Festsetzungen .....	15
4.10. Altlasten .....	17
<b>5. Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>17</b>
<b>6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen.....</b>	<b>17</b>
<b>7. Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>17</b>
7.1. Flächenangaben.....	17
7.2. Kostenangaben .....	17

## **1. Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit dem Bauleitplanfeststellungsgesetz in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), geändert am 24. Juni 2008 (HmbGVBl. S. 239).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen auf Grundlage der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 157) sowie des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG) in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B2/07 vom 09.03.2007 (Amtl. Anz. 2007 S. 672) eingeleitet. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wurde dieses Verfahren nach der öffentlichen Plandiskussion, die am 28. Februar 2007 stattfand, gemäß § 13a BauGB weitergeführt, zumal die übrigen gesetzlichen Voraussetzungen vorlagen.

## **2. Anlass der Planung**

Das etwa 2 ha große Plangebiet ist das ehemalige Gelände des Allgemeinen Krankenhauses Bergedorf. Im Jahr 2004 wurde das Krankenhaus verlegt und danach zu einem Alten- und Pflegeheim umgebaut. Im Übrigen ist das Grundstück größtenteils brach gefallen. Angesichts der Lage inmitten eines Wohngebiets und der vorhandenen Erschließung wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1967 setzt das Gebiet als Fläche für den Gemeinbedarf fest. Diese Festsetzung dient der Sicherung des Krankenhausstandorts. Sie ist obsolet und nicht mehr erforderlich. Darüber hinaus erlaubt sie keine wirtschaftlich sinnvolle Nachnutzung. Daher ist das bestehende Planungsrecht zu ändern.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist somit die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Fläche des ehemaligen Allgemeinen Krankenhauses Bergedorf. In Ergänzung des vorhandenen Alten- und Pflegeheims sollen Wohnnutzungen entstehen. Der gehölzbestandene Geesthangbereich soll weiterhin prägend sein für das Orts- und Landschaftsbild. Die Belange des vorhandenen jüdischen Friedhofs sollen beachtet werden.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt bisher für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Fläche

für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dar. Diese Darstellung wird nach Aufstellung des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst. Mit der Anpassung erfolgt entsprechend eine Darstellung als Wohnbaufläche.

### 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 86. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu „Etagenwohnen, Grünqualität sichern, parkartig“ dar. Als milieuübergreifende Funktion ist „Schutz des Landschaftsbildes“ dargestellt. In der Karte zum Arten- und Biotopschutz wird für das Plangebiet der Biotopentwicklungsraum „städtisch geprägter Bereich teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)“ dargestellt.

Diese Darstellungen werden geändert. Im Landschaftsprogramm soll folgende Darstellung gelten: Milieu Etagenwohnen, parkartig, Parkanlage. Milieuübergreifende Funktion Schutz des Landschaftsbildes. Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt das Plangebiet zukünftig dar als "Biotopentwicklungsraum städtisch geprägter Bereich teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil und Parkanlage".

## 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bergedorf 11" vom 27.01.1967. Festgesetzt ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus (Freie und Hansestadt Hamburg).

### 3.2.2 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche wertvolle Bäume. Für die meisten von ihnen gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Das bedeutet, sie haben einen Stammdurchmesser von mindestens 25 cm, gemessen in 1,30 m Höhe.

### 3.2.3 Denkmalschutz

Bei dem Hauptgebäude des ehemaligen Krankenhauses, der Psychiatrie aus dem Jahr 1912 (Haus 1), handelt es sich um ein denkmalschutzwürdiges Ensemble im Sinne der §§ 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410), welches auch in das Verzeichnis der erkannten Denkmäler nach § 7a Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes aufgenommen worden ist. Der Umbau dieses Gebäudes für die zukünftige Nutzung als Alten- und Pflegeheim ist abgeschlossen. Die Genehmigung erfolgte auf Grundlage einer Befreiung vom derzeit bestehenden Planungsrecht in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Ebenfalls als denkmalwert gelten das Wohngebäude im Südosten des Plangebiets so-

wie ein jüdischer Friedhof. Am Gebäude der inzwischen abgebrochenen ehemaligen Pathologie befanden sich Fassadenfiguren, die ebenfalls als denkmalrelevant eingestuft werden. Sie wurden beim Abriss geborgen. Die Eintragung als „Ensemble Gojenbergsweg 30“ (östliche Hälfte des Plangebiets) in die Denkmalliste ist nach Mitteilung des Amtes für Denkmalpflege beabsichtigt.

Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische Fundstellen, die beim Bau des Krankenhauses bekannt wurden. Es ist möglich, dass bei Erdarbeiten auf dem Gelände weitere Funde auftreten, die zu dokumentieren und zu bergen sind.

#### 3.2.4 Altlastenverdachtsflächen

Es gibt Hinweise darauf, dass im Bereich des späteren Patientengartens südlich der Pathologie in den Jahren 1939 – 1945 eine Betriebstankstelle unterhalten wurde.

#### 3.2.5 Kampfmittelverdachtsflächen

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern liegen nicht vor. Das Vorhandensein von Bombenblindgängern ist jedoch nicht auszuschließen. Bauvorhaben sind im Einzelnen mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen.

### 3.3 Fachtechnische Untersuchungen

#### 3.3.1 Baumgutachten

Der Baumbestand auf dem Gelände (siehe Abschnitt 3.2.2) wurde gutachterlich untersucht (Baumgutachterliche Bestandsaufnahme zum Bauvorhaben ehemaliges Allgemeines Krankenhaus Hamburg-Bergedorf, Gojenbergsweg in Hamburg-Bergedorf, Oktober 2006).

#### 3.3.2 Bodengutachten

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt (Baugrundbeurteilung Wohnbebauung ehem. Allgemeines Krankenhaus Bergedorf, Februar 2007).

#### 3.3.3 Lärmgutachten

Das Plangebiet liegt nördlich zweier stark befahrener Verkehrsstrassen, deren Emissionen das Plangebiet belasten. Daher ist ein Lärmgutachten erarbeitet worden (Neubau Wohngebäude ehem. AK Bergedorf, B-Plan Bergedorf 95, Lärmtechnische Untersuchung, April 2007).

#### 3.3.4 Ornithologische Erfassung

Der Baumbestand auf dem Geesthang wurde auf das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen untersucht (B-Plan Bergedorf 95, Brutvogel- und Fledermauserfassung, Artenschutzrechtliche Belange, September 2007).

#### 3.3.5 Wurzeluntersuchungen

Um auszuschließen, dass die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen die Wurzelbereiche der erhaltenswerten Bäume beeinträchtigen,

wurden Suchschachtungen durchgeführt. An den entsprechenden Stellen wurde kein Wurzelwerk aufgefunden.

### 3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

#### 3.4.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt ca. 1 km östlich des Zentrums von Bergedorf. Der Ortskern mit seinem umfassenden Versorgungsangebot ist somit fußläufig erreichbar. Das Gebiet grenzt dreiseitig an öffentliche Straßenverkehrsflächen: Im Norden an den Gojenbergsweg und im Osten und Süden an die Justus-Brinckmann-Straße. Die Justus-Brinckmann-Straße ist östlich des Plangebiets Einbahnstraße (zu befahren nur in südlicher Richtung). Dort befinden sich einige öffentliche Parkplätze. Westlich des Plangebiets verläuft ein Fußweg, wegen des Höhenunterschieds (Geesthang) in seinem südlichen Abschnitt als Treppe. An der südlich des Plangebiets unterhalb des Geesthangs verlaufenden Holtenkliner Straße befindet sich eine Metrobus-Haltestelle (dichte Taktfolge in Richtung S-Bahnhof Bergedorf, Verbindungen Richtung Geesthacht und in die Vierlande). Weitere Buslinien in Richtung S-Bahnhof Bergedorf bzw. Bergedorfer Friedhof verkehren im Gojenbergsweg.

#### 3.4.2 Höhenverhältnisse

Das Plangebiet hat ein bewegtes Relief. Das Höhenniveau steigt in nordöstliche Richtung an (von ca. 20,50 m über NN im Südwesten auf ca. 24,50 m über NN im Nordosten). Die südliche Kante bildet der dicht bewachsene Geesthang, ein den Landschaftsraum weiträumig prägender und aus großer Ferne wahrnehmbarer Höhengsprung. Er geht vom südöstlichen inneren Stadtbereich Hamburgs aus und reicht über Bergedorf hinaus bis Geesthacht. Im Südwesten des Plangebiets, im Bereich der Treppe, ist der Hang ca. 9 m hoch. Dies entspricht dort der Höhendifferenz des Plangebiets zum Niveau der Justus-Brinckmann-Straße, das dort bei etwa 11,50 m über NN liegt. Dieser Höhenunterschied wird mit einer Stützmauer abgefangen. Die Justus-Brinckmann-Straße steigt in östliche Richtung an, dadurch verringert sich die Höhendifferenz des Plangebiets zum Straßenniveau allmählich. Im Südosten erreicht das Plangebiet wieder das Straßenniveau, das dort bei etwa 23,50 m über NN liegt.

#### 3.4.3 Städtebaulicher Bestand im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld

Das Plangebiet als ehemaliger Standort des AK Bergedorf wird geprägt von den ehemaligen Klinikgebäuden: der Psychiatrie (Haus 1) und dem Krankenhausgebäude (Haus 2). Mit Ausnahme eines Wohngebäudes im Südosten und eines Gebäudes auf der Fläche des jüdischen Friedhofs (siehe unten) sind sämtliche anderen Haupt- und Nebengebäude beseitigt worden.

Die Psychiatrie aus dem Jahr 1912 ist ein ortsbildprägendes, symmetrisch angelegtes zweiflügeliges Gebäude mit Klinkerfassade, großflächigen Fenstern und Mansarddach. Die Hauptfassade zeigt nach Norden Richtung Gojenbergsweg, nach Süden öffnet sich das Gebäude mit zwei Flügeln zum ehemaligen Patientengarten. Es ist zweigeschossig, verfügt allerdings zusätzlich über ein ausgeprägtes Sockelgeschoss. Die Traufhöhe beträgt etwa 14 m, die Firsthöhe liegt bei über 20 m. Im Bereich des Mit-

telgiebels beträgt sie 23 m. Die Fassade verfügt über gestalterische Details.

Das westlich angrenzende Krankenhausgebäude ist in den Jahren 1952-1954 entstanden. Es hat einen „h“-förmigen Grundriss, Klinkerfassade und Flachdach. Typisch sind die massige, glatte Klinkerfassade und die weiten Dachüberstände. Die Traufhöhe beträgt vom Gojenbergsweg aus gesehen bei vier Vollgeschossen ebenfalls etwa 14 m, aus Richtung Süden ist das Gebäude aufgrund des abfallenden Geländes fünfgeschossig. Auch dieses Gebäude prägt durch Ausdehnung, Höhe und bauzeittypische Gestaltungsmerkmale das Ortsbild.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets, das Gojenbergsviertel, ist geprägt durch eine maximal zweigeschossige Wohnbebauung, die teilweise aus den 1920er/30er Jahren, teilweise aus den 1950er/60er Jahren stammt. Nördlich des Gojenbergswegs überwiegt eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern sowie kleinen Mehrfamilienhäusern, östlich der Justus-Brinckmann-Straße stehen vorwiegend Doppelhäuser. Es handelt sich um ein attraktives ruhiges Wohnquartier mit geringer Verkehrsbelastung und viel Grün. Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich ein ehemaliger Friedhof, der heute als Park gestaltet ist und für die Naherholung genutzt werden kann. Entwässerungstechnisch ist das Gebiet erschlossen, Schmutz- und Regenwassersiel sind weitestgehend vorhanden.

Östlich Gojenbergsweg 30 befindet sich ein jüdischer Friedhof, der in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhundert von einer jüdischen Familie als Begräbnisstätte genutzt wurde. Die letzte Bestattung erfolgte 1899. Wahrscheinlich wurden, bei allen Einschränkungen, die wegen der Quellenlage gemacht werden müssen, insgesamt 10 Personen beigesetzt. Die Friedhofsfläche wurde bereits seit den 1910er Jahren in das Krankenhausgelände integriert und in den 1930er Jahren teilweise bebaut.

Im Zusammenhang mit dem Krankenhausbau wurde der Friedhof 1911 der Stadt Bergedorf überlassen, blieb jedoch formal im Eigentum der Familie. Als in den 1930er Jahren die Enteignung drohte, übereignete die Familie das Grundstück an die israelische Kultusgemeinde, die 1938/39 gezwungen wurde, es an die Stadt zu verkaufen. Die Grabstätten sollten exhumiert und verlegt werden. Ob dies tatsächlich geschehen ist, kann heute nicht mehr zweifelsfrei nachvollzogen werden. Daher gilt der Friedhof als nicht exhumiert. Nähere Untersuchungen zur Lage bzw. zum Vorhandensein von Gräbern sind im Hinblick auf den Bebauungsplan nicht erforderlich, da der Friedhof aus kulturhistorischen Gründen planungsrechtlich gesichert werden soll. Ein erhöhtes Gelände sowie Mauer und Zaun lassen Rückschlüsse auf die frühere Nutzung zu. An der Mauer ist eine Gedenktafel angebracht.

#### 3.4.4 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt auf dem Geesthang, der die höher gelegene Geest von der ungefähr auf Meeresspiegelniveau befindlichen Marsch trennt. Der Süden des Plangebiets reicht in den Hangbereich. Blickbeziehungen eröffnen sich durch den Gehölzbestand bis weit in das Elbe-Urstromtal. Gegenläufig ist der Geesthang sowohl in seiner Nah- wie auch seiner Fernwirkung als begrüntes Relief klar und weithin aus der Marsch wahr-

nehmbar. Die alte Bezeichnung des Hanges lautet Gojenberg (Galgenberg). Geestkanten sollen als dominante, erdgeschichtlich bedeutsame Reliefstrukturen und Landschaftsbildensemble erhalten und baulich nicht überprägt werden.

Die lokalen Klimaverhältnisse im Plangebiet sind urbaner Prägung. Die Hauptwindrichtung wird mit Südwest bis West, die mittlere Temperatur mit 8°C, der mittlere Jahresniederschlag mit 700 – 750 mm angegeben.

#### 3.4.5 Geologie und Hydrogeologie

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind bestimmt durch Mutterboden mit vereinzelt Auffüllungen, darunter folgt Geschiebelehm, dem Sandschichten eingelagert sind. Die anliegenden Sande und sandigen Geschiebeböden sind locker bis mitteldicht gelagert, von steifiger Konsistenz und weisen geringe Wassergehalte auf. Die Scherfestigkeit ist, im Hinblick auf die Hangstabilität, gegeben.

Es ist davon auszugehen, dass wechselnde, auch oberflächennahe Stauwasserhorizonte angetroffen werden können.

Hangquellaustritte sind nicht bekannt.

Gutachterlich wurde festgestellt, dass auch im Falle einer Bebauung oberhalb des Hanges eine ausreichende Bruchsicherheit gegeben ist. Wenn Bäume mit Wurzelwerk entfernt werden sollten, sind kleinere oberflächennahe Abrutschungen nicht auszuschließen, die aber die Standsicherheit des Hanges insgesamt nicht gefährden.

Der mittlere Flurabstand des oberflächennahen Grund- bzw. Stauwasserleiters auf dem Gelände ist mit > 8,0 m unter Geländeoberkante (GOK) anzunehmen. Stauwasser kann kleinräumig nicht ausgeschlossen werden. Der Grundwasserspiegel unterliegt niederschlagsabhängigen Schwankungen.

Die anstehenden natürlichen Geschiebeböden sind in ihrer hydraulischen Leitfähigkeit und in ihrer Wasserdurchlässigkeit mit  $k_f$ -Werten von kleiner als  $5 \times 10^{-7}$  m/s als gering einzustufen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist nicht möglich.

## 4. Planinhalt und Abwägung

Mit dem Bebauungsplan werden zwei Ziele verfolgt:

Zum einen wird für die beiden bisherigen Krankenhausgebäude, die ortsbildprägend und potentiell denkmalwert sind, eine sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung ermöglicht. Zum anderen wird Baurecht für ergänzende Wohnbebauung auf den umfangreichen, südlich der Krankenhausgebäude gelegenen Freiflächen geschaffen.

Die direkt am Gojenbergsweg gelegenen Krankenhausgebäude werden inzwischen als Senioren- und Pflegeheim genutzt. Entstanden sind 134 Pflegeplätze und 65 Zwei-Zimmer-Apartments für betreutes Wohnen. Diese neue Nutzung ist in mehrfacher Hinsicht sinnvoll: Sie lässt sich gut in die vorhandene Bausubstanz integrieren, es gibt einen steigenden Bedarf an Pflegeplätzen (demographische Entwicklung) und sie fügt sich gut in

die durch Wohnen geprägte Umgebung ein. Vorteilhaft ist darüber hinaus, dass das Ortszentrum Bergedorf entweder fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln unkompliziert zu erreichen ist. Den Heimbewohnern wird es dadurch erleichtert, am öffentlichen Leben weiterhin teilzunehmen.

Zum Krankenhaus gehörten zahlreiche Nebengebäude und Freiflächen, die für die zukünftige Nutzung nicht mehr benötigt werden. Erhalten bleibt lediglich ein Wohngebäude im Südosten des Plangebietes. Es wird instand gesetzt und in die neue Wohnbebauung integriert. Die ergänzende Wohnbebauung folgt dem Gebot der Innenentwicklung, der besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und entspricht der Nachfrage nach zentrumsnahem und trotzdem gut durchgrüntem und teilweise Garten bezogenem Wohnen. Geplant ist eine Bebauung mit kleinen Mehrfamilienhäusern im Süden des Plangebiets – drei Gebäude im Südwesten sowie zwei Gebäude, die den Patientengarten einfassen; ein weiteres Gebäude ist westlich des bestehenden Wohngebäudes vorgesehen. Fünf Gebäude in Form von Doppel- und Einfamilienhäusern sind südlich und östlich des Friedhofs geplant. Insgesamt sollen ca. 40 Wohneinheiten entstehen.

Eine solche kleinteilige Bebauung, die sich wesentlich am Schutz der vorhandenen erhaltenswerten Bäume orientiert, wahrt den durchgrüntem Charakter des Gebiets. Dazu trägt zusätzlich bei, dass Stellplätze zum überwiegenden Teil in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Patientengarten und Friedhof bleiben als zusammenhängende Grünflächen erhalten. Insgesamt entsteht ein Ensemble, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

#### 4.1 Art und Maß der Nutzung, Bauweise

Als Art der Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Aufgrund der zentrumsnahen Lage ist kein Reines Wohngebiet vorgesehen, weil z.B. kleine Läden (etwa im Zusammenhang mit dem Pflegeheim), Anlagen für kulturelle Zwecke und für Verwaltungen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes dem Grunde nach vorstellbar sind.

Das Nutzungsmaß und die überbaubare Grundstücksfläche werden differenziert festgesetzt. Zu unterscheiden ist zwischen

1. dem bereits bebauten Bereich
2. den Bereichen für Mehrfamilienhausbebauung
3. dem Bereich für Doppel- und Einfamilienhausbebauung

zu 1.

Städtebauliches Ziel für den bereits bebauten Bereich ist es zum einen, die Kubatur der denkmalwerten Gebäude zu sichern. Zum anderen sollen die übrigen Gebäude des ehemaligen Krankenhauses, die jüngeren Datums sind, nur noch behutsam entwickelt werden, da sich diese Gebäude bereits heute in Bezug auf ihre großen Baumassen deutlich aus dem städtebaulichen Umfeld abheben. Eine Vergrößerung ist städtebaulich nur insoweit vertretbar, wie die Silhouette des Ortes durch den gehölzbestandenen Geesthang geprägt bleibt und nicht durch darüber hinausragende Gebäude. Insofern sollen die Gebäudehöhen bzw. die

Traufhöhe entsprechend dem Bestand begrenzt werden, soll die GRZ das Maß der Umgebung nicht überschreiten und erfolgt eine Baukörperausweisung. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen im Hinblick auf die neue Nutzung als Seniorenheim, z.B. für einen eingeschossigen Speisesaal und den Anbau von Wintergärten.

Die GRZ beträgt 0,4, sie hält die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO ein. Die GFZ wird mit 1,4 festgesetzt, die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird überschritten. Das in den 1950er Jahren erbaute Krankenhausgebäude verfügt über vier, teilweise fünf Geschosse. Die Überschreitung ist durch die städtebaulich gebotene und im öffentlichen Interesse liegende Nachnutzung der in der bisherigen Form nicht mehr benötigten Baulichkeiten und Außenanlagen des Krankenhauses begründet und auch vertretbar. Unmittelbar westlich (öffentliche Parkanlage) und im Plangebiet selbst sind zusammenhängende Freiflächen vorhanden, die einen Ausgleich darstellen. Stellplätze können im erforderlichen Umfang auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

zu 2.

Südlich der ehemaligen Krankenhausgebäude sind fünf Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Sie sind dreigeschossig mit Staffelgeschoss. Die Staffelung wird durch Baugrenzen definiert (Differenzierung der bebaubaren Fläche in drei bzw. vier Geschosse). Eine Gruppe von drei Gebäuden ist im Südwesten des Plangebiets angeordnet. Zwei weitere Gebäude stehen symmetrisch zueinander in Verlängerung der Flügelbauten des ehemaligen Psychiatriegebäudes. Sie fassen den ehemaligen Patientengarten ein.

Ein weiteres zweigeschossiges Gebäude ist westlich des vorhandenen, ebenfalls zweigeschossigen Wohngebäudes angeordnet.

Diese Bebauung vermittelt zwischen den vier- bis fünfgeschossigen Krankenhausgebäuden und der südlich angrenzenden Wohnbebauung. Ein abrupter Maßstabssprung zwischen Altbestand und Neubebauung wird vermieden. Aufgrund der exponierten Lage an der Hangkante werden für die fünf Gebäude mit Staffelgeschossen Gebäudehöhen festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudehöhe von ca. 12 m über Gelände. Dies entspricht NN-Höhen von 32,5 m bzw. 36 m über NN. Damit wird sichergestellt, dass über das Staffelgeschoss hinaus keine weiteren Geschosse entstehen und die Höhe der vorhandenen und neu festgesetzten Anpflanzungen nicht überschritten wird. Für das zweigeschossige Gebäude westlich des vorhandenen Wohngebäudes gilt ebenfalls eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 36 m, diese orientiert sich an der Firsthöhe des Bestandsgebäudes, das über ein Mansarddach verfügt. Alternativ wäre auch für dieses Gebäude ein Staffelgeschoss zulässig.

Baukörperausweisungen schreiben die Standorte der Gebäude weitgehend fest. Um den architektonischen Spielraum nicht zu sehr einzuengen wird ergänzend festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Erker und Balkone überschritten werden können. Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Vergleiche § 2 Nr. 1: *Eine Überschreitung der Baugrenze durch Erker und Balkone auf einer Breite von insgesamt höchstens 60*

*vom Hundert der Länge ihrer zugehörigen Fassadenbreite und bis zu einer Tiefe von 1,00 m ist zulässig. Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.*

Die GRZ beträgt 0,4, die GFZ 1,25. Die Obergrenze der GFZ gemäß § 17 BauNVO wird leicht überschritten. Durch die Lage unmittelbar am Friedhof und am ehemaligen Patientengarten, die als private Grünflächen festgesetzt sind, sind gesunde Wohnverhältnisse dennoch gewährleistet und werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Zusätzlich sind öffentliche Grünflächen unmittelbar westlich des Plangebiets vorhanden. Da die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen und auf festgesetzten Stellplatzanlagen nachgewiesen werden können und das Gebiet an leistungsfähige Straßen grenzt, ergeben sich auch keine Konflikte hinsichtlich des Verkehrs.

zu 3.

Im Osten und Südosten des Plangebiets wird eine offene, zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbauweise festgesetzt, die Bezug nimmt auf die im Norden und Osten angrenzende Bebauung sowie das bestehende Gebäude Justus-Brinkmann-Straße 1a. Angrenzend an dieses Gebäude, im Bereich zwischen der Justus-Brinkmann-Straße und dem jüdischen Friedhof, sollen drei Doppelhäuser entstehen. Zwei weitere Gebäude werden östlich des Friedhofs angeordnet. Auch hier wird der Standort der Gebäude festgesetzt, um die Einfügung in die städtebauliche Gestalt der Umgebung zu sichern, auch hier liegt die GRZ bei 0,4. Die GFZ beträgt 0,8 und liegt damit deutlich unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO. Auch für diese Gebäude werden Gebäudehöhen festgesetzt, um sicherzustellen, dass sich die Gebäudekubatur in die Umgebung einfügt. Es gilt eine Firsthöhe von 36 m über NN.

#### 4.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze prägen aufgrund ihres Flächenbedarfs wesentlich das Erscheinungsbild eines Quartiers. Um den durchgrünten Charakter - insbesondere den ehemaligen Patientengarten - zu sichern, werden im Bebauungsplan nicht nur die überbaubaren Grundstücksflächen, sondern auch die Flächen für die Stellplätze verbindlich festgesetzt. Vergleiche § 2 Nr. 2: *Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.*

Die für die Mehrfamilienhausbebauung im Süden des Plangebiets erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit Zufahrt von der Justus-Brinkmann-Straße nachgewiesen. Die Lage der Zufahrt wurde nach Abwägung der denkmalpflegerischen, topographischen und landschaftsgestalterischen Belange mit den verkehrlichen und wohnbaulichen Belangen festgesetzt.

Für die übrige Bebauung werden die Stellplätze oberirdisch angeordnet. Festgesetzt wird eine Stellplatzfläche südlich des jüdischen Friedhofs mit Zufahrt vom Gojenbergsweg. Die Stellplätze für die geplanten Doppelhäuser befinden sich unmittelbar an den geplanten Gebäuden.

#### 4.3 Denkmalschutz

Nach Mitteilung des Denkmalschutzamtes ist beabsichtigt, das „Ensemble Gojenbergsweg 30“, bestehend aus Psychiatrie, vorhandenem Wohngebäude und jüdischem Friedhof unter Denkmalschutz zu stellen. Es umfasst flächenmäßig die östliche Hälfte des Plangebiets. In der Planzeichnung ist die betreffende Fläche als „Vorgesehener Denkmalschutz – Gesamtanlage –“ gekennzeichnet.

#### 4.4 Archäologische Vorbehaltsfläche

Der Geltungsbereich ist von archäologischer Bedeutung. Es sind archäologische Fundstellen vorhanden, die beim Bau des Krankenhauses bekannt wurden. Vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen ist daher eine Genehmigung durch das Hamburger Museum für Archäologie und die Geschichte Harburgs (Abteilung Bodendenkmalpflege) einzuholen. Der gesamte Geltungsbereich ist als archäologische Vorbehaltsfläche in der Planzeichnung gekennzeichnet, vgl. auch Ziffer 4.7 (Grünflächen).

#### 4.5 Straßenverkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die das Plangebiet umgebenden Straßenverkehrsflächen Gojenbergsweg und Justus-Brinckmann-Straße sind entsprechend ihrem Bestand bis zur Mitte in das Plangebiet einbezogen. Veränderungen sind nicht erforderlich.

#### 4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist weitestgehend erschlossen. Alle Medien (Strom, Gas, Wasser, Siede) sind vorhanden. Die Leistungsfähigkeit der Siede ist für die Aufnahme von Schmutzwasser gewährleistet. Das anfallende Niederschlagswasser von den Grundstücken kann nur begrenzt in den vorhandenen Regensielen aufgenommen werden. Es sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung auf den Grundstücken vorzusehen. Geplant ist eine Rückhaltung in Staurohren. Eine Versickerung im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Bei einer Realteilung der Neubauf Flächen werden Baulasten für die Grundstücksentwässerungsleitungen erforderlich.

#### 4.7 Grünflächen

Drei Flächen im Plangebiet werden als private Grünflächen festgesetzt: Der ehemalige Patientengarten, der jüdische Friedhof und der Geesthang. Dies entspricht sowohl der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet als auch den Zielen des Landschaftsprogramms (Darstellung u.a. als Milieu Etagenwohnen, parkartig, Parkanlage). Die milieuübergreifende Funktion Schutz des Landschaftsbildes bezieht sich wesentlich auf den fernwirksamen Geesthang.

##### Der ehemalige Patientengarten

prägt als Parkanlage maßgeblich den Charakter des Gebiets. Er soll deshalb in seiner Gesamtheit erhalten bleiben und im Hinblick auf den Denkmalschutz nicht gartenartig parzelliert werden. Er soll in zwei Nutzungszo-

nen geteilt werden: Eine nördliche Teilfläche soll als "Bewohnergarten" den in der ehemaligen Psychiatrie geplanten Seniorenapartments zugeordnet werden. Eine südliche Teilfläche soll durch die Bewohner der im Süden des Plangebiets vorgesehenen Mehrfamilienhäuser als gemeinschaftliche Freifläche genutzt werden. Um einerseits die Freihaltung der privaten Grünfläche von oberirdischen Baulichkeiten sicherzustellen und andererseits einen notwendigen Erschließungsweg anlegen zu können, wird Folgendes festgesetzt (§ 2 Nr. 5): *Innerhalb der privaten Grünflächen sind oberirdische bauliche Anlagen unzulässig. Erschließungswege sind zulässig. Sie sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.*

#### Der jüdische Friedhof

wird aufgrund seiner religiösen, kulturhistorischen und ortsgeschichtlichen Bedeutungen als Grünfläche gesichert. Die Abgrenzung der festgesetzten Fläche orientiert sich an der Ausdehnung des Friedhofs im Jahre 1910, die anhand historischer Karten nachvollzogen wurde. Gegenüber dem Bestand des Jahres 2007 erfolgt eine deutliche Erweiterung in Richtung Osten, so dass hier die Ausdehnung des Jahres 1910 wieder hergestellt wird. In Abstimmung mit der Jüdischen Gemeinde bleibt die Ausdehnung des Friedhofs im südlichen Bereich unverändert. Hier befinden sich seit Jahrzehnten auf einem Niveau von ca. 0,5 m unterhalb der Friedhofsoberfläche eine Eckabschrägung für die Grundstückszufahrt und schmale Randstreifen von Stellplätzen. Der Flächenbedarf für die Eckabschrägung und für den Stellplatzstreifen ist insgesamt äußerst geringfügig, aber für die innere Erschließung des Wohngebiets unverzichtbar. Eine Erweiterung der Grünfläche um ca. 1 m auf die ursprüngliche Südgrenze des Friedhofs wird daher als unverhältnismäßig bewertet.

Auf Grund der oben genannten Bedeutungen wird in § 2 Nr. 13 festgesetzt: *Die Fläche des jüdischen Friedhofs ist allseitig einzufrieden. Bauliche Anlagen, Aufhöhungen und Abgrabungen innerhalb der Friedhofsfläche sind unzulässig.* Die Grünfläche ist allseitig einzufrieden, da sie im religiösen Sinne befriedet werden soll. Veränderungen der Höhenlage sind unzulässig, da die Totenruhe respektiert werden soll. Es ist beabsichtigt, den Ort seiner Geschichte entsprechend würdig herzurichten. Die Gestaltung der Grünfläche soll in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt und der jüdischen Gemeinde erfolgen.

#### Geesthang

Der mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Geesthang, der ein bedeutendes und von weitem sichtbares Landschaftselement darstellt, wird ebenfalls als Grünfläche gesichert. Zum Schutz der Bäume (Baumkronen) ist ein 3 m breiter Streifen parallel der nördlichen Grenze dieser Grünfläche von Bebauung freizuhalten. Balkone dürfen in den Streifen hineinragen.

### 4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsbereichs und durch menschliche Eingriffe geprägt. Hervorzuheben ist der teilweise wertvolle Baumbestand und der mit Bäumen und Sträuchern bestandene Geesthang.

#### 4.8.1 Erhaltung und Entwicklung von Bäumen und Sträuchern

Es liegt eine Baumbestandsbewertung vom Oktober 2006 vor, die den Baumbestand in vier Kategorien einteilt: besonders erhaltungswürdig, erhaltungswürdig, bedingt erhaltungswürdig und nicht erhaltungswürdig. Bei insgesamt 63 bewerteten Bäumen bzw. Baumgruppen (in Hanglage) stellt sich folgende Verteilung dar:

Kategorie	Anzahl der Bäume	%-Anteile
Besonders erhaltungswürdig	21	33
Erhaltungswürdig	25	40
Bedingt erhaltungswürdig	11	17
Nicht erhaltungswürdig	6	10

Die südlichen Böschungflächen sind mit einem durchgehenden Gehölzstreifen bewachsen. An älterem Baumbestand sind hier Spitzahorn, Stiel-Eiche und Robinie vorzufinden. Mit Stammdurchmessern von bis zu 0,80 m ist hier zahlreich geschützter Einzelbaumbestand vorzufinden. Die Strauchschicht wird dominiert von Brombeeren, Hasel und Weißdorn. Eine Krautschicht ist nur lokal ausgebildet.

Der Vitalitätszustand der Bäume auf dem Krankenhausgelände ist mit wenigen Ausnahmen als mindestens befriedigend einzustufen. Die Verkehrssicherheit ist im Bereich der Robinienbestände auf dem Steilhang durch baumstatische Mängel und Totholzbestand deutlich beeinträchtigt. Die Ahornbestände auf dem Steilhang weisen durch teils überlastige und hoch ansetzende Kronen baumstatische Mängel auf, die durch Teilentnahme entlastet und wieder aufgebaut werden sollen.

Der Baumbestand auf dem Krankenhausgelände, hier insbesondere die freistehenden Platanen, Rot-Buchen und Linden, können altersmäßig auf 100 – 200 Jahre datiert werden.

Die Bäume, die zu der höchsten Kategorie "besonders erhaltenswürdig" zählen, werden im Bebauungsplan mit drei Ausnahmen als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. § 2 Nr. 8: *Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelgehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig.*

Nicht erhalten werden können drei Holländische Linden mit 66 cm, 38 cm bzw. 73 cm Stammumfang. Eine steht innerhalb der zukünftigen überbaubaren Grundstücksfläche, eine weitere in unmittelbarer Nähe der Tiefgaragenzufahrt, eine dritte befindet sich in der geplanten oberirdischen Stellplatzzufahrt.

Der umfangreiche Baum- und Strauchbestand auf dem Geesthang prägt das Orts- und Landschaftsbild weiträumig. § 2 Nr. 9: *Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist ein stabiler, artenreicher gestufter Gehölzbestand zu entwickeln und zu erhalten.* Der Gehölzbestand auf dem Geesthang wird als Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen fest-

gesetzt und damit in seinem Bestand gesichert. Dies schließt sämtliche auf dieser Fläche vorhandenen Gehölze unabhängig von ihrer Wertigkeit ein. Von dieser Festsetzung ausgenommen werden diejenigen Bereiche, die für die Tiefgaragenzufahrt und für eine 2 m breite Zugangstreppe benötigt werden. Zufahrt und Treppe sind für die Erschließung des Wohngebiets unumgänglich.

Der Bebauungsplan führt zu folgenden erheblichen und nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbildes:

- Eine Tiefgaragenzufahrt schneidet in den Geesthang bzw. die Hangbepflanzung ein.
- Im Südwesten des Plangebiets treten drei drei- bis viergeschossige Wohngebäude neben die Hangbepflanzung.

Damit die Fernwirkung des begrünten Geesthangs durch diese Vorhaben nicht gestört wird, sind landschaftsgestalterische Maßnahmen erforderlich. Entsprechend wird der Hang, der westlich der festgesetzten Tiefgaragenzufahrt liegt, als Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und in § 2 Nr. 10 geregelt: *Auf der Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein stabiler artenreicher gestufter Gehölzbestand zu erhalten und zu entwickeln. Auf dieser Fläche sind Baumarten anzupflanzen, die im ausgewachsenen Zustand an ihrem Standort eine Höhe von mindestens 33,5 m über NN erreichen.*

Die Bepflanzung des westlichen Abschnitts des Geesthangs ist von besonderer Bedeutung, weil die geplante Wohnbebauung dort bis zu 3 m an die Hangkante heranrückt. Gleichzeitig entfaltet der Hang in diesem Abschnitt infolge der in der Vergangenheit unterlassenen Gehölzpflege und der niedrigen Gehölze eine weniger ausgeprägte Fernwirkung. Daher sollen Neuanpflanzungen vorgenommen werden. Die festgesetzte Höhe von 33,5 m über NN orientiert sich an der hier zulässigen Gebäudehöhe. Näheres zum Zeitpunkt und zur Qualität der Anpflanzungen wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

#### 4.8.2 Weitere grünordnerische Festsetzungen:

##### 4.8.2.1 Begrünungsmaßnahmen

*Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nr. 6). Bäume mindern durch Verschattung und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Zudem bewirkt diese Regelung, dass Bäume, die infolge der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können, in gewisser Weise ersetzt werden.*

*Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 12/14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Im Kronenbereich jedes kleinkronigen Baums ist eine Vegetationsfläche von mindestens 9 m<sup>2</sup> anzulegen und zu erhalten (vgl. § 2 Nr. 7). Hierdurch kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Einheimische Laubgehölze stellen u.a. mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen*

eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und wirken sich günstig auf das Kleinklima aus. Die geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und bioökologische Funktionen hergestellt werden. Die offenen Vegetationsflächen sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume. Eine Liste geeigneter kleinkroniger Bäumen ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

#### 4.8.2.2 Wasser und luftdurchlässiger Aufbau von Gehwegen

*Außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nr. 11).* Durch die Beschränkung der Versiegelung soll eine möglichst große und dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser erreicht werden. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze, insbesondere für den alten Baumbestand, erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken und Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenanteil.

Durch diese Festsetzung wird zumindest ein Teil des Niederschlagswassers innerhalb des Gebiets zurückgehalten und leistet einen Beitrag zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs über Speicherung, Verdunstung und Anreicherung von Grundwasser durch Versickerung. Das von Dächern und versiegelten Flächen ansonsten anfallende Niederschlagswasser muss abgeleitet werden, da die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen.

#### 4.8.2.3 Begrünung von Tiefgaragen

*Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für Wohnhöfe, Wege, Terrassen, Freitreppen und Kinderspielflächen. Im Bereich zu pflanzender Bäume muss die Substratstärke mindestens 1,0 m betragen (vgl. § 2 Nr. 12).* Diese Festsetzung dient der Sicherung des angestrebten parkartigen Charakters der Wohnsiedlung. Für die Tiefgaragenbegrünung soll eine Bodenüberdeckung von 50 cm bzw. 1 m eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung mit Gräsern, Stauden, kleineren Gehölzen und auch Bäumen ermöglichen. Die Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat schafft Ersatzlebensräume für den Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Der Oberflächenabfluss wird reduziert. Die Vegetationsschicht auf der Tiefgarage verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich auf die Temperaturverhältnisse mäßigend auswirkt und Staub bindet.

#### 4.8.3 Artenschutz

Im Frühjahr/Sommer 2007 wurde das mögliche Vorkommen besonders geschützter Vogel- und Fledermausarten fachbiologisch untersucht. Drei Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Zwergfledermaus) kommen im Plangebiet vor. Alle drei Arten sind gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom

25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873) streng geschützt. Sie nutzen das Plangebiet als Jagdrevier, Winterquartiere bzw. Schlafstätten und können innerhalb des Plangebiets nicht nachgewiesen werden. Im Plangebiet leben außerdem verschiedene besonders geschützte Brutvogelarten. Es sind jeweils Arten, die in Hamburg häufig vorkommen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtlich negative Auswirkungen weder auf die Fledermäuse noch auf die Brutvögel zu erwarten sind. Das Vorkommen anderer besonders streng geschützter Arten im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unwahrscheinlich.

#### 4.9 Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

Südlich des Plangebiets verlaufen zwei stark befahrene Verkehrsstraßen: die Holtenklinker Straße, die im Zuge der B 5 von Bergedorf nach Geesthacht führt (DTV über 20.000 Fahrzeuge) sowie die BAB A 25 Hamburg - Geesthacht (Marschenautobahn). Beide Verkehrsstraßen belasten das Plangebiet mit Verkehrslärm. Die Schallimmissionspläne zeigen eine Lärmbelastung von 50/55 bzw. 55/60 dB(A) tagsüber und 45/50 dB(A) nachts, in äußersten Südwesten des Plangebiets liegen die Nachtwerte bei bis zu 57 dB(A).

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Hilfsweise werden zur Orientierung die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) herangezogen. In Hamburg ist darüber hinaus der „Hamburger Leitfaden für die Beurteilung von Lärm in der Bauleitplanung“, herausgegeben von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landesplanung, Juni 2004 mit der Ergänzung "Instrumentenkasten" vom Januar 2006) heranzuziehen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung liegen für Allgemeine Wohngebiete bei 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) in der Nacht.

Da in der Großstadt Hamburg von einer allgemeinen Vorbelastung durch Lärm insbesondere in den innerstädtischen Bereichen auszugehen ist, kommt auch diesen Grenzwerten keine verbindliche Wirkung zu. In Hamburg werden sie so angewandt, dass für neu ausgewiesene Wohngebiete auf einer lärmabgewandten Fassadenseite in der Nacht ein Pegel von 49 dB(A) nicht überschritten werden darf.

Für diesen Bebauungsplan wurde eine lärmtechnische Untersuchung (LTU) erstellt. Die LTU prognostiziert die Verkehrslärmbelastung mit Hilfe eines digitalen Modells der Bebauung. Die Verkehrsbelastungsdaten der Holtenklinker Straße beruhen auf einer Verkehrsprognose für das Jahr 2020. Es ergibt sich Folgendes:

##### Nachtwerte:

Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden an den Nordfassaden der geplanten Wohnbebauung durchweg eingehalten. Ausnahmen sind geringfügige Überschreitungen an den Nordfassaden der beiden im Südwesten des Plangebiets vorgesehenen Gebäude. Diese Überschreitungen betreffen lediglich die dritten Obergeschosse, in den darunter liegenden Ge-

schossen werden die Grenzwerte eingehalten. Die Überschreitungen betragen maximal 1 dB(A). Dies ist als noch vertretbar einzustufen. An den Süd-, West- und Ostfassaden der Wohnbebauung oberhalb des Geesthangs wird der Grenzwert überschritten, an den Nord- und Ostfassaden liegen die Pegel zwischen 50 dB(A) und 54 dB(A). An den Westfassaden liegen die Pegel bei bis zu 55 dB(A), an den Südfassaden bei bis zu 58 dB(A). Leichte Überschreitungen sind außerdem zu verzeichnen an den Südfassaden der beiden geplanten Gebäude östlich des ehemaligen jüdischen Friedhofs und an den Süd- und Ostfassaden der geplanten Doppelhäuser südlich dieses Friedhofs.

Der "Hamburger Leitfaden" sieht in Fällen, wo es mindestens eine lärmabgewandte Fassadenseite gibt, die Festsetzung einer lärmabgewandten Grundrissanordnung vor. Eine entsprechende Regelung wird hier getroffen, ergänzt durch eine Sonderregelung für diejenigen Gebäude, bei denen an der West- und insbesondere an der Südfassade Pegel von 55 dB(A) erreicht oder überschritten werden. An diesen Fassaden sind Fenster von Schlafräumen unzulässig. Es wird folgendes festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 3): *Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern die Anordnung der Wohnräume oder in besonderen Ausnahmefällen nicht aller Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen. Auf den mit „A“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Fenster von Schlafräumen nur in den nach Nord-Osten orientierten Fassaden zulässig.*

#### Tagwerte:

Im Norden des Plangebiets wird der Wert von 59 dB(A) in den Außenwohnbereichen eingehalten. Im Süden wird er teilweise deutlich überschritten. Die betroffenen Bereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Pegel an den Südfassaden der dort geplanten Bebauung betragen zwischen 62 dB(A) und 64 dB(A), im äußersten Südwesten werden an einer Fassade 65 dB(A) erreicht.

Baulicher Schallschutz für die betroffenen Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen) soll nicht festgesetzt werden. Zwar ist die Qualität der Außenwohnbereiche durch die Verlärmung beeinträchtigt, jedoch handelt es sich beim Plangebiet um eine durchgrünte, vorstädtisch geprägte Wohnlage. Maßgeblich für die Qualität der Außenwohnbereiche ist hier im starken Maße der ungestörte Kontakt zur Außenwelt. Eine Unterbrechung dieses Kontakts, etwa durch eine Verglasung, würde diese Qualität erheblich beeinträchtigen. Die im Gutachten errechneten Lärmpegel gehen zudem, entsprechend den Vorgaben der RLS 90, immer von ungünstigen meteorologischen Verhältnissen aus (Südwestwindlage). Wechselnde Wetterlagen werden nicht berücksichtigt. Auch der höchste errechnete Wert von 65 dB(A) liegt unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung, so dass gesunde Wohnverhältnisse durch den Verzicht auf die Festsetzung geschützter Außenwohnbereiche nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind

öffentliche Grünflächen, die deutlich ruhiger liegen, in unmittelbarer Umgebung vorhanden.

#### 4.10     Altlasten

Es gibt Hinweise darauf, dass südlich des Pathologiegebäudes in den Jahren 1939 bis 1945 eine Betriebstankstelle unterhalten wurde. Wenn Bauarbeiten in diesem Bereich geplant werden, sind die zuständigen Behörden (B VS 313) zu beteiligen. Wenn bei Aufgrabungen Besonderheiten, z.B. Verfärbungen oder Gerüche bemerkt werden, sind die zuständigen Behörden umgehend zu informieren. Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Vorsorgende Sanierungsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

### 5.     Maßnahmen zur Verwirklichung

Der Umbau der ehemaligen Krankenhausgebäude ist weitgehend abgeschlossen. Für die Wohnbebauung bestehen konkrete Investitionsabsichten eines Investors. Öffentlich-rechtliche Vereinbarungen über die Umsetzung sind zum einen hinsichtlich einer qualitätvollen Bepflanzung auf dem Geesthang vorgesehen. Zum anderen werden vertragliche Regelungen für die Sicherung eines klimaverträglichen Bauens getroffen. Darüber hinaus sind keine besonderen Maßnahmen zur Verwirklichung seitens des Bezirks erforderlich. Die Erschließung ist vollständig vorhanden.

### 6.     Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Bergedorf 11 in der Fassung vom 25.04.1986 aufgehoben.

### 7.     Flächen- und Kostenangaben

#### 7.1     Flächenangaben

Gesamtfläche des Plangebiets: etwa 23.900 m<sup>2</sup>

davon:

Bauland (WA)	etwa 15.350 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	etwa 3.650 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	etwa 4.900 m <sup>2</sup>

#### 7.2     Kostenangaben

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Planung keine Kosten.

Anlage:

Pflanzenauswahlliste für einheimische, standortgerechte, kleinkronige Gehölze

Kleinkronige Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Populus tremula</i> **	Zitterpappel
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

\*\* mittelkroniger Laubbaum