



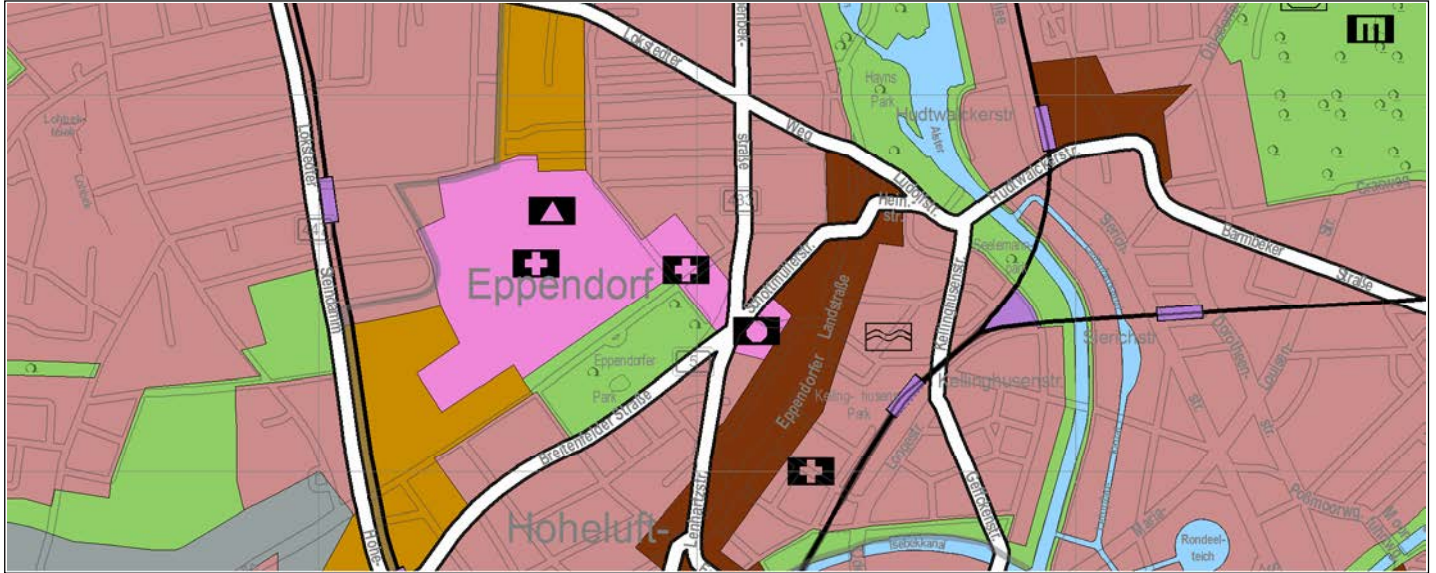
# Freie und Hansestadt Hamburg Flächennutzungsplan

162. Flächennutzungsplanänderung (F05/06)

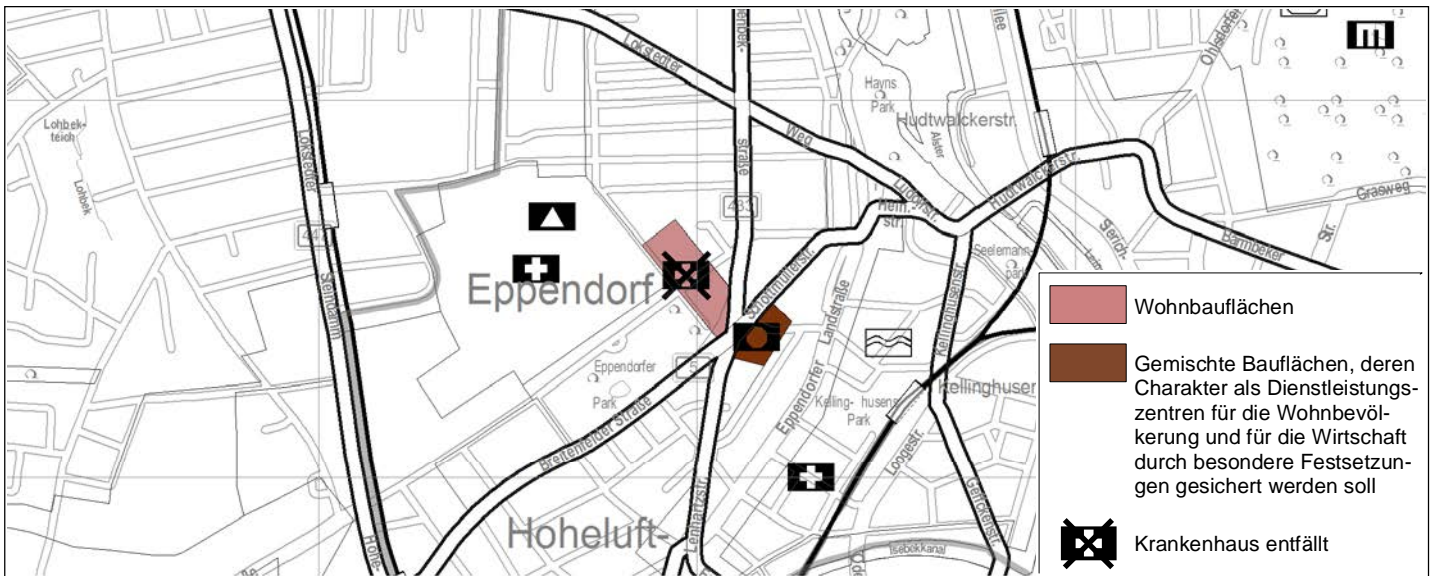
M 1 : 20 000

Wohnen und Mischnutzungen östlich des  
Eppendorfer Parks in Eppendorf

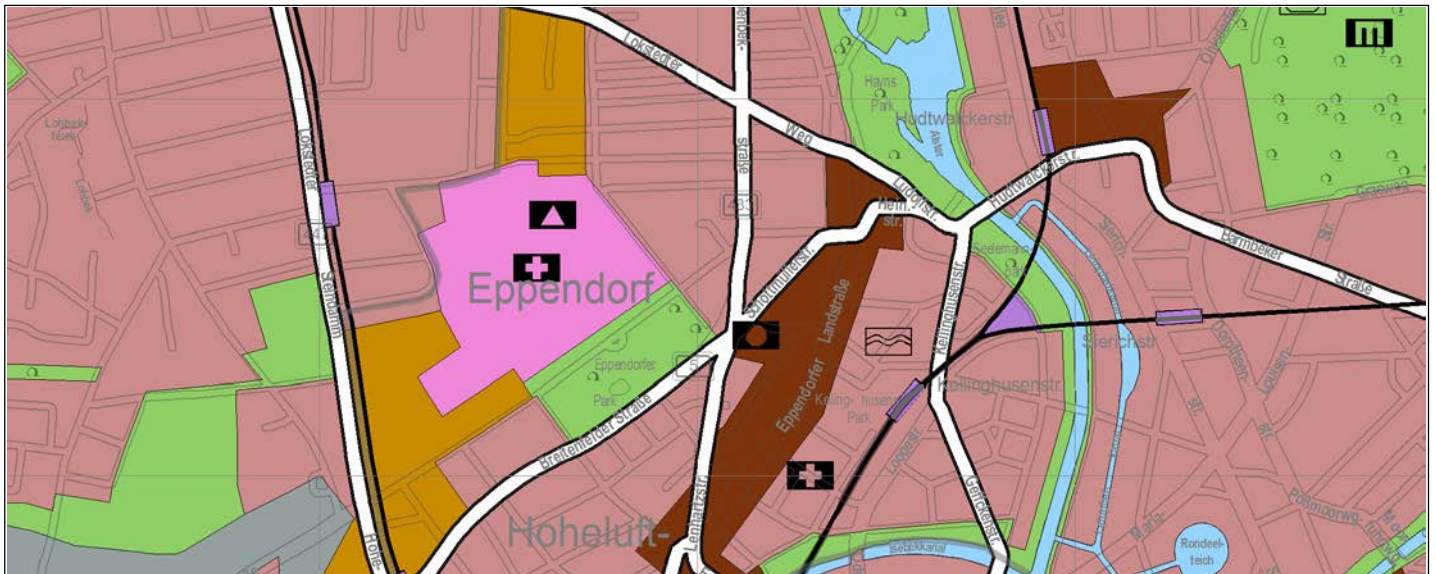
Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



**Einhundertzweiundsechzigste Änderung  
des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg  
– Wohnen und Mischnutzungen östlich des Eppendorfer Parks in Eppendorf –**

**Vom 5. März 2019**

(HmbGVBl. S. 56)

Die Bürgerschaft hat den nachstehenden Beschluss gefasst:

(1) Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) wird im Geltungsbereich des Krankenhauses Bethanien sowie beiderseits der Bundesstraße 5 nordöstlich des Eppendorfer Parks im Stadtteil Eppendorf (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 403) geändert.

(2) Das maßgebliche Stück der Änderung des Flächennutzungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Absatz 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke

beim Bezirksamt vorhanden sind, werden sie kostenfrei zur Verfügung gestellt.

2. Unbeachtlich sind
  - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Flächennutzungsplans schriftlich gegenüber der für die Erarbeitung des Flächennutzungsplans zuständigen Behörde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

### **Begründung**

#### **zur Änderung des Flächennutzungsplans**

(Wohnen und Mischnutzungen östlich des Eppendorfer Parks in Eppendorf)

#### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung liegt zwischen dem Universitätsklinikum Hamburg-Eppendorf und dem Eppendorfer Zentrum beiderseits des Kreuzungsbereichs Breitenfelder Straße/Schottmüllerstraße/Lenhartzstraße/Tarpenbekstraße/Kümmellstraße.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans ist beabsichtigt, die Nachnutzung der durch den Umzug des Krankenhauses Bethanien frei gewordenen Flächen nordwestlich Breitenfelder Straße/Tarpenbekstraße auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planerisch zu steuern. Die Flächen sollen langfristig für den Wohnungsbau gesichert und damit ein Beitrag zum Wohnungsbauprogramm des Senats geleistet werden. Die Darstellung als Wohnbaufläche entspricht bereits heute weitgehend der tatsächlichen Nutzung, die ganz überwiegend durch Wohnen geprägt ist (mehrere Seniorenwohnanlagen, Schwesternwohnheim). Daher ist beabsichtigt, die Darstellung „Gemeinbedarfsflächen“ in „Wohnbauflächen“ zu ändern und das Symbol „Krankenhaus“ zu entfernen.

Für das Bezirksamt Hamburg-Nord an der Kümmellstraße östlich Lenhartzstraße/Schottmüllerstraße kann die Darstellung „Flächen für den Gemeinbedarf“ wegen ihrer geringen Größe (Fläche ist kleiner als 3 ha) dann nicht mehr aufrechterhalten werden. Aus Gründen der Darstellungssystematik werden daher die „Flächen für den Gemeinbedarf“

in „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ geändert.

#### **2. Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage der 162. Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss F05/06 vom 12. Mai 2006 (Amtl. Anz. S. 1101) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Eppendorf 4 nach der Bekanntmachung vom 7. März 2006 (Amtl. Anz. S. 512) stattgefunden. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 29. August 2016 (Amtl. Anz. S. 1585, 1673) stattgefunden.

#### **3. Inhalt des bisherigen Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellte bisher in dem zu ändernden Bereich nordwestlich Breitenfelder Straße/Tarpenbekstraße „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Krankenhaus“

sowie östlich Lenhartzstraße/Schottmüllerstraße „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Bezirksamt“ dar.

Die Breitenfelder Straße, die Schottmüllerstraße, die Lenhartzstraße und die Tarpenbekstraße sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ hervorgehoben.

#### 4. Inhalt des geänderten Flächennutzungsplans

Der geänderte Flächennutzungsplan stellt im westlichen Änderungsbereich bestandsgemäß „Wohnbauflächen“ und im östlichen Teil „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar. Das Symbol „Bezirksamt“ bleibt dargestellt.

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt eine Fläche von etwa 4,4 ha.

#### 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen)

Mit der langfristigen Sicherung der ehemaligen Flächen des evangelischen Krankenhauses Bethanien für den Wohnungsbau wird der Wohnstandort Eppendorf gestärkt. Der Standort befindet sich in der inneren Stadt, die Planung entspricht daher dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung gemäß § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs. Eine Wohnnutzung an diesem Standort kann gut in die vorhandenen gewachsenen Strukturen mit überwiegend historischen Wohngebäuden integriert werden. Die Fläche ist mit mehreren Metrobuslinien gut an den ÖPNV angebunden, die Station Kellinghusenstraße der U-Bahnlinien U 1 und U 3 liegt in fußläufiger Entfernung. Ein anderer Standort für die hier vorgesehene Wohnnutzung kommt daher nicht in Frage.

Die Flächennutzungsplanänderung auf der östlichen Teilfläche begründet sich in der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplans. Das hier vorhandene Bezirksamt Hamburg-Nord soll seinen Standort beibehalten, eine Prüfung von Standortalternativen erübrigt sich daher.

#### 6. Umweltbericht

##### 6.1 Inhalt der Planänderung

Wesentlicher Inhalt der Planänderung ist die langfristige Sicherung einer Wohnnutzung auf einer ehemals durch das Krankenhaus Bethanien genutzten Fläche.

Die geänderte Darstellung im Bereich des Bezirksamts Hamburg-Nord ist nicht mit zusätzlichen baulichen Eingriffen verbunden.

##### 6.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Im Planänderungsbereich sollen dem Landschaftsprogramm entsprechend vorrangig folgende Entwicklungsziele erreicht werden:

- Erhalt begrünter Flächen und Neuanlage von Vegetationsflächen durch Entsiegelungen,
- Schaffung von freiraumbezogenen Erholungsangeboten,
- Förderung von Fassaden-, Dach und Hofbegrünung sowie naturnahen Vegetationselementen,
- Aufwertung vorhandener Freiflächen,
- Erhöhung der Vegetationsmasse zur Bindung und Filterung von Stäuben in vorhandenen Grünflächen und in halböffentlichen wohnungsnahen Freiflächen,
- vordringliche Berücksichtigung stadtklimatischer Kriterien bei Änderungen im Bestand.

Die Karte Arten- und Biotopschutz formuliert im Wesentlichen die folgenden Entwicklungsziele:

- Naturnahe Gestaltung und Pflege der Grünflächen durch geeignete Maßnahmen,

- Umbau oder Rückbau von verdichteten oder versiegelten Flächen zur Schaffung von Flächen für die Biotopentwicklung,
- Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen,
- Dach- und Fassadenbegrünung.

##### 6.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Umfeld des Plangebietes ist durch Straßenverkehrslärm, insbesondere im genannten Kreuzungsbereich sowie durch die folgenden, das Plangebiet berührenden Straßen, belastet: Frickestraße, Martinistraße, Kümmellstraße.

Die Luftqualität im Plangebiet und seiner Umgebung kann durch die Nähe zu den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen Breitenfelder Straße, Schottmüllerstraße, Lenhartzstraße und Tarpenbekstraße beeinträchtigt sein.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich das Bezirksamt Hamburg-Nord, das als Teil eines Ensembles als Baudenkmal geschützt ist. Dies trifft auch für im Norden an das Plangebiet angrenzende Krankenhaus- und Stiftsgebäude zu. Der ebenfalls angrenzende Eppendorfer Park genießt zusätzlich Schutz als Gartendenkmal. Dem Plangebiet ist daher eine vergleichsweise hohe Bedeutung für das Stadt- und Landschaftsbild beizumessen.

Die Lage Hamburgs in der norddeutschen Tiefebene bewirkt grundsätzlich eine gute Durchlüftung des Stadtgebietes. Es herrscht ein typisch innerstädtisches Klima vor, welches jedoch durch den vorhandenen Baumbestand und den teilweise angrenzenden Eppendorfer Park, der eine hohe klimaökologische Bedeutung hat, positiv beeinflusst wird. Dem direkt an den Park angrenzenden und den im Südosten liegenden Teilbereichen wird eine „günstige“ bioklimatische Situation zugeschrieben, dem im Nordwesten liegenden Teil eine „weniger günstige“.

Auf Grund der Lage in der Stadtlandschaft ist davon auszugehen, dass natürlich gewachsene Böden im Plangebiet nicht mehr vorhanden sind. Der Versiegelungsgrad wird mit 60 bis 70 Prozent angegeben. Schutzwürdige Böden sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Das Plangebiet ist von untergeordneter Bedeutung für das Schutzgut Wasser, Oberflächengewässer und grundwasserbeeinflusste Bereiche sind nicht vorhanden.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich mit einer kleinen Teilfläche im Hochwasserrisikogebiet, Sturmflut. Hochwasserrisikogebiete sind die nach § 73 Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz ermittelten Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 200 Jahren zu erwarten ist und vielfältige nachteilige Hochwasserfolgen entstehen können.

Gesetzlich geschützte Biotope, Schutzgebiete nach europäischem und nationalem Recht sowie FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planänderung nicht betroffen.

Der im Plangebiet und vor allem im angrenzenden Park vorhandene Gehölzbestand bietet einen geeigneten Lebensraum für Vögel und Fledermäuse sowie für waldbewohnende Kleinsäugetiere und Wirbellose.

Vorkommen streng geschützter und besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet vorhanden (Bezirksamt Hamburg-Nord).

##### 6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird sich der Lebensraum von Tieren und Pflanzen nicht wesentlich

verändern. Die Lärmbelastung und die Luftqualität werden sich ebenfalls nicht verändern. Gleiches trifft für die übrigen Schutzgüter zu.

Bei einer Beibehaltung der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan würden sich ebenfalls keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ergeben.

#### 6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auf den nachfolgenden Planungsebenen sind Festsetzungen zu treffen, die geeignet sind, nachteilige Umweltauswirkungen, die mit der Verwirklichung der Planung verbunden sind, so weit wie möglich zu vermindern. Entsprechende Maßnahmen könnten sein:

Bauliche und andere Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung, Begrünung von Bauwerken, Festsetzung von Anpflanzgebieten von Bäumen und Sträuchern, Sicherung von vorhandenen Bäumen, Vermeidung von baulichen Hindernissen im Bereich von Kaltluftzu- und abflüssen, Dachbegrünung von Gebäuden sowie die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets.

Der Umfang von möglicherweise erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Auf Grund der hohen Bedeutung des Plangebiets für das Stadt- und Landschaftsbild muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt werden, dass sich neue Gebäude entsprechend in das beschriebene geschützte Umfeld einfügen.

#### 6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (standortbezogen)

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt weitgehend bestandsgemäß. Die Entwicklung von standortbezogenen Alternativen ist daher nicht erforderlich.

#### 6.7 Verwendete Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Ermittlung der Umweltbelange erfolgte durch die Auswertung von vorhandenen raumbezogenen Daten.

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erforderlichen Untersuchungsergebnisse liegen vor. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

#### 6.8 Maßnahmen zur Überwachung

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

#### 6.9 Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch die Aufgabe des Krankenhausstandorts im westlichen Teil des Änderungsbereichs verbunden mit dem Ziel, hier langfristig eine Wohnnutzung zu sichern, wird eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich. Die Darstellung des Bezirksamts Hamburg-Nord soll zukünftig an die des Eppendorfer Zentrums angepasst werden. Auswirkungen auf die Schutzgüter werden sich dadurch nicht ergeben.

### 7. Abwägungsergebnis

Durch die vorgesehene Änderung der Darstellung von „Gemeinbedarfsflächen“ mit dem Symbol „Krankenhaus“ hin zu „Wohnbauflächen“ wird in Hamburg dringend benötigter Wohnraum in Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung, zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen sowie in unmittelbarer Nähe mehrerer Metrobuslinien ermöglicht bzw. gesichert. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt weitgehend bestandsgemäß. Daher wird es zu keiner Beeinträchtigung von Schutzgütern kommen.