

**Begründung
zum
Bebauungsplan Alsterdorf 24**

Inhalt	Seite
1. Anlass der Planung.....	4
2. Grundlage und Verfahrensablauf.....	4
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	4
3.1 Raumordnung und Landesplanung	4
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	5
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen	5
3.2.3 Kampfmittelverdacht	5
3.2.4 Bauschutzbereich Flughafen.....	6
3.2.5 Baumschutz	6
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	6
3.4 Angaben zum Bestand	6
4. Umweltbericht	7
5. Planinhalt und Abwägung	8
5.1 Fläche für den Gemeinbedarf	8
5.1.1 Maß der baulichen Nutzung	9
5.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5.1.3 Nebenanlagen	10
5.2 Verkehrsflächen	11
5.3 Lärmschutz	11
5.4 Entwässerung	12
5.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
5.5.1 Baumschutz und Erhaltungsgebote	13
5.5.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	13
5.5.3 Artenschutz.....	15
5.6 Abwägungsergebnis.....	16
5.7 Nachrichtliche Übernahme	16
6. Maßnahmen der Verwirklichung	17
7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen	17
8. Flächen- und Kostenangaben	17
8.1 Flächenangaben	17

8.2 Kostenangaben	17
-------------------------	----

1. Anlass der Planung

Grundsätzliches Ziel der Planung ist die Standortsicherung der bestehenden Alten- und Pflegeeinrichtung, um langfristig eine auf örtliche Verhältnisse zugeschnittene infrastrukturelle Ausstattung des Gemeindegebietes mit Alten- und Pflegeeinrichtungen zu gewährleisten.

Mit dem Bebauungsplan Alsterdorf 24 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Sicherung des bestehenden Standortes für Alten- und Pflegeeinrichtungen geschaffen werden.

Das Plangebiet ist im geltenden Baustufenplan Fuhlsbüttel – Alsterdorf – Groß- und Klein Borstel – Ohlsdorf (Blatt 1) als Teil einer Fläche für besondere Zwecke („Kasernen der Besatzungsmacht“) dargestellt. Da es sich dabei um eine nicht in neues Planrecht übergeleitete Festsetzung nach altem Recht handelt, wäre die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Falle einer Aufgabe der bestehenden Nutzung wäre eine Entwicklung zu anderen Nutzungszwecken (z. B. Wohnungsbau) damit nicht ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan Alsterdorf 24 setzt für das Grundstück künftig eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ fest. Im Plangebiet befindet sich ein im Jahr 2009 errichtetes Gebäude, das in seiner bestehenden Form über Baugrenzen gesichert werden soll. Um Anpassungen an mögliche Mehrbedarfe oder veränderte Pflegekonzepte planerisch zu ermöglichen, sollen zudem geringfügige städtebauliche Erweiterungen zugelassen werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan gestalterische und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB. Durch die Sicherung einer innerstädtischen Gemeinbedarfseinrichtung stellt er eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die Voraussetzungen in § 13a Absatz 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt (siehe Ziffer 4).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N04/17 vom 13. Juni 2017 (Amtl. Anz. S. 942) eingeleitet. Die öffentliche Plandiskussion erfolgte nach der Bekanntmachung vom 26. Februar 2018 (Amtl. Anz. S. 353) am 20. März 2018. Die öffentliche Auslegung des Plans fand nach der Bekanntmachung vom 6. November 2018 (Amtl. Anz. S. 2519) in der Zeit vom 21. November 2018 bis einschließlich 21. Dezember 2018 statt.

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) stellt das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ dar. Der Maienweg wird als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

Da auf „Wohnbauflächen“ auch einzelne Alten- und Pflegeeinrichtungen zulässig sind, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Es sind daher keine Änderungen bzw. Berichtigungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Alsterdorf 24 das Milieu „Etagenwohnen“ mit der zusätzlichen Darstellung „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Der Maienweg wird als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

Die Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz als Teil des Landschaftsprogramms stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dar. Der Maienweg ist als Biotopentwicklungsraum 14e „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Das Planungsziel des Bebauungsplans Alsterdorf 24 stimmt mit den Darstellungen des Landschaftsprogramms überein.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Baustufenplan Fuhlsbüttel – Alsterdorf – Groß- und Klein Borstel – Ohlsdorf (Blatt 1) der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) in der jeweils geltenden Fassung. Das Plangebiet ist in diesem Plan als Teil einer Fläche für besondere Zwecke („Kaserne der Besatzungsmacht“) ausgewiesen. Nach altem Planrecht handelt es sich bei dieser Ausweisung um eine sogenannte Vorbehaltsfläche, die nicht in neues Recht übergeleitet worden ist. Das Plangebiet ist daher derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Der Altlastenverdacht für das Plangebiet wurde neu bewertet und aufgehoben, da im Zuge der Neubebauung des Grundstücks im Jahr 2009 weder im Boden noch im Grundwasser Hinweise auf eine Altlast bestätigt wurden.

Die Fläche des Plangebiets ist somit frei von allen Auflagen nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).

3.2.3 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld von Baumaßnahmen oder vor Eingriffen in den Baugrund muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung oder Luftbildauswertung bei der GEKV (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) gestellt werden.

3.2.4 Bauschutzbereich Flughafen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808; 2018 I 472) des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport.

3.2.5 Baumschutz

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

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Lärmtechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde im April 2018 eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Im Rahmen der Untersuchung wurde der Lärm, der ausgehend vom Straßenverkehr, Flugverkehr sowie den benachbarten Nutzungen der Feuerwache und der Tankstelle auf das Plangebiet einwirkt, ermittelt und gutachterlich bewertet. Die Ergebnisse sind in Ziffer 5.3 dargestellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Bezirk Hamburg-Nord im Stadtteil Alsterdorf (Ortsteil 407) und hat eine Größe von ca. 1,13 ha.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Straße Rotbuchenhain, im Osten durch die Wohnbebauung der Sengelmannstraße Nr. 97-103, im Süden durch die Straße Maienweg und im Westen durch eine Tankstelle, die Kindertagesstätte Alsterklang sowie das Neubauprojekt „Rotbuchenhain“ begrenzt.

Auf der Fläche (Flurstücke 3144 und 3289 der Gemarkung Fuhlsbüttel) befindet sich die Pflegeeinrichtung „Pflegen & Wohnen Alsterberg“. Die Einrichtung verfügt zum Zeitpunkt der Planaufstellung über 233 Plätze mit medizinischer und therapeutischer Betreuung für die Kurzzeit- und normalstationäre Pflege von Seniorinnen und Senioren und jüngeren Erwachsenen sowie für die spezielle Pflege von Wachkoma- und Demenzpatienten. Die Einrichtung befindet sich in einem im Jahr 2009 errichteten, viergeschossigen Gebäude. Die Außenflächen der Einrichtung sind gartenartig und teilweise mit gemeinschaftlichen Außenflächen gestaltet. Im Süden und Osten des Plangebiets befinden sich Stellplatzflächen für Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter und Besucherinnen bzw. Besucher. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt im Süden von der Straße Maienweg und somit über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Der Lieferverkehr, die Feuerwehr sowie die Müllabfuhr erreichen die Einrichtung derzeit über eine private Grundstückszufahrt im südöstlichen Bereich des Grundstücks. Auf dem Grundstück existiert durch das bestehende Rondell eine Wendemöglichkeit für die motorisierten Verkehre.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und der an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücke befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung.

Das Grundstück liegt überwiegend auf Straßenhöheniveau vom Maienweg. Das Gelände steigt im Nordwesten mit einer steilen Böschung auf das höhere Geländeniveau der Wohnbebauung Rotbuchenhain. Auf dem höheren Geländeniveau ist in der nördlichen Grundstücksecke älterer dichter Baumbestand aus heimischen Gehölzarten vorhanden. Weiterer älterer Baumbestand bestehend aus drei Schwarzkiefern ist nur im Bereich der Zufahrt auf das Grundstück zu finden. Die übrigen Gehölzpflanzungen sind jung und stammen aus der Zeit der Errichtung der Alten- und Pflegeeinrichtung. Besonders markant sind die Linden-Baumreihe an den Stellplätzen an der nordöstlichen Grundstücksgrenze sowie die geschnittenen Hainbuchenhecken.

Die Umgebung ist geprägt durch die vier- bis siebengeschossige Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser, zum Teil mit integrierten Gewerbeeinheiten) des Alsterberg-Quartiers im Osten, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Bau befindliche vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung des künftigen Quartiers „Rotbuchenhain“ im Nordwesten sowie die Einfamilienhausbebauung südlich des Maienwegs. Südwestlich des Plangebiets befindet sich eine Tankstelle und westlich die Wache der Freiwilligen Feuerwehr Alsterdorf sowie die Kindertagesstätte Alsterklang der WABE e.V.

Etwa einen Kilometer südöstlich des Plangebiets befindet sich das Nahversorgungszentrum Alsterdorfer Markt, welches mit verschiedenen Dienstleistungs- und Nahversorgungsangeboten und dem Alsterdorfer Wochenmarkt der Grundversorgung des Stadtteils Alsterdorf mit Waren des täglichen Bedarfs dient. Ein weiterer Lebensmitteldiscounter ist in etwa 900 m Entfernung westlich des Plangebiets erreichbar.

In etwa 250 m Abstand zum Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen der Linien 118 und 174, die innerhalb von 5 Minuten zu den nächstgelegenen U- und S- Bahnstationen „Alsterdorf“ und „Ohlsdorf“ fahren.

4. Umweltbericht

Der Bebauungsplan Alsterdorf 24 ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB. Durch die Sicherung einer innerstädtischen Gemeinbedarfseinrichtung stellt er eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die Voraussetzungen in § 13a Absatz 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Es wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Sinne von § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Natura-2000-Gebiete von der Planung betroffen sind.
- Das Plangebiet liegt außerhalb angemessener Sicherheitsabstände von Störfallbetrieben.

Im beschleunigten Verfahren wird, wie im vereinfachten Verfahren, von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen (§ 13a Absatz 2 Nummer 1 i. V. m. § 13 Absatz 3 BauGB). Unabhängig davon sind die Vorschriften der §§ 1 und 1a BauGB zum Umweltschutz zu beachten, d. h. die relevanten Umweltauswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen (s. Ziffern 5.2 bis 5.5).

5. Planinhalt und Abwägung

Mit dem Bebauungsplan Alsterdorf 24 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ geschaffen. Das Nutzungsmaß wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit maximal fünf Vollgeschossen bestimmt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt bestandsgemäß über den Maienweg.

5.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Um den Standort der bestehenden Pflegeeinrichtung „Pflegen & Wohnen Alsterberg“ dauerhaft planungsrechtlich zu sichern, setzt der Bebauungsplan Alsterdorf 24 eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 des Baugesetzbuchs mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ fest.

Alternativenprüfung

Die getroffenen Festsetzungen erfolgen vor dem Hintergrund der Bedarfsprognose der „Rahmenplanung 2020 – Pflegerische Versorgungsstruktur“ für die Freie und Hansestadt Hamburg, die unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des bestehenden Angebots langfristig einen Mehrbedarf an stationären Pflegeplätzen prognostiziert. Gemäß der Rahmenplanung 2020 soll die pflegerische Versorgungsstruktur künftig stärker auf das Konzept „Pflege im Quartier“ ausgerichtet werden. Zur Deckung der Mehrbedarfe sollen ambulante Pflege- und Betreuungsangebote, bedarfsgerechte Wohn- und Dienstleistungsangebote sowie wohnortnahe Beratungs- und Begleitungsmöglichkeiten ausgebaut und miteinander verknüpft werden, damit pflegebedürftige Personen möglichst lange in ihrem gewohnten Lebensumfeld unterstützt und versorgt werden können. Gleichwohl sollen stationäre Pflegeeinrichtungen weiterhin einen wesentlichen Bestandteil der städtischen Pflegeversorgungsstruktur darstellen und als Ausgangspunkt für ambulante Pflege- und Betreuungsangebote dienen. Aufgrund dessen ist es Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg, auch künftig im gesamten Stadtgebiet verteilte und in den Stadtteilen integrierte Standorte für Pflegeeinrichtungen vorzuhalten.

Mit der Sicherung des bestehenden Standortes leistet die Freie und Hansestadt Hamburg einen vorsorglichen Beitrag zur Vorhaltung einer den künftigen Bedarfen entsprechenden pflegerischen Versorgungsstruktur. Dabei kommt Hamburg der bundesrechtlichen Forderung eines sparsamen Umgangs mit Flächen nach, da keine neuen unbebauten Flächen innerhalb und außerhalb des Stadtgebiets beansprucht werden. Darüber hinaus handelt es sich bei dieser Planung um einen gewachsenen und in der Nachbarschaft akzeptierten Standort, dessen Sicherung den Verbleib der Bewohnerinnen und Bewohner und der Belegschaft im Quartier gewährleistet. Daher ist die Standortsicherung der bestehenden Alten- und Pflegeeinrichtung einer Neuausweisung an anderer Stelle im Stadtgebiet vorzuziehen. Die Ausweisung eines neuen Standortes für Alten- und Pflegeeinrichtungen, die sich durch einen relativ hohen Flächenbedarf in möglichst integrierter und gut erschlossener Lage auszeichnen, ist angesichts der knappen Flächenverfügbarkeit in Hamburg und der damit einhergehenden hohen Grundstückspreise zudem nicht realistisch. Aufgrund dessen und vor dem Hintergrund des Bedarfs an dezentral in der Stadt verteilten Einrichtungen für pflegebedürftige und ältere Menschen gibt es keine besser geeigneten Alternativen zur Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Entschädigungsansprüche gemäß §§ 40 bis 44 BauGB werden in einem eigenständigen Verfahren auf Grundlage des Baugesetzbuchs nach Feststellung des Plans geregelt. Im Rahmen der Aufstel-

lung des Bebauungsplans Alsterdorf 24 kann die Frage nach Grund und Höhe eines Entschädigungsanspruchs nicht verlässlich geklärt werden, da die Ermittlung von zahlreichen Einzelfallfragen abhängig ist. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt allerdings grundsätzlich ungeachtet eventueller Entschädigungsansprüche, da das Interesse an der Sicherung von Flächen für gemeinwohlorientierte Alten- und Pflegeeinrichtungen zur Vorhaltung einer den künftigen Bedarfen entsprechenden pflegerischen Versorgungsstruktur überwiegt.

Zulässige Nutzungen

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ verdeutlicht, dass die Fläche ausschließlich der Nutzung durch Einrichtungen für die stationäre Pflege und Betreuung pflegebedürftiger Personen dienen soll. Die Zielgruppe bilden entsprechend des Bestandes vor allem Seniorinnen und Senioren und weitere pflegebedürftige Personen, aber auch Wachkoma- oder Demenzpatienten. Eine Wohnnutzung, die lediglich zeitweise oder in Teilen mit einer ambulanten Pflege kombiniert ist, ist z. B. in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig und daher ausdrücklich nicht Ziel der Planung.

Die derzeit auf der Fläche bestehende Einrichtung „Pflegen & Wohnen Alsterberg“ befindet sich in privater Trägerschaft. Im Falle einer Veräußerung des Grundstücks sind aber auch Träger mit anderen Rechts- oder Trägerschaftsformen wie z. B. gemeinnützige oder kommunale Träger, Vereine oder Stiftungen möglich. Unter Berücksichtigung des notwendigen Gemeinwohlbezugs für Nutzungen auf Flächen für den Gemeinbedarf hat die Leistungserbringung unabhängig der Rechtsform im Rahmen der Vorgaben der Sozialen Pflegeversicherung gemäß des Elften Buchs Sozialgesetzbuch (SGB XI) i. V. m. den heimrechtlichen Vorgaben nach dem Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes (HmbWBG) zu erfolgen.

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl

Auf Grundlage von § 16 Absatz 2 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) wird für die Gemeinbedarfsfläche zukünftig eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Auf der Grundlage von § 19 Absatz 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen. Die Regelung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO ist entsprechend bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen anzuwenden. Die im Bebauungsplan Alsterdorf 24 festgesetzte GRZ darf somit auch bei Gemeinbedarfsflächen durch diese Anlagen um bis zu 50 %, also bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

Derzeit sind etwa 30 % der Grundstücksfläche durch den Gebäudebestand überbaut. Weitere 30 % der Grundstücksfläche sind zudem durch die bestehenden befestigten Wege und Terrassen sowie durch eine Stellplatzfläche für Beschäftigte und Besucherinnen und Besucher versiegelt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 dient dazu, den baulichen Bestand zu sichern und gleichzeitig bedarfsorientierte, geringfügige städtebauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Die GRZ von 0,4 gewährleistet zudem, dass auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit künftig mindestens

40 % der Fläche der Gemeinbedarfsfläche unversiegelt bleiben. Damit soll auch künftig ein gesundes Arbeits- und Wohnumfeld sichergestellt und darüber hinaus ein positiver Beitrag zur Bodenfunktion und zum Wasserhaushalt (Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser) geleistet werden.

Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse, Aufbauten

Zur Sicherung des Bestandes sowie der planerisch gewünschten städtebaulichen Kubatur werden gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO Festsetzungen zur Geschossigkeit getroffen. Die Geschossigkeit wird auf der Fläche für Gemeinbedarf auf maximal 5 Vollgeschosse begrenzt. Gegenüber dem derzeit viergeschossigen Gebäudebestand wird somit künftig ein weiteres Vollgeschoss zugelassen. Dem Betreiber soll dadurch Flexibilität bei der Ausgestaltung der Einrichtung gewährt werden, um beispielsweise bauliche Anpassungen an mögliche durch den demografischen Wandel verursachte Mehrbedarfe oder veränderte Pflegestandards vornehmen zu können.

Die ermöglichte Dichte für die Bebauung des Grundstücks wird in dieser Lage für städtebaulich sinnvoll und verträglich gehalten. Insgesamt kann durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Zahl der Vollgeschosse eine verträgliche Integration von möglichen Um- oder Neuplanungen in die vier- bis siebengeschossige Umgebung sichergestellt werden.

Es wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, da diese sich indirekt aus der Grundflächenzahl in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ergibt.

5.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer Baugrenze vorgegeben. Diese bestimmt die Lage und Abmessung der Baukörper auf dem Grundstück und ist nur mit sehr geringem Abstand (etwa 1 m) um das Bestandsgebäude festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert, jedoch werden auch geringfügige Anpassungen oder Umbauten, bspw. zur energetischen Sanierung, zugelassen. Im Falle einer Neubebauung werden zudem eine verträgliche Integration möglicher Neubauten in die Umgebung und ein ausreichender Grün- und Freiflächenanteil auf dem Grundstück gewährt. Damit können den Bewohnerinnen und Bewohnern der Einrichtung auch künftig direkt auf dem Grundstück Erholungs- und Bewegungsmöglichkeiten im Freien geboten werden.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch nach § 23 Absatz 3 BauNVO zugelassen werden. Diese Vorbauten sollen trotz der engen Baukörperausweisungen ermöglicht werden. Daher wird festgesetzt:

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ können Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten, Erker und Balkone um bis zu 1 m und durch Terrassen um bis zu 3 m ausnahmsweise zugelassen werden“ (vgl. § 2 Nummer 1).

5.1.3 Nebenanlagen

Da Gemeinbedarfsflächen nicht zu den Baugebieten im Sinne der BauNVO gehören und deshalb § 14 der BauNVO nicht gilt, muss für Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der BauNVO (z. B. Außenanlagen wie befestigte Hofflächen, Zufahrten und Wege) folgende Regelung

in die Verordnung aufgenommen werden, um diese Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen zuzulassen:

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 2).

5.2 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebiets vorhandene Verkehrsfläche des Maienwegs wird bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dadurch ist die Erschließung des Plangebiets gesichert.

Stellplätze

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ sind sowohl Beschäftigten- als auch Besucherstellplätze erforderlich. Derzeit befinden sich diese im südöstlichen und östlichen Bereich des Grundstücks und sind dort auch weiterhin zulässig.

Die notwendigen Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze für Beschäftigte sowie Besucherinnen und Besucher sind, auch im Falle von baulichen Veränderungen oder Erweiterungen, auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.3 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen Maienweg und Sengelmannstraße sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Tankstelle und zur Wache der Freiwilligen Feuerwehr Alsterdorf.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Alsterdorf 24 wurde daher eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet (April 2018). Darin wurde der Schalleintrag ausgehend vom Straßenverkehr und den Nutzungen der Feuerwehrewache sowie der Tankstelle untersucht und beurteilt. Aufgrund der Nähe zum Verkehrsflughafen Hamburg-Airport wurden ergänzend Aussagen zum Schalleintrag des Flugverkehrs getroffen.

Gewerbelärm (Tankstelle und Feuerwehrewache)

Der Immissionsrichtwert der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) für Pflegeanstalten in Höhe von 45/35 dB(A) Tag/Nacht wird bis zu 6 dB(A) überschritten. Jedoch ist die Alten- und Pflegeeinrichtung erst vor etwa 10 Jahren errichtet worden und in dem Zuge an die zu dem Zeitpunkt bereits bestehende Feuerwehr und Tankstelle herangerückt, so dass die Alten- und Pflegeeinrichtung ein erhöhtes Maß an Rücksichtnahme gegenüber den emittierenden Nutzungen hinnehmen muss. In analoger Anwendung der Ziffer 6.7 TA Lärm (Gemengelagen) ist es daher gerechtfertigt, dass die Alten- und Pflegeeinrichtung etwa 5 dB(A) höhere Lärmimmissionen dulden muss. Die danach verbleibende rechnerische Überschreitung an einem Immissionsort in Höhe von 1 dB(A) ist nur punktuell, geringfügig und daher nicht relevant. Eine Festsetzung zum Schutz vor einwirkendem Gewerbelärm kann damit unterbleiben.

Verkehrslärm

Der Straßenverkehrslärm überschreitet die hilfsweise zur Orientierung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S.

1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) für Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime um bis zu 5 dB(A) am Tage und 8 dB(A) in der Nacht. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss daher eine Festsetzung getroffen werden, welche den ausreichenden baulichen Lärmschutz sicherstellt, so dass gesunde Verhältnisse für die Alten- und Pflegeeinrichtung gewahrt werden. Daher wird festgesetzt:

„Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Verkehrslärmimmissionen muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen geschaffen werden. Für zum Schlafen genutzte Räume sind zudem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird“ (vgl. § 2 Nummer 3).

Fluglärm

In ca. 1,0 km Entfernung nördlich zum Plangebiet befindet sich die Start- und Landebahn des Flughafens Hamburg-Airport. Das Plangebiet weist äquivalente Dauerschalldruckpegel von 55,4 dB(A) tags und 46,1 dB(A) nachts auf und befindet sich damit außerhalb der Fluglärmschutzzonen (Tag-Schutzzonen 1 und 2 sowie der Nacht-Schutzzone). Entsprechend ergeben sich keine Bauverbote gemäß § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG) in der Fassung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550) oder anderweitige Schallschutzanforderungen im Hochbau.

Anlagenlärm

Die Pflegeeinrichtung hat im Rahmen ihrer Betriebsgenehmigung die immissionsschutzrechtliche Betreiberpflicht zu wahren, um schädliche Umwelteinwirkungen in die Nachbarschaft zu vermeiden. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft bei möglichen Um- oder Neu- baumaßnahmen ist im Rahmen des dafür notwendigen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Zum Zeitpunkt dieser Bebauungsplanaufstellung kann eine konkrete Prognose der Geräuscheinwirkungen einer künftig veränderten Alten- und Pflegeeinrichtung nicht vorgenommen werden, da die zukünftige Lage, Ausrichtung und Anzahl maßgeblicher Schallquellen nicht bekannt sind.

5.4 Entwässerung

Das Plangebiet entwässert im Bestand über das bereits vorhandene Mischwassersiel im Maienweg. Die Niederschlagswassereinleitung von den Flurstücken 3289 und 3144 in dieses Mischwassersiel ist auf max. 70 l/s begrenzt und muss bei einer möglichen Neubebauung oder anderweitigen Flächenversiegelungen beachtet werden.

5.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nach § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sollen Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so geschützt werden, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zum Schutz von Natur und Landschaft werden daher Festsetzungen zum Baumschutz, zur Begrünung und zum Artenschutz getroffen.

5.5.1 Baumschutz und Erhaltungsgebote

Der im Plangebiet bereits vorhandene Baumbestand soll erhalten bleiben. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die Beschränkungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird für zehn Linden ein Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt. Dieser Baumreihe kommt eine besondere städtebauliche und ökologische Bedeutung zu, da sie u.a. der Verschattung und Begrünung der dort befindlichen Stellplatzanlage dienen und als Sichtschutz zur östlich benachbarten Wohnbebauung fungieren.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks wird zudem eine Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dies dient dazu, die dort befindlichen Gehölze, die im Rahmen der Errichtung der Alten- und Pflegeeinrichtung als Ersatz gepflanzt wurden und noch nicht dem Schutz der Hamburgischen Baumschutzverordnung unterliegen, langfristig planungsrechtlich zu sichern.

5.5.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Dachbegrünung

Zur Rückhaltung von Regenwasser, zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung wird festgesetzt:

„Die Gebäudedächer sind mit einer maximalen Neigung von 15 Grad auszubilden sowie zu mindestens 80 vom Hundert mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind ausschließlich aufgeständert oberhalb der Dachbegrünung auszuführen“ (vgl. § 2 Nummer 4).

Durch die Beschränkung des Neigungsgrades der Dachflächen auf maximal 15 Grad soll langfristig die Möglichkeit einer begrünten Dachlandschaft auf dem Grundstück sichergestellt werden. Die Dachbegrünung trägt zur Erhöhung der Grünanteile im Quartier bei und soll die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen gewährleisten. Ab 15 cm durchwurzelbarer Substratstärke ist eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden möglich. Diese Festsetzung wird aufgrund der Bedeutung begrünter Dachflächen für den Wasserkreislauf (Rückhaltung, Speicherung, verzögerte Ableitung von Niederschlägen) und der positiven Auswirkungen auf das Lokalklima (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche) getroffen. Mit Dachbegrünungen können Flächen geschaffen werden, die für angepasste Stadtvögel und Insekten attraktiv sind.

Der vorgegebene Mindestanteil der zu begrünenden Dachfläche dient der Sicherung einer möglichst großen Begrünungsfläche und ermöglicht gleichzeitig die Unterbringung von notwendigen technischen Anlagen (z. B. Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlumbauten). Um eine Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen, müssen bei Aufstellung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung oder Solarthermieranlagen zur Erzeugung von Wärmeenergie die technischen Anlagen aufgeständert und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abgestimmt werden. Eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie

ergänzen sich gegenseitig positiv: Einerseits führt die niedrige Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu frei bewitterten oder bekiesten Dächern zu einer geringeren Aufheizung der Module und damit einer erhöhten solaren Energieausbeute. Andererseits entstehen auf dem Dach aufgrund unterschiedlicher Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse wechselnde Standortbedingungen, die zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen.

Begrünung von Tiefgaragen

„Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für die Anpflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen“ (vgl. § 2 Nummer 5).

Die Begrünung der Tiefgaragen mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Gräsern bindet die nicht mit Gebäuden überbauten Anteile in die umgebenden Freiräume ein. Die Abdeckung mit Bodensubstraten ermöglicht die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und reduziert so dessen zügige Ableitung. Die Verdunstungswirkung hat zusammen mit dem Bewuchs positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima. Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 50 cm, bei Anpflanzung von Bäumen mindestens 1 m, sichert die Wasserverfügbarkeit für eine nachhaltige Entwicklung der Vegetation. Die Festsetzung einer Mindestabdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Gehölzen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen.

Stellplatzbegrünung

Aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen wird zudem festgesetzt:

„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen“ (vgl. § 2 Nummer 6).

Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung von Anlagen des ruhenden Verkehrs. Gehölze wirken bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Die Verwendung großkroniger Bäume soll sicherstellen, dass sich nach der Anwachszeit möglichst rasch ein klimatisch und ökologisch wirksames Grünvolumen entwickelt. Mittelfristig soll damit eine Eingrünung der Stellplatzanlage auch als Sichtschutz zur Pflegeeinrichtung und zu angrenzenden Wohngebäuden erreicht werden.

Die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 12 m² pro Baum dient der Sicherung der Standortbedingungen zur Entwicklung und langfristigen Erhaltung der zu pflanzenden Bäume über ihre Anwachsphase hinaus.

Gehölzartenwahl, Baum-/ Pflanzgrößen

Um die gestalterische, ökologische und klimatische Wirksamkeit der Gehölzstrukturen zu gewährleisten gilt für die Neuanpflanzung von Bäumen im Plangebiet:

„Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen“ (vgl. § 2 Nummer 7).

Die Verwendung von einheimischen standortgerechten Gehölzen wird festgesetzt, damit sich Neuanpflanzungen in den Bestand einfügen und sich mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln, so dass sie als Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt dienen können. Ferner dient die Verwendung von Laubgehölzen der Ergänzung und langfristigen Sicherung des prägenden Charakters vorhandener Vegetation im Plangebiet und im Umfeld.

Die Vorgaben zur Mindestpflanzgröße der Bäume stellen sicher, dass klimatisch und visuell wirk-same Großgehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen. Um bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung eine hohe visuelle Wirkung sowie ein möglichst hohes Grünvolu-men zu gewährleisten und um einen verbesserten Schutz der Neupflanzung vor Beschädigung durch Vandalismus zu erreichen, werden die Pflanzgrößen für großkronige Bäume auf ein Stamm-umfang von mindestens 20 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, festgesetzt.

Ersatzpflanzverpflichtung

Für die zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze gilt:

„Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sowie die zu pflanzenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Gehölzpflan-zung beziehungsweise -kulisse erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflä-chen sind sämtliche bauliche Maßnahmen, Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbe-reich festgesetzter Bäume unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 8).

Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt – über die generelle Verpflichtung der Baumschutzverordnung hinaus – sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzel-bäume sowie für die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher bei Abgang neue Gehölze die gestalterische und ökologische Funktion übernehmen. Die Ersatzpflanzungen sind am Standort des abgängigen Gehölzes vorzunehmen, wobei in begründeten Fällen geringfügige Abweichungen zu-lässig sind.

Gleichzeitig sichert die Festsetzung die Erhaltung offener, unverdichteter und belebter Bodenstand-orte im Wurzelbereich der Gehölze. Zudem dient die getroffene Festsetzung der Vermeidung von Wachstumsbeeinträchtigungen und gewährleistet die dauerhafte Erhaltung von Neu- und Ersatzan-pflanzungen. Mit der Regelung soll aktiv vermieden werden, dass die wurzelversorgenden und ver-ankernden Bereiche beeinträchtigt und infolgedessen anfällig für Parasitenbefall etc. werden. Der zu schützende Bereich ist dabei die gesamte durch die Baumkrone abgedeckte Bodenfläche, da sich hier die für den Baum wichtigen baumverankernden und baumversorgenden Wurzeln befinden. Unvermeidbare Abgrabungen für die unterirdische Erschließung und den Straßen- und Wegebau sind fachgerecht so auszuführen, dass die Wurzeln entweder durch schonenden Bodenaushub z. B. in Handschachtung erhalten werden können oder bei unvermeidbarer Kappung keine bleibenden Schäden im Wurzelraum verbleiben (Wurzel-Vorhänge). Ggf. sind unterirdische Leitungen in aus-reichender Tiefe unter dem Wurzelraum zu pressen.

5.5.3 Artenschutz

Das gesamte Plangebiet ist bereits bebaut und größtenteils versiegelt. Der Bebauungsplan Alster-dorf 24 dient der Sicherung der bestehenden Nutzung und kann lediglich zu einer geringfügigen zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Anhaltspunkte, dass die Bestimmungen zum gesetzlichen Artenschutz be-rührt sein könnten, liegen nicht vor.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG sind grundsätzlich zu beachten.

Außenbeleuchtung

Monochromatisch abstrahlende Leuchten (z. B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED-Leuchten) weisen eine geringere Abstrahlung des für den Menschen zwar nicht sichtbaren, auf nachtaktive Insekten jedoch stark anlockend wirkenden UV-Lichts auf. Eine Verarmung der Fauna des angrenzenden Baumbestandes und weiterer Freiflächen durch ein massenhaft an Leuchten sterbenden Insekten wird so vermieden. Zum Schutz von Insekten wird daher festgesetzt:

„Zur Beleuchtung der Wege, Stellplätze und Außenflächen im Bereich der Gebäude und an Straßen ist nur die Verwendung von monochromatisch abstrahlenden Leuchten zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 9).

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans Alsterdorf 24 kommt es durch diese Vermeidungsmaßnahme zu keinem Eintreten eines Verbotes nach § 44 Absatz 1 BNatSchG.

5.6 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Alsterdorf 24 sind die in § 1 Absatz 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Alsterdorf 24 sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen. Der Bebauungsplan ermöglicht den Erhalt der bestehenden Alten- und Pflegeeinrichtung bei gleichzeitig geringfügig zulässigen Anpassungs- und Erweiterungsoptionen. Dieser Nutzung ist aufgrund der Erforderlichkeit und der guten Rahmenbedingungen des Plangebiets Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen (vgl. Ziffer 5.1).

5.7 Nachrichtliche Übernahme

Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes.

Gemäß § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe a LuftVG ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn vom Ende der Sicherheitsflächen bis zu einem Umkreis um den Startbahnbezugspunkt von 10 km Halbmesser die Verbindungslinie, die von 0 m Höhe an diesem Ende bis 100 m Höhe (Höhen bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landefläche) ansteigt, von Bauwerken bzw. zum Einsatz kommenden Baugeräten durchdrungen wird.

Für das Plangebiet mit Geländehöhen von ca. 8,75 m bis 11,25 m über NHN (Normalhöhennull) bedeutet dies, dass Bauvorhaben ab einer Höhe von ca. 8 m über Grund der Luftfahrtbehörde zur Stellungnahme vorzulegen sind.

6. Maßnahmen der Verwirklichung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Alsterdorf 24 dient der Sicherung der bestehenden Nutzung. Bodenordnerische Maßnahmen zur Realisierung sind nicht notwendig.

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der Baustufenplan Fuhlsbüttel – Alsterdorf – Groß- und Klein Borstel – Ohlsdorf der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist ca. 1,13 ha groß. Davon entfallen auf Flächen für den Gemeinbedarf ca. 10.975 m² und auf öffentliche Straßenverkehrsflächen ca. 360 m².

8.2 Kostenangaben

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