

Begründung zum Bebauungsplan Farmsen-Berne 36

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2	Anlass und Ziel der Planung	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Notbrunnen	4
3.2.3	Denkmalschutz	4
3.2.4	Kampfmittelverdacht	7
3.2.5	Baumschutz	7
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	7
3.3.1	Masterplan August-Krogmann-Straße	7
3.4	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	8
3.5	Angaben zum Bestand	8
4	Umweltbericht	11
4.1	Vorbemerkungen	11
4.1.1	Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung	12
4.1.2	Andere Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)	12
4.1.3	Standort und Untersuchungsraum	12
4.1.4	Fachgutachten	12
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander	12
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	12
4.2.2	Schutzgüter Klima und Wasser	13
4.2.3	Schutzgut Boden	14
4.2.4	Schutzgut Landschaft / Stadtbild	15
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	15
4.2.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
4.3	Überwachung (Monitoring)	17
4.4	Zusammenfassung des Umweltberichtes	17
5	Planinhalt und Abwägung	17
5.1	Allgemeines Wohngebiet	19
5.2	Mischgebiet	25
5.3	Verkehrsflächen	27
5.4	Tiefgaragen und Ausschluss von Nebenanlagen	30
5.5	Geh- und Leitungsrechte	31
5.6	Oberflächenentwässerung	32
5.7	Grünflächen	33
5.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	34

5.9	Technischer Umweltschutz – Lärm.....	37
5.10	Klimaschutz	39
5.11	Nachrichtliche Übernahmen	40
5.12	Kennzeichnungen.....	40
6	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	40
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	40
8	Flächen- und Kostenangaben.....	41
8.1	Flächenangaben.....	41
8.2	Kostenangaben	41

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415 zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W3/13 vom 17.06.2013 (Amtl. Anz. Nummer 58, S. 1127) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 03.05.2011 (Amtl. Anz. Nummer 43) und vom 13.07.2013 (Amtl. Anz. Nummer 58) am 16.05.2011 und vom 01.08.2013 bis 02.09.2013 stattgefunden.

2 Anlass und Ziel der Planung

Durch die Neuorganisation des Pflegeheims Farmsen an der August-Krogmann-Straße stehen Flächen für eine Umnutzung zu Wohnzwecken zur Verfügung. Hier können etwa 350 Wohnungen im Geschosswohnungsbau neu errichtet werden. Grundlage für die Festsetzungen für das ehemalige Pflegeheimareal ist ein Masterplan aus dem Jahr 2009. In einigen Bereichen wurde dieser Masterplan im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens weiterentwickelt (vgl. Ziff. 3.3.1 u. Ziff. 5). Das gesamte ehemalige Pflegeheimareal östlich der August-Krogmann-Straße, das in Zukunft nur noch im Bereich des privaten Flurstücks 5118 dem Zwecke einer Pflegeeinrichtung dient, wird im Folgenden als „Pflegeheimareal“ bezeichnet. Lage und Bezeichnung der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb des Pflegeheimareals bestehenden Gebäude sind in einem Plan im Anhang dieser Begründung dargestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 36 werden insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der freiwerdenden Teilflächen des ehemaligen Pflegeheims für Wohnbauzwecke geschaffen. Verbleibende bzw. bereits neu errichtete Gebäude des ehemaligen Pflegeheimareals werden in ihrem Bestand gesichert und teilweise Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Vorhandene Grünbereiche werden mit dem Bebauungsplan gesichert und durch bestehende oder hinzukommende Wegeverbindungen ergänzt. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für interne Erschließungsstraßen und deren Anbindung an das übergeordnete Straßennetz im Westen und Norden. Im Norden reicht das Plangebiet über das Pflegeheimareal hinaus bis an die Straße Neusurenland; dort werden gemischt genutzte Bereiche und Wohnbereiche im individuellen Eigentum gesichert und durch verträgliche Nachverdichtung weiterentwickelt. An das Plangebiet angrenzende Straßenverkehrsflächen werden bestandsgemäß gesichert. Zur Sicherung der Attraktivität des Areals und zum Schutz des denkmalgeschützten Bereichs werden durch Festsetzungen gestalterische Mindeststandards verankert.

Ursprünglich befand sich das gesamte Pflegeheimareal im Eigentum der städtischen Anstalt öffentlichen Rechts „f & w fördern und wohnen AöR“, im Folgenden „Fördern und Wohnen“ genannt. Bereits vor einigen Jahren wurde durch Veräußerung an einen privaten Pflegeheimbetreiber das Flurstück 5118 herausgelöst. Das übrige Flurstück 5119 befindet sich derzeit noch im Eigentum von „Fördern und Wohnen“. Vorgesehen ist die teilweise Veräußerung von Flächen zum Zwecke des Wohnungsbaus.

Mit der Schaffung von Potenzialen für den Wohnungsbau wird durch den Bebauungsplan ein bedeutender Beitrag zum bezirklichen Wohnungsbauprogramm geleistet. Für die Neubauten wird ein Mix aus etwa 1/3 gefördertem Mietwohnungsbau, 1/3 frei finanzierten Mietwohnungen und 1/3 Eigentumswohnungen sowie die Realisierung von 30 Wohneinheiten durch Baugemeinschaften angestrebt.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) einschließlich der 136. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbauflächen“ dar. Die August-Krogmann-Straße ist als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 120. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus „Etagenwohnen“ mit der zusätzlichen Darstellung „Grünqualität sichern, parkartig“ sowie „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dar.

In der Karte Arten- und Biotopschutz sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Biotopentwicklungsräume Biotopentwicklungsraum 13b „Gemeinbedarfsflächen“ in 12 „Städtisch geprägte Bereiche mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ und 10e „Sonstige Grünanlage“ dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Baustufenplan Farmsen vom 20. Mai 1955 (HmbGVBl. S. 174). Das östlich der August-Krogmann-Straße belegene Areal des ehemaligen Pflegeheims Farmsen und die östlich angrenzende Fläche der Gewerbeschule sind als Fläche mit besonderer Nutzung (Versorgungsheim Farmsen) festgesetzt. Das nördlich angrenzende Gebiet ist durch eine weiße, lineare Fläche getrennt, die in Verlängerung des heutigen Flurstückes 5119 (Teil des ehemaligen Pflegeheims) hinaus im Osten an die Straße Neusurenland anschließt. Diese Fläche entspricht in Baustufenplänen einer Straßenverbindung, die jedoch planrechtlich nicht festgesetzt und bis heute nicht realisiert ist.

Die Belegenheiten Neusurenland 96, 98, 100, 102 und 104 sind mit W2o (Wohngebiet, zweigeschossig, offen) festgesetzt. Für die übrigen Flächen nördlich der angedachten Straßenverbindung ist W1o (Wohngebiet, eingeschossig, offen) festgesetzt.

3.2.2 Notbrunnen

Direkt Nordwestlich des Pumpenhauses besteht der Notbrunnen mit der Nr. 42177 (Flurstück 5119; vgl. Kennzeichnung im Planbild). Dessen Funktion bleibt bestehen, obwohl die wasserrechtliche Erlaubnis zur Grundwasserförderung zum Zwecke der Wasserversorgung des Wohnverbundes aufgehoben wurde.

Östlich des Wirtschaftsgebäudes wird außerdem eine Wasser-Ausgabestelle mit Hydrant vorgehalten, bei der im Falle des Ausfalls der öffentlichen Trinkwasserversorgung die Wasserabgabe an die Bevölkerung erfolgt. Auf der umgebenden Grünfläche werden dazu im Bedarfsfall vier Gruppenzapfstellen aufgestellt.

3.2.3 Denkmalschutz

Bei der Anlage des ehemaligen Pflegeheims Farmsen (historische Gebäude und Freiflächen) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) um ein geschütztes Denkmalensemble. Gemäß der §§ 8, 9, 10, 11 des Denkmalschutzgesetzes sind Veränderungen genehmigungspflichtig. Im

Bebauungsplan wird der Denkmalschutz-Bereich einschließlich des denkmalgeschützten Zauns nachrichtlich dargestellt (vgl. Ziff. 5.11). Denkmalgeschützt sind etwa Zweidrittel der Flurstücke 5118 und 5119.

Das Ensemble ist aus folgenden historischen Gründen denkmalgeschützt:

Bei dem Denkmal-Ensemble handelt es sich um die ehemalige Zweigstelle des Werk- und Armenhauses Barmbek in Farmsen (Teile des Ensembles liegen außerdem westlich der August-Krogmann-Straße). Bereits 1899/1900 hatte der Staat Gelände auf der ehemaligen Bull'schen Koppel am Rande von Farmsen erworben. 1903/04 entstanden dort – auf einem nahezu rechteckig zugeschnittenen Areal – die ersten Gebäude der Zweigstelle des Barmbeker „Werk- und Armenhauses“ in der Oberaltenallee. Vor und nach dem Ersten Weltkrieg (1912, 1920er Jahre) erfolgten – wie zu Beginn bereits vorgesehen – bauliche Erweiterungen mit Funktions- und Unterakunftsgebäuden sowie Ausbauten vorhandener Gebäude.

Die männlichen und weiblichen Bewohner (zu Beginn: ca. 380 Personen, um 1912: etwa 800 Personen) wurden zur Arbeit in der Landwirtschaft, der Fabrik, der Gärtnerei, der Wäscherei und anderen Arbeitsbereichen eingesetzt. Ab 1919 wurde die Anlage „Arbeitsheim“ und ab 1922 „Versorgungsheim“ genannt.

Während der nationalsozialistischen Zeit wurde das Heim als sogenannte „Bewahranstalt“ für „zwangsfürsorgerische Behandlungen“ genutzt. Viele der eingewiesenen sogenannten „asozialen“ Personen, die sich aus unterschiedlichen Personengruppen zusammensetzten, wurden zwangssterilisiert und entmündigt. Ab ca. 1941 wurden Bewohner in andere Heime, die am „Euthanasie“-Programm teilnahmen, oder in Lager deportiert und teilweise dort ermordet.

Ein Denkmal zur Erinnerung an die NS-Geschichte besteht derzeit nicht. Es wäre im Plangebiet an vielen verschiedenen Stellen, z.B. in Grünflächen oder im Bereich unbebauter Flächen der allgemeinen Wohngebiete realisierbar und mit den gewählten Festsetzungen (vgl. Ziff. 5) vereinbar.

1961 wurde das „Versorgungsheim“ zu einem „Pflegeheim“ und 1995 zu einem „Pflegezentrum“.

Die gesamte Anlage wurde auf einem orthogonalen Wegesystem angelegt. Entlang einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Allee reihten sich die Unterakunftsgebäude auf. Eine das Gelände etwa mittig und in Ost-West-Richtung kreuzende Wegeverbindung teilte das Areal in einen Fabrikationsbereich und Unterakunftsgebäude für Männer im Norden (Haus 5, 3, 1; zur Lage der Bestandsgebäude vgl. Anlage) und einen Versorgungsbereich und Unterakunftsgebäude für Frauen im Süden. Eine weite Grünfläche – mit Querwegen und umlaufenden Wegen ausgestattet, sowie im nördlichen Teil durch ein Rondell – liegt zwischen den Unterakunftsgebäuden und der August-Krogmann-Straße; offenkundig war sie immer als Abstandsfläche (zur Straße) sowie als gärtnerisch gestaltete Freifläche (zur Erholung) gedacht. Die weite Grünfläche wird durch eine Erschließungsstrasse abgehend von der August-Krogmann-Straße und das ehemalige Wirtschaftsgebäude (vgl. weiter unten) in zwei Teilflächen getrennt.

Zunächst nur aus drei großen Unterakunftsgebäuden, einem Leichenhaus, einem Fabrikgebäude, einem Pumpenhäuschen und einem Beamtenhaus bestehend, wurde die Anstalt in den beiden folgenden Jahrzehnten voll ausgebaut.

Heute zeigt sich die Anlage verändert und gegenüber dem Ausbauzustand der 1930er Jahre baulich reduziert. Das Fabrikgebäude für Männer, die Leichenhalle und ein Pumpenhäuschen aus der Entstehungszeit der Anstalt sind nicht überliefert, die drei Unterakunftsgebäude für Männer sind noch erhalten (Haus 1, 3, 5). Einige der Bauwerke der späteren Ausbauzeit sind zwischenzeitlich abgebrochen oder in baulicher

Veränderung erhalten. Durch die vor wenigen Jahren erfolgte Teilung des Geländes und die entsprechende Installation eines Zaunes sowie den zwischen zwei der Unterkunftsgebäude von 1903/04 platzierten Neubau aus dem Jahr 2010 hat sich der Eindruck der einst recht weitläufigen Anlage geändert.

Gleichwohl lässt sich anhand der überlieferten Bauwerke sowie der beibehaltenen räumlichen Konzeption des Geländes sehr gut die städtische Sozialeinrichtung des beginnenden 20. Jahrhunderts erfahren.

Bei den aus der Entstehungszeit der Einrichtung überlieferten Unterkunftsgebäuden an der Westseite der Nord-Süd-Achse (die beiden nördlichen für Männer - Haus 3+1, das südliche für Frauen – Haus 2) handelt es sich - nach späterer Aufstockung um ein Geschoss - um dreigeschossige Bauten, die ursprünglich jeweils große Schlafsäle, kleinere Schlafzimmer, Wohnsäle, Toiletten, Badezimmer, Räume für Aufseher u.ä. sowie einen Betsaal aufnahmen. Die beiden Bauphasen sind deutlich ablesbar an dem vom Jugendstil geprägten Wechselspiel von Ziegel- und Putzflächen in Zierfriesen und -felderungen im Gegensatz zu schlichtem Mauerwerk mit schmalen Bändern im 2. Obergeschoss. Die langen Fassadenfluchten werden durch die vertikalen Akzente der übergiebelten Treppenhausachsen rhythmisiert.

Von den Unterkunftsgebäuden, die 1912 östlich entlang der Nord-Süd-Achse entstanden, ist lediglich das sogenannte „Kleine Frauenhaus“ im Süden überliefert, ein zweigeschossiger Ziegelverblendbau mit Mittel- und Seitenflügeln unter Walm- und Mansarddächern, der durch eine schlichte Felderung zurückhaltend gegliedert ist (Haus 4). Der Ausbau von 1910/12 umfasste zudem das südliche „Große Frauenhaus“ (Haus 6) und das nördliche „Große Männerhaus“ (Haus 5), die die weite Grünfläche (nördlich und südlich der Planstraße 1) zwischen August-Krogmann-Straße und den ersten Unterkunftsgebäuden im Norden und Süden quasi abschließen; sie sind als langgestreckte Bauten unter Mansarddächern mit zweigeschossigem Mittelteil realisiert, die dekorative Details wie gemauerte Eckpilaster, ein geschweiften Stuckbogen über dem Haupteingang u.ä. schmücken.

Das Gelände zwischen dem ehemaligen „Männerteil“ und dem ehemaligen „Frauenteil“ wurde - ebenfalls 1912 - mit Bauten technischer Infrastruktur zur Versorgung besetzt, wovon die Wasch- und Badeanstalt sowohl durch ihr Volumen als auch durch ihre im Vergleich zu den Unterkunftsgebäuden ambitioniertere Gestaltung und natürlich durch den Wasserturm hervorragt. Das Waschhaus beherbergte neben Brause- und Wannenbädern (westlicher Trakt) auch eine Wäscherei, die die beiden Standorte des „Werk- und Armenhauses“ in Barmbek und Farmsen versorgte. Auf T-förmigem Grundriss entstand ein zweigeschossiger Baukörper mit mittig über dem Westtrakt aufgehendem, markantem achteckigen Wasserturm mit geschweiften Haube. Als Dekorationselemente finden sich barockisierende Jugendstilformen (Pilastergliederung des oberen Mittelteils, Portal mit halbrunder Jugendstiltür und geschweiftem Überfangbogen usw.).

Hinter dem Wäschereigebäude liegt zentral angeordnet für die Wasserversorgung das eingeschossige Pumpenhaus mit Mansarddach und mittigem, überhöhtem Dreieckgiebel, das bei der Erweiterung 1912 einen vermutlich bescheideneren Vorgängerbau ersetzte. Beigeordnet steht nördlich in der gleichen architektonischen Gestaltung ein weiteres, eingeschossiges Nebengebäude unter Walmdach mit überhöhtem Dreieckgiebel und breitem Tor sowie dahinter das Kesselhaus für die Energieversorgung; der historische Schornstein ist durch ein moderneres Bauwerk ersetzt worden. Ebenfalls abgebrochen ist ein benachbartes, der Elektrizität dienendes Gebäude aus den 1920er Jahren. Da das Kesselhauses mit Schornstein stark überformt ist und zukünftig nicht weiter genutzt wird, soll der Denkmalsbereich dieses Teilstück nicht mehr umfassen.

Noch in den 1920er Jahren, vermutlich 1928/30, entstand in der zentralen Achse und gegenüber dem Wasch- und Badehaus ein neues Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude; auf H-förmigem Grundriss errichtet, gliedert es sich in zweigeschossige Trakte mit ausgebauten Dachgeschossen unter Satteldach und mit dreieckig abschließenden Zwerchhäusern. Der nach Westen gelegene Haupteingang wird durch eine quergelagerte Doppeltreppe mit abgestuften Wangen und dreieckig vorspringendem Beet sowie figürlichem und ornamentalem Keramikschmuck an der Treppe und als Haustürrahmung hervorgehoben.

Der vor Haus 6 (ehemaliges Großes Frauenhaus, 1910/12) aufgestellte Findling erinnert an den ersten Direktor der Anstalt, Emil Hartmann.

Selbstverständlich existierte eine Abgrenzung des Anstaltsareals zur Umgebung – damals noch Feld und Flur; Teile des zwei Meter hohen Eisenzauns sind noch erhalten. Der historische Zaun beginnt in der Mitte der südlichen Plangebietsgrenze (Bereich Versprung der Plangebietsgrenze) und verläuft entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze bis auf die Mitte der östlichen Plangebietsgrenze (Versprung der Plangebietsgrenze nach Westen).

Die Nord-Süd verlaufende Allee, an welcher die Unterkunftsgebäude auf beiden Seiten des Weges aufgestellt worden sind, ist bewahrt geblieben, wenn auch optisch unterbrochen durch den Neubau auf dem nördlichen Geländeteil. Insofern bildet die kleine, am nördlichen Geländerand und am Ende der Allee gebaute Remise (1912) zwar keinen optischen Bezugspunkt mehr, gehört jedoch auch zur Ausstattung des Anstaltsgeländes.

Trotz der Veränderungen und baulichen Verluste hat der in städtebaulicher Strenge angelegte Komplex des ehemaligen „Werk- und Armenhauses“ bis heute seinen Dokumentationswert bewahrt. Zusammen bilden die in zeittypischer Formsprache errichteten Gebäude und die gesamte städtebauliche Konzeption der Anlage ein anschauliches Beispiel einer städtischen Sozialeinrichtung zu Beginn des 20. Jahrhunderts mitsamt ihren Unterbringungs-, Versorgungs- und Verwaltungsbauten und Grünflächen. Die Wahrung des Ensembles aus den aufgeführten Bestandteilen liegt im öffentlichen Interesse aus historischen Gründen.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund und Bauvorhaben 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.

3.2.5 Baumschutz

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

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Masterplan August-Krogmann-Straße

Die Masterplanstudie für das ehemalige bzw. bestehende Pflegeheimareal an der August-Krogmann-Straße 100 vom Juli 2008, im Folgenden als „Masterplan 2008“ bezeichnet, betrachtet das gesamte Pflegeheim östlich der August-Krogmann-Straße sowie weitere Bereiche außerhalb des Plangebiets westlich der August-Krogmann-

Straße. Nach Untersuchungen zur möglichen Oberflächenentwässerung östlich der August-Krogmann-Straße zeigte sich, dass die ursprünglich vorgesehene Retentionsfläche in der südöstlichen Grundstücksecke entbehrlich ist und dort ca. 85 zusätzliche Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert werden können. Der Masterplan 2008 wurde darum überarbeitet (abgeschlossen am 23.11.2009); diese Überarbeitung wird im Folgenden als „Masterplan 2009“ bezeichnet.

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Masterplan und die Abweichungen davon werden unter Ziff. 5 beschrieben.

3.4 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Folgende Untersuchungen und Gutachten liegen dem Bebauungsplan zu Grunde:

- Baumbestandsbewertung Hamburg-Farmsen (Mai 2011)
- Verkehrstechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 (Oktober 2011)
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (November 2011)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 (Dezember 2011)
- Oberflächenentwässerungskonzept zum Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 (November 2012)

3.5 Angaben zum Bestand

Umgebung

Das Plangebiet wird im Westen durch die August-Krogmann Straße, im Norden durch die Straße Neusurenland, im Osten durch das Schulzentrum am Hermelinweg (Flurstück 4338) und im Süden durch das Gelände des Berufsförderungswerk (Flurstücke 4371, 3878, 2702) begrenzt. Im Nordosten umfasst der Bebauungsplan ca. 370 m² des Schulgrundstücks (Flurstücks 4338).

Das Gebiet nördlich des Plangebietes wird vom Wohnen in klassischem Einfamilienhaus geprägt, im Westen befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen, auf denen zum großen Teil genossenschaftliches Wohnen in überwiegend dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern organisiert ist.

Unmittelbar westlich der August-Krogmann-Straße liegen die denkmalgeschützten, ehemaligen Beamtenhäuser (August-Krogmann Straße 89 bis 113), deren Straßenansicht von Fachwerk geschmückt wird. In der August-Krogmann Straße 115 wird die christliche Privatschule „August-Herrmann-Franke-Schule“ betrieben.

Im Kreuzungsbereich August-Krogmann-Straße/ Neusurenland liegt ein gemischt genutzter Bereich, der ein kleinteiliges Nahversorgungszentrum („D-Zentrum“) darstellt.

Das östliche Nachbargrundstück (Flurstück 4338) gibt etwa 2.500 Schülern täglich einen Ort zum Lernen. Junge Erwachsene gehen in die Außenstelle der Gewerbeschule Werft und Hafen, die am Neusurenland 134 belegen ist, und in die Gewerbeschule Hermelinweg 8, die ehemalige technische Oberschule. Kinder der Klassen 5 bis 13 besuchen die Stadtteilschule am Hermelinweg 10, ehemals Erich-Kästner-Gesamtschule. Während Teilgrundstücke am Hermelinweg großmaßstäblich bebaut sind, zeichnet sich der Bereich am Neusurenland 134 (im Nordosten am Plangebietsrand) durch drei kleinere Unterrichtsgebäude aus. Beim nördlichsten der Gebäude handelt es sich um ein altes Pavillon-Gebäude. Die benannten Schulgebäude auf dem Flurstück 4338 sind von großen Freiflächen umgeben. Im südlichen Bereich des etwa 6 ha großen, städtischen Schulgrundstücks befinden sich eine Sporthalle und ein Sportplatz.

Südlich grenzt der Bereich des Berufsförderungswerks an das Plangebiet; dieser setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen. Auf dem großen Gelände befinden sich Aus- und Weiterbildungsstätten sowie mehrere vielgeschossige Wohngebäude. Teilbereiche des Berufsförderungswerks sind an verschiedene Nutzer vermietet.

Teil des Berufsförderungswerks ist auch das an der August-Krogmann-Straße, ca. 12 bis 18 m von der Plangebietsgrenze entfernt liegende Parkhaus mit insgesamt rund 600 Stellplätzen. Das Gebäude besteht aus zwei zusammenhängenden Gebäudeteilen, wovon der westliche Gebäudekörper viergeschossig und der östliche fünfgeschossig ausgebildet ist. Das Parkdeck ist nach Norden und Osten zu großen Teilen offen konstruiert. Dagegen sind die Westfassade und Teile der Südfassade teilweise geschlossen. Die Zu- und Abfahrt auf das Gelände des Berufsförderungswerks liegt nördlich des Parkhauses. Eine weitere Abfahrt liegt südlich des Parkhauses. Nordöstlich des Parkhauses, ebenfalls südlich des Plangebiets befindet sich ein sechsgeschossiges Unterrichtsgebäude und östlich benachbart ein zweigeschossiges Gebäude, das u.a. als Mensa dient und Werkstätten beherbergt.

Etwa 400 m westlich der Kreuzung August-Krogmann Straße/ Neusurenland liegt ein Natur-Freibad. Ca. 300 m vom nordöstlichen Plangebietsbereich entfernt liegt der ausgedehnte Naherholungsbereich Berner Au/ Deepenhorngaben/ Berner Gutspark.

Übergeordnetes Straßennetz

Die übergeordneten Straßenzüge Friedrich-Ebert-Damm/ Berner Heerweg sowie Am Luisenhof/ Rahlstedter Weg binden das Plangebiet nach Westen, Süden, Osten und Nordosten in das Hamburger Straßennetz ein. Nach Nordwesten und Norden fließt der Verkehr über den Straßenzug August-Krogmann Straße/ Karlshöhe/ Farmsener Weg in die B 433 (Bramfelder Chaussee/ Saseler Chaussee) nach Wellingsbüttel, Sasel und den Ring 3. Die August-Krogmann-Straße ist im Netzplan der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

ÖPNV-Anbindung

Auf Höhe des Plangebiets verfügt der Metrobus 27 über zwei Haltestellen in der August-Krogmann-Straße, über welche die ca. 600 m entfernte U-Bahn Haltestelle Farmsen (U1) erreichbar ist. An dieser U-Bahnhaltestelle besteht die höhere Taktfrequenz des innenstadtnahen Bereichs. Darüber hinaus halten die Linien 168, 171, 368 im Bereich des Plangebietes, sodass das Plangebiet insgesamt über eine sehr gute Anbindung an den Öffentlichen Personen Nahverkehr verfügt.

Vorhandene Siele

Hamburg Wasser unterhält in der Umgebung des Plangebietes folgende Siele:

- Regenwassersiel DN 500 in der August-Krogmann-Straße südlich der Einmündung Feldschmiede
- Regenwassersiel DN 250 im Neusurenland. Dieses Siel beginnt auf der Höhe von Nummer 150 und führt in Richtung Osten
- Regenwassersiel DN 500 im Hermelinweg

Plangebiet (zur Lage und Bezeichnung der Bestandsgebäude vgl. Anhang)

Das Plangebiet ist heute größtenteils durch das denkmalgeschützte Ensemble des ehemaligen Pflegeheims Farmsen charakterisiert (vgl. Ziff. 3.2.3 „Denkmalschutz“). Das Gelände ist insbesondere durch die straßenparallelen, parkartigen Freiflächen vor dem denkmalgeschützten Ensemble und einen zum Teil hochwertigen Baumbestand geprägt (vgl. Ziff. 4.2.4 „Umweltbericht“, „Schutzgut Landschaft/ Stadtbild“).

Das ehemalige bzw. bestehende Pflegeheimareal wird von der privaten Gesellschaft Vitanas/ pflegen und wohnen (Pflegezentrum Farmsen), der städtischen Anstalt öffentlichen Rechts f & w fördern und wohnen AöR (hier als „Fördern und Wohnen“ bezeichnet), der Alstergärtnerei und dem Berufsförderungswerk (Bereiche für studentisches Wohnen) genutzt. Die städtebauliche Struktur lässt sich als offen, durchgängig und stark durchgrünt beschreiben.

Im zentralen Bereich liegen auf dem Flurstück 5118 die Gebäude des fortbestehenden Pflegeheims der Gesellschaft Vitanas/ pflegen und wohnen: Im Jahr 2010 wurden die Bestandsgebäude 1 und 3 durch einen Neubau verbundenen und rückwärtig erweitert. Untergebracht sind ca. 200 Pflegeplätze in stationärer Pflege, einige Kurzzeitpflegeplätze sowie in einigen Räumen die Kindertagesstätte Farmsen, in der etwa 150 Kindern im Alter von acht Wochen bis sechs Jahren betreut werden. Träger der Kindertagesstätte ist der Verein WABE e.V.. Ein Begegnungsraum, der sowohl von der Kita als auch von der Pflegeeinrichtung aus direkt zugänglich ist, und eine gemeinsam genutzte Außenfläche, sind räumlicher Mittelpunkt des Konzeptes „Jung und Alt“, dessen Grundlage regelmäßige, gemeinsame Veranstaltungen sind.

Im Nordwesten des ehemaligen Pflegeheimareals liegt Haus 5 (zur Lage vgl. Anlage), das derzeit als Unterkunft für Studenten des Berufsförderungswerks genutzt wird. Die östlich benachbarte Remise wird derzeit als Garage und für Lagerzwecke genutzt. Das östlich davon gelegene Haus 15 wird heute zu Wohnzwecken genutzt.

Im an der Einfahrt zum Areal liegenden Gebäude sind eine Cafeteria und ein Friseur untergebracht. Das östlich davon liegende Wirtschaftsgebäude ist heute größtenteils ungenutzt. Die benachbarte ehemalige Wäscherei steht vollständig leer. Markanter und weit sichtbarer Punkt ist der ehemalige Wasserturm (Teil des Wäschereigebäudes), darin befindet sich eine Sendeanlage eines Mobilfunkanbieters.

Im weiteren Verlauf nach Osten liegen eine ehemalige Werkstatt, das Pumpenhaus und das im Betrieb befindliche Kesselhaus. Letzteres beherbergt ein Blockheizkraftwerk für etwa 12 Megawatt, das aufgrund einer geplanten Dezentralisierung ab voraussichtlich 2015 nicht mehr benötigt wird.

Von Nord nach Süd verläuft die zentrale Achse, die größtenteils durch Bäume gesäumt wird und zum durchgrüntem und attraktiven Charakter des Areals maßgeblich beiträgt. Im Norden ist diese Achse durch den oben erwähnten Neubau des Pflegeheims unterbrochen. Im westlich der Achse gelegenen Haus 2 wohnen Studenten des Berufsförderungswerks. Haus 6 (westlich der Achse, südlich der Erschließungsstraße) wird derzeit für Wohnzwecke einer Einrichtung der Eingliederungshilfe genutzt; der Betreiber „Fördern und Wohnen“ plant mittelfristig eine Umnutzung für therapeutische Zwecke. Die südlich davon liegenden Häuser (Bungalow, Meilshof, Pavillon Q) werden durch „Fördern und Wohnen“ für Therapie- und Wohnzwecke genutzt. Die Alstergärtnerei (östlich Haus 6) dient den Menschen des betreuten Wohnens als Arbeitsplatz. Es handelt sich um ein Gewächshaus, Außenanlagen und Verkaufsräume.

Die östlich der Achse liegenden Häuser 4 und 8 werden ebenfalls durch „Fördern und Wohnen“ genutzt. Das benachbarte Haus 12 wird durch die Alstergärtnerei genutzt. Der nördliche Teil des Plangebiets (nicht Teil des Pflegeheimareals) wird im östlichen Bereich überwiegend zum Wohnen genutzt; dort besteht kleinteiliges Eigentum mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern. Der westliche Bereich an der Kreuzung August-Krogmann-Straße/ Neusurenland ist gemischt genutzt und Teil des Nahversorgungszentrums, das sich weiter nach Norden und Westen fortsetzt. Die geschlossene, heterogene Gebäudezeile Neusurenland 96 bis 106 ist durch eine Nutzungsmischung aus kleinen Läden, Dienstleistungsanbietern und Wohnnutzungen in

den Obergeschossen gekennzeichnet. Der gesamte Abschnitt August-Krogmann-Straße 122 - 126 und Neusurenland 96 - 132 ist straßenparallel ein- bis zweigeschossig bebaut. Die teilweise tiefen Grundstücke sind überwiegend gärtnerisch genutzt und weisen zum Teil wertvollen Baumbestand auf.

Teil des Plangebiets ist auch eine ca. 605 m² große Teilfläche der Gewerbeschule Werft- und Hafen (Nordwestbereich des Flurstücks 4338). Dort liegt ein Schulpavillon in schlechtem baulichem Zustand. Zwischen dem Pavillon und der Straße Neusurenland liegt ein kleiner Erdwall.

An der Nordgrenze des Flurstücks 5119 (Pflegeheimareal) liegt entlang der Flurstücke 1666 bis 1696 und entlang des nördlichen Abschnitts seiner Ostgrenze eine Gas-Hochdruckleitung (vgl. Planzeichnung). Der westliche Abschnitt der Trasse endet südlich des Flurstücks 1669 in einer Übergabestation. Der südliche Abschnitt führt bis zum Kesselhaus (Blockheizkraftwerk).

Gas-Niederdruckleitungen mit Hausanschlüssen liegen in den Straßenverkehrsflächen August-Krogmann-Straße und Neusurenland. Außerdem besteht eine Leitungstrasse auf dem Schulgelände der Gewerbeschule Werft und Hafen direkt westlich der Flurstücksgrenze Neusurenland 134. Im weiteren Verlauf liegt die Leitung südlich der Nordgrenze des Flurstücks 5119 und führt bis zur August-Krogmann-Straße. Strom-Kundennetzstationen inkl. zu- und abführender Kabel befinden sich im Bereich südlich bzw. südwestlich von Haus 15.

Das Gelände im Plangebiet fällt leicht nach Osten oder Südosten ab. Der mit 30 m über NN höchste Punkt liegt im Kreuzungsbereich August-Krogmann-Straße/Neusurenland der tiefste Geländepunkt im Südosten des Plangebiets bei 25 m über NN.

Westlich von Haus 8 besteht der ehem. Brunnen Nr. 42176, der als „beseitigt“ dokumentiert ist. Das Rohr von ca. 1 m Durchmesser wurde nicht gezogen, sodass bei Bauarbeiten in diesem Bereich auf die Überreste des Brunnens und auf den Schutz des Grundwassers vor Einträgen von wassergefährdenden Stoffen zu achten ist. Zum Notbrunnen Nr. 42177 und zur Wasser-Ausgabestelle vgl. Ziff. 3.2.2.

4 Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Die Eingriffsregelung entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 6 HmbBNatSchAG findet für das Plangebiet keine Anwendung, da nach geltendem Planrecht bereits eine intensive Bebauung der Flächen möglich ist und keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen ermöglicht werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

4.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung

Die Darstellung der Ziele des Bebauungsplans ist in Ziff. 2 „Anlass und Ziel der Planung“ enthalten. Die getroffenen Festsetzungen sind in Ziff. 5 „Planinhalt und Abwägung“ beschrieben und begründet.

4.1.2 Andere Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)

Nullvariante

Durch einen Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde der vorhandene Baustufenplan von 1955 weiterhin gelten.

Der Eckbereich Neusurenland Nummer 96 bis 110 und August-Krogmann-Straße 122 bis 126 würde baulich geringer ausgenutzt werden können. Die Bebaubarkeit der Baugrundstücke wird bisher durch die Festsetzung im Baustufenplan auf 3/10 bzw. 2/10 bebaubare Fläche begrenzt (vgl. Ziff. 3.2.1 „Bestehende Bebauungspläne“). Ein Flächen- und Ressourcen sparender Umgang mit Bauland in dieser Lage würde damit verhindert.

Der Bereich des ehemaligen Pflegeheims (Flurstück 5119) würde unter Beibehaltung des alten Planrechts nachverdichtet werden können. Jedoch wäre die beabsichtigte Wohnbebauung nach altem Planrecht (Fläche mit besonderer Nutzung) nicht möglich (vgl. Ziff. 3.2.1 „Bestehende Bebauungspläne“ sowie Ziff. 5 „Planinhalt und Abwägung“).

Alternativen zu den geplanten Nachverdichtungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau

Grundsätzliche Alternativen zu zusätzlicher Wohnbebauung wurden nicht geprüft, da der Bebauungsplan den Zielen des Masterplans folgt.

4.1.3 Standort und Untersuchungsraum

Vgl. Ziff. 3.5 „Planerische Rahmenbedingungen“, „Angaben zum Bestand“.

4.1.4 Fachgutachten

Zur Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt, Natur und Landschaft wurden folgende Gutachten erstellt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind:

- Baumbestandsbewertung (2011)
- Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (2011)
- Schalltechnische Untersuchung (2011)

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

Für die gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB zu betrachtenden Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter-Katalog) erfolgt nachfolgend jeweils eine Beschreibung der Ermittlung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustands sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

In zwei unten aufgeführten Bereichen des Plangebietes werden die Richtwerte der TA Lärm durch Gewerbelärmemissionen außerhalb des Bebauungsplangebietes überschritten werden.

Auf das Plangebiet wirken sowohl Straßenverkehr als auch Schienenverkehr ein. Im Westen wird das Plangebiet durch die stark frequentierte August-Krogmann-Straße und im Norden durch die Straße Neusurenland begrenzt. In östlicher Richtung liegt in rund 340 m Entfernung der sehr stark frequentierte Berner Heerweg. Außerdem verläuft in südöstlicher Richtung in rund 200 m Entfernung die U-Bahn-Strecke der U1 in Hochlage.

Durch den Verkehrslärm ergeben sich im Wesentlichen bestehend sowie geplanten Wohngebäuden entlang der August-Krogmann-Straße und der Straße Neusurenland Grenzwertüberschreitungen der 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146). Im übrigen Plangebiet wird der Grenzwert der 16. BImSchV sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum zumeist deutlich eingehalten. Durch den Schienenverkehr ergeben sich keine Überschreitungen relevanter Grenzwerte.

Durch einen Ausbau des Knotenpunktes August-Krogmann-Straße/ Planstraße 1 mit einer Spurerweiterung und einer Ampelanlage kann sich an acht Gebäuden ein Anspruch auf Lärmschutz dem Grunde nach ergeben (vgl. Ziff. 5.3 „Planinhalt und Abwägung“, „Verkehrsflächen“).

Eine Belastung der Luft mit Schadstoffen besteht im Wesentlichen im Bereich der August-Krogmann-Straße durch den Kfz-Verkehr bereits heute. Diese wird sich geringfügig erhöhen durch Fahrten von und zu den neu geplanten Gebäuden. Eine erhebliche Auswirkung auf das Stadtklima und die Luftqualität ist nicht zu erwarten. (Vgl. Ausführungen unter Ziff. 5. „Planinhalt und Abwägung“).

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen

Die Lage der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen wurde überwiegend von den Lärmquellen abgerückt. Die dadurch bereits wesentlich reduzierte Lärmbelastung wird durch in der Verordnung festgesetzte passive Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnnutzung weiter gemindert, so dass gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.

4.2.2 Schutzgüter Klima und Wasser

Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Gartenlandschaft des Stadtteils Farmsen hat – im Vergleich zu hochverdichteten und vegetationsarmen Siedlungsformen – ein ausgeglichenes Lokalklima. Eine Beeinträchtigung ist durch den Umbau des ehemaligen Pflegeheim-Geländes nicht zu befürchten.

Im Plangebiet sind, bis auf einen straßenbegleitenden Graben am Neusurenland, keine Oberflächengewässer vorhanden. Der nächste Vorfluter, der das Regenwasser abführen kann, ist die Berner Au.

Es sind günstige Bedingungen für eine Versickerung gegeben. Der Bodenaufbau besteht aus Sanden mit unterlagernden Schlufflagen, der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 3,8 bis 4,0 m. Es besteht ein leichtes Gefälle nach Osten.

Derzeit erfolgt die Entwässerung in einem nach Schmutz- und Oberflächenwasser getrennten Sielsystem. Das Regenwasser des ehemaligen Pflegeheims (Flurstücke 5119 und 5118) wird nach Süden in ein privates Regensiel Dritter abgeleitet. Im Nördlichen Bereich des Plangebietes wird überwiegend in einen über längere Abschnitte verrohrten Graben abgeleitet sowie auf den Grundstücken selbst versickert. Als Vorflut dient die im Osten gelegene Berner Au.

Aufgrund der Zunahme der Bodenversiegelung vor allem im östlichen Bereich des ehemaligen Pflegeheimgeländes sind Auswirkungen auf das Oberflächenwasserregime im Plangebiet zu erwarten. Außerdem kommt es zu einer Verringerung der Grund- und Stauwasserneubildungsrate. Bei Ausschachtungsarbeiten und dem Bau von Tiefgeschossen/Kellern ist von einer Minderung der Deckschichten bis hin zum Anschnitt und Offenlegung des anstehenden Schichten- und Stauwasserhorizonts auszugehen. Das Baugeschehen wird den für die Vegetation maßgeblichen Stauwasserhorizont beeinflussen. Eine bauzeitbedingte Stauwasserabsenkung wird sich auf die Vegetation auswirken. Bei Einhaltung der vorgesehenen Maßnahmen ist diese als nicht erhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Eine Reihe von Festsetzungen dient der vorsorglichen Minderung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und des Lokalklimas (vgl. Ziff. 5):

- offene Oberflächenentwässerung, Regenrückhaltung und natürliche Vorreinigung
- Dachbegrünung von Garagen, Schutzdächern von Stellplätzen und Dächern mit einer Neigung bis zu 20 Grad, wodurch eine Verringerung des Oberflächenwasserabflusses erfolgt
- Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Fahrwegen sowie Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen

4.2.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Aufgrund der anthropogenen Überformung und städtischen Nutzung sind die Böden als naturfern anzusprechen. Die Erschließungs- und Baumaßnahmen bedingen weitere Umformungen des Reliefs. Durch die geplante Neubebauung werden überwiegend gärtnerisch angelegte Flächen sowie Grundflächen von vor wenigen Jahren abgebrochenen Gebäuden und abzubrechenden Gebäuden überbaut. Der Versiegelungsgrad erhöht sich gegenüber dem Bestand, es verbleiben jedoch zusammenhängende parkartige Grünflächen. Gegenüber dem Baupotenzial nach Baustufenplan – Referenz wäre die Bebauung des Schulzentrums am Hermelinweg sowie das südlich angrenzende Berufsförderungswerk – bleibt der mögliche Versiegelungsgrad durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zurück. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Vorhandenen gärtnerisch angelegten Flächen sowie Grundflächen von zukünftig abgängigen Gebäuden werden als Parkanlage und Private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen in der Regel unzulässig (vgl. Ziff. 5). Die Versickerungsfunktion des Bodens wird im Oberflächenentwässerungskonzept genutzt (vgl. „Schutzgut Wasser“). Damit wird ein Beitrag zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet geleistet.

Die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wegebaumaterialien im Bereich der Wege und Stellplätze trägt ebenfalls zum teilweisen Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf diesen Flächen bei (vgl. Ziff. 5 „Planinhalt und Abwägung“). Es wird damit die grundstücksbezogene, dezentrale Versickerung und der Erhalt des Bodenwasserhaushaltes mit seinen wichtigen Wechselwirkungen zur Vegetation, hier insbesondere zu den Bäumen, gestützt.

4.2.4 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Bestandsbeschreibung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Gelände des ehemaligen Pflegeheimes ist, abgesehen von der Westgrenze an der August-Krogmann-Straße, vollständig umzäunt. Obwohl es weder öffentliche Flächen noch eine öffentliche Erschließung gibt, wird das Gelände einschließlich des internen Erschließungsnetzes und der Fußwegeverbindung zum Berufsförderungswerk als öffentlicher Bereich wahrgenommen. Die Fläche wird durch die überwiegend historische Bebauung im Wechsel mit zwei parkartigen Freiflächen an der August-Krogmann-Straße und einer Vielzahl von wertvollen Laubbäumen mittleren und höheren Alters geprägt. Die inneren Erschließungsstraßen werden von zwei etwa 100 Jahre alten, wertvollen Lindenalleen gesäumt. Der historische Teil des ehemaligen Pflegeheimgeländes – etwa zweidrittel der Flurstücke 5118 und 5119 – ist als Denkmalschutz-Ensemble deutlich wahrnehmbar (vgl. „Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“ sowie Ziff. 3.2.3 „Denkmalschutz“).

Das Wohngebiet an der Straße Neusurenland und August-Krogmann-Straße Hausnummern 122, 124 sowie 126 ist straßenparallel ein- bis zweigeschossig bebaut und verfügt über keine städtebaulich herausragende Eigenart. Die teilweise tiefen Grundstücke sind gärtnerisch genutzt und weisen zum Teil wertvollen Baumbestand auf.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Die internen Sicht- und Wegeverbindungen werden im städtebaulichen Kontext mit angrenzenden Quartieren zu einem Gesamtnetz ausgebaut. So wird die zukünftige Planstraße 1 eine Verbindung nach Norden zum Neusurenland schaffen. Für Fußgänger unterstützen Gehrechte in Verbindung mit Straßenverkehrsflächen die Durchlässigkeit von West nach Ost.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine teilweise Neubebauung des ehemaligen Pflegeheims bei gleichzeitigem Erhalt eines Großteils der denkmalgeschützten Baulichkeiten und der parkartigen Freiflächen. Die besonders prägende, von Nord nach Süd verlaufende Allee wird vollständig erhalten. Ebenso bleiben jeweils bedeutende Großbäume vor denkmalgeschützten Gebäuden und innerhalb der kleineren dezentralen privaten Grünflächen und teilweise in den Baugebieten erhalten.

Durch erforderliche Ausbauten der bisher nur etwa 4,80 m breiten Straßen zu einem funktionalen Erschließungssystem entfällt in der Planstraße 1 eine Baumreihe. Diese Allee wird durch Neupflanzungen wieder hergestellt. Das städtebauliche Konzept wie auch das Oberflächenentwässerungssystem nehmen vorhandenen Fahrtrassen und im Falle von Gebäudeabrissen bisherigen Gebäudestandorte teilweise auf, so dass der Eingriff durch die neuen Quartierbauten gemindert wird. Der Gehölzbestand unterliegt der Baumschutzverordnung in Verbindung mit § 29 BNatSchG. (Vgl. auch „Schutzgut Tiere und Pflanzen“ sowie Ziff. 5 „Planinhalt und Abwägung“, Ziff. 5.3 „Verkehrsflächen“.)

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird geprägt durch den alten Baumbestand.

Nach einer Potenzialabschätzung sind Vögel und Fledermäuse in ihrem Status als naturschutzrechtlich streng geschützte Arten durch die Planung direkt betroffen. Für diese Artengruppen wurde eine gutachterliche Erfassung durchgeführt. Tiere und Pflanzen anderer streng geschützter Artengruppen kommen im Plangebiet nicht vor.

Das Gebiet beinhaltet für den innerstädtischen Bereich überdurchschnittlich häufig genutzte Jagdgebiete und Flugstraßen von Fledermäusen. Aus der Gruppe der europa-

rechtlich geschützten Fledermäuse wurden vier sicher bestimmte und zwei nicht sicher bestimmte Arten nachgewiesen. Es wurden drei Gebäudequartiere und fünf bis sechs Balzreviere der Zwergfledermaus nachgewiesen. Außerdem wurde an zwei Baumhöhlen ein konkreter Quartiersverdacht für den Großen Abendsegler ausgesprochen. Quartiersverdacht besteht außerdem für die Breitflügelfledermaus, deren Quartiere aber nicht exakt lokalisiert werden konnten. Außerdem können Tagesverstecke von Einzeltieren der Rauhaufledermaus, des Braunen Langohrs und einer Myotisart (wahrscheinlich Wasserfledermaus) nicht ausgeschlossen werden. Bei der Überprüfung von Baumhöhlen wurden außerdem an zwei Bäumen Kotsuren gefunden, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hinweisen. Die Suche nach Gebäudequartieren ergab keine weiteren Nachweise.

Es wurde je ein Brutrevier der in Hamburg gefährdeten oder lückenhaft verbreiteten Vogelarten Gartenrotschwanz, Kleiber sowie Sumpf- und Tannenmeise nachgewiesen. Außerdem wurden Brutreviere von 17 in Hamburg weit verbreiteten Brutvogelarten sowie sechs Gastvogelarten festgestellt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung für streng geschützte Arten

Der Bebauungsplan berücksichtigt den weitgehenden Erhalt des prägenden Baumbestands. Dennoch ist die Umsetzung der Planung mit der Fällung vieler der alten Bäume, auch der Alleebäume, verbunden.

Nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der strenggeschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Gegen die Verbote des § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG (Verbot der Zerstörung von Ruhestätten, und, sofern damit verbunden, dem Tötungsverbot § 44 Absatz 1 Nummer 1) liegen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Verstöße vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- / Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet sind Individuen der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus potenziell betroffen, wenn die Tiere während ihres Winterschlafs den Abbrucharbeiten zum Opfer fallen. Daher sollen solche Arbeiten grundsätzlich im Sommerhalbjahr außerhalb der Winterschlafzeit dieser Arten durchgeführt werden. Auf eine förmliche Festsetzung einer entsprechenden Bauzeitenregelung wird verzichtet, da das Risiko einer generellen Verschlechterung des Erhaltungszustands der Population durch die Abbrucharbeiten nicht hoch erscheint. Die Arten sind in Hamburg weit verbreitet, und entsprechende Winterquartiere sind nicht grundsätzlich selten.

Durch die erforderlichen Abbruch- und Rodungsarbeiten wird es zum Entfall diverser Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die oben genannten Arten kommen. Die Verordnung berücksichtigt daher, dass vor Beginn der Grundstücksräumung in folgendem Umfang vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden:

„Am verbleibenden Gebäudebestand sind vor Beginn von Abbruch- oder Bauarbeiten mindestens 16 künstliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse zu installieren.“ (§ 2 Nummer 22 der Verordnung)

Unter der Voraussetzung, dass diese Maßnahme durchgeführt wird, ist eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG nicht erforder-

lich. Auch die weiteren empfohlenen Maßnahmen gemäß Artenschutzgutachten, wie in Kapitel 5.8 beschrieben, dienen dem Vogel- und Fledermausschutz.

Die Festsetzung Nummer 18 sichert eine Lebensraum bietende Neubepflanzung der Baugrundstücke im Zusammenhang mit den Bauvorhaben. Die zielgerichtete Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen ermöglicht gleichzeitig die Wiederherstellung der Allee in Planstraße 1.

4.2.6 Schutzgut Kultur-und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Ein großer Teil des Geländes des ehemaligen Pflegeheims (Flurstücke 5118 und 5119) ist denkmalgeschützt (vgl. Ziff. 3.2.3 „Denkmalschutz“).

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung und der Vermeidungs-, Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Der denkmalgeschützte Gebäudebestand, die von Nord nach Süd verlaufende Lindenallee und die zwei parkartigen Grünflächen an der August-Krogmann-Straße bleiben erhalten und werden innerhalb des Ensembles denkmalschutzverträglich um wenige Gebäude ergänzt. Der Gebäude- und Freiflächenbereich ist als Ensemble unter Denkmalschutz gestellt, einschließlich des vorhandenen Zauns (vgl. Ziff. 3.2.3 „Denkmalschutz“).

4.3 Überwachung (Monitoring)

Eine Überwachung (Monitoring) der Schutzgüter erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-(Gewässer), Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), und Bundesbodenschutzgesetz (Altlasten) sowie ggf. durch weitere Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erkannt werden.

4.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Beeinträchtigungen der Schutzgüter ergeben sich durch die zusätzliche Wohnbebauung, insbesondere auf den hinteren bisher unbebauten oder geringer bebauten Grundstücksteilen. Der Versiegelungsgrad wird erhöht, die natürlichen Bodenfunktionen werden reduziert, die gärtnerisch angelegten Flächen verkleinert und es entfallen Einzelbäume. Lokale Beeinträchtigungen durch einzelne Baumaßnahmen sind nicht vermeidbar, werden aber durch obligatorische Anwendung des Baurechts und des Baunebenrechts (z.B. Hamburgische Bauordnung, Baumschutzverordnung) umfänglich geregelt.

Den Zielen des Umweltschutzes wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Öffentlichen und Privaten Grünflächen und durch detaillierte Regelungen für die Misch- und Wohngebiete (Erhaltung von Einzelbäumen, Pflanzgebote, Begrünung und Bepflanzung von baulichen Anlagen, Oberflächenentwässerung, Schutz vor Lärmimmissionen, bestehender Denkmalschutz) entsprochen.

5 Planinhalt und Abwägung

Die Inhalte des Bebauungsplans bauen für das Areal des ehemaligen bzw. bestehenden Pflegeheims insbesondere auf dem Masterplan 2009 auf (vgl. Ziff. 3.3.1). Dieser ist durch folgende Grundzüge gekennzeichnet, die in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Das Denkmalensemble des ehemaligen Pflegeheims wird weitgehend erhalten; dies schließt auch zugehörige Freiflächen und straßenbegleitende Baumreihen mit ein.
- Das Pflegeheim wurde bereits im Bereich der Häuser 1 und 3 durch die private Gesellschaft Vitanas „pflegen und wohnen“ konzentriert: Durch einen Verbindungsbau und einen Neubau östlich der Häuser 1 und 3 wurde auf dem Flurstück 5118 ein zusammenhängender Pflegeheimkomplex geschaffen.
- In den nicht mehr von „Fördern und Wohnen“ benötigten Bereichen sind Neubauten vorgesehen, in denen ca. 350 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert werden können. Der Masterplan entwickelt das Muster von winkelförmigen Gebäuden, die im Zusammenspiel mit Gebäudezeilen eine nach Süden geöffnete Hofstruktur schaffen. Die Größe der jeweiligen Gebäude und Höfe variieren. Die bestehenden Häuser 8, 12 und 15 werden dazu rückgebaut.
- Das bisherige Eingangsgebäude (nicht denkmalgeschützt; derzeit Cafeteria, Fri-seur) soll durch einen Neubau ersetzt werden.
- Südlich von Haus 6 (zur Lage der Bestandsgebäude vgl. Anlage) sieht der Masterplan anstelle der dort bestehenden Gebäude zwei Neubauten für „Fördern und Wohnen“ vor.
- Die bisherige Hauptzufahrt von der August-Krogmann-Straße zum Grundstück wird zu einer öffentlichen Anliegerstraße (Planstraße 1) ausgebaut. Im Nordosten wird Planstraße 1 an die Straße Neusurenland angeschlossen. Hierfür wird ein Teil des Grundstücks der Gewerbeschule Werft und Hafen in Anspruch genommen. Planstraße 2 erschließt den südlichen Teil des Plangebietes.
- Zur Verbesserung der Einbindung des Areals in das nachbarliche Umfeld und zur Sicherung der Grünqualitäten sind Sicht- und Baumachsen sowie die Sicherung der zentralen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Allee vorgesehen. Im Zusammenspiel mit vorgesehenen bzw. gesicherten Grünflächen, der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Bereich der Achse und vernetzenden Gehrechten entstehen Freiraumqualitäten unterschiedlichen Charakters im Verbund.

Abweichend vom bzw. ergänzend zum Masterplan 2009 sieht der Bebauungsplan folgendes vor:

- An der August-Krogmann-Straße ist zwischen den Planstraßen 1 und 2 ein weiterer Neubau vorgesehen, welcher zusätzliche Wohneinheiten ermöglicht und die östlich angrenzende Grünfläche vor Lärm schützt.
- Nördlich des Pflegeheim-Neubaus ist keine zusätzliche öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen; die Erschließung von Haus 5 erfolgt von der August-Krogmann-Straße, die Erschließung des vorgesehenen Neubaus von der Planstraße 1.
- Planstraße 2 wird zur Abwicklung des zu erwartenden Verkehrs östlich der zentralen Allee bis an Planstraße 1 herangeführt. In der Folge weicht die Lage des östlich davon liegenden Baufelds gegenüber dem Masterplan ab.
- Als Folge einer Konzeption zur Oberflächenentwässerung wurde die Lage von Entwässerungseinrichtungen, insbesondere zu Gunsten des Baumerhalts, konkretisiert bzw. optimiert (vgl. Ziff. 5.6).

Die beschriebene, gegenüber dem Masterplan 2009 angepasste und mit diesem Bebauungsplan verfolgte Bebauungsstruktur wurde in einem neuen Masterplan zeichnerisch dargestellt, welcher als „Masterplan 2013“ bezeichnet wird.

Ziel der im Folgenden begründeten Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Realisierung der beschriebenen Bebauungsstruktur (Masterplan in angepasster Form) sowie die Sicherung städtebaulicher Qualitäten.

Außerdem ist wichtiges Ziel des Bebauungsplans, das denkmalgeschützte Gebäudeensemble zu bewahren: Durch die Festsetzungen werden zwar in bisher unbebauten Bereichen des denkmalgeschützten Ensembles Neubauten ermöglicht, durch besondere Festsetzungen wird jedoch gewährleistet, dass sich diese Neubauten in das denkmalgeschützte Ensemble einfügen und der Charakter der Anlage erhalten bleibt. Dies sind insbesondere die nachfolgend begründeten Festsetzungen zur Geschossigkeit einschließlich der Anordnung von Staffelgeschossen, zur Gebäudehöhe, zu Traufhöhe und Dachneigung sowie zu Fassadenmaterialien sowie die unter Ziff. 5.7 begründeten Festsetzungen zu den Grünflächen.

Aufgrund der städtebaulichen Zusammenhänge im Baublock reicht das Bebauungsplangebiet im Norden über das bisherige Pflegeheimareal bis zur Straße Neusurenland hinaus. Für die dort liegenden Grundstücke mit kleinteiligen Eigentumsverhältnissen wird erstmalig rückwärtige Bebauung vorgesehen. Im Nordwesten des Plangebiets wird der im Bestand als Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort genutzte Bereich als Mischgebiet festgesetzt und gesichert.

Durch die Nutzungsintensivierung der Bauflächen auf dem Pflegeheimareal und dem Bereich bis zur Straße Neusurenland wird im Sinne der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine nachhaltige Stadtentwicklung betrieben. Mit der Schaffung von Baupotenzialen für den Wohnungsbau unterstützt der Bebauungsplan außerdem das bezirkliche Wohnungsbauprogramm.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Sämtliche Bauflächen des ehemaligen Pflegeheims (Flurstücke 5118 und 5119) werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 1764, zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)) festgesetzt. Damit wird der vorhandenen und beabsichtigten Nutzung des Quartiers entsprochen. Auch das Pflegezentrum Farmsen (Flurstück 5118) mit Kindertagesstätte wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da es sich um eine private Pflegeeinrichtung handelt. Gleichzeitig eröffnet die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet Spielräume für eine zukünftige Verwendung des Grundstücks für weitere in diesem Baugebietstyp allgemein zulässige Nutzungen. Die vorhandene, fortbestehende Einrichtung der Eingliederungshilfe von „Fördern und Wohnen“ gehört ebenfalls zu den im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen.

Die Grundstücke an der Straße Neusurenland 112 bis 132 mit kleinteiligen Eigentumsverhältnissen werden bereits heute überwiegend zum Wohnen genutzt. Aufgrund der bestehenden und beabsichtigten Nutzung wird hier ebenfalls allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ausschluss von Tankstellen

„In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Tankstellen ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung).

Tankstellen werden mit dieser Festsetzung ausgeschlossen, da sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die beabsichtigte Bebauung, einfügen. Darüber hinaus können Tankstellen Verkehrsprobleme und nächtliche Ruhestörungen verursachen, die zu unangemessen hohen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet führen können.

Einschränkung der Zulässigkeit von Läden

„In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung).

Ziel der Festsetzung ist es, sicher zu stellen, dass die allgemeinen Wohngebiete für die beabsichtigte Wohnnutzung vorbehalten bleiben, die beabsichtigte Wohnnutzung also Vorrang genießt. Da Einzelhandelsbetriebe in bestimmten Lagen höhere Mieten bzw. Kaufpreise bezahlen können, könnte deren Ansiedlung zur Verdrängung der beabsichtigten Wohnnutzung führen. Außerdem könnte deren Ansiedlung die gewünschte Wohnruhe und den Charakter als Wohnquartier gefährden, was mit der Festsetzung vermieden werden soll.

Die Versorgung der Bevölkerung im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist heute insbesondere durch das Nahversorgungszentrum im Kreuzungsbereich August-Krogmann-Straße/ Neusurenland (D-Zentrum) sowie durch das Bezirksentlastungszentrum Farmsen (B2-Zentrum) an der U-Bahnstation Farmsen gedeckt. Das Nahversorgungszentrum ist fußläufig erreichbar, das Bezirksentlastungszentrum Farmsen alternativ auch über eine Metrobuslinie. Auf Grund der bestehenden Zentren ist kein erheblicher Bedarf für zusätzliche Entwicklungen planerisch zu berücksichtigen. Der mit dem Bebauungsplan ermöglichte Einzelhandel konzentriert sich daher auf den als Mischgebiet festgesetzten Bereich des Nahversorgungszentrums im Kreuzungsbereich August-Krogmann-Straße/ Neusurenland. Durch die Zulässigkeit von Läden im allgemeinen Wohngebiet nur im Ausnahmefall wird die Möglichkeit der Ansiedlung von unschädlichen Einzelhandelsbetrieben nach sachgerechter Ermessenentscheidung eröffnet. Denkbar sind z.B. Kioske oder Betriebe mit besonderen Einzelhandelskonzepten oder Betriebe in Verbindung mit sozialen Einrichtungen. Nicht beabsichtigt sind dagegen Einzelhandelsbetriebe, deren Ansiedlung wesentliche Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung im Plangebiet oder Auswirkungen auf das Zentrensystem erwarten lassen.

Überdies verbleibt, neben der Wohnnutzung, den Grundeigentümern eine Vielzahl weiterer Nutzungsmöglichkeiten im Spektrum der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen.

Baugrenzen und Baulinien im Pflegeheimareal

Die festgesetzten Baugrenzen auf dem ehemaligen Pflegeheimgelände (Flurstücke 5118 und 5119) leiten sich in den meisten Bereichen von den vom Masterplan vorgesehenen Bebauungsstrukturen ab, deren Umsetzung damit ermöglicht werden soll.

Im Falle der zu erhaltenden, denkmalgeschützten Häuser Nummer 2, 5, 6, der Remise, der Werkstatt, dem Pumpenhaus, dem Wirtschaftsgebäude und der Wäscherei werden dementsprechend baukörperbezogene Baugrenzen festgesetzt. Im Falle des Wäschereigebäudes wird ein bestehender eingeschossiger nicht denkmalwerter Anbau nicht in die Baugrenze einbezogen, um diesen bewusst nicht zu festigen. Für den bestehenden Turm des Wäschereigebäudes wird eine zusätzliche bestandsbezogene Baugrenze festgesetzt.

Um das Haus 4 und dessen rückwärtigen Bereich werden großzügige, an den umgebenden Straßen bzw. Wegen orientierte Baugrenzen festgesetzt, um hier größere Spielräume für eine zukünftige Bebauung zu schaffen.

Die vom Masterplan vorgesehenen Neubauten werden mit Baugrenzen festgesetzt, die eine für Wohnungsbau übliche und angemessene Baukörpertiefe von 13 m ermöglichen; die winkelförmigen Gebäude weisen an der Nordostecke aus Gründen der besseren Belichtung Aussparungen auf.

Der durch die Baugrenzen östlich der Remise ermöglichte Neubau wurde so verortet, dass möglichst viele der bestehenden Großbäume in seinem Umfeld erhalten werden können.

Entlang der August-Krogmann-Straße werden durch baukörperbezogene Baugrenzen Neubauten ermöglicht. Diese liegen, um eine höhere Wohnqualität zu erreichen, in einem Abstand von ca. 19,5 m zur Straßenbegrenzungslinie (Vergleiche Ziff. 5.9 „Planinhalt und Abwägung“, „Technischer Umweltschutz – Lärm“, Abschnitt „Bauflächen an den äußeren Erschließungsstraßen“). Das westlich der Parkanlage vorgesehene Gebäude liegt gegenüber Haus 2, zeichnet dessen Kubatur nach und fügt sich damit in das bestehende denkmalgeschützte Ensemble ein (vgl. „Dachneigung, Dachform“).

Die südlich von Haus 6 festgesetzten Baugrenzen lassen Spielräume bei der genauen Anordnung der Gebäude, sodass auch sich vom Masterplan unterscheidende Bebauungsstrukturen möglich sind. Dies ist sinnvoll, weil im mit „(G)“ bezeichneten Bereich erhebliche Lärmschutzanforderungen gelten (vgl. Ziff. 5.9), die im Falle einer Begrenzung der Bebauung auf den nördlich davon liegenden Bereich vermieden werden können. Das festgesetzte Baufenster reagiert auf den mittleren dreigeschossigen Bauteil von Haus 6 durch eine Aussparung, sodass dort die Entstehung einer Hofsituation begünstigt wird. Durch die GRZ von 0,3 ist sichergestellt, dass keine über dem Masterplan liegende bauliche Verdichtung entstehen kann.

Anstelle der heute bestehenden Gebäude der Alstergärtnerei (Gewächshaus, Gärtnerei) wird durch Baugrenzen eine Neubebauung ermöglicht.

Das aus Alt- und Neubauten bestehende Pflegezentrum wird bestandsbezogen durch Baugrenzen gesichert. Südlich an den Neubau angrenzend wird durch Baugrenzen eine Erweiterung des Pflegeheims ermöglicht.

Für die Ostfassade des Pflegeheims (Haus 1 und 3 mit Neubau) sowie für die Ostfassade von Haus 2 werden Baulinien festgesetzt (vgl. übernächster Abschnitt „Überschreitung der Baugrenzen“). Damit wird dem städtebaulichen Ziel des Erhalts dieser Fassaden in ihrer heutigen Form entsprochen. Erker und Balkone oder andere ähnliche Elemente hätten hier erhebliche Einbußen für die Gestalt der Gebäude und des gesamten Ensembles zur Folge; sie werden darum hier nicht ermöglicht.

Baugrenzen außerhalb des Pflegeheimareals

Im Bereich Neusurenland 112 bis 132 wird in Anlehnung an den Bestand eine straßenparallele Baugrenze festgesetzt, die eine Vorgartenzone von 5 m Tiefe sicherstellt und eine Bebauungstiefe von 18 m ermöglicht.

Darüber hinaus wird im rückwärtigen Bereich erstmals eine Wohnbebauung durch entsprechende Baugrenzen ermöglicht; eine rückwärtige Bebauung besteht bisher nicht. Damit wird für die Einzeleigentümer eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit eröffnet. Um einen Abstand zu den davor liegenden Bestandsgebäuden mit ausreichend dimensionierter Gartenzone zu gewährleisten und eine zu starke Verschattung zu verhindern, wird südlich der Bestandsgebäude im Bereich Neusurenland 112 bis 126 die Baugrenze in einem Abstand von 12 m festgesetzt. Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen wird die Baugrenze in einem Abstand von 2,50 m festgesetzt, um einen Mindestabstand zu gewährleisten. Für die nur etwa 40 m tiefen Belegenheiten Neusurenland 128-132 wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die ggf. auch eine gemeinschaftliche Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile ermöglicht. Der Abstand einer rückwärtigen Bebauung untereinander regelt sich hier über die notwendigen Abstandsflächen der HBauO.

Überschreitung der Baugrenzen

„In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Soweit die vorgenannten Bauteile in die Straßenverkehrsfläche hinein ragen, ist mindestens eine lichte Höhe von 4 m einzuhalten.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung).

Damit soll eine differenzierte und qualitativ hochwertige Ausgestaltung der Baukörper ermöglicht und befördert werden. Die Möglichkeit der Überschreitung bezieht sich nur auf Baugrenzen und nicht auf Baulinien, da die durch Baulinien gesicherten Fassaden in ihrer heutigen Form erhalten werden sollen.

Geschossigkeiten und Gebäudehöhen im Pflegeheimareal

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die denkmalgeschützten Gebäude bestandsgemäß auf „I“, „II“ oder „III“ festgesetzt. Zusätzlich sind Staffelgeschosse gemäß der HBauO zulässig. Im Bereich von Haus 4 wird die Zahl der Vollgeschosse auf „III“ festgesetzt. Auch dort ist ein zusätzliches Staffelgeschoss gemäß der HBauO zulässig.

Die Gebäudehöhen der Neubauten, einschließlich von Staffelgeschossen, werden so festgesetzt, dass ihre zulässigen Vollgeschosse die Hauptgebäude des Denkmal-Ensembles nicht überragen, um damit den Gesamtcharakter der Anlage zu erhalten. Zu beachten ist hierbei, dass die historischen Gebäude größere Geschosshöhen als heute üblich aufweisen, sodass in den Neubauten bei gleicher Gebäudehöhe mehr Geschosse untergebracht werden können.

In Abhängigkeit der Lage der Baufelder zu den denkmalgeschützten Gebäuden und der bestehenden Geländehöhen werden differenzierte Festsetzungen gewählt:

- Für die Bereiche östlich der denkmalgeschützten Gebäude wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal „IV“ festgesetzt. Zusätzlich sind Staffelgeschosse gemäß der HBauO zulässig. Dies gilt auch für den Bereich direkt östlich von Haus 4.
- Im nördlichen und südlichen Randbereich des Pflegeheimareals wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit „III“ festgesetzt, um den nachbarlichen Belangen Rechnung zu tragen und einen Übergang zu niedriger bebauten Bereichen zu schaffen. Im Falle der am südlichen Plangebietsrand in der Mitte möglichen Bebauung wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf „II“ festgesetzt, um die Verschattung des nur in geringem Abstand östlich davon liegenden Bestandsgebäudes des Berufsförderungswerkes zu begrenzen (vgl. Ziff. 3.5 „Angaben zum Bestand“).
- Für die Neubauten an der August-Krogmann-Straße (zwischen den Planstraßen 1 und 2) werden Traufhöhen von 37 m bezogen auf Normal Null (NN) festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Traufhöhe des benachbarten denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäudes von benachbarten Neubauten nicht überschritten wird. Bei einer vorherrschenden Geländehöhe von ca. 28 m über NN beträgt die zulässige Traufhöhe folglich ca. 9 m über Gelände, so dass dreigeschossige Gebäude zzgl. von Dachgeschossen gemäß der HBauO errichtet werden können.
- Für den Bereich südlich des Pflegeheimneubaus wird folgendes festgesetzt: *„In der mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Fläche dürfen dort zu errichtende Gebäude die Höhe des direkt nördlich angrenzenden Bestandsgebäudes nicht überschreiten.“* (§ 2 Nummer 4 der Verordnung). Damit wird sichergestellt, dass

sich eine mögliche Erweiterung des Neubaus an diesem orientiert und sich in das denkmalgeschützte Ensemble einfügt.

- Für den denkmalgeschützten Wasserturm wird bestandsgemäß eine zulässige Gebäudehöhe von 59 m bezogen auf NN als Höchstmaß festgesetzt.

Geschossigkeiten außerhalb des Pflegeheimareals

Für den Bereich Neusurenland 112 bis 132 wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse im straßennahen Bereich auf maximal zwei und innerhalb der rückwärtigen Baugrenzen auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Im Zusammenspiel mit der hier festgesetzten GRZ (vgl. untenstehend „Zulässige Grundfläche außerhalb des Pflegeheimareals“) wird damit eine am Bestand orientierte, den Grundstücken angemessene Dichte und eine gemäßigte Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht. Der Charakter eines gartenbezogenen kleinteiligen Wohnbereichs wird erhalten.

Ausgestaltung von Staffelgeschossen

Staffelgeschosse sind allgemein zulässig, ihre Anordnung wird innerhalb des Pflegeheimareals reguliert:

„In den mit „(B)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Staffelgeschosse allseitig um mindestens 1,5 m zurückzusetzen.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung).

Grundsätzlich haben von der äußeren Bauflucht abgerückte Staffelgeschosse den Vorteil, dass durch sie ein Zuwachs an Belichtung, insbesondere im Winterhalbjahr für untere gegenüberliegende Geschosse, und eine großzügigere Wirkung der Straßen- und Freiräume erreicht wird. Vorgenannte Festsetzung stellt sicher, dass Staffelgeschosse räumlich von den äußeren Gebäudekanten abgerückt errichtet werden und der beabsichtigte Zuwachs an Belichtung und Raumwirkung tatsächlich erreicht wird; andernfalls wären z.B. „Schießscharten-ähnliche“ Strukturen oder einseitig als Vollgeschoss wirkende Staffelgeschosse zulässig, die sich auf die Belichtung der Straßenräume negativ und auf die Raumwirkung einengend auswirken würden. Ziel der Festsetzung ist es, damit dichte und urbane Baustrukturen zu ermöglichen und diese mit einer hohen Wohn-, Aufenthalts- und Gestaltqualität im Quartier zu verbinden.

Dachneigung, Dachform

Für die im Kernbereich des denkmalgeschützten Ensembles ermöglichten Neubauten an der August-Krogmann-Straße wird eine Dachneigung von mindestens 35 Grad und maximal 40 Grad sowie als Dachform Satteldach festgesetzt. Die damit festgesetzte Dachform entspricht dem gegenüber liegenden Haus 2, sodass diese untereinander „korrespondieren“. Auch die Dachneigungen der übrigen denkmalgeschützten Gebäude liegen überwiegend in diesem Bereich (Ausnahmen bilden das später errichtete Wirtschaftsgebäude mit spitzerem Dach sowie die unteren Bereiche der Mansardendächer.) Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die Neubauten in das denkmalgeschützte Ensemble einfügen. Dagegen würde die Errichtung von flacheren oder steileren Dächern sowie von Pultdächern diesem Ziel entgegenstehen. Die Festsetzung wird ergänzt durch die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe (vgl. oben) sowie durch eine gestalterische Regelung zu Fassadenmaterialien (vgl. unten).

Zulässige Grundfläche im Pflegeheimareal

Für die für eine Neubebauung vorgesehenen Baugrundstücke im Pflegeheimareal wird überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine vollständige Bebauung der baukörperbezogenen Baugrenzen („Baufenster“) dieser Baugrundstücke ist möglich. Eine Ausnahme stellt das Baugrundstück im Bereich von Haus 4 dar: Hier begrenzt die festgesetzte GRZ von 0,4 die Ausnutzung der deutlich größeren Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen, so dass diese nur teilweise bebaubar ist. Bei

der Anordnung von Gebäuden bestehen folglich Spielräume (sog. „Flächenausweitung“).

Im Bereich des Neubaus östlich von Haus 5 wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt, da diese für eine vollständige Bebaubarkeit der baukörperbezogenen Baugrenzen ausreichend ist.

Für die vorgesehene Neubebauung an der August-Krogmann-Straße wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt; auch hier wird die zulässige Grundfläche durch die festgesetzten baukörperbezogenen Baugrenzen begrenzt.

Die denkmalgeschützten Bestandsgebäude werden durch an der vorhandenen Grundstücksüberbauung orientierten Grundflächenzahlen planungsrechtlich gesichert: Die Bestandshäuser Nummer 2 und 5 werden durch eine GRZ von 0,3 gesichert. Das Wirtschaftsgebäude südlich der Planstraße 1 wird mit einer GRZ von 0,4 im Bestand gesichert. Eine bestandsbezogene GRZ von 0,4 wird auch für das Baugrundstück der Werkstatt und des Pumpenhauses östlich Planstraße 2 festgesetzt. Für das Baugrundstück des Pflegezentrums wird mit der festgesetzten GRZ von 0,4 der Bestand einschließlich des Neubauteils gesichert und eine Erweiterung im mit (A) bezeichneten Bereich ermöglicht.

Im Baugrundstück südlich der Planstraße 2 liegen das denkmalgeschützte Bestandsgebäude Haus 6 und südlich davon für eine Neubebauung vorgesehene Bereiche (bisher: Bungalow, Meilshof, Pavillon Q, Gewächshaus, Gärtnerei). Für das gesamte als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Baugrundstück wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese ermöglicht, einschließlich von Haus 6, eine bauliche Dichte wie im Masterplan vorgesehen. Die zulässige Grundfläche wird durch die festgesetzte GRZ begrenzt, sodass die von den festgesetzten Baugrenzen begrenzten Flächen („Baufenster“) nicht vollständig überbaut werden können.

Damit wird in den genannten Neubau- und Bestandsbereichen die gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO zulässige Obergrenze für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten. Lediglich für das zukünftig von Straßenverkehrsflächen dreiseitig umgebene Wäschereigebäude wird eine die Obergrenze des § 17 BauNVO überschreitende GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese ist notwendig, um das denkmalgeschützte Gebäude in seinem Bestand planungsrechtlich abzusichern und hat keine negativen Auswirkungen auf die zukünftigen Wohnverhältnisse.

Zulässige Grundfläche außerhalb des Pflegeheimareals

Für den Bereich Neusurenland 112 bis 132 wird straßenbegleitend eine GRZ von 0,4 und im rückwärtigen Bereich eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Der vordere Bereich ist 35 m tief bzw. umfasst im Falle von Neusurenland 132 und 128 das gesamte Grundstück, weil hier die Grundstückstiefen geringer sind. Im Zusammenspiel mit den oben beschriebenen Baugrenzen und Geschossigkeiten ergibt sich ein Baugebiet, das zur Straße hin höher und dichter bebaut werden kann als im rückwärtigen Bereich, so dass eine differenzierte städtebauliche Struktur entstehen kann. Die gewählten Festsetzungen begünstigen den Fortbestand eines gartenbezogenen, kleinteiligen Wohngebietes.

Gestalterische Festsetzungen

„In den mit (C) bezeichneten allgemeinen Wohngebieten ist für alle Außenwände rotes Ziegelmauerwerk zu verwenden.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung).

Die Festsetzung bezieht sich auf die beiden möglichen Neubauten an der August-Krogmann-Straße (zwischen Planstraße 1 und 2) sowie auf das Bestandsgebäude Haus 4 und dessen rückwärtigen Bereich. Alle Gebäude des denkmalgeschützten Ensembles weisen heute Fassaden in rotem Ziegel- und Klinkermauerwerk auf, diese stellen also ein wichtiges konstituierendes Merkmal dar. Die Festsetzung ist notwendig,

um dieses besondere Erscheinungsbild des Ensembles zu sichern. Sie gewährleistet, dass sich die im Kernbereich des Ensembles möglichen Neubauten einfügen, wie dies bereits in früherer Zeit im Falle der nach und nach auf dem Pflegeheimareal entstandenen Gebäude der Fall war.

„In den allgemeinen Wohngebieten sind den Straßenverkehrsflächen zugewandte Einfriedungen nur in Form von Hecken oder Drahtzäunen in Verbindung mit Hecken zulässig. Auf dem mit „(D)“ bezeichneten Teil der privaten Grünflächen an der August-Krogmann-Straße sind Einfriedungen unzulässig.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Diese Festsetzung dient dazu, die Hecke als für das Quartier typisches Element für Einfriedungen zu implementieren. Hecken sind am besten dazu geeignet, das Ziel eines durchgrünten Quartiers zu befördern. Dagegen würden Mauern, geschlossene Zäune oder andere „harte“ Einfriedungen diesem Ziel entgegenstehen; ihre Zulässigkeit würde außerdem zu einer Vielzahl unterschiedlicher Einfriedungen führen und auf diese Weise dem Ziel gestalterischer Mindeststandards entgegen laufen.

Der mit „(D)“ bezeichnete Teil der Grünfläche an der August-Krogmann-Straße ist die historische, parkartig angelegte Grünfläche des denkmalgeschützten Ensembles. Eine Einfriedung würde dem Denkmalschutz widersprechen (vgl. Ziff. 3.2.3 „Denkmalschutz“). Die Festsetzung gilt auch für die sich südlich der Planstraße 2 anschließende private Grünfläche, um den vorhandenen gestalterischen Zusammenhang mit den historischen Grünflächen zu erhalten.

5.2 Mischgebiet

An der Kreuzung Neusurenland/ August-Krogmann-Straße bestehen gemischte Nutzungen von Wohnen, Einzelhandel und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (z.B. Handwerksbetriebe). Im Zusammenhang mit angrenzend, außerhalb des Plangebiets liegenden Bereichen stellt der Bereich ein Nahversorgungszentrum dar. Abweichend von der bisher im Baustufenplan Farmsen geltenden Festsetzung (W 2 o, W 1 o) wird der Bestand als Mischgebiet bewertet. Da dessen Fortbestand sinnvoll ist, wird der Bereich bestandsbezogen als Mischgebiet festgesetzt.

Direkt nördlich an das Plangebiet angrenzend sind ähnliche Festsetzungen bereits im Jahr 2005 mit neuem Planrecht (Bebauungsplan Farmsen-Berne 34) gefestigt worden, um die dort ansässige mittelständische Wirtschaft zu sichern und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu stärken. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets wird folglich das gesamte Nahversorgungszentrum in seiner Funktion gestärkt und gesichert.

Ausschluss von Tankstellen

„In den Mischgebieten sind Tankstellen unzulässig.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung).

Tankstellen werden mit dieser Festsetzung ausgeschlossen, da sie sich nicht in das angestrebte städtebauliche Konzept, sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch auf die beabsichtigte Bebauung, einfügen. Darüber hinaus können Tankstellen Verkehrsprobleme und nächtliche Ruhestörungen verursachen, die zu unangemessen hohen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Mischgebiet und im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet führen können.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

„In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), unzulässig. Ausnahmen

für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO sind ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung).

Durch die Festsetzung soll einer Verdrängung der erwünschten Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen durch Vergnügungsstätten vermieden werden. Die Gefahr einer Verdrängung ist durch die Lage- und Verkehrsgunst des Standortes gegeben und dadurch, dass Betreiber von Vergnügungsstätten in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als andere Betriebe. Die gewerblichen Entwicklungsspielräume im Mischgebiet bzw. Nahversorgungszentrum sollen jedoch primär solchen Nutzungen vorbehalten bleiben, die den Nahversorgungsbedürfnissen der Wohnbevölkerung entsprechen oder zumindest nicht in eine städtebaulich bedenkliche funktionale Konkurrenz treten.

Ausschluss von Einzelhandel im Blockinnenbereich

„In dem mit (E) bezeichneten Bereich des Mischgebiets sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

Die Festsetzung bezieht sich auf den außer mit Garagen bisher unbebauten Blockinnenbereich des Mischgebiets. Die Zulässigkeit von Einzelhandel im Blockinnenbereich würde das Wohnen nicht nur im Mischgebiet, sondern auch im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet beeinträchtigen. Der Ausschluss von Einzelhandel im Blockinnenbereich ist deshalb zur Sicherung der Wohnruhe erforderlich. Außerdem sollen städtebaulich sinnvolle Nahversorgungsfunktionen innerhalb des Nahversorgungszentrums unmittelbar an den Straßen Neusurenland und August-Krogmann-Straße angeordnet werden, um die dortige Lagegunst in funktional sinnvoller Weise zu nutzen.

Baugrenzen und Bauweise

Die Baugrenzen entlang der Straßen werden überwiegend bestandsbezogen festgesetzt. Im straßenzugewandten Bereich besteht durch den Kreuzungsbereich, der mit einer Ampelanlage versehen ist, erheblicher Verkehrslärm. Um den hinteren Bereich abzuschirmen wird im Blockrandbereich geschlossene Bebauung festgesetzt (vgl. Abschnitt „Geschossigkeit“).

Auch hier wird die städtebauliche Figur einer Baustange an der Straße, eines allenfalls mit Nebengebäuden bebaubaren Zwischenbereichs und eines rückwärtigen Baufeldes analog zum östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Quer zur Straße liegende, übermäßig lange Baukörper werden mit der Festsetzung ausgeschlossen und der Erhalt der bestehenden Kleinteiligkeit des Baugebietes wird begünstigt.

Im rückwärtigen Bereich des Mischgebietes ist - wie im östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet – erstmalig eine Bebauung mit Hauptgebäuden zulässig. Die Festsetzung einer Bauweise ist hier nicht erforderlich.

Geschossigkeit

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Blockrandbereich auf zwingend zwei festgesetzt um die Lagegunst in angemessenem Umfang, jedoch unter Beachtung vorhandener städtebaulicher Strukturen auszunutzen. Im Bereich der Straße Neusurenland und im Eckbereich sind bereits heute größtenteils zweigeschossige Gebäude vorhanden. Diese Struktur findet in angrenzenden Bereichen außerhalb des Plangebiets ihre Entsprechung. Eine Ausnahme bildet die Bebauung August-Krogmann-Straße 122-126 sowie der südliche Bereich des Eckgrundstücks Neusurenland 96: Die dort vorhandene eingeschossige Bebauung entspricht bereits heute nicht der ihr zugedachten Funktion und dem Charakter einer Hauptverkehrsstraße. Durch die für den Blockrandbereich des Mischgebiets festgesetzte zwingende zweigeschossige Bebauung wird eine einheitliche Geschossigkeit im Bereich des Nahversorgungszentrums beför-

dert, die seine Funktion unterstreicht, zusätzlichen Wohn- und Gewerberaum ermöglicht und den Lärmschutz für den Blockinnenbereich bildet.

Im Blockinnenbereich wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt. Dort soll die Geschossigkeit jene des Blockrands nicht überschreiten, da dies zu einem städtebaulich atypischen, disharmonischen Erscheinungsbild führen könnte.

Grundflächenzahl

Für den Blockrandbereich des Mischgebiets wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 festgesetzt; sie bleibt damit unterhalb der Obergrenze der Baunutzungsverordnung. Im Zusammenspiel mit den hier festgesetzten Baugrenzen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird damit eine dem Nutzungszweck angemessene Dichte und eine gemäßigte Entwicklung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglicht, die mit den geringeren vorhandenen Grundflächen bzw. Bauvolumina der direkten Nachbarschaft verträglich ist.

Für den Blockinnenbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, so dass hier geringfügig dichtere Strukturen als im Blockinnenbereich des östlich benachbarten allgemeinen Wohngebiets zulässig sind.

5.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen Neusurenland und August-Krogmann-Straße an das weitere Straßennetz angebunden. Beide Straßen sind für die in diesem Bereich gesamtverkehrliche Nutzung sowie die durch die Planung zu erwartenden Neuverkehre bereits ausreichend ausgebaut. Entsprechend werden beide Straßen bestandgemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Für die Erschließung des Pflegeheimareals sind zusätzliche innere öffentliche Straßenverbindungen notwendig. Grundlage für das im Folgenden beschriebene Erschließungskonzept für das Pflegeheimareal ist die Verkehrstechnische Untersuchung aus dem Jahr 2011. Die Erschließung der Flurstücke 5118 und 5119 wird demnach – wie bereits in der Masterplanstudie vorgeschlagen – über zwei Knotenpunkte von der August-Krogmann-Straße (Haupterschließung) sowie über eine weitere Anbindung an die Straße Neusurenland (Nordostecke des Plangebiets; untergeordnete Anbindung) vorgesehen. Dabei wird der nördliche Knotenpunkt – die heutige Zufahrt zum Pflegezentrum – über die neue Planstraße 1 mit der Straße Neusurenland verbunden.

August-Krogmann-Straße

Die bestehenden Nebenflächen auf der Ostseite der August-Krogmann-Straße (Radweg und Gehweg) sind in ihrer Breite der Bedeutung der Straßenverbindung nicht angemessen und nicht ausreichend, so dass es zu Konflikten zwischen Radfahrern und Fußgängern kommt. Um zukünftig adäquate, erweiterte Nebenflächen herstellen zu können, wird die Straßenverkehrsfläche um 1,5 m nach Osten erweitert. Davon betroffen sind bisherige Grünbereiche des Pflegeheims sowie im Abschnitt August-Krogmann-Straße 122 bis Einmündung Neusurenland auch Grundstücke im individuellen Eigentum. Im letzteren Falle befinden sich auf dem in Anspruch genommenen privaten Grundstücksstreifen bereits heute größtenteils Zufahrten und Gehwege, so dass die Nutzbarkeit der Grundstücke durch die Inanspruchnahme der Grundstücksbereiche für die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Knotenpunkt August-Krogmann-Straße/ Planstraße 1

An der August-Krogmann-Straße kann sich durch den Ausbau des Knotenpunktes mit einer Spurerweiterung und einer Lichtsignalanlage an folgenden acht Gebäuden ein Anspruch auf Lärmschutz dem Grunde nach im Sinne der 16. BImSchV ergeben: Au-

gust-Krogmann-Straße Nummer 89, 91, 93, 95, 97, 99, 101, und 103. Ein Schutz dieser Bestandsgebäude westlich des neuen Wohngebietes durch aktive Schallschutzmaßnahmen - hier stärkere Verlagerung des neu entstehenden Verkehrs in die Straße Neusurenland oder die Planstraße 2 - würde an anderer, weniger geeigneter Stelle eine ähnliche Lärmemission auslösen.

Die Anspruchssituation an den acht Gebäuden an der August-Krogmann-Straße kann sich ergeben, wenn der Einmündungsbereich eine neue Lichtsignalanlage bekommt. Im Zuge des konkreten Ausbaus ist die Anspruchssituation (Notwendigkeit passiver Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume) ggf. erneut zu überprüfen, da sich durch Änderungen im Spurverlauf bzw. dem Verzicht einer Lichtsignalanlage die Anspruchssituation verändern kann.

Im Bereich des Knotenpunkts ist gemäß der Verkehrsuntersuchung die Einrichtung einer Linksabbiegespur erforderlich, um die in das Quartier abbiegenden Verkehre abwickeln zu können. Der im Bereich des Knotenpunktes festgesetzte Straßenquerschnitt von 23,2 m ermöglicht die Unterbringung einer erforderlichen, zusätzlichen Linksabbiegespur sowie einer erforderlichen, heute nicht vorhandenen Wartefläche für die bestehende Bushaltestelle.

Knotenpunkt August-Krogmann-Straße/ Planstraße 2

Etwas weiter südlich wird eine zweite bestehende Zufahrt zum Pflegeheimareal als zweite Anbindung an die August-Krogmann-Straße genutzt. Die neue Planstraße 2 wird über bestehende Erschließungen hinaus bis an die Planstraße 1 herangeführt. Ein Ausbau oder eine Signalisierung des Knotenpunkts an der August-Krogmann-Straße ist nicht notwendig, die zu erwartenden Verkehre aus dem Quartier fallen hier niedriger aus als beim nördlichen Knotenpunkt.

Planstraße 1, Nord-Süd-Abschnitt, Anbindung an die Straße Neusurenland

Gemäß der Verkehrstechnischen Untersuchung ist eine zusätzliche Anbindung an die Straße Neusurenland sinnvoll, um eine ausreichende und verkehrstechnisch sinnvolle Erschließung zu gewährleisten. Die in diesem Bereich zu erwartenden Verkehrsmengen ermöglichen die platzsparende Umsetzung in Form einer von der Straße Neusurenland bis zur vorgesehenen Fläche für Besucher-Parkstände (vgl. Planbild und Abschnitt „Besucher-Parkstände“) reichenden Mischverkehrsfläche („Wohnhof“) oder im etwas mehr Fläche beanspruchenden Trennprinzip. Der Nord-Süd-Abschnitt von Planstraße 1 wird überwiegend mit einer Breite von ca. 14 m festgesetzt, um Spielräume für die bauliche Ausgestaltung zu gewinnen und die am östlichen Plangebietsrand liegende, unterirdische Gasleitung mit abzudecken. Sollte die Gashochdruckleitung nach Stilllegung des Blockheizkraftwerks nicht mehr benötigt werden, könnte der Bereich durch eine durchgehende Straßenbaumreihe, zusätzliche Parkstände oder für die Oberflächenentwässerung genutzt werden. Im nördlichsten Abschnitt von Planstraße 1 wird die Straßenverkehrsfläche in einem Querschnitt von 12,0 m festgesetzt. Hierdurch wird ein Teilstück der Gewerbeschule Werft und Hafen in Anspruch genommen (Flurstück 4338, teilweise), auf dem sich ein Teil eines eingeschossigen Pavillongebäudes der Schule befindet. Zwischen dem Pavillongebäude und der westlich angrenzenden Fläche für die Straßenentwässerung besteht ein Abstand von ca. 8,0 m. Folglich ist die Anbindung von Planstraße 1 an die Straße Neusurenland auch im Falle eines mittelfristigen Fortbestandes des Schulpavillons realisierbar.

Planstraße 1, Ost-West-Abschnitt

Im Ost-West-Abschnitt der Planstraße 1 besteht heute eine Allee. Der vorhandene Charakter des gesamten Ensembles soll erhalten, Planstraße 1 in diesem Bereich auch in Zukunft als Allee wahrgenommen werden. Die prognostizierten Verkehre sowie

die anliegende Nutzung des Pflegezentrums machen jedoch einen Ausbau der bestehenden Verbindung notwendig. Damit die zehn nördlich der Fahrbahn bestehenden, hochwertigen Alleebäume erhalten werden können, ist eine Ausdehnung der Straßenverkehrsfläche nach Süden vorgesehen. In der Folge sind ca. drei bis sechs der neun Bestandsbäume südlich der Fahrbahn nicht erhaltbar. Genaue Lösungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu entwickeln. Der festgesetzte Straßenquerschnitt ist ausreichend, um zweiseitige Straßenbaumreihen und Gehwege unterbringen zu können. Auf der Nordseite der Fahrbahn ist im Abschnitt südlich der privaten Grünfläche kein Gehweg erforderlich, da durch Gehrechte eine attraktive Fußwegeverbindung in nordwestlicher Richtung gesichert wird, sodass die dort stehenden Bäume erhalten werden können.

Planstraße 2, Ost-West-Abschnitt

Planstraße 2 erschließt den südlichen Teil des Plangebietes. Ihr Ost-West verlaufender Abschnitt wird auf vorhandenen Trassen geführt. Wie bei Planstraße 1 sind auch hier einzelne, bestehende Bäume und angrenzende denkmalgeschützte Gebäude ausschlaggebend für die jeweils festgesetzte Breite der Straßenverkehrsfläche. Im Gegensatz zur Planstraße 1 besteht hier heute keine durchgehende Straßenbaumreihe. Die unregelmäßig entlang der Straße vorhandenen, wertvollen Bestandsbäume können überwiegend erhalten werden.

Die Verkehrsstrasse der Planstraße 2 wird an der Einmündung zur August-Krogmann-Straße verschwenkt, um einen dort vorhandenen stadtbildprägenden Baum nördlich der Einmündung erhalten zu können. Der vorgesehene Querschnitt ermöglicht beidseitige Gehwege von der Einmündung in die August-Krogmann-Straße bis zur Straßenkurve.

Planstraße 2, Nord-Süd-Abschnitt

Eine Verbindung zwischen den Planstraßen 1 und 2 ist – abweichend vom Masterplan - aus verkehrlicher Sicht erforderlich, um eine leistungsgerechte Erschließung des Plangebietes gewährleisten und die Erreichbarkeit aller Erschließungsbereiche optimieren zu können. Die Verkehre können so den günstigsten bzw. kürzesten Weg frei wählen, was Umwegfahrten und auch evtl. Überlastungen einzelner Anbindungen verhindert. Von einem Verzicht auf diese Verbindung und einer jeweils separaten Anbindung an die August-Krogmann-Straße rät das Gutachten aufgrund der Größe der einzelnen Erschließungsbereiche ab.

Die bestehende in Nord-Süd-Richtung verlaufende Trasse zwischen dem Wirtschaftsgebäude und der Wäscherei kann als Trasse für die Verbindung für den motorisierten Verkehr aus Gründen der denkmalgeschützten Bausubstanz, des erhaltenswerten Baumbestandes und fahrgeometrischer Bedingungen nicht genutzt werden. Die Verbindung zwischen Planstraße 1 und 2 wird aus diesem Grund in einem bisher nur teilweise versiegelten Bereich östlich der Wäscherei vorgesehen.

Im Nord-Süd-Abschnitt von Planstraße 2 ist nur ein einseitiger Gehweg auf der östlichen Seite erforderlich, da für Fußgänger die parallel verlaufende, attraktive Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Allee) zur Verfügung steht (vgl. übernächster Abschnitt) und sich daraus keine Umwege ergeben. Dies birgt den Vorteil, dass auf der Westseite der Straße ausreichend Raum für eine Straßenbaumreihe zur Verfügung steht.

Fußgängerverkehre

Die festgesetzten Querschnitte der Straßenverkehrsflächen gehen i.d.R. von Gehwegbreiten von 2,5 m bis 3,0 m auf mindestens einer Straßenseite aus. In neu errichteten Wohngebäuden leben in den ersten Jahren nach Fertigstellung typischerweise viele

Familien mit Säuglingen und Kleinkindern. Gerade für Kinderwagen und Kleinkinder an der Hand sind Gehwegbreiten unter 2,5 m problematisch. Auch für die Bewohner des Pflegezentrums, von denen einige auf Gehwagen oder Rollstuhl angewiesen sind, ist eine Mindestbreite von 2,5 m erforderlich. Ergänzend sind Gehrechte vorgesehen, die im Ziff. 5.5 „Geh- und Leitungsrechte“ ausgeführt sind.

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Planstraßen 1 und 2 werden von einer Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung („Fußgänger- und Radfahrerbereich“) verbunden. Sie umfasst den Bereich der bestehenden Lindenallee, die konstituierender Teil des Denkmalensembles ist (vgl. Ziff. 3.2.3 „Denkmalschutz“, Ziff. 4 „Umweltbericht“). Ein dem motorisierten Verkehr genügender Ausbau wäre nur unter Verlust der Linden möglich. Aufgrund der Denkmalschutzbelange und der Blick- und Fußwegebeziehungen des Quartiers soll dieser Raum erhalten werden und Fußgängern und Radfahrern als Verkehrs- und Aufenthaltsfläche dienen. Sie trägt somit zur Versorgung des Quartiers mit attraktiven Freiräumen unterschiedlichen Charakters bei. Im Bedarfsfall wird die Fläche von Fahrzeugen zur Notwasserversorgung genutzt (vgl. Ziff. 5.4 sowie Ziff. 5.11 „Nachrichtliche Übernahmen“).

Besucher-Parkstände

Erforderliche öffentliche Parkstände können je nach Querschnittssituation straßenparallel oder quer zur Fahrbahn angeordnet werden. Die nördlich des heutigen Haus 15 liegende, rechteckige, als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche dient zur Unterbringung von ca. 10 Parkständen. Innerhalb des Pflegeheimareals wird mit den vorgenannten festgesetzten Straßenverkehrsflächen ausreichend Raum zur Verfügung gestellt, um gemäß der „Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg“ (PLAST) einen Anteil von 20 % Parkständen sowie 20 % Fahrradparkständen, jeweils bezogen auf die geplanten Wohneinheiten, herstellen zu können.

Bereiche außerhalb des Pflegeheimareals

Der Bereich August-Krogmann-Straße 122-126 und Neusurenland 112-132 (nördlicher Teil des Plangebiets, außerhalb des bisherigen Pflegeheim-Areals) wird wie bisher mit privaten Zufahrten von den bestehenden Straßen aus erschlossen. Für die Erschließung der rückwärtigen Bereiche sind private Stichwege erforderlich. Die Integration einer zusätzlichen, rückwärtigen Erschließung ist aufgrund der kleinteiligen Eigentumsstruktur sowie der voraussichtlich zeitlich stark versetzten Umsetzung des Neubaupotentials nicht sinnvoll. Im Rahmen einer Befragung der Eigentümer im Jahr 2011 sprach sich die Mehrheit der Eigentümer zudem gegen eine gemeinsame rückwärtige Erschließung, die überwiegend von den Eigentümern zu finanzieren wäre, aus.

5.4 Tiefgaragen und Ausschluss von Nebenanlagen

Für die zwischen dem Wirtschaftsgebäude und der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gelegene Fläche werden Nebenanlagen mit Ausnahme von Anlagen für die Oberflächenentwässerung ausgeschlossen, da sich hier ein Hydrant für die Notwasserversorgung (vgl. Ziff. 3.2.2, „Notbrunnen“ sowie Ziff. 5.11 „Nachrichtliche Übernahmen“) befindet. Für dessen Betrieb gelten folgende Anforderungen: Im Bedarfsfall werden auf der Fläche vier Gruppenzapfstellen aufgestellt, um Wasser an die Bevölkerung zu verteilen. Der Hydrant muss dazu mit einem bis zu 40 t schweren LKW angefahren werden können. Für die Aufstellung von vier Gruppenzapfstellen und die Verteilung des Wassers an die Bevölkerung muss eine Fläche von mindestens 15 m x 30 m zur Verfügung stehen.

Das Oberflächenentwässerungskonzept schlägt die Nutzung der Fläche für eine Versickerungseinrichtung vor: Durch technische Lösungen kann diese Funktion mit der Funktion der Notwasserversorgung vereinbart werden. Konkrete Lösungen sind in der Objektplanung zu entwickeln.

Tiefgaragen

„In den mit „(F)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen. Im mit „(H)“ bezeichneten Bereich können offene Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn Wohnruhe, Gartenanlagen, Kinderspiel- und Freizeitflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen für Terrassen sind möglich. (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Mit der Festsetzung sollen der grüne Charakter des Quartiers und die Qualität der Freiräume zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden sowie den Neubauten gesichert werden. Ziel ist es, dass die ursprüngliche, durchgrünte Gestalt des Ensembles trotz der baulichen Ergänzung im Geschosswohnungsbau erkennbar bleibt. Die oberirdische Anordnung der zahlreich erforderlichen Stellplätze würde diesem Ziel deutlich entgegenstehen, so dass die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen erforderlich ist (Vgl. Ziff. 3.2.3 „Denkmalschutz“).

Im mit „(H)“ bezeichneten Bereich, den Neubaufächen südlich von Haus 6, wird die Erstellung von offenen Stellplätzen ausnahmsweise ermöglicht. Dies ist hier unschädlich, weil die dort vorgesehene soziale Einrichtung einen vergleichsweise geringen Stellplatz-Bedarf nach sich zieht und die gewählten Festsetzungen (Baugrenzen, GRZ) eine gestalterisch akzeptable Integration der oberirdischen Stellplätze zulassen.

Da Tiefgaragen in der Regel erst ab einer Breite von ca. 16 m wirtschaftlich herstellbar sind, ist deren Zulässigkeit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Außerdem können dann für mehrere Geschosswohnungsbauten zusammenhängende Tiefgaragen erstellt werden, was u.a. die Anzahl an häufig gestalterisch nachteiligen Ein- und Ausfahrten reduziert.

Die Festsetzung des Substrataufbaus und der Begrünung der Tiefgaragen dient der Einbindung dieser unterbauten Grundstücksteile in die Außenräume sowie der Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser (Vgl. Ziff. 5.8 „Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege“). Ausnahmen für Terrassen sind möglich, sofern sie nicht in der Summe mit anderen Nebenanlagen die Freiräume in Ihrer Wahrnehmung als durchgrünte Bereiche wesentlich beeinträchtigen. Bestehende Stellplatzanlagen, wie im Falle des Pflegeheimneubaus, genießen allgemein Bestandsschutz.

5.5 Geh- und Leitungsrechte

„Das festgesetzte Leitungsrecht auf dem Flurstück 5119 der Gemarkung Farmsen umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die festgesetzten Gehrechte auf den Flurstücken 5119 und 5118 umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg allgemein zugängliche Rad- und Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung sowie Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung).

Das von der Planstraße 2 in Richtung Süden zum Berufsförderungswerk (außerhalb des Plangebiets) verlaufende Geh- und Leitungsrecht sichert unter anderem die Unterhaltung der vorhandenen Abwasser- und Regenwassersiele, die bis zur Herstellung

und Inbetriebnahme der zukünftigen Entwässerungssysteme auf dem ehemaligen Pflegeheimgelände (Flurstücke 5118 und 5119) genutzt werden müssen. Außerdem soll eine fußläufige Anbindung an das südlich gelegene Areal des Berufsförderungswerks in angemessener Breite gewährleistet werden.

Außerdem werden weitere Gehrechte festgesetzt. Diese sind unverzichtbare Teile eines Netzes der kurzen Wege für den nicht motorisierten Verkehr. Kurze Wegeverbindungen fördern die Wohnqualität in erheblichem Maße. Gleichzeitig verfolgt das Konzept einen flächen- und kostensparenden Umgang mit Flächen und darum eine Beschränkung der Straßenverkehrsflächen auf erschließungstechnisch notwendige Verbindungen. Die Gehrechte sind darum erforderlich, um eine ausreichende Erreichbarkeit für Fußgänger zu gewährleisten.

Im nördlichen Bereich des Pflegeheimareals schafft ein Gehrecht die Verbindung von Ost nach West, es sichert die Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums für die Bewohner des Pflegeheimareals. In der privaten Grünfläche westlich von Haus 1 und 3 (zur Lage vgl. Anlage) sichert ein Gehrecht die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit sowie die Verbindung aus dem Quartier nach Nordwesten. Westlich und südlich des Wirtschaftsgebäudes schaffen Gehrechte die Voraussetzungen für die Erreichbarkeit der öffentlichen Parkanlage. Das Gehrecht setzt sich nach Osten fort, östlich von Planstraße 2 liegt es teilweise in einer privaten Grünfläche. In der Folge schafft das Gehrecht die Voraussetzung für eine Anbindung an das angrenzende Schulgelände, das heute von Westen nicht erreichbar ist. Nach Herstellung dieser Verbindung kann über die Wegeverbindung die östlich des Schulgeländes liegende grüne Wegeverbindung (parallel zur U-Bahntrasse) und der Grünzug der Berner Au straßenunabhängig erreicht werden. Selbst dann, wenn eine Zugänglichkeit des Schulgeländes an dieser Stelle kurzfristig nicht möglich sein sollte, ist das Ziel einer Wegeverbindung nach Osten langfristig wichtig und sinnvoll; insbesondere im Falle einer Umstrukturierung des Schulgeländes.

5.6 Oberflächenentwässerung

Für den Erhalt eines naturnahen Wasserhaushalts und für eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung ist es grundsätzlich sinnvoll, anfallendes Regenwasser am Entstehungsort zu nutzen. Zusätzlich ist es erforderlich, die bereits heute stark beanspruchte Vorflut (Berner Au) im Falle von Starkregenereignissen zu entlasten.

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgestellte Oberflächenentwässerungskonzept weist nach, dass Boden- und Gefälleverhältnisse im Plangebiet geeignet und Freiflächen ausreichend vorhanden sind, um das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu puffern und zu versickern. Dem Gutachten zu Folge sind insbesondere Mulden oder Rigolen bzw. deren Kombination als Versickerungseinrichtungen geeignet. Rigolen können platzsparend auch unter privaten Erschließungsflächen sowie unter vorgesehenen Wegeflächen, die durch Gehrechte gesichert sind, untergebracht werden. Die Lage der Entwässerungs- und Versickerungseinrichtungen auf den privaten Grundstücken ist im Planbild beispielhaft nur für die Neubaubereiche in Form von unverbindlichen Vormerkungen dargestellt, das Gutachten weist jedoch nach, dass ihre Unterbringung im Falle aller Baufelder möglich und wirtschaftlich ist.

Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sieht das Konzept zur Oberflächenentwässerung vor, das dort anfallende Regenwasser insbesondere in zwei zentralen Bereichen zu versickern, nämlich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets sowie im bisherigen Bereich des Kesselhauses. Für die vorgesehenen Flächen wird daher „Fläche für die Straßenentwässerung“ festgesetzt. Auf der nordöstlichen Fläche befinden sich

zahlreiche erhaltenswerte Großbäume, sodass nur der mittlere Bereich der Fläche tatsächlich für Versickerungsanlagen genutzt werden kann.

Zur Durchsetzung des Oberflächenentwässerungskonzepts auf den privaten Grundstücken wird folgendes festgesetzt:

„Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nachweislich unmöglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht zurückhaltbaren Niederschlagswassers nach Maßgabe der zuständigen Stelle in ein Siel zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung).

Damit die Anlagen für die Oberflächenentwässerung auch unterirdisch und in Grünflächen untergebracht werden können, wird folgendes festgesetzt:

„Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die der Versickerung von Oberflächenwasser dienen, kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung).

Da die damit ermöglichte Überschreitung der Grundflächenzahl nur für unterirdische Anlagen der Oberflächenentwässerung gilt, sind nachteilige Auswirkungen auf Boden und Freiflächen ausgeschlossen.

„Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Anlagen zur offenen Oberflächenentwässerung und -Versickerung bleiben hiervon unberührt. Spiel- und Fitnessgeräte können ausnahmsweise zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung).

Eine Herleitung des hiermit verankerten dezentralen Oberflächenentwässerungskonzepts ist im Bericht zum Oberflächenentwässerungskonzept dargelegt. Das Gutachten enthält außerdem weitere Hinweise zur Umsetzung der im Bebauungsplan verankerten Konzeption.

5.7 Grünflächen

Im Bereich des ehemaligen Pflegeheimes (Flurstücke 5118 und 5119) besteht heute eine Vielzahl verschiedener Grünflächen, die teilweise miteinander verbunden sind und bereits von Anwohnern und Nachbarn genutzt werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, die Versorgung des Quartiers mit Grünflächen unterschiedlicher Qualität und deren Verbindung untereinander (vgl. Ziff. 5.5 „Geh- und Leitungsrechte“) zu gewährleisten sowie Freiraumqualitäten zu sichern und zu entwickeln. Zur städtebaulichen Gliederung und zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden folgende Grünflächen festgesetzt:

Öffentliche Grünfläche

Die westlich von Haus 2 (zur Lage der Bestandsgebäude vgl. Anlage) bestehende Grünfläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/ Spielplatz (FHH)“ festgesetzt. Die Fläche hat eine Größe von rund 2.630 m²; mindestens 1.125 m² hiervon werden als Spielplatzfläche hergerichtet, um den neu im Plangebiet entstehenden Bedarf abzudecken. Die Parkanlage unterstützt außerdem den Denkmalschutz (vgl. Ziff. 3.2.3).

Private Grünflächen

Die westlich der Häuser 1 und 3 bestehende, weiterhin öffentlich einsehbare private Grünfläche wird bestandsbezogen festgesetzt. Sie steht im gestalterischen und funktionalen Zusammenhang mit dem Pflegezentrum und ist im mittleren Bereich dessen Eigentum. Durch das dort festgesetzte Gehrecht (vgl. Ziff. 5.5) wird ihre Durchgehbarkeit für die Öffentlichkeit gesichert.

Nördlich des Pflegeheimneubaus wird bestandsbezogen eine private Grünfläche festgesetzt; diese wird heute durch die benachbarte Kindertagesstätte genutzt.

Entlang der August-Krogmann-Straße wird in einem Streifen von 10 m private Grünfläche festgesetzt, um den dort vorhandenen Baum- und Grünbestand zu sichern und den grünflächenbezogenen Charakter des denkmalwürdigen Ensembles zu erhalten.

Südlich von Haus 4 wird bestandsbezogen private Grünfläche festgesetzt. Mit der beabsichtigten Weiternutzung durch die Einrichtung „Alstergärtnerei“ ist dies vereinbar.

Rund um das sich östlich anschließende allgemeine Wohngebiet wird im Süden und Osten ein Streifen von 5 m Breite und im Norden ein Bereich von ca. 17 m Breite als private Grünfläche festgesetzt, die dem Schutz des dort vorhandenen Baum- und Grünbestandes dient und einen Abstand zu den benachbarten Schulnutzungen gewährleistet.

„Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO unzulässig. Anlagen zur offenen Oberflächenentwässerung und – Versickerung bleiben hiervon unberührt. Spiel- und Fitnessgeräte können ausnahmsweise zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung).

Mit der Festsetzung wird die Inanspruchnahme der privaten Grünflächen durch andere Nutzungen beschränkt und der Schutz des Baumbestands unterstützt. Anlagen zur offenen Oberflächenentwässerung wie z.B. Mulden oder Rigolen sollen nur dann im Bereich der privaten Grünflächen untergebracht werden, wenn diese notwendig sind und den Baumbestand nicht beeinträchtigen.

Spiel- und Fitnessgeräte können ausnahmsweise zugelassen werden. Auf der privaten Grünfläche des Flurstückes 5118 befinden sich bereits Spielgeräte, die zur Kindertagesstätte im Gebäude des Pflegezentrums gehören. Solche und ähnliche Nutzungen der privaten Grünflächen – Beispielsweise durch Fitnessgeräte für die Bewohner des Pflegezentrums oder den Einrichtungen von Fördern und Wohnen – sind sinnvoll und unschädlich und daher als Ausnahme zulässig.

5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Baumschutz

Der Bebauungsplan berücksichtigt in der Positionierung der überbaubaren Grundstücksflächen in vielen Bereichen den alten Baumbestand. Bäume, die zu den alten Alleen gehören oder den denkmalgeschützten Gebäudebestand systematisch begleiten, werden mit einem Erhaltungsgebot versehen, sofern sie innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegen. Zur Ausgestaltung dieses Erhaltungsgebots gilt die folgende Festsetzung:

„Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.“ (§ 2 Nummer 16 der Verordnung)

Die Festsetzung dient damit auch der Sicherung von Wurzelräumen sowie dem Schutz festgesetzter, erhaltenswerter Bäume vor Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen. Dadurch wird der dauerhafte Erhalt festgesetzter, zu erhaltender Bäume in Baugebieten und Grünflächen gesichert. Im Falle von Ersatzpflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Baumarten die oben genannten Ziele besser zu erreichen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Bereich der Planstraße 1 die Wiederherstellung der alten Alleen angestrebt.

Zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie für die gestalterische Einbindung und Durchgrünung der Bauflächen bzw. des Plangebiets werden weiter die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

„Für je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume in entsprechender Qualität werden angerechnet.“ (§ 2 Nummer 17 der Verordnung).

„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.“ (§ 2 Nummer 18 der Verordnung).

„Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.“ (§ 2 Nummer 19 der Verordnung)

Diese Festsetzungen gewährleisten eine Gestaltung der Freiflächen mit Bäumen und damit die Einbindung der Baugebiete in das vom Grünbestand geprägte Ortsbild Farmsen-Bernes. Die Festsetzung wirkt sich positiv aus auf das lokale Klima und bietet Insekten und Vögeln Lebensraum.

Gebäudebegrünung

„Fensterlose Gebäudefassaden sowie Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Dies gilt nicht für die Gebäude innerhalb des Denkmalensembles.“ (§ 2 Nummer 20 der Verordnung)

Die Begrünung mit Schling- und Kletterpflanzen schafft ökologisch wertvolle Nahrungs- und Bruthabitate für Vögel und Insekten. Zudem wird durch die Begrünung von Wandflächen dem vorhandenen durchgrünten Charakter entsprochen.

„Die Dächer von Garagen, Schutzdächer von Stellplatzanlagen und Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und flächendeckend extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 21 der Verordnung)

Dachbegrünungen schaffen ökologisch wirksame Lebensräume. Sie verzögern den Abfluss anfallenden Niederschlagswassers und mindern die Aufheizeffekte von Dachflächen. Um in besonderen Fällen einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zu vermeiden, können Ausnahmen zugelassen werden. Die Ausnahme muss nicht beantragt werden, sofern die Dachflächen zur Anbringung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien (insbesondere Photovoltaik) verwendet werden sollen, gleichwohl in diesem Fall nachgewiesen werden muss, dass eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien technisch nicht möglich ist. Diese wäre sonst vorzuziehen.

„In den mit „(B)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze in Tiefgaragen anzuordnen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn Wohnruhe, Gartenanlagen, Kinderspiel- und Freizeitflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen für Terrassen sind möglich.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Angesichts der in den mit „(B)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten vorgesehenen Nutzungsdichte, soll dort zur Sicherung einer guten Freiraumqualität der ruhende

Verkehr in Tiefgaragen untergebracht und diese begrünt werden. (Weiteres vgl. Ziff. 5.4 „Tiefgaragen und Ausschluss von Nebenanlagen“ sowie Ziff. 3.2.3 „Denkmalschutz“). Mit Hilfe dieser Festsetzung werden nicht nur ökologisch wirksame Lebensräume insbesondere für Insekten und Nahrungsraum für Vögel geschaffen. Tiefgaragenbegrünungen verzögern den Abfluss anfallender Niederschläge und wirken positiv auf das Klima des näheren Umfeldes u.a. durch Mindern des Aufheizeffektes von Dachflächen und Binden von Stäuben. So werden negative Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet ausgeglichen.

Fledermaus- und Vogelschutz

Das Plangebiet ist Lebensraum von streng geschützten Fledermausarten. Um das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG zu beachten, sollen Gebäudeabrissarbeiten zum Schutz von ggf. winterschlafenden Zwergfledermäusen nur außerhalb des Winterhalbjahrs durchgeführt werden; andernfalls ist eine frühzeitige ökologische Bauaufsicht erforderlich.

Der zu erwartende Verlust an Fledermausquartieren wird durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kompensiert:

„Am verbleibenden Gebäudebestand sind vor Beginn von Abbruch- oder Bauarbeiten mindestens 16 künstliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse zu installieren.“ (§ 2 Nummer 22 der Verordnung).

Unter der Voraussetzung, dass die folgenden Maßnahmen durchgeführt werden, ist eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG nicht erforderlich.

Weitere Maßnahmen gemäß Artenschutzgutachten sind dem Fledermaus- und Vogelschutz im Gebiet förderlich und sollen Beachtung finden: Im verbleibenden Gebäudebestand im Umfeld des Wasserturms und der Häuser 2 und 5 und der Remise sollen jeweils zwei Dachböden oder zwei Zwischenböden für Fledermäuse zugänglich gemacht werden oder alternativ an geeigneten Stellen zwei schadstoffarme Holzverschalungen im Dach-Wand-Überhang angebracht werden.

Um den Ansprüchen des Vogelschutzes zu genügen, sollen weiterhin für jeden gerodeten Höhlenbaum im verbleibenden Gehölzbestand ein Vogelnistkasten und eine Fledermausrundhöhle angebracht werden.

Bei Baumfällungen sind die „Arbeitshinweise zum Vollzug der Baumschutzverordnung und der dabei zu beachtenden artenschutzrechtlichen Vorschriften“ zu beachten.

Am verbleibenden Gebäudebestand sollen an geeigneten Stellen fünf Ganzjahres-Flachkästen und fünf Sommerquartier-Flachkästen angebracht werden. Weiterhin sollen im verbleibenden Gebäudebestand im Umfeld des Wasserturms und der Häuser 2 und 5 und der Remise jeweils zwei Dachböden oder zwei Zwischenböden für Fledermäuse zugänglich gemacht werden oder alternativ an geeigneten Stellen zwei schadstoffarme Holzverschalungen im Dach-Wand-Überhang angebracht werden.

Um den Ansprüchen des Vogelschutzes zu genügen, sollen weiterhin für jeden gerodeten Höhlenbaum im verbleibenden Gehölzbestand ein Vogelnistkasten und eine Fledermausrundhöhle angebracht werden.

Bei Baumfällungen sind die „Arbeitshinweise zum Vollzug der Baumschutzverordnung und der dabei zu beachtenden artenschutzrechtlichen Vorschriften“ zu beachten. Weitere Maßnahmen (Artenschutzgutachten) sind dem Fledermaus- und Vogelschutz im Gebiet förderlich und sollen Beachtung finden.

Bodenschutz

„In den Baugebieten sind Fahrwege sowie ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“ (§ 2 Nummer 23 der Verordnung).

Die Festsetzung trägt zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebietes bei und dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs über Speicherung, Verdunstung und Anreicherung des Grundwassers durch Versickerung. Die Festsetzung reduziert außerdem klimatische Auswirkungen großflächiger Versiegelungen.

5.9 Technischer Umweltschutz – LärmPflegeheimareal, Bereich nördlich des Parkhauses des Berufsförderungswerkes

Durch die Nutzung des Parkhauses und die Zuwegung, die nördlich des Parkhauses verläuft (beides außerhalb des Plangebiets), ergeben sich im südlichen Teil des Plangebiets sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum Überschreitungen des maßgeblichen Richtwertes der TA Lärm. Gemäß dem „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ kann bei einer Richtwertüberschreitung, die sich aufgrund von Gewerbelärm ergibt, die sogenannte HafenCity-Klausel als Festsetzung herangezogen werden (Hamburger Leitfaden - Lärm in der Bauleitplanung 2010, 1. Auflage, Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landesplanung vom Januar 2010). So soll sichergestellt werden, dass im Nachtzeitraum in Schlaf- und Kinderzimmern bei teilgeöffnetem Fenster ein Innenpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Voraussetzung für die Anwendung der HafenCity-Klausel ist jedoch, dass im Tagzeitraum die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Im vorliegenden Fall werden im Nahbereich des Parkhauses vor den Fassaden eines möglichen Neubaus die Richtwerte auch am Tag um bis zu 5 dB(A) überschritten.

Im Rahmen einer Masterplanstudie wurde in Abstimmung mit dem heutigen und zukünftigen Nutzer „Fördern und Wohnen“ ein Gebäudekomplex entwickelt, der das benötigte Raumprogramm und die nutzergerechten geschützten Außenräume unterbringt. Ein Teil dieses Bauvolumens liegt im Nahbereich der Lärmquelle, in dem die Tagesrichtwerte überschritten werden.

In diesem Bereich wird folgendes in der Verordnung festgesetzt:

„Für den mit „(G)“ bezeichneten Bereich gilt: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden oder verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) ist sicherzustellen, dass der Tagpegel an der Fassade nicht über 55 dB(A) liegt.“ (§ 2 Nummer 24 der Verordnung).

Mit der gewählten Festsetzung besteht die Möglichkeit, den Neubau mit Wohnnutzung, wie im Masterplan vorgesehen zu realisieren. Alternativ könnte in privatrechtlicher Absprache die Geräuschabstrahlung aus dem Parkhaus reduziert werden: Zurzeit ist die Fassade nach Norden komplett offen ausgeführt. Durch eine geschlossene Ausführung der Parkhausfassade nach Norden ließen sich die Geräusche aus dem Parkhaus reduzieren. Da jedoch auch der Verkehr auf der nördlich des Parkhauses entlang führenden Zufahrt an dem Plangebäude zu Überschreitungen des Richtwertes führt, wären auch dann noch passive Schallschutzmaßnahmen für den Neubau nötig.

Unabhängig davon gilt für den gesamten Bereich südlich des Bestandsgebäudes Haus 6 folgende Festsetzung:

„Für die mit „(H)“ bezeichneten Bereiche gilt: Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt

eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Nummer 25 der Verordnung)

Zu vermeiden wäre diese Festsetzung nur durch ein weiteres Abrücken von der Lärmquelle; dies ergäbe jedoch einen zu geringen Abstand zum nördlich angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude Haus 6. Neben dem Denkmalgesichtspunkt spricht bei dieser Abwägung auch die Verschattung der Südfassade des denkmalgeschützten Gebäudes gegen einen weiter nördlich liegenden Neubau.

Pflegeheimareal, südöstliches Plangebiet

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets können durch Nutzung einer Kegelbahn im Erdgeschoss eines angrenzenden Gebäudes des Berufsförderungswerks (außerhalb des Plangebiets) Pegel von bis zu 50 dB(A) und somit Überschreitungen des Nachtrichtwertes der TA Lärm in Höhe von bis zu 10 dB(A) auftreten. Die Lärm emittierende Anlage befindet sich im direkt östlich des Flurstücks 4371 gelegenen Gebäude. Da im Tagzeitraum der Richtwert der TA Lärm eingehalten wird, könnte gemäß dem „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ die sog. HafenCity-Klausel zum Schutz der Nachtruhe angewendet werden, wenn im Nahbereich eine mit Wohngebäuden überbaubare Fläche festgesetzt werden soll. Um die schalltechnische Situation zu entschärfen wird hier jedoch eine andere Lösung des Konflikts verfolgt: Die Baugrenzen werden so weit abgerückt, dass in Verbindung mit folgender Festsetzung die relevanten Richtwerte eingehalten werden und gesunde Wohnverhältnisse somit sichergestellt werden können:

„Für den mit „(J)“ bezeichneten Bereich gilt: Schlafräume sind an den mit „(a)“ gekennzeichneten Gebäudeseiten anzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Nummer 26 der Verordnung)

Bauflächen an der August-Krogmann-Straße und der Straße Neusurenland

Innerhalb des Plangebietes wird der Grenzwert der 16. BImSchV sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum zumeist deutlich eingehalten. Durch den Verkehrslärm ergeben sich jedoch entlang der August-Krogmann-Straße und der Straße Neusurenland Grenzwertüberschreitungen der 16. BImSchV. In den weit überwiegenden Bereichen entlang der Straßen verfügen die Wohngebäude über mindestens eine lärmabgewandte Fassadenseite. Im Kreuzungsbereich August-Krogmann-Straße und Neusurenland wird im Tagzeitraum der Schwellenwert von 70 dB(A) am Eckgebäude erreicht. Im Nachtzeitraum ergibt sich sowohl am Eckgebäude als auch an einzelnen Gebäuden entlang der August-Krogmann-Straße ein Pegel von 60 dB(A) und mehr.

Der Bebauungsplan reagiert mit folgenden die Bebauungsstruktur betreffenden Festsetzungen: Für das Mischgebiet wird entlang der Straße geschlossene Bebauung festgesetzt, u.a. um damit lärmgeschützte, ruhige, rückwärtige Bereiche zu schaffen. Im Bereich der Neubauten an der August-Krogmann-Straße (WA, ehemaliges Pflegeheimareal) werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit Abstand von der Lärmquelle Straße festgesetzt.

Zusätzlich werden für Bereiche

- entlang der Straße Neusurenland in der erste Baureihe,
- August-Krogmann-Straße Nummer 122 bis Nummer 126

- und für die geplanten Gebäude an der August-Krogmann-Straße zwischen den Einmündungen Planstraße 1 und Planstraße 2

folgende Festsetzungen getroffen, um im Ergebnis alle relevanten Richtwerte einzuhalten:

„Für die mit „(K)“ gekennzeichneten Bereiche gilt: Wohn- und Schlafräume sind den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmer Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“ (§ 2 Nummer 27 der Verordnung)

Für die Bereiche

- Neusurenland Nummer 96 bis Nummer 106,
- August-Krogmann-Straße Nummer 122 bis Nummer 126,

gilt folgende Festsetzung:

„Für die mit „(L)“ bezeichneten Bereiche gilt: Schlafräume sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“ (§ 2 Nummer 28 der Verordnung)

5.10 Klimaschutz

„In den mit „(M)“ bezeichneten Bereichen sind je Gebäude auf mindestens 20 vom Hundert der Dachfläche Solaranlagen zu errichten. Ausnahmen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 29 der Verordnung)

Mit „(M)“ bezeichnet sind alle Neubau-Bereiche des Pflegeheimareals mit Ausnahme der beiden entlang der August-Krogmann-Straße möglichen Neubauten. Auf eine Ausdehnung der Festsetzung auf die letztgenannten Neubauten wird verzichtet, da sich Solaranlagen dort gestalterisch nachteilig auf das Denkmal-Ensemble auswirken würden.

Mit der Festsetzung wird eine Nutzung der Sonne für die Warmwasserversorgung oder die Produktion elektrischen Stroms befördert und damit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Hiermit wird den Zielen des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), geändert am 16. November 1999 (HmbGVBl. S. 255) gedient, wonach der Anteil erneuerbarer Energien zum Schutz des Klimas und zur Reduzierung des Primärenergieverbrauches zu erhöhen ist.

Der Einbau von thermischen Solaranlagen ist immer dann sinnvoll, wenn ein nennenswerter Warmwasserbedarf besteht, so dass eine zentrale Warmwasserversorgung aus energetischen Gründen geboten ist; dies ist bei Wohngebäuden, wie in den von der Festsetzung betroffenen Bereichen vorgesehen, in der Regel der Fall. Festgesetzt wird eine Mindestnutzung von 20% der Dachfläche für Solaranlagen. Dieser Anteil ergibt sich im Falle thermischer Solaranlagen aus der üblicherweise erforderlichen Fläche von 1,5 m² je Person, üblichen Wohnflächen je Person und den im Bebauungsplan festgesetzten, zulässigen Baumassen. Alternativ oder ergänzend zu thermischen Solaranlagen kann der Mindestanteil mit Photovoltaik-Anlagen erfüllt werden. Photovoltaikanlagen sind grundsätzlich sinnvoll und förderwürdig, weil damit der Anteil regenerativ erzeugten Stroms erhöht werden kann.

Die Festsetzung eröffnet die Möglichkeit der Ausnahme, womit Ermessensentscheidungen im Einzelfall ermöglicht werden. Diese können zum Beispiel in Fällen besonders effizienter und damit flächensparender Anlagen, unangemessener wirtschaftlicher Belastungen, besonderer Architekturlösungen oder konkurrierender, förderwürdiger Nutzungen der Dachflächen sinnvoll sein.

5.11 Nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung werden das Denkmalschutz-Ensemble einschließlich des denkmalgeschützten Zauns, ein Notbrunnen und eine Ausgabestelle mit Hydrant nachrichtlich übernommen (vgl. Ziff. 3.2.2 „Notbrunnen“, Ziff. 3.2.3 „Denkmalschutz“ sowie Ziff. 5.4 „Tiefgaragen und Ausschluss von Nebenanlagen“).

5.12 Kennzeichnungen

Die Begrenzungen der unverbindlichen Vormerkung kennzeichnen Flächen für die Oberflächenentwässerung im Bereich des Flurstückes 5119.

Es sind die vorhandenen unterirdischen Gas-Hochdruckleitungen sowie vorhandene unterirdische Fernwärmeleitungen in ihrem Verlauf gekennzeichnet.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Ziff. s des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der Baustufenplan Farmsen vom 20. Mai 1955 (HmbGVBl. S. 174) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Hamburgischen Wassergesetz (HWaG) festgesetzt.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 119.600 m². Hiervon werden ca. 22.000 m² als Straßenverkehrsflächen und ca. 2.600 m² als öffentliche Grünfläche (Parkanlage/ Spielplatz (FHH)) festgesetzt. Die Fläche der neu herzustellenden Planstraßen 1 und 2 beträgt ca. 12.000 m², die Fläche der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ca. 2.000 m², die Fläche der Straßenerweiterungsfläche entlang der August-Krogmann-Straße ca. 850 m². Die festgesetzte Fläche für die Straßenentwässerung beträgt ca. 2.200 m².

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Planes entstehen der Freien und Hansestadt Kosten durch den Grunderwerb der Straßenverkehrsflächen sowie durch den Straßenbau und die Herrichtung der Parkanlage mit Spielplatz und der Flächen für die Straßenentwässerung.

Anlage: Gebäudebestand ehemaliges Pflegezentrum Farmsen

