

**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Heimfeld 50**

Stand: Zustimmung zur Feststellung, 05.04.2019

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung .....	3
3.1.1 Flächennutzungsplan .....	3
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	4
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	4
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne .....	4
3.2.2 Denkmalschutz .....	4
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen .....	4
3.2.4 Kampfmittelverdacht .....	5
3.2.5 Baumschutz.....	5
3.3 Angaben zum Bestand.....	5
<b>4. Umweltbericht</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>6</b>
5.1 Flächen für den Gemeinbedarf .....	7
5.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
5.2.2 Nebenanlagen .....	9
5.3 Verkehrsflächen .....	10
5.4 Lärmschutz .....	10
5.5 Entwässerung .....	11
5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	12
5.6.1 Baumschutz und Erhaltungsgebote .....	12
5.6.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	12
5.6.3 Artenschutz.....	15
5.7 Abwägungsergebnis.....	16
<b>6. Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung</b> .....	<b>16</b>
<b>7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen</b> .....	<b>17</b>
<b>8. Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>17</b>
8.1 Flächenangaben .....	17
8.2 Kostenangaben.....	17

## **1. Anlass der Planung**

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

Das Plangebiet ist im geltenden Baustufenplan Heimfeld vom 25. Februar 1958 als Teil einer Fläche mit besonderer Nutzung („Altersheim“) ausgewiesen. Da es sich dabei um eine nicht in neues Planrecht übergeleitete Festsetzung nach altem Planrecht handelt, ist das Plangebiet derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Im Falle einer Aufgabe der bestehenden Nutzung wäre eine Entwicklung zu anderen Nutzungszwecken (z. B. Wohnungsbau) damit nicht ausgeschlossen. Zur langfristigen Sicherung der Gemeinbedarfsnutzung ist daher die Aufstellung dieses Bebauungsplans notwendig.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück künftig eine Fläche für den Gemeinbedarf fest. Im Plangebiet befindet sich ein modernisiertes Gebäude sowie ein 2010 errichteter Neubau, die durch einen Verbindungstrakt einen zusammenhängenden Gebäudekomplex bilden. Dieser soll in seiner Form über Baugrenzen und Festsetzungen zum Maß der Nutzung gesichert werden.

Der Bebauungsplan Heimfeld 50 basiert auf den Regelungen des § 13a BauGB und gilt als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

## **2. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3635). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 01/17 vom 13. Juni 2017 (Amtl. Anz. Nr. 48, S. 942) eingeleitet. Von einer öffentlichen Plandiskussion wurde nach § 13a Absatz 2 Satz 1 BauGB abgesehen. Die öffentliche Auslegung des Plans fand nach der Bekanntmachung vom 07. Dezember 2018 (Amtl. Anz. Nr. 98, S. 2620) in der Zeit vom 07. Januar 2019 bis einschließlich 08. Februar 2019 statt.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbauflächen“ dar. Die Schnellbahn-Trasse der Strecke Hamburg Hauptbahnhof – Hamburg-Neugraben sowie die Bahntrasse der Strecke Lehrte – Cuxhaven nordöstlich des Plangebiets sind als „Schnellbahn/Fernbahn“ dargestellt.

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

### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Heimfeld 50 das Milieu „Öffentliche Einrichtung mit Freiraumpotenzial“ dar. Mehr als die Hälfte des Plangebietes ist Teil eines Bereichs, in dem vordringlich die Freiraumversorgung zu verbessern ist. Der südwestliche Teil des Plangebiets befindet sich in einem Bereich mit erhöhter Grundwasserempfindlichkeit.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz als Teil des Landschaftsprogramms zeigt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum 13b „Gemeinbedarfsfläche“ mit der zusätzlichen Darstellung „Biotopentwicklungsräume mit parkartigen Strukturen“.

Das Planungsziel des Bebauungsplans Heimfeld 50 stimmt mit den Darstellungen des Landschaftsprogramms überein.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Baustufenplan Heimfeld vom 25. Februar 1958, der für das Plangebiet eine Fläche mit besonderer Nutzung („Altersheim“) festsetzt. Nach altem Planrecht handelt es sich bei dieser Festsetzung um eine Vorbehaltsfläche, die nicht in neues Recht übergeleitet worden ist. Das Plangebiet ist daher derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Kulturdenkmals Woellmerstraße 1, Mädchenvolksschule Heimfeld (Schule Woellmerstraße - Schulgebäude (Mädchenschule)/1908-1910/Entwurf: Homann, Friedrich). Der Umgebungsschutz nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) ist zu beachten. Ein Bauvorhaben darf die Umgebung des Denkmals nicht so verändern, dass das Denkmal in seinem Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigt wird.

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg sind für das Plangebiet keine Einträge verzeichnet. Insoweit sind nach derzeitigem Kenntnisstand für dieses Gebiet in Bezug auf potentielle Altlasten, altlastverdächtige Flächen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505) oder Grundwasserschäden keine Verunreinigungen bekannt.

Das Plangebiet wird im Bodenzustandsverzeichnis als erledigte Fläche geführt, da sich hier ehemals eine Kaserne befunden hat. Bei Untersuchungen wurde keine Schadstoffbelastung des Bodens festgestellt, die eine Gefährdung der planrechtlich zulässigen Nutzung darstellt. Bei Bau-

maßnahmen anfallender Bodenaushub sollte abfallrechtlich bewertet werden. Für den Bodenaushub können in kleinräumigen Bereichen erhöhte Mehrkosten für die Verwertung anfallen.

### 3.2.4 Kampfmittelverdacht

Für die Flurstücke 3410 und 3769 besteht ein Verdacht auf Bombenblindgänger. Bei geplanten Bauvorhaben oder Eingriffen in den Baugrund ist vor Beginn der Arbeiten der Kampfmittelräumdienst zu kontaktieren, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der fraglichen Flächen notwendig ist. Sollten konkrete Untersuchungen erforderlich sein, darf erst nach deren Abschluss mit den Erdbauarbeiten begonnen werden. Hierzu muss durch den Grundeigentümer oder eine von ihm beauftragte Person ein Antrag auf Gefahrenerkundung/Luftbildauswertung bei der GEKV (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) gestellt werden. Es gilt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung – KampfmittelVO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289). Nach dieser Verordnung ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht). Nach § 12 des Hamburger Gesetzes über das Vermessungswesen wird der Sperrvermerk „Bombenblindgängerverdacht“ in das Hamburger Automatisierte Liegenschaftsbuch (HALB) eingetragen.

### 3.2.5 Baumschutz

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

## 3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Bezirk Harburg im Stadtteil Heimfeld (Ortsteil 711) und hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Osterhoffstraße, im Südosten durch die Michael Schule Harburg e.V., im Südwesten durch die Wohnbebauung der Homannstraße 4a-10b und im Nordwesten durch die Grünanlage in Verlängerung der Konsul-Francke-Straße begrenzt.

Auf der Fläche (Flurstücke 3410 und 3769 der Gemarkung Heimfeld) befindet sich die Pflegeeinrichtung „Pflegen & Wohnen Heimfeld“. Die Einrichtung verfügt zum Zeitpunkt der Planaufstellung über 235 Plätze mit medizinischer und therapeutischer Betreuung für die Kurzzeit- und normalstationäre Pflege von Seniorinnen und Senioren und jüngeren Erwachsenen sowie für die spezielle Pflege von Demenzpatienten. Die Einrichtung befindet sich in einem modernisierten, drei- bis viergeschossigen Bestandsgebäude mit Satteldach und einem 2010 errichteten, fünfgeschossigen Erweiterungsbau, die mit einem viergeschossigen Verbindungstrakt einen zusammenhängenden Gebäudekomplex bilden. Die Außenflächen der Einrichtung sind gartenartig, teilweise mit Terrassenflächen, gestaltet. Die Anlieferung erfolgt von Norden über die Osterhoffstraße, wo sich auch Stellplatzflächen für Beschäftigte der Einrichtung befinden. Im Süden befindet sich eine Besucherstellplatzanlage, die über die Straße An der Rennkoppel erschlossen ist.

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

Die Umgebung ist geprägt durch drei- bis fünfgeschossigen Geschosswohnungsbau im Norden, und Südwesten sowie dreigeschossige Reihenhäuser und viergeschossigen Geschosswohnungsbau im Nordwesten des Plangebiets. Im Südosten befindet sich zudem das dreigeschossige Hauptzollamt Hamburg-Harburg. Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das 1908 bis 1910 erbaute, von Friedrich Homann entworfene und als Kulturdenkmal eingetragene Schulgebäude der ehemaligen Mädchenvolksschule Heimfeld. Das Schulgebäude wird seit 2006 durch die Michael Schule Harburg e.V. genutzt. Südwestlich grenzt die Kindertagesstätte Farbenspiel der WABE e.V. an das Plangebiet an. Entlang der westlichen Grenze des Plangebiets befindet sich ein öffentlicher Grünzug mit mehreren Sitzmöglichkeiten, durch den in Verlängerung zur Konsul-Francke-Straße ein Geh- und Radweg zur Homannstraße verläuft und der auch durch die Bewohner der Pflegeeinrichtung für Spaziergänge genutzt wird.

In etwa 500 m Entfernung östlich zum Plangebiet rund um den S-Bahnhof Heimfeld im Bereich der Straße Alter Postweg befindet sich das Nahversorgungszentrum Heimfeld mit verschiedenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Zudem bestehen hier verschiedene Gewerbebetriebe.

Etwa 400 m nordöstlich des Plangebiets liegt der S-Bahnhof Heimfeld. Südöstlich des Plangebiets in etwa 200 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle Thörlstraße, von der drei Buslinien über den S-Bahnhof Heimfeld in Richtung des Harburger Zentrums zum Bahnhof Hamburg-Harburg sowie zu den Endhaltestellen AK Harburg bzw. S-Bahnhof Neu Wulmstorf fahren.

#### **4. Umweltbericht**

Der Bebauungsplan Heimfeld 50 ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB. Durch die Sicherung einer innerstädtischen Gemeinbedarfseinrichtung stellt er eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Die Voraussetzungen in § 13a Absatz 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

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

Im beschleunigten Verfahren wird, wie im vereinfachten Verfahren, von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen (§ 13a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 3 BauGB). Unabhängig davon sind die Vorschriften der §§ 1 und 1a BauGB zum Umweltschutz zu beachten, d. h. die relevanten Umweltauswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen (s. Kapitel 5.3 bis 5.6).

#### **5. Planinhalt und Abwägung**

Mit dem Bebauungsplan Heimfeld 50 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ geschaffen. Das Nutzungsmaß wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) in Ver-

bindung mit maximal fünf Geschossen bestimmt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt bestandsgemäß über die Osterhoffstraße im Norden sowie die Straße An der Rennkoppel im Süden.

## 5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

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

### Alternativenprüfung

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

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

Etwaige Entschädigungsansprüche gemäß §§ 40 ff. BauGB werden ggf. in einem eigenständigen Verfahren auf Grundlage des Baugesetzbuches nach Feststellung des Plans geregelt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Heimfeld 50 kann die Frage nach Grund und Höhe eines Entschädigungsanspruchs nicht verlässlich geklärt werden, da die Ermittlung von zahlreichen Einzelfallfragen abhängig ist. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt auch ungeachtet eventueller Entschädigungsansprüche, da die dafürsprechenden Belange überwiegen.

### Gemeinwohlbezug

Der nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB geforderte Gemeinwohlbezug ist hier trotz der privatwirtschaftlichen Trägerschaft gegeben. Nach § 9 Sozialgesetzbuch (SGB XI) sind die Länder verantwortlich für die Vorhaltung einer leistungsfähigen, zahlenmäßig ausreichenden und wirtschaftlichen pflegerischen Versorgungsstruktur (staatliche Gewährleistungsverantwortlichkeit). Zur Erfüllung dieser gemeinwohlorientierten Landesverantwortung tragen auch privatgewerbliche Pflegeeinrichtungen bei, deren Gewinnerzielungsstreben nur im Rahmen der Vorgaben der Sozialen Pflegeversicherung gemäß SGB XI i.V.m. den heimrechtlichen Vorgaben nach dem Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) möglich ist (staatliche Prüfungsverantwortlichkeit).

### Zulässige Nutzungen

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

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

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen sich am Bestand orientieren. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird auf Grundlage von § 16 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO zukünftig eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Auf der Grundlage von § 19 Absatz 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen. Die Regelung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO ist entsprechend bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen anzuwenden. Die im Bebauungsplan Heimfeld 50 festgesetzte GRZ darf somit auch bei Gemeinbedarfsflächen durch diese Anlagen um bis zu 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

Dieses Maß ist notwendig, da sich das Plangebiet bereits im Bestand durch einen relativ hohen Versiegelungsgrad auszeichnet. Derzeit sind etwa 40 % der Grundstücksfläche durch den Gebäudebestand überbaut. Weitere 30 - 40 % der Grundstücksfläche sind zudem durch die bestehenden



befestigten Wege und Terrassen sowie durch eine Stellplatzfläche für Besucherinnen und Besucher sowie Beschäftigte versiegelt. Unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit wurde die GRZ derart bestimmt, dass die bereits vorhandenen Wege, Terrassen und Stellplätze weiterhin zulässig sind.

#### Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse

Zur Sicherung des Bestandes sowie der planerisch gewünschten städtebaulichen Kubatur werden gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO Festsetzungen zur Geschossigkeit getroffen. Die Geschossigkeit wird auf der Fläche für den Gemeinbedarf auf maximal 5 Vollgeschosse begrenzt und entspricht damit dem derzeitigen Gebäudebestand.

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

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

### **5.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung einer Baugrenze vorgegeben. Diese bestimmt die Lage und Abmessung der Baukörper auf dem Grundstück und ist baukörperbezogen um das Bestandsgebäude festgesetzt. Im Bereich des westlichen Bestandsgebäudes wird die Baugrenze nach Süden erweitert, um die dort befindliche unterbaute Terrasse in ihren Maßen ausreichend zu berücksichtigen.

Mit dieser Ausweisung der Baugrenzen wird die Bestandssituation planungsrechtlich gesichert, gleichzeitig ein ausreichender Grün- und Freiflächenanteil auf dem Grundstück gewahrt und im Falle von Um- oder Neubauten eine verträgliche Integration in die Umgebung gewährleistet.

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

*„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Alten- und Pflegeeinrichtung‘ können Überschreitungen der Baugrenzen durch Vorbauten, Erker und Balkone um bis zu 2 m und durch Terrassen um bis zu 5 m ausnahmsweise zugelassen werden.“ (vgl. § 2 Nummer 1)*

### **5.2.2 Nebenanlagen**

Da Gemeinbedarfsflächen nicht zu den Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gehören und dementsprechend der § 14 der BauNVO nicht gilt, muss für Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO (z.B. Außenanlagen wie befestigte Hofflächen, Zufahrten und Wege) folgende Regelung in die Verordnung aufgenommen werden, um diese Anlagen außerhalb der Baugrenzen zulassen zu können.

*„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Alten- und Pflegeeinrichtung‘ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne*

von § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 2)

### 5.3 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebiets vorhandene Verkehrsfläche der Osterhoffstraße wird in ihren Flurstücksgrenzen bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dadurch ist die Erschließung des Plangebiets gesichert.

#### Stellplätze

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ sind sowohl Beschäftigten- als auch Besucherstellplätze erforderlich. Derzeit befinden sich diese im nordöstlichen und südlichen Bereich des Grundstücks und sind dort auch weiterhin zulässig. Eine konkrete Ermittlung der notwendigen Stellplätze einer künftig veränderten Alten- und Pflegeeinrichtung kann zum Zeitpunkt dieser Bebauungsplanaufstellung nicht vorgenommen werden, da die zukünftigen Betten- und Mitarbeiterzahlen heute nicht bekannt sind und zudem in Abhängigkeit zu den Vorgaben der Sozialen Pflegeversicherung gemäß Sozialgesetzbuch (SGB XI) i.V.m. den heimrechtlichen Vorgaben nach dem Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) stehen. Die notwendige Anzahl an Pkw- und Fahrradstellplätzen ist daher im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Die Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze sind grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

#### Gehrecht

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine 5 m breite Fläche für ein öffentliches Gehrecht festgesetzt, um eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Straße An der Rennkoppel und der Straße Gildering sicherzustellen. Die Sicherung eines Gehrechts zu Gunsten der Öffentlichkeit durch unentgeltliche Bestellung einer Baulast über die Flurstücke 3769 (Grundstück der Pflegeeinrichtung) und 3770 (Grundstück der Kindertagesstätte Farbenspiel) zum Flurstück 3547 (westliche Grünanlage) ist bereits im Zuge der Veräußerung des Flurstücks 3584-1 der Gemarkung Heimfeld mit dem Käufer vertraglich vereinbart und als Voraussetzung zur Erteilung einer Baugenehmigung gestellt worden.

*„Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Öffentlichkeit sowie die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, die Fläche des Flurstücks 3769 der Gemarkung Heimfeld zu begehen. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.“* (vgl. § 2 Nummer 3)

### 5.4 Lärmschutz

#### **Auf das Plangebiet einwirkender Lärm**

Konkrete Anzeichen für Belastungen des Plangebiets durch etwaige Immissionen bestehen nach heutigem Kenntnisstand nicht. Da die Planung den zulässigen Nutzungskatalog nur einschränkt und somit lediglich die bereits bestehende Nutzungsart planungsrechtlich sichert, wurde im Rahmen des Planverfahrens auf die gutachterliche Ermittlung und Bewertung der in das Plangebiet einwirkenden Immissionen verzichtet. Potenzielle Emissionsquellen wie die Hauptverkehrsstraße Heimfelder Straße im Osten sowie die Bahnstrecke Lehrte – Cuxhaven und das Hafengebiet im Norden wurden stattdessen auf Basis bestehender Kartierungen der Freien und Hansestadt Ham-

burg bzw. des Bundes unter Berücksichtigung der maßgeblichen immissionsschutzrechtlichen Grenz- bzw. Richtwerte beurteilt.

Hinsichtlich des Verkehrslärms sind die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) für Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime von 57 dB(A) tags sowie 47 dB(A) nachts heranzuziehen. Zur Beurteilung des Gewerbelärms sind die Richtwerte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts maßgeblich.

#### Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich in etwa 80 m Entfernung zur südöstlich gelegenen Hauptverkehrsstraße Heimfelder Straße sowie in etwa 500 m Entfernung zum Trassenverlauf der Bahnstrecke „1720 Lehrte – Cuxhaven“. Unter Berücksichtigung der strategischen Lärmkartierung der Freien und Hansestadt Hamburg (Stand: 2017) sowie der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Eisenbahnbundesamtes (Stand: 30.06.2017) sind Belastungen oberhalb der orientierend zur Beurteilung heranzuziehenden Grenzwerte der 16. BImSchV (57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts) durch den Straßenverkehr und aus dem Eisenbahnbetrieb nicht zu erwarten. Festsetzungen zum Schutz gegen Verkehrslärm oder Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind somit nicht notwendig.

#### Gewerbelärm

Etwa 500 bis 800 m nördlich des Plangebiets befinden sich Hafenindustrieanlagen. Bereits im Bestand befinden sich ausgewiesene Wohngebiete in deutlich geringerem Abstand zum Plangebiet, die sowohl aktuell als auch künftig maßgeblich für das Emissionspotential des Hafengebietes sind. Darüber hinaus mindert die Bestandsbebauung zwischen der Alten- und Pflegeeinrichtung und den Hafenindustrieanlagen den Schalleintrag ins Plangebiet, da diese eine bauliche Lärmbarriere bildet. Die Planung löst keinen potenziellen Konflikt mit der Hafenindustrie aus, da lediglich der Bestand gesichert wird und somit keine empfindliche Nutzung näher an die Hafennutzung heranrückt.

Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbelärm sind somit nicht notwendig.

### **Vom Plangebiet verursachter Lärm**

#### Anlagenlärm

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

## **5.5 Entwässerung**

Das Plangebiet entwässert im Bestand über die bereits vorhandenen Schmutz- und Regenwassersiele in den angrenzenden Straßen. Öffentliche Schmutz- und Regenwassersiele der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) befinden sich in der Osterhoffstraße. Ein weiteres Regenwassersiel DN 300 der HSE befindet sich in der Straße An der Rennkoppel.

Dieser Bebauungsplan dient der Sicherung der bestehenden Nutzung und sieht gegenüber der Bestandssituation keine städtebaulichen relevanten Erweiterungen vor. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Entwässerung des Gebiets.

## 5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nach § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) sollen Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so geschützt werden, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zum Schutz von Natur und Landschaft und um darüber hinaus den Zielvorgaben des Landschaftsprogramms zu entsprechen, werden daher Festsetzungen zum Baumschutz, zur Begrünung sowie zum Artenschutz getroffen.

### 5.6.1 Baumschutz und Erhaltungsgebote

Der im Plangebiet bereits vorhandene Baumbestand soll erhalten bleiben. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369). Im Rahmen von Baumaßnahmen ist für den Schutz der Bäume die DIN-Norm 18920 und das Regelwerk RAS-LP 4 zu beachten.

Im Nordwesten des Plangebiets wird zudem eine ortsbildprägende Platane zum Erhalt festgesetzt.

### 5.6.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

#### Mindestbegrünung

Zur Bereicherung der Biotopstrukturen auf dem Grundstück sowie als Beitrag zur Durchgrünung des Gebiets wird zudem folgende Festsetzung getroffen:

*„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 vom Hundert (v.H.) betragen. Diese Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei können die Flächenanteile mit festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsgeboten angerechnet werden.“* (vgl. § 2 Nummer 4)

Die Festsetzung hat zum Ziel, die Bebauung durch ein auf die Grundstücksgröße abgestimmtes gleichmäßiges Grünvolumen zu ergänzen und somit zu einer Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes beizutragen. Des Weiteren wird mit dieser Festsetzung ein Mindestanteil an ökologisch wirksamen Vegetationsstrukturen, welche Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten bieten, sichergestellt. Der festgesetzte Mindestdurchgrünungsanteil beeinflusst die örtlichen Klimaverhältnisse positiv, indem Temperaturextreme durch Vegetationsbedeckung gemildert, Stäube und Schadstoffe ausgekämmt werden und der Wasserabfluss verzögert wird. Durch eine geringere Verdunstung werden im Zusammenhang mit der Beschattung aus-

geglichenere Temperaturverhältnisse bewirkt und Aufheizeffekte versiegelter Flächen gemindert. Zudem produziert die Bepflanzung Sauerstoff und bindet gleichzeitig Kohlendioxid. Aufgrund des aus städtebaulichen und funktionalen Gründen akzeptierten hohen Versiegelungsgrads innerhalb des Plangebiets können die Flächenanteile mit festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsgeboten sowie eine extensive Dachbegrünung anteilig auf den Begrünungsanteil des Grundstücks angerechnet werden.

#### Gehölzartenwahl, Baum-/ Pflanzgrößen

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

*„Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden und zu erhalten“ (vgl. § 2 Nummer 5.1),*

*„Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm und kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen“ (vgl. § 2 Nummer 5.2),*

*„Sträucher müssen mindestens zweimal verpflanzt und eine Höhe von mindestens 60 cm aufweisen“ (vgl. § 2 Nummer 5.3),*

*„Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen, bei denen dies nicht möglich ist, ist eine mindestens 1,5 m tiefe Baumgrube anzulegen. Diese ist mit Tiefen- und Grabenbelüftung sowie mindestens 12 m<sup>3</sup> überbaubaren Baumgrubensubstrat herzustellen.“ (vgl. § 2 Nummer 5.4)*

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

Die Vorgaben zur Mindest-Pflanzgröße bzw. Pflanzqualität der Bäume bzw. Sträucher stellen sicher, dass klimatisch und visuell wirksame Großgehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen. Um bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung eine hohe visuelle Wirkung und ein möglichst hohes Grünvolumen zu gewährleisten und um einen verbesserten Schutz der Neupflanzung vor Beschädigung durch Vandalismus zu erreichen, werden die Pflanzgrößen für großkronige Bäume auf einen Stammumfang von mindestens 18 cm, für kleinkronige Bäume auf einen Stammumfang von mindestens 14 cm und für Sträucher mit mindestens zweimal verpflanzt und einer Höhe von mindestens 60 cm festgesetzt.

Die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> pro Baum bzw. die belüftete Baumgrube von mindestens 12 m<sup>3</sup> dient der Sicherung der Standortbedingungen zur Entwicklung und langfristigen Erhaltung der zu pflanzenden Bäume über ihre Anwachsphase hinaus und auch innerhalb von befestigten Flächen.

#### Ersatzpflanzverpflichtung

Für die zu pflanzenden und zu erhaltenden Gehölze gilt zudem:

*„Für den zu erhaltenden Baum und die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Gehölzpflan-*

zung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind sämtliche bauliche Maßnahmen, Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich zu pflanzender und zu erhaltender Bäume unzulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 6)

Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt – über die generelle Verpflichtung der Baumschutzverordnung hinaus – sicher, dass für den in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Baum sowie für die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze bei Abgang neue Gehölze die gestalterische und ökologische Funktion übernehmen. Die Ersatzpflanzungen sind am Standort des abgängigen Gehölzes vorzunehmen, wobei in begründeten Fällen geringfügige Abweichungen zulässig sind.

Gleichzeitig sichert die Festsetzung die Erhaltung offener, unverdichteter und belebter Bodenstandorte im Wurzelbereich der Gehölze, dient der Vermeidung von Wachstumsbeeinträchtigungen und gewährleistet zudem die dauerhafte Erhaltung von Neu- und Ersatzanpflanzungen. Mit der Regelung soll aktiv vermieden werden, dass die wurzelversorgenden und -verankernden Bereiche beeinträchtigt werden und infolgedessen anfällig für Parasitenbefall etc. werden. Der zu schützende Bereich ist dabei die gesamte durch die Baumkrone abgedeckte Bodenfläche, da sich hier die für den Baum wichtigen baumverankernden und baumversorgenden Wurzeln befinden. Unvermeidbare Abgrabungen für die unterirdische Erschließung und den Straßen- und Wegebau sind fachgerecht und unter Beachtung der DIN 18 920 so auszuführen, dass die Wurzeln entweder durch schonenden Bodenaushub z. B. in Handschachtung erhalten werden können oder bei unvermeidbarer Kappung keine bleibenden Schäden im Wurzelraum verbleiben (Wurzel-Vorhänge). Ggf. sind unterirdische Leitungen in ausreichender Tiefe unter dem Wurzelraum zu pressen.

### Dachbegrünung

Aus städtebaulichen Gründen, zur Rückhaltung von Regenwasser, zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung wird festgesetzt:

*„Gebäudedächer mit einer maximalen Neigung unter 15 Grad und Flachdächer, soweit sie nicht als Terrassenflächen dienen, sind zu mindestens 80 v. H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind ausschließlich aufgeständert über der Dachbegrünung auszuführen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.“* (vgl. § 2 Nummer 7)

Zur Teilkompensation der Versiegelung, als grünordnerische Gestaltungsmaßnahme sowie als stadtökologischer Beitrag sind Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung unter 15 Grad zu begrünen. Damit soll langfristig die Möglichkeit einer begrünten Dachlandschaft auf dem Grundstück geschaffen werden. Die Dachbegrünung trägt zur Erhöhung der Grünanteile im Quartier bei und soll die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen gewährleisten. Ab 15 cm durchwurzelbarer Substratstärke ist eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden möglich. Diese Festsetzung wird aufgrund der Bedeutung begrünter Dachflächen für den Wasserkreislauf (Rückhaltung, Speicherung, verzögerte Ableitung von Niederschlägen) und der positiven Auswirkungen auf das Lokalklima (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche) getroffen. Mit Dachbegrünungen können Flächen mit schütterer Vegetation geschaffen werden, die für typische Stadtvögel und Insekten attraktiv sind. Die Beschränkung auf flache und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad erfolgt, weil Satteldächer nur mit hohem Aufwand zu begrünen sind.

Der vorgegebene Mindestanteil der zu begrünenden Dachfläche dient der Sicherung einer möglichst großen Begrünungsfläche und ermöglicht gleichzeitig die Unterbringung von notwendigen technischen Anlagen (z.B. Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlbauten).

Um eine Kombination der Dachbegrünung mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen, müssen bei Aufstellung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung oder Solarthermieanlagen zur Erzeugung von Wärmeenergie die technischen Anlagen aufgeständert und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abgestimmt werden. Eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen und aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ergänzen sich gegenseitig positiv: Einerseits führt die niedrige Oberflächentemperatur der Begrünung im Vergleich zu frei bewitterten oder bekieseten Dächern zu einer geringeren Aufheizung der Module und damit einer erhöhten solaren Energieausbeute. Andererseits entstehen auf dem Dach aufgrund unterschiedlicher Sonneneinstrahlung und Feuchtigkeitsverhältnisse wechselnde Standortbedingungen, die zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen.

#### Begrünung von Tiefgaragen

*„Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für die Anpflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.“* (vgl. § 2 Nummer 8)

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

#### Stellplatzbegrünung

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

*„Auf den ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen.“* (vgl. § 2 Nummer 9)

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

### **5.6.3 Artenschutz**

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Ver-

pflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB). Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden, auch wenn keine Ausgleichspflicht besteht.

Im Plangebiet können die Gehölze potenziell geeignete Teillebensräume für weit verbreitete Siedlungsvogelarten und Fledermäuse darstellen, vollständige Quartiere sind nicht zu erwarten. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Überplanung des Bestandsgebietes erfolgt bzw. im weitesten Sinne ein Angebotsplan aufgestellt wird, sind artenschutzrechtliche Kartierungen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht sinnvoll. Im Falle von konkreten Baumaßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG daher auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Hier kann im Detail auf artenspezifische Betroffene wie beispielsweise für Brutvögel und Fledermäuse bei Baumfällungen oder einem Gebäudeabriss eingegangen werden.

### Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen durch Lichtemissionen auf nachtaktive Insekten und Vögel wird bei der Wahl der Beleuchtungsmittel für Außenleuchten der Schutz dieser Artengruppen berücksichtigt. Entsprechend sind, wie dies für die öffentliche Straßenbeleuchtung bereits Standard ist, insektenfreundliche Leuchtmitteln wie z. B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, Natrium-Hochdruck-, oder LED-Leuchten zu verwenden. Diese weisen eine geringere Abstrahlung des für den Menschen zwar nicht sichtbaren, auf nachtaktive Insekten jedoch stark anlockend wirkenden UV-Lichts auf. Die Anlockwirkung der Leuchten und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Lebensrhythmus dieser Artengruppen können hierdurch reduziert sowie eine Verarmung der örtlichen Fauna verhindert werden. Aus Gründen des Artenschutzes wird daher festgesetzt:

*„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Außenleuchten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zum Beispiel in Form von Natrium-Niederdruck-, Natrium-Hochdruck- oder LED-Lampen auszustatten. Die Leuchtanlagen sind staubdicht auszuführen und so zu erstellen, dass sie geringstmöglich in Grünflächen beziehungsweise Außenbereichsflächen einwirken.“* (vgl. § 2 Nummer 10)

## **5.7 Abwägungsergebnis**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Heimfeld 50 sind die in § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen. Der Bebauungsplan ermöglicht den Erhalt der bestehenden Pflegeeinrichtung.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

Diese Planänderung dient der Sicherung der bestehenden Nutzung. Bodenordnerische Maßnahmen zur Realisierung sind nicht notwendig.



## **7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet wird der Baustufenplan Heimfeld vom 25. Februar 1958 aufgehoben.

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist ca. 0,8 ha groß. Davon entfallen auf die Fläche für den Gemeinbedarf ca. 7.932 m<sup>2</sup>, auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen ca. 306 m<sup>2</sup>. Die Fläche für das Gehrecht auf der Fläche für den Gemeinbedarf hat eine Größe von 342 m<sup>2</sup>.

### **8.2 Kostenangaben**

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