

**Begründung zur  
Änderung des  
Bebauungsplans Farmsen-Berne 36**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.1.1 Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	4
3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	4
3.2.2 Denkmalschutz.....	5
3.2.3 Kampfmittelverdacht.....	5
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	5
3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	5
3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand.....	5
<b>4 Umweltbericht.....</b>	<b>7</b>
<b>5 Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>7</b>
5.1 Fläche für den Gemeinbedarf .....	7
5.1.1 Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.1.2 Nebenanlagen.....	9
5.2 Erschließung.....	9
5.3 Lärmschutz.....	10
5.4 Entwässerung.....	11
5.5 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft .....	11
5.6 Abwägungsergebnis .....	12
<b>6 Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>12</b>
<b>7 Fortgelten bestehender Pläne .....</b>	<b>12</b>
<b>8 Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>12</b>

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

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

Mit der Änderung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 36 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Sicherung des vorhandenen Standortes für Alten- und Pflegeeinrichtungen geschaffen werden.

Da das Gebiet der Planänderung im geltenden Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 derzeit als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, wäre im Falle einer Aufgabe der Nutzung eine Entwicklung zu Wohnungsbau nicht auszuschließen. Zur langfristigen Sicherung der bestehenden Nutzung ist daher die Änderung des geltenden Bebauungsplans notwendig.

Dazu sieht die Planänderung für das Grundstück künftig eine Gemeinbedarfsfläche vor. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 36 behalten weiterhin ihre Wirksamkeit. Im Änderungsgebiet befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Pflegeheims Farmsen, die durch einen 2010 errichteten Neubau miteinander verbunden und nach Osten um einen zusätzlichen Gebäudetrakt erweitert wurden. Der heutige Gebäudekomplex wird im geltenden Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 in seiner Form über Baulinien, Baugrenzen und Festsetzungen zum Maß der Nutzung gesichert.

Die Änderung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 36 wird entgegen der ursprünglichen Absicht als Textbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB vorgenommen.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 03/17 vom 13. Juni 2017 (Amtl. Anz. S. 942) unter der damaligen Bezeichnung Farmsen-Berne 39 eingeleitet. Die öffentliche Plandiskussion erfolgte nach der Bekanntmachung vom 14. März 2018 (Amtl. Anz. S. 485) am 10. April 2018. Die öffentliche Auslegung des Plans fand nach der Bekanntmachung vom 6. November 2018 (Amtl. Anz. S. 2519) in der Zeit vom 21. November 2018 bis einschließlich 21. Dezember 2018 statt.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt das Änderungsgebiet als „Wohnbauflächen“ dar.

Da auf „Wohnbauflächen“ auch einzelne Alten- und Pflegeeinrichtungen zulässig sind, ist die Bebauungsplanänderung 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. 485) stellt für das Gebiet der Planänderung das Milieu „Etagenwohnen“ sowie das zusätzliche Entwicklungsziel „Grünqualität sichern, parkartig“ dar.

Die Fachkarte zum Arten- und Biotopschutz als Teil des Landschaftsprogramms stellt für das Änderungsgebiet den Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ mit der zusätzlichen Darstellung „Biotopentwicklungsräume mit parkartigen Strukturen“ dar.

Das Planungsziel dieser Änderung des Bebauungsplans stimmt mit den Darstellungen des Landschaftsprogramms überein.

#### **3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Derzeit gilt im Gebiet der Planänderung der Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 vom 11. Juni 2014 (HmbGVBl. S. 213). Dieser Plan setzt im Änderungsgebiet „allgemeines Wohngebiet“ fest.

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß in Verbindung mit maximal drei Vollgeschossen bestimmt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch baukörperbezogene Baugrenzen und eine Baulinie festgesetzt. Im südlichen Bereich des östlichen Bestandsgebäudes wird eine städtebauliche Erweiterung ermöglicht. Durch eine textliche Festsetzung ist geregelt, dass dort zu errichtende Gebäude die Höhe des direkt nördlich angrenzenden Bestandsgebäudes nicht überschreiten dürfen. Das westliche Bestandsgebäude ist Teil eines denkmalschutzrechtlich geschützten Ensembles. Im westlichen Grundstücksbereich ist eine mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Die in der westlichen Hälfte des Änderungsgebiets befindlichen Freiflächen und Gebäudeteile der heutigen Pflegeeinrichtung sind Teil des geschützten Denkmalensembles „Pflegeheim Farmsen“ gemäß § 4 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl S. 142). Gemäß der §§ 8, 9, 10, 11 des Denkmalschutzgesetzes sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Der Denkmalschutzbereich ist im Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 nachrichtlich übernommen. Im Änderungsgebiet umfasst der Denkmalschutz den nordwestlichen und südwestlichen Gebäudeteil der heutigen Pflegeeinrichtung (ehemalige Unterkunftsgebäude des Pflegeheims Farmsen, Haus 1 und Haus 3) sowie die umgebenden Freiflächen.

Der östliche Bereich des Änderungsgebiets sowie der 2010 errichtete Neubau sind nicht Teil dieses Denkmalensembles. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem Denkmalensemble „Pflegeheim Farmsen“ ist dennoch der Umgebungsschutz nach § 8 DSchG zu beachten. Ein Bauvorhaben darf die Umgebung des Denkmals nicht so verändern, dass das Denkmal in seinem Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigt wird.

### **3.2.3 Kampfmittelverdacht**

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

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

#### Schalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet des Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 wurde im Dezember 2011 eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese ermittelt und bewertet die Lärmemissionen, die durch den Straßen- und Schienenverkehr außerhalb des Plangebiets und durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie durch Sportanlagen der Erich-Kästner-Gesamtschule östlich des früheren Pflegeheimareals verursacht werden. Die Ergebnisse der Untersuchung liegen der Beurteilung der lärmtechnischen Anforderungen dieser Planänderung zugrunde. Die Ergebnisse sind in Ziffer 5.3 dargestellt.

## **3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand**

Das Änderungsgebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Farmsen-Berne (Ortsteil 514), östlich der August-Krogmann-Straße und südlich der Straße Neusurenland auf dem Gebiet des ehemaligen Pflegezentrums Farmsen. Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,13 ha.

Auf dem Flurstück 5489 (alt: 5118) der Gemarkung Farmsen befindet sich die Pflegeeinrichtung „Pflegen & Wohnen Farmsen“. Die Einrichtung verfügt zum Zeitpunkt der Planänderung über 220 Plätze mit medizinischer und therapeutischer Betreuung für die Kurzzeit- und normalstationäre Pflege von Seniorinnen und Senioren, jüngeren Erwachsenen sowie für die spezielle Pflege von Menschen mit demenziellen Erkrankungen. Die Einrichtung befindet sich in einem Gebäudekomplex, dessen dreigeschossige nordwestliche und südwestliche Gebäudetrakte Teil eines denkmalgeschützten Ensembles sind. Im Jahr 2010 wurden diese beiden, ursprünglich freistehenden Gebäudeteile durch einen Neubau verbunden und rückwärtig durch einen weiteren östlichen Gebäudetrakt erweitert. Im nördlichen Bereich dieses Neubaus befindet sich derzeit die „Kindertagesstätte August-Krogmann-Straße“ (KITA) der WABE e.V. Die Außenflächen der Einrichtung sind parkartig teilweise mit gemeinschaftlichen Außenanlagen gestaltet. Im Westen und Osten des Änderungsgebiets befinden sich Beschäftigten- und Besucherstellplätze. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt im Westen von der August-Krogmann-Straße und Günter-Püstow-Straße über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Der Lieferverkehr sowie die Müllabfuhr erreichen die Einrichtung derzeit über die private Grundstückszufahrt im südöstlichen Bereich des Grundstücks, die Feuerwehr zudem über die südwestliche Grundstückszufahrt.

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

Die unmittelbare Umgebung des Änderungsgebiets ist geprägt durch die Bestandsbauten des ehemaligen Pflegezentrums, welche in Teilen zusammen mit den parkartigen Freiflächen ein geschütztes Denkmalensemble gemäß § 4 DSchG bilden. Nördlich angrenzend zum Änderungsgebiet befindet sich eine weitere KITA. Südlich angrenzend befinden sich eine Wäscherei und das Wirtschaftsgebäude des ehemaligen Pflegeheims Farmsen. Westlich an das Änderungsgebiet angrenzend befindet sich eine private Grünfläche, die als weitläufige, gärtnerisch gestaltete Freifläche der Erholung der Bewohnerinnen und Bewohner dient und ebenfalls Teil des denkmalgeschützten Ensembles ist.

Nördlich, östlich und südlich des Areals des ehemaligen Pflegeheims Farmsen befinden sich zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude entlang der Straße Neusurenland, ein Schulzentrum sowie ein Berufsförderungswerk, dessen Schwimm- und Bewegungsangebote auch den Bewohnerinnen und Bewohnern der Pflegeeinrichtung zur Verfügung stehen.

Etwa einen Kilometer südlich der Pflegeeinrichtung befindet sich das Bezirksentlastungszentrum Farmsen mit einem Einkaufszentrum, das zusammen mit dem etwa 700 m nördlich der Pflegeeinrichtung gelegenen Nahversorgungszentrum Neusurenland zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote bietet.

In etwa 200 m Entfernung zum Änderungsgebiet befinden sich die Bushaltestellen „Pflegezentrum Farmsen“ der Linien 27 und 168. Diese fahren innerhalb von 4 Minuten die U-Bahnstation „Farmsen“ an, die sich etwa 900 m südlich des Plangebiets befindet.

## 4 Umweltbericht

Die Änderung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 36 stellt durch die Sicherung einer innerstädtischen Gemeinbedarfseinrichtung eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB 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 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) festgesetzt.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Natura-2000-Gebiete von der Planung betroffen sind.
- Das Plangebiet liegt außerhalb angemessener Sicherheitsabstände von Störfallbetrieben.

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

## 5 Planinhalt und Abwägung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 36 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung sowie Kindertagesstätte“ geschaffen. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 36 gelten fort.

### 5.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Für das Gebiet der Planänderung wird die bestehende Art der baulichen Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ durch eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung sowie Kindertagesstätte“ ersetzt.

Durch diese Festsetzung soll der bestehende Standort planungsrechtlich dauerhaft für Alten- und Pflegeeinrichtungen auch in Verbindung mit Kindertagesstätten gesichert werden.

*„In der niedergelegten Planzeichnung wird für das Änderungsgebiet die Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ aufgehoben und eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung sowie Kindertagesstätte“ festgesetzt“ (vgl. § 1 Nummer 2, neue Nummer 30.1).*

### 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 und in den Stadtteilen integrierte Standorte für Pflegeeinrichtungen vorzuhalten.

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

Entschädigungsansprüche gemäß §§ 40 bis 44 BauGB werden in einem eigenständigen Verfahren auf Grundlage des Baugesetzbuchs nach Feststellung des Plans geregelt. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Farmsen-Berne 36 kann die Frage nach Grund und Höhe eines Entschädigungsanspruchs nicht verlässlich geklärt werden, da die Ermittlung von zahlreichen Einzelfallfragen abhängig ist. Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche erfolgt allerdings grundsätzlich ungeachtet eventueller Entschädigungsansprüche, da das Interesse an der Sicherung von Flächen für gemeinwohlorientierte Alten- und Pflegeeinrichtungen zur Vorhaltung einer den künftigen Bedarfen entsprechenden pflegerischen Versorgungsstruktur überwiegt.

### Zulässige Nutzungen

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung sowie Kindertagesstätte“ verdeutlicht, dass das Plangebiet vordringlich der Nutzung durch Einrichtungen für die stationäre Pflege und Betreuung pflegebedürftiger Personen die-

nen soll. Die Zielgruppe bilden vor allem Seniorinnen und Senioren und weitere pflegebedürftige Personen sowie z. B. 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. Entsprechend der Bestandssituation ist allerdings die Integration von Kindertageseinrichtungen möglich.

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

### **5.1.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 36 gelten weiterhin.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf der Grundlage von § 19 Absatz 4 BauNVO Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) zu berücksichtigen sind. Die Regelung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO ist entsprechend bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen anzuwenden. Die im Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 festgesetzte GRZ von 0,4 darf somit auch bei Gemeinbedarfsflächen durch diese Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

### **5.1.2 Nebenanlagen**

Da Gemeinbedarfsflächen nicht zu den Baugebieten im Sinne der BauNVO gehören und deshalb § 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 zuzulassen:

*„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung sowie Kindertagesstätte“ 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. § 1 Nummer 2, neue Nummer 30.2).*

## **5.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen August-Krogmann-Straße und Günter-Püstow-Straße vollständig erschlossen. Die Anbindung der Alten- und Pflegeeinrichtung er-

folgt auf der Südseite über die Günter-Püstow-Straße, von der zwei Zufahrten auf das Grundstück der Einrichtung führen.

Da die Änderung des Bebauungsplans ausschließlich der Sicherung der bestehenden Nutzung dient und lediglich die bereits im Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 gewährte städtebauliche Erweiterungsmöglichkeit übernimmt, werden durch die Planänderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine zusätzlichen Verkehre erzeugt. Eine Änderung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen erfolgt daher nicht.

### 5.3 Lärmschutz

Das Gebiet der Planänderung liegt in räumlicher Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen Neusurenland im Norden und August-Krogmann-Straße im Westen. Südlich an das Änderungsgebiet angrenzend verläuft die im Zuge der Umnutzung des früheren Pflegeheimareals zu einem Wohnquartier neu errichtete Günter-Püstow-Straße (in der schalltechnischen Untersuchung „Planstraße 1“ genannt). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung 2011 wurden ferner der Verkehrslärm des stark frequentierten Berner Heerwegs (etwa 430 m Entfernung) sowie der in Hochlage verlaufenden U-Bahnstrecke der Linie U1 (etwa 400 m Entfernung) südöstlich des Änderungsgebiets betrachtet. Ergänzend wurde der auf das Änderungsgebiet einwirkende Gewerbelärm aus den umliegenden Nutzungen und Gewerbebetrieben untersucht.

Zur Beurteilung der erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner der Alten- und Pflegeeinrichtungen vor von diesen Anlagen und Nutzungen ausgehenden Lärmemissionen greift diese Planänderung auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 aus dem Jahr 2011 zurück.

Dazu werden die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Fassadenpegel in Hinblick auf die mit dieser Änderung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 36 angestrebten planungsrechtlichen Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung sowie Kindertagesstätte“ neu bewertet. Zur Beurteilung des Verkehrslärms werden orientierend die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) für Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime in Höhe von 57 dB(A) tags sowie 47 dB(A) nachts herangezogen. Zur Beurteilung des Gewerbelärms sind die Richtwerte der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten in Höhe von 45 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts heranzuziehen.

#### Verkehrslärm

Die Verkehrslärmimmissionen werden hauptsächlich durch die westlich des Plangebietes verlaufende Hauptverkehrsstraße August-Krogmann-Straße verursacht. Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung ergeben, dass die für Pflegeeinrichtungen zur Orientierung herangezogenen Immissionsgrenzwerte von 57/47 dB(A) tags/nachts nicht an allen Gebäudeseiten eingehalten werden können.

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss eine Festsetzung getroffen werden, welche den ausreichenden baulichen Lärmschutz sicherstellt, so dass gesunde Verhältnisse für die Alten- und Pflegeeinrichtung gewahrt werden. Daher wird festgesetzt:

*„Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Verkehrslärmimmissionen muss auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Alten- und Pflegeeinrichtung sowie Kindertagesstätte‘ ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen geschaffen werden. Für zum Schlafen genutzte Räume sind zudem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird“ (vgl. § 1 Nummer 2, neue Nummer 30.3).*

#### Gewerbelärm

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten in Höhe von 45/35 dB(A) Tag/Nacht werden nahezu an allen Immissionsorten eingehalten. Lediglich an einem Immissionsort im Süden der Alten- und Pflegeeinrichtung wurde im vierten Obergeschoss ein Nachtpegel in Höhe von 36 dB(A) berechnet. Die Überschreitung an diesem Immissionsort in Höhe von 1 dB ist nur punktuell, geringfügig und daher nicht relevant. Eine Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm kann damit unterbleiben.

#### 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, da zum Zeitpunkt dieser Bebauungsplanänderung die Lage, Ausrichtung und Anzahl maßgeblicher Schallquellen nicht bekannt sind.

### **5.4 Entwässerung**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 36 wurde im Jahr 2012 ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Die daraus erforderlichen Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung wurden im Bebauungsplan Farmsen-Berne 36 durch Festsetzungen berücksichtigt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 36 wird ausschließlich die im Änderungsgebiet zulässige Art der baulichen Nutzung beschränkt. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan werden keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet. Das Änderungsgebiet ist zudem bereits bebaut und größtenteils versiegelt. Im Falle einer Um- oder Neubebauung erfolgt die Prüfung der konkreten Entwässerungssituation im Baugenehmigungsverfahren.

Weitere Festsetzungen zur Oberflächenentwässerung sind daher nicht erforderlich.

### **5.5 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Das gesamte Änderungsgebiet ist bereits bebaut und in weiten Teilen versiegelt. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan führt die Änderung des Bebauungsplans zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen. Die Änderung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 36 dient ausschließlich der Beschränkung des zulässigen Nutzungsspektrums und bereitet somit keine Eingriffe in Natur- und Landschaft vor.

Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten. Dies bezieht sich auch auf die artenschutzrechtlich geschützten Arten.

Festsetzungen mit grünordnerischen Inhalten sind nicht erforderlich.

## **5.6 Abwägungsergebnis**

Bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sind die in § 1 Absatz 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die wesentlichen in die Abwägung einzustellenden Belange, wie sie sich aus den Merkmalen dieser Bebauungsplanänderung ergeben, sind die vorgesehene planungsrechtliche Beschränkung der zulässigen Nutzungsart auf Alten- und Pflegeeinrichtungen sowie Kindertagesstätten zur Sicherung des gewachsenen und in der Nachbarschaft akzeptierten Standortes sowie als Beitrag zur Aufrechterhaltung und Vorsorge einer den Bedarfen entsprechenden pflegerischen Versorgungsstruktur.

Gegenüber dem bestehenden Planrecht und der bestehenden Bebauung sind keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt bzw. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Änderungsgebiet zu erwarten. Die vorgesehene Festsetzung löst kein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis aus.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Diese Bebauungsplanänderung dient der Sicherung der bestehenden Nutzung. Darüber hinausgehende städtebauliche Entwicklungen sind nicht beabsichtigt. Bodenordnerische Maßnahmen zur Realisierung sind nicht notwendig.

## **7 Fortgelten bestehender Pläne**

Für den Geltungsbereich der Änderung bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 36 vom 11. Juni 2014 (HmbGVBl. S. 213) bestehen.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca.1,13 ha.

Bei der Verwirklichung der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.