

# Begründung zum Bebauungsplan Farmsen-Berne 39

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>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 Rahmenbedingungen.....	5
3.2.1	Baustufenplan.....	5
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen.....	5
3.2.3	Kampfmittelverdacht.....	5
3.2.4	Baumschutz.....	5
3.2.5	Artenschutz.....	6
3.2.6	Denkmalschutz.....	6
3.2.7	Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG).....	6
3.2.8	Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG).....	6
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne.....	6
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	8
3.4	Angaben zur Lage und zum Bestand.....	9
3.4.1	Lage und Größe des Plangebiets.....	9
3.4.2	Gebäude- und Nutzungsbestand.....	9
3.4.3	Umfeld.....	10
3.4.4	Verkehrsinfrastruktur.....	11
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>12</b>
5.1	Städtebauliches Konzept.....	12
5.2	Allgemeines Wohngebiet.....	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.4	Erschließung.....	16
5.4.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	16
5.4.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	17
5.4.3	Ruhender Verkehr.....	17
5.4.4	Ver- und Entsorgung.....	18
5.4.5	Entwässerung.....	18
5.5	Gestalterische Festsetzungen.....	20
5.6	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz.....	20
5.6.1	Lärm.....	20
5.6.2	Klimaschutz.....	22
5.6.3	Baumschutz.....	23

---

5.6.4	Besonderer Artenschutz.....	24
5.6.5	Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts und des Bodens .....	27
5.6.6	Maßnahmen zur Begrünung .....	28
5.6.7	Bodendenkmäler .....	29
5.6.8	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	29
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen .....</b>	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>32</b>
8.1	Flächenangaben.....	32
8.2	Kostenangaben .....	32

## 1 Anlass der Planung

Im Zuge der Umnutzung der ehemaligen Schule Berne, Lienaustraße 32 im Stadtteil Farmsen-Berne in ein Kultur- und Bildungszentrum wurde auf städtischen Teilflächen des bisherigen Schulgeländes die Realisierung von Wohnungsbau untersucht. Den Anstoß zu einem Gesamtkonzept für die Flächen zwischen Berner Allee, Lienaustraße und der Straße Kleine Wiese gab die Planung eines offenen und vielfältigen Begegnungsorts mit verschiedenen kulturellen Nutzungen im denkmalgeschützten Teil der seit 2016 geschlossenen Schule Berne. Dem städtebaulichen Konzept ist ein breit angelegter vorlaufender, informeller Kommunikationsprozess mit den ansässigen Vereinen, lokalen Akteuren und Akteurinnen sowie der Öffentlichkeit vorausgegangen. Zudem wurde die Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH (steg) damit beauftragt, das ehemalige Schulgebäude sowie die umliegenden Flächen hinsichtlich ihrer Entwicklungspotentiale zu prüfen. Hierbei wurde u.a. festgestellt, dass Teilflächen der ehem. Schule ebenso Potential für Wohnungsbau bieten, woraufhin ein Gesamtkonzept unter Einbezug der bisherigen Stellplatzflächen der ehem. Schule sowie einer angrenzenden öffentlichen Grün- und Spielfläche erarbeitet wurde.

Vor dem Hintergrund der weiterhin starken Nachfrage nach Wohnraum in Hamburg, spielt die Bereitstellung von zusätzlichen Wohneinheiten eine wichtige Rolle für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Stadtentwicklung in der Hansestadt.

Während die angedachten sonstigen Nutzungen im Rahmen der Entwicklung der Flächen zwischen Berner Allee, Lienaustraße und der Straße Kleine Wiese auf Grundlage von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) genehmigungsfähig sind, wird für die Schaffung von Wohnungsbau die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich, da der Wohnungsneubau in geplanter Form auf dem stadteigenen Grundstück nicht mit dem geltenden Planrecht zu realisieren ist. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um Wohnnutzungen zu ermöglichen. Weitere Ziele der Planung sind es, die Wegeverbindungen und Gehölzstrukturen zu sichern und zu qualifizieren. Das Wohnbaufeld der Freien und Hansestadt Hamburg soll nach Planrechtschaffung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen über eine Ausschreibung aktiviert werden.

Das Plangebiet wird im Norden durch ein wohnbaulich genutztes Grundstück, im Osten durch den Fußballplatz des tus BERNE e.V. mit zugehöriger Sportanlage, im Süden durch die Berner Allee, im Südwesten durch ein Grundstück der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Farmsen-Berne und im Westen durch die Lienaustraße begrenzt.

## 2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28).

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB mit Verzicht auf eine Umweltprüfung, auf den Umweltbericht und auf die Anwendung der Eingriffsregelung

durchgeführt (siehe Kapitel 4).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W06/24 vom 26.07.2024 (Amtl. Anz. S. 1532) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit Bereitstellung von Informationsmaterial im Internet hat nach der Bekanntmachung vom 26.11.2021 (Amtl. Anz. Nr. 93) vom 06. bis 20. Dezember 2021 stattgefunden. Die Veröffentlichung des Plans im Internet und die Auslegung des Plans nach § 3 Abs. 2 BauGB hat nach der Bekanntmachung vom 26.07.2024 (Amtl. Anz. S. 1532) in der Zeit vom 09.09.2024 bis einschließlich 09.10.2024 stattgefunden.

Nach einem Beschluss des Hauptausschusses der Bezirksversammlung Wandsbek vom 12.03.2024 wurde der Geltungsbereich angepasst. Vormalig war das Grundstück der südwestlich des Geltungsbereichs ansässigen Friedenskirche der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Farmsen-Berne (Flurstück 3658) und die dieses begleitende anteilige Straßenverkehrsfläche Bestandteil des Bebauungsplans.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeschreibung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt das Plangebiet zum Großteil als Wohnbaufläche dar. Am südlichen und östlichen Rand stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen dar, durch die parallel zur Berner Allee Wasserflächen verlaufen. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht 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 Bereich des Plangebiets das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ sowie die milieübergreifende Funktion „Entwickeln des Landschaftsbildes“ und für einen Teilbereich „Grünqualität sichern, parkartig“ dar. Das Plangebiet befindet sich weitestgehend innerhalb der Osterbek - Landschaftsachse. Der an das Plangebiet angrenzende Sportplatz ist als „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ dargestellt. Im Bereich der Berner Au ist eine „Gewässerlandschaft mit Auenbereichen“ und einer beidseitig angrenzenden „Parkanlage“ dargestellt.

Die Fachkarte des Landschaftsprogramms „Grün Vernetzen“ (Stand April 2018) stellt für den Großteil des Plangebiets „Bauflächen“ dar. Die Berner Au wird als „Gewässer in Landschaftsachsen und Grünen Ringen“ dargestellt. Weiterhin wird im Bereich der Berner Au ein „Handlungsschwerpunkt Landschaftsachse“ dargestellt. Die an die Berner Au angrenzenden Flächen sowie der Sportplatz werden als „Landschaftsachse in der inneren und äußeren Stadt“ dargestellt und liegen innerhalb eines Bereichs zur „Entwicklung der Landschaftsachse“

Die Karte Arten- und Biotopschutz des Landschaftsprogramms stellt für das Plangebiet „Offene Wohnbebauung“ mit parkartigen Strukturen“ dar. Der Sportplatz wird als „Sportanlage“, die Berner Au als „Übrige Fließgewässer“ sowie als „Linearer Biotopverbund“ dargestellt. Auf beiden Seiten des Gewässers sind „Auenbereiche der übrigen Fließgewässer mit parkartigen Strukturen“ dargestellt. Direkt südlich und mittelbar nördlich vom Plangebiet schließt „Landschaftsschutzgebiet“ an.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist mit seinen vorgesehenen Festsetzungen aus dem Landschaftsprogramm entwickelbar. Eine Änderung des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Baustufenplan**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Baustufenplans Farmsen vom 20. Mai 1955, der den Großteil des Plangebiets als Fläche mit besonderer Nutzung mit der Zweckbestimmung Jugendheim festsetzt. Da diese Festsetzungen nicht in aktuelles Planrecht übergeleitet wurden, bewertet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben auf diesen Flächen ausgehend von der tatsächlichen gegebenen örtlichen Situation nach § 34 BauGB. Der Baustufenplan trifft im Bereich des Plangebiets keine Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung.

Für die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung ist die Schaffung neuen Planrechts erforderlich.

### **3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen**

Für das Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt.

### **3.2.3 Kampfmittelverdacht**

Für die Flurstücke 3170, 5253, 5254, 5400 und 5444 wurden im April 2022 im Rahmen einer Luftbildauswertung keine Hinweise auf Bombenblindgänger oder vergrabene Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg gefunden. Für diese Flurstücke sind nach heutigem Stand keine Maßnahmen nach § 6 Abs. 2 KampfmittelVO notwendig. Im übrigen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nach heutigem Stand nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen bei dem Kampfmittelräumdienst abzufragen.

### **3.2.4 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumSchVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126).

### 3.2.5 Artenschutz

Bei der Umsetzung von Vorhaben sind die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), zu beachten.

### 3.2.6 Denkmalschutz

Es stehen keine Flächen bzw. Gebäude im Plangebiet des Bebauungsplans unter Denkmalschutz. Die nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung (Lienaustraße 9, 11, 13) entlang der Lienaustraße sowie die ehemalige Schule Berne, Lienaustraße 32, sind denkmalgeschützt.

### 3.2.7 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235 S. 1), soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. Es verankert die im Klimaschutzplan 2050 festgelegten Klimaschutz- und Sektorziele erstmals gesetzlich.

### 3.2.8 Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG)

Im Hamburgischen Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443), sind die Klimaziele und die Pflichten für Photovoltaik, Wärmenetze und Ladeinfrastruktur gesetzlich verankert.

## 3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

### 3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

#### „Vertrag für Hamburg“ und „Wohnungsbauprogramm Bezirk Wandsbek 2025“

Im Jahr 2011 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke sich mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zu einer erheblichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Senat und Bezirke streben seitdem an, die Zahl der neu genehmigten Wohnungen pro Jahr deutlich zu steigern. Im Jahr 2016 wurde in einer Fortführung des Vertrags die damalige Zielvereinbarung von 6.000 Wohnungsgenehmigungen auf 10.000 jährlich erhöht. Am 23. Juni 2021 haben die Bündnispartner aus Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirken eine Vereinbarung für die laufende 22. Legislaturperiode unterzeichnet.

Um die Wohnungsbauziele zu konkretisieren, schreibt das Bezirksamt jährlich das Wohnungsbauprogramm fort. Das Bezirksamt strebt mit dem in der Bezirksversammlung beschlossenen „Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2025“ an, dem vertraglichen Ansatz von jährlich 1.800 genehmigten Wohnungen in Wandsbek nachzukommen.

#### Kappungsgrenzenverordnung vom 08.08.2023 (HmbGVBl. S. 267)

Die Planung entspricht den Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg, dem hohen Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen und verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat in der Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 26. Juni 2018 festgestellt, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

#### Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23.06.2020, HmbGVBl. S. 341

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 1 KappungsgrenzenVO) und welche einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist (§ 1 MietpreisbegrenzungsVO).

#### Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Seit Juli 2021 ist die Freie und Hansestadt Hamburg im Sinne des § 201a BauGB (HmbGVBl. 2021, 530) als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt festgestellt. Die Landesregierungen wurden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Mit der Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs (HmbGVBl. 2021, 530) vom 13. Juli 2021 wird diesem darüber hinaus Rechnung getragen.

#### Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt - Hamburger Maß

Die Leitlinien formulieren den Handlungsrahmen für ein angemessenes Hamburger Maß einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Die Leitlinien hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau im September 2019 beschlossen, um für Hamburg gemeinsame Grundlagen zu schaffen, wie angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist. Die Leitlinie ist als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

#### Vertrag für Hamburgs Stadtgrün

Der Vertrag für Hamburgs Stadtgrün (Drucksache 21/16980) hat zum Ziel, die Naturquantität und -qualität in Hamburg zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß Einigung mit der Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ darf gemäß Petition I.5 der vorhandene Bestand an öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen grundsätzlich nicht für bauliche Entwicklungen in Anspruch

genommen werden. Zur Stärkung der Naturquantität soll der vorhandene Bestand an öffentlichen Grün- und Erholungsflächen von Bebauung freigehalten werden.

Für die Umsetzung dieser Vereinbarung wurde ein Vertrag für Hamburgs Stadtgrün (VfHHS) zwischen den Senatsbehörden und den Bezirksämtern sowie anderen städtischen Trägern der Grünentwicklung (Drucksache 21/01547 vom 17. Juni 2021, beschlossen am 22. Juni 2021) geschlossen. Mit dem Vertrag verpflichten sich die Vertragspartner auf eine eigenverantwortliche und aktive Umsetzung dieses Ziels. Durch den Senatsbeschluss des Vertrags hat dieser für die Bebauungsplanung den Charakter eines übergeordneten, gemeindlichen Konzeptes i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit als öffentlicher Belang in der Abwägung zu berücksichtigen.

### Gründachstrategie

Die „Gründachstrategie für Hamburg - Zielsetzung, Inhalt und Umsetzung“ (Drucksache 20/11432 vom 08. April 2014) verbindet das stadtentwicklungspolitische Ziel der nachhaltigen Flächenentwicklung mit den klimapolitischen Zielsetzungen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes. Gemäß Ziffer 2.3.2 der Strategie soll „in Bereichen, in denen stadtklimatisch die Anzahl sommerlicher Hitzetage und -nächte zunehmen wird, sowie in Gebieten, die mit Freiräumen unterversorgt sind, grundsätzlich Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern festgesetzt“ werden.

## **3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

### Boden- und Baugrundgutachten

Für das Plangebiet liegt ein Boden- und Baugrundgutachten mit Stand vom August 2023 vor. Die Erkenntnisse sind in Kapitel 5.6.5 dargelegt.

### Entwässerungskonzept

Für das Plangebiet liegt ein Entwässerungskonzept mit Stand vom September 2023 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.4.5 aufgezeigt.

### Grünordnerischer Fachbeitrag

Für das Plangebiet liegt ein Grünordnerischer Fachbeitrag mit Stand vom Oktober 2023 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.6.7 dargestellt.

### Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für das Plangebiet liegt ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Stand vom Oktober 2023 vor. Die Erkenntnisse sind in Kapitel 5.6.4 dargelegt.

### Baumgutachten

Für die Bäume im Plangebiet liegt ein Baumgutachten vom Januar 2019 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.6.3 dargestellt.

### Faunistischer Fachbeitrag Fledermäuse

Für das Plangebiet wurde ein Faunistischer Fachbeitrag Fledermäuse mit Stand vom November 2022 angefertigt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.6.4 dargestellt.

### Biotopkartierung

Für das Plangebiet wurde eine Biotopkartierung mit Stand vom Dezember 2022 angefertigt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.6.4 dargestellt.

### Avifaunistischer Fachbeitrag

Für das Plangebiet liegt ein Avifaunistischer Fachbeitrag mit Stand vom Januar 2023 vor. Die Ergebnisse werden in Kapitel 5.6.4 aufgezeigt.

### Schalltechnisches Gutachten

Für das Plangebiet liegt ein Schalltechnisches Gutachten mit Stand vom September 2023 vor. Die Erkenntnisse sind in Kapitel 5.6.1 dargelegt.

### Verkehrstechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung zu Erschließung und Mehrverkehren mit Stand vom August 2023 angefertigt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.4.1 und 5.4.2 zusammengefasst.

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

### **3.4.1 Lage und Größe des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Farmsen-Berne (Ortsteil 514) des Bezirks Wandsbek. Es umfasst die Flurstücke 3168, 5253, 5254, 5400, 5444 und anteilig 3170 der Gemarkung Farmsen (0545) sowie Teile der Lienustraße (Flurstück 1309) und der Berner Allee (Flurstück 308).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 14.850 m<sup>2</sup>.

Das allgemeine Höhenniveau des Plangebiets liegt bei etwa +23,5 bis +25 m üNN. Das Gelände fällt von Westen nach Osten leicht um 1,5 m ab.

### **3.4.2 Gebäude- und Nutzungsbestand**

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich im nördlichen Bereich um Teilflächen der ehemaligen Schule Berne. Auf den Flurstücken 5253 und 5444 befinden sich eingeschossige ehemalige Schulgebäude in Form von Pavillonbauten und Nebengebäuden, sowie die Kindertagesstätte Sonnenhügel.

Südlich der Bauten ist auf dem Flurstück 5254 eine oberirdische Stellplatzanlage vorhanden, welche derzeit von der Kindertagesstätte und vom tus BERNE e.V. genutzt wird. Die Zufahrt

zu dieser Stellplatzanlage erfolgt von der Berner Allee, die dazu die Berner Au quert. Die Zufahrt sowie die Stellplatzanlagen werden in die Planung integriert.

Zwischen dem außerhalb des Plangebiets befindlichem kircheneigenen Grundstück, dem Parkplatz, der Berner Au und dem Kita-Gelände befindet sich eine gewidmete, öffentliche Grünfläche mit einem öffentlichen Spielplatz. Diese sollen im weiteren Umfeld des Bebauungsplangebietes funktional ersetzt werden. Am südlichen Rand des Plangebiets verläuft die Berner Au im Plangebiet (Flurstück 3168).

Innerhalb des Plangebiets befindet sich insgesamt eine Kindertagesstätte (Kita „Sonnenhügel“). Die derzeit zentral im Plangebiet ansässige Kindertagesstätte soll in einen außerhalb des Plangebietes zu errichtenden Neubau westlich der Sportstätten einziehen.

Auf der zum Plangebiet gehörenden Fläche des Flurstücks 3170 befindet sich aktuell die Zufahrt zu den bestehenden Stellplatzanlagen der ehem. Schule sowie zu den Stellplatzanlagen des tus BERNE e.V. außerhalb des Plangebietes. Am südlichen und westlichen Rand des Plangebiets befinden sich Verkehrsflächen der Lienaustraße und Berner Allee.

Im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen befindet sich ein umfangreicher und ortsbildprägender Baumbestand. Der Bachlauf der Berner Au weist eine überwiegend langsame Fließgeschwindigkeit auf und ist durch Begleitvegetation nahezu vollständig verschattet. Der Vegetationsraum setzt sich aus vielen Gehölzen zusammen, die eine Höhe von bis zu 15 m erreichen. Die Berner Au nimmt eine wichtige Funktion im Biotopverbund ein. Der Ufergehölzsaum ist als Bestandteil naturnaher Fließ- und Stillgewässer bzw. deren Verlandungsbereiche nach § 30 BNatSchG geschützt. Die Berner Au selbst ist im Hamburger Biotopkataster linienhaft als geschütztes Biotop nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG eingestuft.

Das Überschwemmungsgebiet der Berner Au bei einem 100-jährigen Hochwasser umfasst einen kleinen Teil des Plangebiets an den Rändern des Verlaufs der Berner Au sowie einen Teil der Berner Allee.

### **3.4.3 Umfeld**

Unmittelbar nördlich grenzt ein wohnbaulich genutztes Grundstück an, das mit einem Einzelhaus bebaut ist. Nordöstlich befindet sich die denkmalgeschützte ehemalige Schule Berne in einem vom Oberbaudirektor und Architekten Fritz Schumacher entworfenen, viergeschossigen Backsteinbau. Der Schulbetrieb wurde 2016 aufgegeben, eine Nachnutzung als Kultur- und Bildungszentrum soll erfolgen. Zum Nachnutzungskonzept des Schulgebäudes gehört der Einbezug der Geschäftsstelle des tus BERNE e.V. und kultureller Nutzungen mit Stadtteilbezug.

Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich der Fußballplatz und die Sportstätten des tus BERNE e.V.. Derzeit wird die Erneuerung der Sportflächen mit verschiedenen Maßnahmen, u.a. mit der Errichtung einer neuen Sporthalle, vorbereitet. Östlich des

Fußballplatzes befindet sich der Gewässerlauf der Berner Au und eine eingeschossige Reihenhausbauung.

Südwestlich des Plangebiets befinden sich verschiedene Gebäude der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Farmsen-Berne, bestehend aus der Friedenskirche, einem Gemeindehaus und einer ehemaligen Kindertagesstätte mit Belegenheit an der Lienaustraße sowie einem zweigeschossigen Wohngebäude mit Belegenheit an der Berner Allee.

Nordwestlich der Lienaustraße und südöstlich der Berner Allee besteht eine offene Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die umgebende Bebauung im Osten, Norden und Nordwesten des Plangebiets sind Teil der denkmalgeschützten Siedlung Gartenstadt Berne. Die Siedlung aus Einzel- und Doppelhäusern entstand vor allem in den 1920er Jahren in genossenschaftlicher Selbsthilfe und zeichnet sich noch heute durch im Wesentlichen gleichförmige Gebäude mit großen Grundstücken aus.

Südlich und östlich des Plangebiets verläuft die Landschaftsachse der Berner Au. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Berner Wald, der sich ebenso wie der südlich des Plangebiets befindliche Verlauf der Berner Au mit begleitenden Wanderwegen und Waldflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Farmsen befindet. Die an die Berner Au grenzenden Bereiche sind als Überschwemmungsgebiete gekennzeichnet.

In etwa 20-minütiger fußläufiger Entfernung vom Plangebiet ist das Nahversorgungszentrum Berne zu erreichen. Westlich des Plangebiets befinden sich in circa 800 m Entfernung mehrere Nahversorgungsbetriebe. Die nächste Grundschule liegt in 500 m in östlicher Richtung in der Berner Allee. Die nächste weiterführende Schule befindet sich in 1,6 km Entfernung im Hermelinweg.

#### **3.4.4 Verkehrsinfrastruktur**

Das Plangebiet ist über die Berner Allee und die Lienaustraße verkehrlich an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Berner Allee mündet nach Osten in den Berner Heerweg, der eine Verbindung zum Hamburger Zentrum und den Anschluss an andere überregionale Straßen bietet. Die westlich des Plangebiets verlaufende Lienaustraße liegt innerhalb einer Tempo-30-Zone, auf der südlich verlaufenden Berner Allee gilt Tempo 50. Parkstände, die nicht angeordnet oder baulich hergestellt sind (Fahrbahnrandparken), befinden sich straßenbegleitend an der Lienaustraße.

Radfahrende können das Plangebiet über den getrennten Geh- und Radweg beidseitig der Berner Allee (Radfahrstreifen auf kleinem Teilstück ohne Benutzungspflicht) und aufgrund der Ausweisung der Lienaustraße als Tempo-30-Zone über Straßen im Mischverkehr erreichen. Im Umfeld des Plangebiets bestehen zahlreiche Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr in Grünflächen.

Über Busverbindungen besteht eine Anbindung an das ÖPNV-Netz. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar im Bereich des Plangebiets an der Berner Allee (Haltestelle

Lienaustraße), hier verkehren die Buslinien 17 und der Nachtbus 617. Die Metrobuslinie 17 Richtung U Berne und U / S Barmbek verkehrt in der Hauptverkehrszeit im 10-Minuten-Takt und in der Nebenverkehrszeit sowie abends im 20-Minuten-Takt. Die Nachtbuslinie 617 bindet das Plangebiet auch nachts an die beiden Schnellbahnhaltstellen U Berne und U / S Barmbek an. Die nächstgelegene U-Bahnstation ist die U1 Berne, welche vom Plangebiet aus in etwa 15 Minuten zu Fuß (ca. 1 km Luftlinie) zu erreichen ist, die Fahrzeit dorthin mit dem Bus beträgt 5 Minuten.

## **4 Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, der der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie Umweltbericht nach § 2a BauGB und ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufgestellt. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden jedoch in die Abwägung eingestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor: Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO unterschreitet den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Das Plangebiet weist insgesamt lediglich eine erwartbare maximale Grundfläche von rund 2.500 m<sup>2</sup> auf, sodass eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich wird. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB) zu beachten sind. Auch wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das aus dem informellen, vorlaufenden Planungsprozess hervorgegangene Konzept für das stadteigene Grundstück (Flurstücke 5253, 5254, 5400 und 5444) soll nach Planrechtschaffung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen über eine Ausschreibung aktiviert werden.

Das städtebauliche Konzept sieht fünf Wohngebäude mit rund 70 Wohneinheiten vor, wovon sich vier Baukörper um eine mittig gelegene Spielplatzfläche gruppieren und der fünfte Baukörper nordöstlich davon als Solitär angedacht ist. Die Baukörper weisen eine Bruttogrundfläche von rund 7.000 m<sup>2</sup> auf und verfügen über drei bis vier Vollgeschosse. In Anlehnung an die benachbarte Gartenstadt Berne, sind die Dachflächen leicht geneigt, teilweise außerdem begrünt geplant.

Die Erschließung erfolgt sowohl über die Lienaustraße als auch über eine von der Berner Allee abgehende Stichstraße mit Wendeanlage, die zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem Sportplatz liegt. Der ruhende Kfz-Verkehr wird größtenteils außerhalb des Plangebietes in einer Sammelstellplatzanlage verortet. Das Konzept berücksichtigt zudem den vorhandenen, in Teilen wertvollen Baumbestand. Für die Müllentsorgung sieht das Konzept die Entsorgung über ein Unterflursystem vor, das mittels einer Aufstellfläche für Müllfahrzeuge westlich an der Wendeanlage zu erreichen ist. Zudem sind im gesamten Plangebiet an unterschiedlichen Stellen überdachte Fahrradabstellanlagen und Fahrradstellplätze vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan Farmsen-Berne 39 wird u.a. auch die Bebauung einer gewidmeten, öffentlichen Grünfläche und eines Kinderspielplatzes auf dem Flurstück 5400 vorbereitet, für die im Umfeld des Plangebiets Ersatz auf zwei Teilflächen (Flurstück 1302 und 3740 in der Gemarkung Farmsen) geschaffen wird.

Gemäß des Vertrags für Hamburgs Stadtgrün, soll der vorhandene Bestand an öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen nicht für bauliche Entwicklungen in Anspruch genommen werden. Eine Bebauung der vorhandenen Parkanlage wird dennoch für städtebaulich verträglich erachtet, da diese aufgrund ihrer geringen Größe und Qualität sowie Lage inmitten eines durch Grün- und Erholungsflächen geprägten Stadtteils nur eine untergeordnete Rolle bei der Freiraumversorgung spielt. Demgegenüber ermöglicht die Bebauung der vorhandenen Grün- und Spielfläche im Rahmen einer Neustrukturierung der umliegenden Flächen die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum insbesondere auch unter Berücksichtigung des vorhandenen umfangreichen Baumbestandes.

## **5.2 Allgemeines Wohngebiet**

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Wohnnutzung zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für einen Großteil des Plangebiets gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Durch diese Gebietsfestsetzung wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohnungsbau mit ergänzenden Nutzungen im Plangebiet geschaffen (beispielsweise soziale Einrichtungen). Somit wird festgesetzt, dass Wohnen die Hauptnutzung des gesamten Plangebiets bildet, zugleich bietet dieses Baugebiet aber grundsätzlich auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Nutzungsmischung. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet wird an das überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Umfeld angeknüpft. Im Umfeld des Plangebiets sind bereits heute neben der überwiegenden Wohnnutzung kleinere nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie Sport- und Kulturnutzungen vorhanden.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden sämtlich ausgeschlossen, um die Nutzung vorrangig für dringend benötigten Wohnungsbau zu sichern und den zu erwartenden Verkehrs- und Immissionsbelastungen durch den Betrieb dieser Nutzungen vorzubeugen. Gartenbaubetriebe

werden außerdem aufgrund ihres großen Flächenbedarfs, der den städtebaulichen Zielen des Planungskonzepts entgegensteht, ausgeschlossen. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“ (§ 2 Nr. 1 der Verordnung)*

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Der als Allgemeines Wohngebiet festzusetzende Teil des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 11.700 m<sup>2</sup>. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie ergänzend die maximale Gebäudehöhe bis zum First festgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Gebäude wird bei der Errichtung von Neubauten die Bestandsbebauung der benachbarten Gartenstadtsiedlung Berne in Betracht gezogen und in ihrer Denkmaleigenschaft gewürdigt. Weiterhin werden die Leitlinien des „Hamburger Maß“ berücksichtigt, indem eine dem Ort angemessene bauliche Dichte festgesetzt wird.

#### Grundflächenzahl

Für das WA wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt (vgl. Planzeichnung). Dieser Wert entspricht der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Bebauung des WA und wird unter Berücksichtigung wichtiger und schützenswerter Freiräume und Grünbestände für den Standort als angemessen gewertet.

#### Zahl der Vollgeschosse/Firsthöhe

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der Gebäude bis zur Firsthöhe als Höchstmaß detailliert festgesetzt. Die maximale Zahl der festgesetzten Vollgeschosse liegt zwischen drei und vier Geschossen, die maximale Höhe der Gebäude bezogen auf die Firsthöhe über NHN zwischen 33,5 und 40,0 m.

Die detaillierten Festsetzungen werden getroffen, um das geplante städtebauliche Konzept planungsrechtlich zu sichern und somit eine Verträglichkeit zwischen den Neubauten und der denkmalgeschützten Bestandsbebauung der Gartenstadtsiedlung Berne zu erwirken. Neben der zeichnerischen Festsetzung zur Firsthöhe als Höchstmaß (vgl. Planzeichnung) wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.“ (§ 2 Nr. 2 der Verordnung)*

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird das Baukonzept planungsrechtlich gesichert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen baukörperbezogen festgesetzt.

Die Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard ist verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Dies gilt auch für Balkone und Terrassen, da diese als Gebäudeteil anzusehen sind. Während Erdgeschosswohnungen überwiegend mit Terrassen ausgestattet sind, können für Wohnungen in den oberen Geschossen Balkone geplant werden. Das Konzept sieht entsprechend Terrassen und einen größeren Anteil an Balkonen vor, die von der Geringfügigkeit nicht mehr gedeckt sind. Um in diesen Bereichen die Schaffung von Balkonen in ausreichender Nutzbarkeit planungsrechtlich zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m und für Balkone ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m ermöglicht. Um städtebaulich nachteilig wirkende übermäßige Balkontiefen zu vermeiden, wird durch die textliche Festsetzung das städtebaulich vertretbare Maß festgesetzt. Die Tiefe der jeweiligen Terrasse wird ebenfalls begrenzt, damit die Außenanlagen städtebaulich nicht von diesen privat genutzten Anlagen dominiert werden. Die festgesetzten Höchstmaße stellen somit ein angemessenes Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlage bzw. Balkonen her. Gleichzeitig werden für die Bewohnerinnen und Bewohner gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessener Größe ermöglicht. Mit dem Ausschluss einer Überschreitung der Baugrenzen im Bereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen wird dem Baumschutz Rechnung getragen. Im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen schließt sich die Überschreitung ohnehin aus. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

*„In den allgemeinen Wohngebieten können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,50 m ausnahmsweise zugelassen werden. Für Terrassen können die Baugrenzen um bis zu 3 m überschritten werden. Überschreitungen der Baugrenzen sind unzulässig im Kronenbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen.“ (§ 2 Nr. 3 der Verordnung)*

Außerdem werden im Innenhof Nebenanlagen ausgeschlossen, sofern sie nicht dem Kinderspiel dienen, um einen qualitativ hochwertigen und gut nutzbaren Freiraum für die Anwohnenden zu schaffen. Die nach HBauO erforderlichen Kinderspielflächen können somit in diesem Bereich nachgewiesen werden. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Auf der festgesetzten Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen sind Nebenanlagen ausgeschlossen, sofern sie nicht dem Kinderspiel dienen.“ (§ 2 Nr. 17 der Verordnung)*

### Bauweise

Für das WA werden Firstrichtungen festgesetzt. Diese dienen der Sicherung der im städtebaulichen Konzept beabsichtigten Raumbildung und sollen zudem die Herstellung der unterschiedlichen Dachneigungen zum Innenhof hin klarstellen.

## 5.4 Erschließung

### 5.4.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 39 ist eine Verkehrsgutachterliche Stellungnahme erarbeitet worden. In dieser wird die Verkehrserzeugung der möglichen Bebauung und der zukünftigen Nutzungen prognostiziert. Anschließend wurden die Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung an den Knotenpunkten Berner Allee / Zufahrt tus BERNE e.V., Berner Allee / Lienaustraße und Berner Allee / Lienaustraße / Kathenkoppel bewertet. Weiterhin wurde die Verkehrserschließung in Zusammenarbeit mit den anderen Fachplanern konzipiert und die Befahrbarkeit des Grundstücks durch die Müllentsorgung, für Lieferverkehre und Rettungsfahrzeuge untersucht.

#### Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets soll über die bestehende Lienaustraße und eine von der Berner Allee abgehende, neu herzustellende, öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße) erfolgen, die sich weitestgehend im Bereich der bisherigen Zufahrt befindet. Die Dimension der Planstraße ist so konzipiert, dass eine Befahrung mit dem 3-achsigen Müllfahrzeug sichergestellt wird und die ortsbildprägenden Bäume bestmöglich geschützt werden können. Zum Erhalt einiger ortsbildprägender Bäume im Zugang des Quartiers wurde die Wendeanlage so weit wie möglich/nötig im Norden angeordnet. Um der fußläufigen Erschließung Rechnung zu tragen, berücksichtigt der vorgesehene Straßenquerschnitt der Wendeanlage einen einseitigen Gehweg mit einer Breite von ca. 3,25 Metern. Die östlich des Plangebietes befindlichen Nutzungen insbesondere der Sportcampus Tus Berne e.V., eine auf dem Gelände geplante Sammelstellplatzanlage sowie die geplante Kita werden künftig ebenfalls über die Planstraße erschlossen.

Die neu herzustellende Planstraße wird zu großen Teilen auf einer Fläche liegen, die bereits heute durch eine Straße und angrenzende Stellplätze versiegelt ist. Das bestehende Brückenbauwerk sowie die östlich der Straße angrenzende Stellplatzanlage geben bereits vor, dass die Höhenlage der neuen Straße nicht wesentlich von der Höhenlage der heutigen Erschließungsanlagen abweichen wird und damit keine Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebiets zu erwarten ist. Die Straßenplanung wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen und die genannten Anforderungen berücksichtigen.

Für die verkehrstechnische Bewertung der äußeren Erschließung ist eine überschlägige Bemessung und der Nachweis der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte auf Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen erfolgt. Die drei betrachteten Knotenpunkte in der Berner Allee (Zufahrt tus BERNE e.V., Lienaustraße und Lienaustraße/Kathenkoppel) weisen auch nach Realisierung des Bauvorhabens in den Hauptverkehrszeiten eine mindestens gute bis zufriedenstellende Verkehrsqualität für alle Verkehrsteilnehmer (Kfz, Rad- und Fußverkehr) auf. Durch die vorhandenen Kapazitätsreserven können auch deutliche Aufkommensabweichungen und/oder -schwankungen leistungsgerecht

aufgefangen werden. Ausbaumaßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsqualität über die Planstraße hinaus sind somit nicht erforderlich. Der Wirtschaftsverkehr (i.d.R. Lieferverkehr und Müllentsorgung) ist mit der vorgeschlagenen Konzeption und Bemessung der Wendeanlage in der Planstraße problemlos abwickelbar.

Der Straßenquerschnitt wird östlich der Lienaustraße um ca. 65 cm verbreitert, um Straßenverkehrsflächen für den Ausbau eines barrierefreien Gehweges mit einem Maß von 2,65 m planungsrechtlich zu ermöglichen. Bei der Verbreiterung des Gehwegs ist der angrenzende, zu erhaltende Baumbestand zu beachten.

#### **5.4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft eine Wegeverbindung, die zum Großteil außerhalb des Geltungsbereichs liegt, in Nord-Süd-Richtung. Im südlichen Bereich befindet sich ein Teil der Wegeverbindung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Für diese Fläche im Osten des Plangebiets, nördlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, setzt der Bebauungsplan Geh- Fahr- und Leitungsrechte fest, um die bestehende Wegeverbindung von der Berner Allee zur Lienaustraße zu sichern und die Erschließung der angrenzenden Nutzungen (Sporthalle, Kita, Sportplatz usw.) zu gewährleisten.

Durch die Wegeverbindung soll eine verbesserte Vernetzung der benachbarten kulturellen, sozialen und sportlichen Einrichtungen mit dem geplanten Wohnquartier sowie der umliegenden Nachbarschaft erreicht werden. Ziel ist es, die fuß- und radläufige Erreichbarkeit zu stärken und die Wegeverbundqualität zu erhöhen. Die Herstellung, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht ist von den Flächeneigentümern zu übernehmen.

Zusätzlich dient die Wegeverbindung der Befahrbarkeit für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge und muss daher für entsprechende Fahrzeuge passierbar sein. Der Bebauungsplan setzt fest:

*„Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche als Geh- und Radweg hergestellt und dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr, den Entsorgungsbetrieben sowie der Feuerwehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Leitungsträger der Ver- und Entsorgungsbetriebe, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.“  
(§ 2 Nr. 16 der Verordnung)*

#### **5.4.3 Ruhender Verkehr**

Im Bestand befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans entlang der Lienaustraße Parkstände in Längsaufstellung, an der Berner Allee sind keine Parkstände vorhanden. Bei den Parkständen handelt es sich nicht um angeordnete oder baulich hergestellte Parkstände. Ein Parken am Fahrbahnrand ist unter Beachtung der StVO jedoch möglich. Diese Bestandssituation wird auch vor dem Hintergrund der geplanten Wohnbebauung als auskömmlich erachtet und bleibt in der Planung unverändert erhalten. Vor dem Hintergrund

des in weiten Teilen erhaltenswerten Baumbestandes sind im WA keine Flächen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Außerdem soll das Ziel, ein autoreduziertes Quartier zu realisieren, verfolgt werden. Der ruhende Verkehr für die geplante Wohnbebauung soll entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zukünftig größtenteils außerhalb des Plangebiets in einer offenen oberirdischen Stellplatzanlage südlich des östlich angrenzenden Sportplatzes untergebracht werden. Im allgemeinen Wohngebiet wird eine kleinere Stellplatzanlage berücksichtigt, die von der neu herzustellenden öffentlichen Stichstraße anfahrbar ist. An der öffentlichen Stichstraße werden auch Stellplätze für die außerhalb des Plangebiets gelegene neue Kindertagesstätte angeordnet.

Die Freiflächen im Plangebiet bieten ausreichend Raum zur Verortung erforderlicher Fahrradabstellanlagen. Im Funktionsplan sind mehrere überdachte Fahrradhäuschen vorgesehen, die den Neubauten zugeordnet werden.

Aufgrund des Ziels, ein autoreduziertes Quartier zu planen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Grundstruktur für ein zukünftiges Mobilitätskonzept erarbeitet, welches die Notwendigkeit einer Gesamtperspektive für Parken und alternative Mobilitätsangebote aufzeigt. Weiterhin wurden Maßnahmen zur Vermeidung von MIV, zur Regelung des ruhenden MIV im Quartier, zur Regelung des ruhenden MIV im Stadtteil und zur Regelung von Halte-/Anlieferzonen im Rahmen eines Lösungspakets vorgestellt. Diese empfohlenen Maßnahmen sollen bei der vorgesehenen Grundstücksausschreibung berücksichtigt und weiter konkretisiert werden.

#### **5.4.4 Ver- und Entsorgung**

Leitungen zur Strom-, Telekommunikation- und Wasserversorgung sind in den angrenzenden Straßen aufgrund der bereits bestehenden Bebauung vorhanden.

Durch die geplante Wendeanlage besteht die Möglichkeit einer Müllentsorgung über ein Unterflursystem, das mittels einer Aufstellfläche für Müllfahrzeuge westlich an der Wendeanlage zu erreichen wäre. Die Sammlung sowie Abholung des Mülls muss auf Privatgrund erfolgen. Für den Nachweis der Befahrbarkeit für den Lieferverkehr, die Müllentsorgung und den Rettungswagen wird als Bemessungsfahrzeug ein 3-achsiges Müllfahrzeug verwendet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilungsnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung, die in ihrer Lage unverändert bleiben und für eine Entstörung sowie Instandhaltung jederzeit zugänglich sein müssen. Die geplante Wohnraumnachverdichtung erfordert zur Deckung des Energieversorgungsbedarfs eine weitere Netzstation. Der hierfür beabsichtigte Standort auf privaten Grundstücksflächen südlich der geplanten Aufstellfläche für Müllfahrzeuge soll bei der vorgesehenen Grundstücksausschreibung berücksichtigt werden.

#### **5.4.5 Entwässerung**

##### Regenwasser

Im Rahmen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 39 ist ein Entwässerungskonzept für die

Versickerung von Niederschlagswasser erstellt worden. Dabei wurden zulässige Einleitmen- gen, die Bemessung des Rückhaltevolumens und die Behandlungsbedürftigkeit des Wassers berücksichtigt. Das Entwässerungskonzept trifft darüber hinaus Aussagen zur Oberflächen- entwässerung, zur Notentwässerung und Höhengestaltung, zur Schmutzwasserentsorgung und zur Planstraße innerhalb des Geltungsbereichs.

Ausweislich eines Baugrundgutachtens wurden im gesamten Plangebiet unterhalb gering- mächtiger Auffüllung flächig Geschiebemergelböden vorgefunden, die einer Versickerung ent- gegenstehen. Weiterhin liegt ein sehr hoher Grundwasserspiegel zwischen 1 m und 2 m unter Geländeoberkante vor. Aus diesen Gründen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich.

Eine Retention von Niederschlagswasser auf der Dachebene ist vorliegend nicht möglich, weil die Dächer aus städtebaulichen Gründen nicht als Flachdach geplant sind. Daher sieht das Entwässerungskonzept eine Rückhaltung auf dem Grundstück vor. Grundsätzlich erscheint in Teilbereichen eine oberirdische Rückhaltung in offenen Mulden oder Gräben technisch und räumlich umsetzbar. Das Plangebiet ist jedoch durch einen umfangreichen Baumbestand ge- prägt, der erhalten werden soll. Die nach Umsetzung der Neubebauung zur Verfügung ste- henden Grün- und Freiflächen außerhalb des Wurzelbereichs von Bäumen sind begrenzt. Da- her soll ausnahmsweise auch eine unterirdische Rückhaltung, bspw. in Rigolen, zugelassen werden. Es ist die Herstellung einer neuen Einleitstelle in die Berner Au nach Maßgabe der zuständigen Dienststellen vorgesehen. Die gedrosselte Einleitung in die Berner Au wird in ei- nem gesonderten wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt, da für eine entspre- chende Regelung im Bebauungsplan selbst keine planungsrechtliche Rechtsgrundlage er- sichtlich ist. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Im allgemeinen Wohngebiet ist das Niederschlagswasser, sofern und soweit es nicht gesammelt und genutzt wird, über naturnah zu gestaltende, standortgerecht zu be- pflanzende Rinnen, Mulden, Gräben oder Regenrückhaltebecken zurückzuhalten und in die öffentliche Vorflut abzuleiten. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sofern und soweit eine oberirdische Rückhaltung nicht möglich ist, kann die Rückhaltung ausnahmsweise auch durch unterirdische Anlagen (zum Beispiel Mulden-Rigolen-Systeme, Rigolen) erfolgen.“ (§ 2 Nr. 13 der Verordnung)*

Die Berner Au stellt die öffentliche, natürliche Vorflut im Einzugsbereich dar. Durch die neue Bebauung wird sich der Versiegelungsgrad nicht wesentlich ändern, zudem ist keine verän- derte Zusammensetzung des Wassers zu erwarten. Demnach wird durch die geplante Einlei- tung von unbelastetem Niederschlagswasser in die Berner Au keine Beeinträchtigung des Ge- wässers erwartet. Die Einleitung ist so zu gestalten, dass es zu keinen Auskolkungen des Gewässerbettes kommt.

### Starkregenvorsorge

Die Starkregengefahrenkarte zeigt nördlich des Plangebiets entlang der St. Jürgenstraße ei- nen Bereich, der als überflutungsgefährdet gekennzeichnet ist. Aus dem Plangebiet sind keine

direkten Fließwege in diesen Bereich und umgekehrt erkennbar. Da weder die Topographie noch die Fließwege im Rahmen der Umsetzung der Bebauung wesentlich verändert werden, sind keine Auswirkungen auf den in der Gefahrenkarte markierten überflutungsgefährdeten Bereich zu erwarten.

### Schmutzwasser

Die Entsorgung des Schmutzwassers der Planfläche ist durch das vorhandenes Schmutzwassersiel in der Lienaustraße sichergestellt.

#### **5.4.6 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Südöstlich des Allgemeinen Wohngebiets wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Diese umfasst eine Fläche von ca. 950 m<sup>2</sup> und fasst den Verlauf der Berner Au. Dadurch wird die natürliche Funktion der Berner Au als Vorflut gesichert.

#### **5.5 Gestalterische Festsetzungen**

Die ortsverträgliche Gestaltung der zulässigen Bebauung in Form von Geschosswohnungsbauten wird vor dem Hintergrund der direkten Nachbarschaft zur Gartenstadt Berne durch gestalterische Festsetzungen gesichert. Die Festsetzung reagiert mit seiner Dachform und unterschiedlichen Neigungen auf den Städtebau. Zudem berücksichtigt die geringere Neigung zum Innenhof den Schattenwurf des vorhandenen Baumbestands, um eine optimale Ausnutzung des Sonnenlichts bei einer Ost-Westausrichtung von Photovoltaikanlagen zu ermöglichen. Durch die Festsetzung der Dachform und -höhe sollen gestalterische Qualitätsansprüche gesichert werden. Der Bebauungsplan setzt fest:

*„Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Hauptanlagen als geneigte Dächer mit unterschiedlichen Dachneigungen herzustellen. Im allgemeinen Wohngebiet ist auf den der Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen zugewandten Dachseiten eine Neigung von 10 bis 20 Grad, und auf den abgewandten Dachseiten eine Neigung von 25 bis 35 Grad herzustellen.“ (§ 2 Nr. 6 der Verordnung)*

#### **5.6 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz**

##### **5.6.1 Lärm**

Im Rahmen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 39 wurde eine Schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrs-, Anlagen-, Sport- und Freizeitlärms auf das Plangebiet und die Umgebung erarbeitet. Dabei wurden neben den planbedingten Mehrverkehren durch den Bebauungsplan Farmsen-Berne 39 und dem auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Farmsen-Berne 39 einwirkenden Lärm auch Schallimmissionen der Sportanlagen des tus BERNE e.V., des Kulturzentrums Schule Berne sowie der Sammelstellplatzanlage und der Kita betrachtet. Ausgehend von den neu zu errichtenden Gebäuden werden aufgrund der Wohnnutzung keine schalltechnischen Auswirkungen auf die Nachbarschaft erwartet. Das Lärmgutachten ist auch nach Herausnahme des Kirchengrundstücks tragend für die Beurteilung der erwartbaren Lärmbelastung.

Die Untersuchung ergab für den Anlagen-, Sport- und Freizeitlärm keine unlösbaren schalltechnischen Konflikte für den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Lediglich im 2. OG ergibt sich am nördlichen Plangebäude eine geringfügige rechnerische Überschreitung der Richtwerte innerhalb der Ruhezeiten von bis zu 1 dB, welche durch das nordöstlich außerhalb des Plangebiets gelegene geplante Kleinspielfeld ausgelöst wird. Diese Überschreitung befindet sich jedoch an der unteren Grenze der Wahrnehmbarkeitsschwelle von bis zu 1 dB, sodass keine signifikanten Beeinträchtigungen für die Bewohner zu erwarten sind. Entsprechend werden auch keine Schallschutzmaßnahmen gegen Sportlärm im Plangebiet notwendig. Im Gutachten wird jedoch festgestellt, dass an der Bestandsbebauung an der Lienaustraße außerhalb des Plangebiets eine höhere rechnerische Überschreitung von bis zu 2 dB prognostiziert wird, welche unabhängig vom Plangebiet eine Schallschutzmaßnahme am Kleinspielfeld erforderlich macht. Um die weitaus höhere ermittelte potenzielle Richtwertüberschreitung an der Bestandsbebauung an der Lienaustraße zu vermeiden, empfiehlt der Gutachter, an der westlichen Seite des geplanten Kleinspielfelds eine Schallschutzwand (Schalldämmung von mindestens 25 dB) zu setzen. Eine solche Schalldämmung käme auch dem Plangebiet zugute, da sie zur Minderung der Schallimmissionen beitragen würde. Eine entsprechende Umsetzung einer Schallschutzmaßnahme mit dem Ziel, eine Minderung der Schallimmissionen im Rahmen von mindestens 25 dB zu erreichen, ist durch eine planexterne Abstimmung zwischen der FHH und dem tus Berne e.V. vorgesehen und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Kleinspielfeld berücksichtigt. Der Realisierung stehen auch keine HBauO Vorschriften wie § 11 HBauO entgegen. Unter Berücksichtigung einer geeigneten Schallschutzmaßnahme sind im Plangebiet keine Richtwertüberschreitungen mehr zu erwarten. Weiterhin sind durch die planbedingten Mehrverkehre, die durch mögliche Wohnbauvorhaben ausgelöst werden, keine schalltechnischen Konflikte in der Nachbarschaft festgestellt worden.

Im Nahbereich der Berner Allee ist das Plangebiet durch Verkehrslärm beaufschlagt. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgt gemäß den Vorgaben des „Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010“ in Anlehnung an die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1). Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete liegen bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete werden an den der Berner Allee zugewandten Fassaden des südlichen Plangebäudes in der Nacht um 1 dB(A) im Erdgeschoss, um 2 dB(A) im ersten Obergeschoss und um 3 dB(A) im zweiten Obergeschoss überschritten. An den weiteren Fassaden des südlichen Plangebäudes sowie an allen Fassaden der weiteren Plangebäude werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete eingehalten. Die Schwellen zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB (A) tags und von 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht. Der durch den Straßenverkehrslärm ausgelöste Konflikt ist zu lösen, indem für die lärmbeaufschlagten Neubauten die Grundrissklausel zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festgesetzt wird:

*„In den mit (A) gekennzeichneten Bereichen sind die Wohn- und Schlafräume durch Anordnung der Gebäude oder durch geeignete Grundrissgestaltungen 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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Nr. 5 der Verordnung)*

### **5.6.2 Klimaschutz**

Die Planung sowie Entwicklung des Vorhabens erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG), des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) und des Gesetzes zur Stärkung des Klimaschutzes und des Ausbaus der erneuerbaren Energien in Hamburg (Klimaschutzstärkungsgesetz).

Die geplanten Festsetzungen stehen der Umsetzung des § 16 Abs. 3 HmbKliSchG im Planvollzug nicht entgegen. Die Mindestbelegungsfläche für Photovoltaik von 30% der Bruttodachfläche bei Neubauten kann realisiert werden.

Klimaschutzrelevante Auswirkungen können während der Bauphase durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Transport von Baumaterialien oder Abtransport von Abriss- und Bodenmaterialien sowie mittelbar durch die Herstellung der Baumaterialien entstehen. Im Betrieb der Wohngebäude werden Energiebedarfe für Heizung, Warmwasserversorgung, Beleuchtung und den Betrieb von technischen Anlagen benötigt sowie klimarelevante Emissionen verursacht. Entsprechend der bundesweiten Ausbauziele für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden.

Die Bereitstellung von Wohnraum auf bereits vormals baulich genutzten Flächen im Innenbereich ist einer Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich aus Gründen des Klima- und Naturschutzes vorzuziehen. Der Bebauungsplan Farmsen-Berne 39 leistet mit der erneuten Nutzung vormals bereits bebauter Flächen somit einen Beitrag zum Klimaschutz. Die relative Nähe der neuen Wohnbebauung zur Hochbahnhaltestelle der Linie U 1 sowie dem daran angrenzenden Nahversorgungszentrum Berne leistet einen Beitrag zur Verminderung des individuellen Verkehrsaufkommens. Zudem wird durch die kompakte Bauweise der Fläche die Flächenversiegelung möglichst geringgehalten.

Im Rahmen der Entwicklung der Flächen zwischen den Straßen Berner Allee, Lienaustraße und Kleine Wiese wurde eine Machbarkeitsstudie zur Wärmeversorgung des Quartiers erstellt. Die verschiedenen Akteure am Standort haben sich zusammengeschlossen, um eine innovative Wärmelösung, durch welche mehrere Wohngebäude, das Kultur- und Bildungszentrum in der ehemaligen Schule Berne, eine Kindertagesstätte und das Sportzentrum des tus BERNE e.V. klimaneutral beheizt werden können, mittels erster Voruntersuchungen zu konzipieren.

Die Untersuchungen stellten die Nutzung eines passiven kalten Nahwärmenetzes vorteilhaft heraus, welche im weiteren Planungsverlauf näher zu prüfen ist. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden in die Grundstücksausschreibung aufgenommen.

### 5.6.3 Baumschutz

Im Rahmen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 39 ist eine baumgutachterliche Bestandsaufnahme für das Plangebiet erstellt worden. Zahlreiche Bestandsbäume im Plangebiet werden als erhaltenswürdig oder besonders erhaltenswürdig eingestuft. Ein besonders erhaltenswerter Baum (Holländische Linde) befindet sich im Osten des Flurstücks 5444. Zudem befinden sich zwei besonders erhaltenswerte Bäume (Stiel-Eiche und Rotbuche) im Osten des Flurstücks 5400.

Das städtebauliche Konzept wurde unter der Maßgabe erstellt, möglichst viele der wertvollen Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten und in die Gestaltung des Wohnquartiers zu integrieren. Dennoch können nicht alle Bäume erhalten bleiben. Bei geplanten Gehölzfällungen sind die Regelungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung einschließlich der üblichen Ersatzregelungen zu berücksichtigen. Für alle zu erhaltenden Bäume im Plangebiet sind bei Bauarbeiten geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen sowie die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu beachten. Der Baumerhalt ist insbesondere auch bei der Durchführung baubegleitender Wasserhaltungen zu beachten.

Der vorhandene, das Orts- und Landschaftsbild prägende Gehölzbestand auf dem stadteigenen Grundstück entlang der Berner Au sowie der Lienaustraße wird durch eine Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert. Ebenfalls werden die im Baumgutachten als besonders erhaltenswürdig und erhaltenswürdig eingestuften Bäume als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Um die erhaltenswerten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen planungsrechtlich und dauerhaft zu sichern werden im Bebauungsplan vier Festsetzungen getroffen. Diese unterteilen sich in Festsetzungen, die als allgemeine Vorgaben für Gehölze innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und für die zu erhaltenden Einzelbäume gelten:

*„Im Kronenbereich zu erhaltender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu erhalten. Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig. Im Einzelfall können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die langfristige Erhaltung des betroffenen Baumes dadurch nicht gefährdet ist.“ (§ 2 Nr. 8 der Verordnung)*

*„Für Ersatzpflanzungen bei Abgang zu erhaltender Bäume sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.“ (§ 2 Nr. 9 der Verordnung)*

Weiterhin werden spezielle Pflanzvorgaben für den Abgang zu erhaltender Einzelbäume festgesetzt:

*„Bei Abgang der mit Erhaltungsgeboten belegten Einzelbäume sind Ersatzpflanzungen mit Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können als Ausnahme zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 10 der Verordnung)*

Daneben trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für die Bäume und Sträucher innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:

*„Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bei Abgang von Gehölzen Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzfläche erhalten bleibt.“ (§ 2 Nr. 11 der Verordnung)*

Sofern die Ausnahmeregelung in § 2 Nr. 8 der Verordnung realisiert werden soll, muss ein fachlicher Nachweis darüber erbracht werden, dass die langfristige Erhaltung des Baumes nicht gefährdet ist.

Aufhöhungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind ohnehin nicht zugelassen. Sofern sich eine Erforderlichkeit ergibt, muss dies mit der zuständigen Fachstelle abgestimmt werden.

#### **5.6.4 Besonderer Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 39 ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Plangebiet erstellt worden, um etwaige Konflikte mit § 44 BNatSchG zu erfassen bzw. ausschließen zu können.

Die Angaben zum Bestand der Biotoptypen (Pflanzen) beruhen auf der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angefertigten Biotoptypenkartierung. Für die Artengruppen der Fledermäuse und Brutvögel liegen reale Kartierungen vor. Für weitere Artengruppen wie Säugtiere (ohne Fledermäuse), Insekten, Amphibien und Reptilien wurden im Rahmen des Artenschutzgutachtens Potenzialanalysen durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder für europäische Vogelarten nicht eintreten, wenn die Durchführung von Bauzeitenregelungen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen – Continuous Ecological Functionality) und die Umsetzung einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung beachtet werden.

#### **Brutvögel**

Im Rahmen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 39 ist ein avifaunistischer Fachbeitrag für

das Plangebiet erstellt worden. Es konnten insgesamt 20 Reviere von 14 Vogelarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Dazu zählen, Amsel, Blaumeise, Buchfink, Buntspecht, Gartenbaumläufer, Heckenbraunelle, Kleiber, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Star, Zaunkönig und Zilpzalp. Von diesen Vogelarten ist der Star die einzige in der Roten Liste Hamburgs und Deutschlands gelistete Vogelart. Während der Kartierungen konnte ein Brutplatz des Stares in einer alten Buntspechthöhle in einer Sal-Weide an die Lienustraße angrenzend nachgewiesen werden. Einmalig konnte ein singender (revieranzeigender) Fitis, der in der Roten Liste Hamburgs gelistet ist, festgestellt werden. Dieser verblieb jedoch nicht zur Brut/Revierbildung im Untersuchungsgebiet. Vogelarten der EU-Vogelschutzrichtlinie konnten nicht nachgewiesen werden. Die Gebäude wurden von keiner Vogelart als Brutplatz genutzt. Bei der Nachkartierung konnten keine Eulenvögel nachgewiesen werden.

Bestehende Gebäude, Bäume und Sträucher, die im Zuge der Neubebauung entnommen werden, können verschiedenen Vogelarten als Lebensraum und Brutplatz dienen. Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) sowie nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) auszuschließen, sind Rodungs- und Vegetationsräumungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Winterhalbjahr während der zulässigen Fäll- und Schnittzeit von 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätten bleibt für alle vorgefundenen Vogelarten bei Erhalt des Starenbaumes im räumlichen Zusammenhang durch die direkte Nähe zu potenziellen Ausweichhabitaten und die Wiederansiedelung nach Beendigung der Bauarbeiten erhalten. Da der vorhandene Starenbaum jedoch nicht mehr verkehrssicher ist, wird die Baumkrone von der zuständigen Dienststelle im Frühjahr 2024 unter Erhalt der Bruthöhle zurückgeschnitten.

Bei der Gruppe der Vögel hat die artenschutzrechtliche Prüfung ergeben, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht eintreten, wenn die genannten Maßnahmen beachtet werden.

### Fledermäuse

Im Rahmen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 39 ist ein Fledermausgutachten für das Plangebiet erstellt worden, um zu klären, ob durch das Neubauvorhaben artenschutzrechtliche Belange oder weitere negative Wirkungen auf Fledermäuse zu erwarten sind. Bestehende Gebäude und Bäume, die im Zuge der Neubebauung zunächst zurückgebaut bzw. entnommen werden, können als Quartiere für Fledermäuse dienen. Außerdem können Fledermäuse vor allem von bau- und anlagebedingten Störungen, wie beispielsweise eine erhöhte Licht- und Lärmimmission, im gesamten Plangebiet betroffen sein.

Von den fünfzehn in Hamburg vorkommenden Fledermausarten sind im Untersuchungsgebiet sechs Arten nachgewiesen worden. Es wurden Soziallaute, Balzaktivitäten und intensive Jagdtätigkeiten beobachtet. Schwarmaktivitäten oder Ausflüge aus Bäumen oder Teilen der abzureißenden Gebäude sowie Wochenstuben konnten während der Begehungen nicht festgestellt werden.

Im Untersuchungsgebiet waren zum Zeitpunkt der Untersuchungen nicht alle Spalten und

Höhlungen hinreichend zu erfassen, sodass nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass in zu fällenden Bäumen Einzeltiere ruhen. Beim Rückbau des Gebäudes kann es eventuell zu Tötungen von Individuen kommen, sofern sich Tiere für die Balz und die Paarung im oder am Gebäude aufhalten. Eine Störung der Fledermäuse kann eintreten, wenn die Konnektivität zwischen Jagdhabitaten und Quartier durch Licht- und Lärmimmissionen eingeschränkt wird oder die Landschaftsräume, die in einem funktionalen Zusammenhang für die Tiere stehen, zerschnitten werden.

Zur Vermeidung von Zugriffs- und Verbotstatbeständen werden Maßnahmen zur Bauzeitenregelung, CEF-Maßnahmen und die Umsetzung einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung notwendig.

Abrissarbeiten und Baumentnahmen sind in der Zeit vom 01.12. bis 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen, um eine Tötung von Einzeltieren ausschließen zu können. Sofern Gehölze und Gebäude zu anderen Zeiten entfernt werden sollen, ist durch eine baubiologische Begleitung sicherzustellen, dass es zu keiner Tötung von Individuen sowie nicht zum Verlust von Gelegen (bei Brutvögeln) kommt. Diese Maßnahmen sind vor der Durchführung mit der zuständigen Naturschutzabteilung der BUKEA abzustimmen.

Um den Verbotstatbestand § 44 BNatSchG, hier insbesondere das Verbot Fortpflanzung- oder Ruhestätten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören zu vermeiden, sind Ersatzquartiere zu schaffen. Vor dem Abriss des Gebäudes sind insgesamt drei selbstreinigende Fledermauskästen zu installieren. Der Bebauungsplan setzt fest:

*„Im allgemeinen Wohngebiet sind vor dem Abriss des mit (B) gekennzeichneten Gebäude drei Fledermauskästen fachgerecht zu installieren und dauerhaft zu unterhalten.“ (§ 2 Nr. 15 der Verordnung)*

Nachtaktive Tiere können durch die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung direkt und indirekt beeinträchtigt werden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind daher bei Außenleuchten insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich zu verwenden. Der Bebauungsplan setzt fest:

*„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.“ (§ 2 Nr. 14 der Verordnung)*

#### Weitere Tierarten laut Artenschutzgutachten

Aktuell sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Fischotters im Gebiet bekannt. Zudem sind größere Arbeiten im Gewässer aufgrund des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Für das potenzielle Vorkommen des Fischotters im Vorhabengebiet ist das Eintreten von Tatbeständen

des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeidbar. Arbeiten in Gewässernähe und Ertüchtigungen der bestehenden Querungen sind während der Tageszeit durchzuführen. Die Beleuchtung der Baustelle und der Anlage sind so auszurichten, dass keine Abstrahlung in die Gehölzbereiche und den Bachlauf einwirken. Im Rahmen von Ertüchtigungen herzustellende Durchlässe sollten mit ausreichend lichter Höhe und randlichen Bermen versehen werden, um eine potenzielle Wanderung des Fischotters entlang des Gewässers zu gewährleisten.

Für das potenzielle Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers im Vorhabengebiet ist das Eintreten von Tatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeidbar. Die Baustellenflächen und deren Umfeld von 100 m sollten regelmäßig während der Bauzeit ab April auf Futterpflanzen kontrolliert werden und diese zurückgeschnitten oder entfernt werden, um eine Eiablage und Verpuppung im Untersuchungsbereich zu unterbinden. Ist im zeitlichen Ablauf nicht möglich, kann auch ein Absuchen nach vorhandenen Futterpflanzen und ggf. Umsiedeln von Raupen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde erfolgen.

Für die restlichen betrachteten Artengruppen wird ein Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten im Vorhabengebiet bzw. eine Betroffenheit durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.

### **5.6.5 Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts und des Bodens**

Im Rahmen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 39 ist eine Boden- und Baugrunduntersuchung durchgeführt worden.

Die ausgeführten Kleinbohrungen ergaben, dass sich unter dem Ansatzpunkt zunächst eine Geländedeckschicht aus aufgefüllten Sanden bzw. Recyclingmaterial, die z.T. humose Bestandteile und Baustoffe enthalten, befindet. Darunter wurde aufgefüllter Geschiebeboden erkundet. Die Auffüllungsbasis wurde zwischen 1,2 m und 2,5 m unter Geländeoberkante (GOK) festgestellt, wobei die Unterscheidung zwischen aufgefülltem und gewachsenem Boden nicht immer eindeutig möglich war. Unterhalb der Auffüllung befinden sich Geschiebemergel und Sand. Für den geplanten Neubau von Mehrfamilienhäusern kann bei den vorliegenden Baugrundverhältnissen eine Flachgründung auf Stahlbetonsohlplatten erfolgen.

Um die Standortbedingungen insbesondere für die vorhandenen, erhaltungs- und schutzwürdigen Großbäume sicherzustellen, sind die bestehenden Grund- bzw. Stau- und Schichtenwasserstände zu erhalten. Weiterhin sind die erdberührten Bauteile unter Berücksichtigung des Bemessungsstauwasserstands in Höhe der GOK als „Weiße Wanne“ auszuführen. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest:

*„Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Stau- oder Schichtenwassers führen, sind unzulässig.“ (§ 2 Nr. 12 der Verordnung)*

Sofern für die Realisierung der Planungen Baugruben, die möglicherweise auch im Grundwasser- bzw. Stauwasser-Einflussbereich liegen könnten, erforderlich werden, sind entsprechende Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugruben notwendig. Diese

bedürfen grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die vor Baubeginn eingeholt werden muss. Das Konzept zur Oberflächenentwässerung ist in Kapitel 5.4.5 erläutert. Mit der festgesetzten Dachbegrünung wird über die bioklimatisch und ökologisch positiven Effekte hinaus durch Aufnahme, Verdunstung und verzögerte Ableitung der Niederschläge auch ein wirksamer Beitrag zur Entlastung der Vorflut geleistet.

Einen Beitrag zur Minderung der Bodenversiegelung leisten die zu begrünenden Freiflächen innerhalb des Baugebiets sowie die Dachbegrünung. In Bezug auf die weitergehende Minderung der Bodenversiegelung und somit für den Erhalt sickerwirksamer Flächen wird die folgende Festsetzung getroffen:

*„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahrwege, oberirdische Stellplätze, sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“ (§ 2 Nr. 4 der Verordnung)*

Durch den wasser- und luftdurchlässigen Aufbau werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser minimiert. Unbelastetes Oberflächenwasser kann weiterhin in das Erdreich eindringen, die Versickerungs- und Verdunstungsfunktion kann so gegenüber einer Vollversiegelung in Teilen erhalten bleiben, ebenfalls die Belüftung des Bodens.

Als wasser- und luftdurchlässige Aufbauten gelten Befestigungen mit Materialien, die ein Einsickern von Niederschlagswasser in den Boden ermöglichen, wie z. B. wassergebundene Wegedecken aus verdichteten, sehr feinkörnigen Gesteinsgemischen (Grand) oder in Grobkies verlegte Pflasterungen mit hohem Fugenanteil. Asphaltierung, Betonunterbau und Fugenverguss sind nicht zulässig.

### **5.6.6 Maßnahmen zur Begrünung**

Die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen der Minderung der Auswirkungen erforderlicher Fällungen und der Bodenversiegelung, verbessern die lokalklimatische Situation und reduzieren somit die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere.

#### Begrünung der Grundstücke

Um den grünen Charakter des Standorts zu erhalten, eine hohe Wohnqualität zu schaffen und die ökologische Funktionsfähigkeit zu sichern, setzt der Bebauungsplan folgende Vorgaben für die Gestaltung der Außenanlagen fest:

*„Für Ersatzpflanzungen bei Abgang zu erhaltender Bäume sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.“ (§ 2 Nr. 9 der Verordnung)*

#### Begrünung von Dachflächen

Begrünte Dächer kombinieren verschiedene Vorteile wie die zeitverzögerte Abgabe von Regenwasser, die Verdunstung über Pflanzen vor Ort, die Wärmedämmung des Gebäudes, die verlängerte Lebensdauer der Dachhaut, die Reduktion der Aufheizung, eine Reduzierung des

Schadstoffgehalts im Niederschlagsabfluss, die Schaffung von Ersatzlebensräumen für Flora und Fauna sowie die visuelle Aufwertung des Gebäudes. Als grünordnerische Gestaltungsmaßnahme sollen die bis 30 Grad geneigten Dachflächen mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und extensiv begrünt werden. Der Bebauungsplan setzt fest:

*„Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 30 Grad sowie Dachflächen von Nebenanlagen sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Flächen zur Belichtung oder technische Anlagen mit Ausnahme von Solaranlagen zugelassen werden unter der Maßgabe, dass mindestens 75 vom Hundert der Dachflächen extensiv begrünt werden. (§ 2 Nr. 7 der Verordnung)*

### **5.6.7 Bodendenkmäler**

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler. Dementsprechend ist ein Bodeneingriff nicht genehmigungspflichtig. Dennoch können überall im Boden unbekannte Bodendenkmäler liegen. Daher gilt außerhalb von eingetragenen Bodendenkmälern die Regelung in § 17 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 268). Demnach ist der Fund von Sachen oder Sachteilen, die bei Erdarbeiten, Baggerungen oder anderen Gelegenheiten gefunden werden und bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um bisher unbekannte Bodendenkmäler handeln kann, durch die Finderin oder den Finder und die oder den Verfügungsberechtigten unverzüglich anzuzeigen und die zu seiner Sicherung und Erhaltung ergehenden Anordnung zu befolgen. § 9 Absatz 3 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes gilt entsprechend. Die gleiche Verpflichtung obliegt zudem der Leiterin oder dem Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund gemacht worden ist. Zur Erfüllung der Anzeigepflicht genügt dabei die Erstattung der Anzeige durch einen der Anzeigepflichtigen.

### **5.6.8 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" mit einer Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts nach Anlage 1 BauGB entfallen. Unabhängig davon sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen. Im Rahmen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 39 ist ein Grünordnerischer Fachbeitrag für das Plangebiet erstellt worden. Dieser behandelt die natürlichen Ressourcen Fläche/Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild. Weiterhin werden die Belange des Artenschutzes zusammengefasst und die grünplanerischen Festsetzungen dargelegt.

Im Einzelnen ergeben sich für die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu untersuchende Belange des Umweltschutzes folgende Auswirkungen:

#### Fläche

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Aufwertung einer Fläche, die bereits intensiv genutzt wurde. Durch das kompakte städtebauliche Konzept und das Ausbleiben einer Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen wird dem Planungsansatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) entsprochen. Weiterhin wird das Ziel der Innenentwicklung verfolgt.

#### Bodenfunktion

Durch die im Bebauungsplan ermöglichte Bebauung, die damit zusammenhängende Erschließung und Strukturen kommt es zu einem insgesamt gegenüber dem Bestand erhöhten Versiegelungsanteil. Das Plangebiet behält jedoch insgesamt weiterhin einen relativ hohen Anteil an nicht überbaubaren Flächen. Im Bereich der Grünflächen bleiben die Funktionen des Bodens erhalten. Um Veränderungen bzw. Überdeckung des Bodens zu begrenzen, werden Festsetzungen zu Baugrenzen und dem Erhalt von Grünstrukturen getroffen. Außerdem trägt die Festsetzung, Fahrwege, oberirdische Stellplätze sowie Feuerwehrezufahrten und aufstellflächen, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, zur Minderung von Schäden der Wasserhaushaltsfunktionen des Bodens bei. In späteren Genehmigungsverfahren sind § 4 Abs. 5 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) und ggf. eine erforderliche bodenkundliche Baubegleitung zu beachten.

#### Wasser und Grundwasserhaushalt

Gegenüber dem geltenden Planrecht ist im Plangebiet mit keiner relevanten Verringerung der Grundwasserneubildungsrate oder einer Erhöhung des Oberflächenabflusses auszugehen. Für die Baufelder wurde eine Entwässerungsplanung erarbeitet. Retentionsdächer und die Verortung offener Entwässerungsanlagen sind demnach nicht umsetzbar. Eine Regenwasserversickerung ist aufgrund der anstehenden sehr gering durchlässigen Böden und des sehr hohen Grundwasserspiegels ebenfalls nicht möglich. Demzufolge ist vor Einleitung in die Vorflut Berner Au eine Regenwasserrückhaltung im Plangebiet erforderlich. Diese soll vorwiegend durch offene Rückhaltungen wie Mulden oder Gräben erfolgen. Alternativ kommen unterirdische Rückhaltevorrichtungen wie Rigolen oder Mulden-Rigolen-Systeme in Betracht. Der versiegelungsbedingte Oberflächenabfluss wird durch festgesetzte Maßnahmen wie begrünte Dachflächen und eine wasserdurchlässige Herstellung von Wegen und Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen reduziert.

#### Klima und Lufthygiene

Es ist zukünftig lediglich mit einem gering erhöhten Verkehrsaufkommen zur Erreichung des Wohnquartiers zu rechnen. Insgesamt ist von keiner relevanten Erhöhung von Luftschadstoffen durch die vorbereiteten Nutzungen auszugehen. Aus der geringfügig erhöhten Versiegelung könnten sich mögliche wärmestauende Wirkungen ergeben. Zur Verbesserung des Lokalklimas tragen die geplanten Dachbegrünungen, die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Gehölze sowie die Durchgrünung des Gebiets insgesamt bei.

Tier- und Pflanzenwelt, Artenschutz, biologische Vielfalt

Als Fazit des Artenschutzfachbeitrags ist festzuhalten, dass sich nach jetzigem Kenntnisstand durch die Einhaltung der genannten Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen für europäische Vogelarten und die im Anhang IV der FHH-Richtlinie geführten Arten Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG abwenden lassen. Allgemein für Tiere und Pflanzen wirksame Minderungsmaßnahmen sind die weitgehende Sicherung des prägenden Baumbestands und die Ergänzung durch Neupflanzungen standortgerechter, einheimischer Laubgehölze sowie die Festsetzung von Dachbegrünung. Hierdurch und durch die Durchgrünung kann der Bereich zumindest für weniger störungssensible Arten weiterhin als Lebensraum fungieren. Durch die aufgeführten Maßnahmen des Artenschutzes können Auswirkungen auf Tiere allgemein in ihrer Intensität deutlich minimiert werden.

Landschafts- und Stadtbild

Änderungen des Landschaftsbildes ergeben sich durch die Neubauten im allgemeinen Wohngebiet. Auf den übrigen Teilbereichen des Plangebiets ändern sich die vorhandenen Strukturen nicht. Große Teile der landschaftsprägenden Gehölzstrukturen und der Gewässerlauf bleiben ebenso wie die eingrünenden Strukturen erhalten. Querungen der Grünstrukturen und Gehölzbestände zur Erschließung der Wohnflächen stellen keine erheblichen nachhaltigen Veränderungen dar. Eine wesentliche Änderung ergibt sich durch die geplante Wohnbebauung mit bis zu vier Geschossen. Die Höhen der Gebäude stellen dabei gegenüber dem Bestand eine deutliche Erhöhung der Gebäudestruktur dar. Durch den Erhalt von Teilen der Gehölzbestände und Festsetzungen zur Eingrünung werden die neuen Gebäude in die Umgebung eingebunden, wodurch auch keine negativen Auswirkungen der Planung auf Bestand und Erscheinungsbild der Baudenkmäler im Umfeld zu erwarten sind.

Der bisherige Spielplatz und die Parkanlage im Plangebiet werden im näheren Umfeld funktional ersetzt, so dass für den Stadtteil keine Verschlechterung der Freiraumversorgung mit Erholungseinrichtungen erfolgt. Die im Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen stellen damit insgesamt für die Erholungsnutzung keine erhebliche Verschlechterung gegenüber der bisherigen Situation dar.

Fazit

Durch die Realisierung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 39 ergeben sich keine erheblichen Verschlechterungen der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Fläche, Klima, Wasser, Boden, Pflanzen, Luft, Landschaftsbild und Tiere gegenüber der bisherigen Situation.

**6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Als Projektentwickler wurde durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) die Steg Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Hamburg mbH beauftragt. Die Wohnbebauung auf dem vormaligen Schulgrundstück einschließlich der dafür erforderlichen Planstraße soll nach Planrechtschaffung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen durch eine Ausschreibung aktiviert werden.

## **7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 14.850 m<sup>2</sup>. Davon werden etwa 11.700 m<sup>2</sup> als allgemeines Wohngebiet, 2.200 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsfläche und 950 m<sup>2</sup> als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg ggf. Kosten für die Ersatzbeschaffung einer öffentlichen Grünfläche und eines öffentlichen Spielplatzes. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen grundstücksbedingte Mehrkosten. Durch die Entwicklung des stadteigenen Grundstücks (Flurstücke 5253, 5254, 5400, 5444) können Einnahmen erzielt werden.