

**Begründung zur  
Änderung des  
Bebauungsplans Jenfeld 25**

| <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            |
| 3.3 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>6</b>     |
| <b>5 Planinhalt und Abwägung.....</b>                                 | <b>6</b>     |
| 5.1 Fläche für den Gemeinbedarf .....                                 | 7            |
| 5.1.1 Maß der baulichen Nutzung .....                                 | 8            |
| 5.1.2 Nebenanlagen.....   | 9            |
| 5.2 Erschließung.....   | 9            |
| 5.3 Lärmschutz.....   | 9            |
| 5.4 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft .....                   | 10           |
| 5.5 Abwägungsergebnis .....   | 11           |
| <b>6 Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>                            | <b>11</b>    |
| <b>7 Fortgelten bestehender Pläne .....</b>                           | <b>11</b>    |
| <b>8 Flächen- und Kostenangaben.....</b>                              | <b>11</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 Jenfeld 25 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 Jenfeld 25 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 sowie für die zwei Zufahrten von der Straße Elfsaal künftig eine Gemeinbedarfsfläche vor. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Jenfeld 25 behalten weiterhin ihre Wirksamkeit. Im Änderungsgebiet befinden sich ein Gebäude aus den 1970er Jahren sowie ein 2012 errichteter Neubau. Diese werden im geltenden Bebauungsplan Jenfeld 25 in ihrer Form über Baugrenzen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gesichert.

Die Änderung des Bebauungsplans Jenfeld 25 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 05/17 vom 13. Juni 2017 (Amtl. Anz. S. 942) unter der damaligen Bezeichnung Jenfeld 27 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. 2520) 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. 363) stellt für das Gebiet der Planänderung das Milieu „Etagenwohnen“ 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“ 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 Jenfeld 25 vom 9. Juli 2013 (HmbGVBl. S. 322). Dieser Plan setzt im Änderungsgebiet „allgemeines Wohngebiet“ fest.

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ist durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie durch die Festsetzung der Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse begrenzt. Für das westliche Bestandsgebäude sind fünf, für das östliche Bestandsgebäude vier und für den bestehenden Anbau des östlichen Bestandsgebäudes ein Vollgeschoss festgesetzt. Eine textliche Festsetzung schließt Staffelgeschosse über dem letzten maximal zulässigen Vollgeschoss des westlichen Bestandsgebäudes aus. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch zwei großflächig ausgewiesene Baufenster für die Hauptgebäude bestimmt. In den Bereichen der Grundstückszufahrten sind mit Gehrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

### **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

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

##### Lärmtechnische Untersuchung

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Jenfeld 25 wurde im Oktober 2011 eine lärmtechnische Untersuchung erstellt. Diese ermittelt und bewertet die Lärmimmissionen im Plangebiet, die insbesondere durch die im Süden verlaufende Bundesautobahn A 24 einschließlich der Anschlussstelle Jenfeld im Südosten verursacht werden. Betrachtet wurden zudem die Lärmemissionen ausgehend von der Rodigallee im Norden, dem Schiffbeker Weg im Osten sowie den Sportanlagen der Helmut-Schmidt-Universität im Westen. Aufgrund der im Wesentlichen unveränderten Emissionssituation der genannten Straßen, der A 24 und der Sportanlagen wird auf dieses Gutachten zurückgegriffen. Die Ergebnisse sind in Ziffer 5.3 der Begründung dargestellt.

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

Das Gebiet der Planänderung liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Jenfeld (Ortsteil 512) südlich der Straße Elfsaal, nördlich der Bundesautobahn A 24 und südöstlich der Elsa-Brandström-Straße auf dem Areal des ehemaligen Pflegezentrums Holstenhof. Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ca. 1,21 ha.

Auf der Fläche (Flurstücke 3091, 3092, 3177, 3352 (alt 1543) und 3175 der Gemarkung Jenfeld) befindet sich die Pflegeeinrichtung „Pflegen & Wohnen Holstenhof“. Die Einrichtung verfügt zum Zeitpunkt der Planänderung über 250 Plätze mit medizinischer und therapeutischer Betreuung für die Kurzzeit- und normalstationäre Pflege von Seniorinnen und Senioren und jüngeren Erwachsenen sowie für die spezielle Pflege von Menschen mit demenziellen Erkrankungen oder Korsakow-Syndrom. Die Einrichtung befindet sich in einem fünfgeschossigen Gebäude der 1970er Jahre sowie in einem viergeschossigen Neubau aus dem Jahr 2012. Der Neubau verfügt im Nordosten über einen eingeschossigen Anbau, in dem sich die „Kindertagesstätte Elfsaal“ (KITA) der WABE e.V. befindet. Die Außenflächen der Einrichtung sind gartenartig teilweise mit gemeinschaftlichen Außenflächen gestaltet. Im Norden des Plangebiets befinden sich Beschäftigten- und Besucherstellplätze. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt im Norden von der Straße Elfsaal über eine öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Der Lieferverkehr, die Feuerwehr sowie die Müllabfuhr erreichen die Einrichtung derzeit über zwei private Grundstückszufahrten im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Grundstücks. Durch die zwei Zufahrten ist eine Wendemöglichkeit für die motorisierten Verkehre gegeben.

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.

Der Standort der Pflegeeinrichtung befindet sich in einem durchgrüntem Wohngebiet umgeben von einem Grünzug. Die Umgebung ist geprägt durch Einfamilienhausbebauung im Norden und zwei- bis dreigeschossige Flüchtlingsunterkünfte mit der Perspektive Wohnen im Osten. Südlich des Änderungsgebiets befinden sich weitere temporäre Flüchtlingsunterkünfte. Das südwestlich angrenzende Grundstück nutzt die Alida-Schmidt-Stiftung, um Wohn-

raum für Seniorinnen und Senioren sowie abhängigkeitserkrankte Menschen zur Verfügung zu stellen. Südlich der Flüchtlingsunterkünfte und der Alida-Schmidt-Stiftung verläuft die Bundesautobahn A 24. Für den Streckenabschnitt der A 24 auf Länge des Änderungsgebiets besteht eine Lärmschutzwand in Verbindung mit einem Lärmschutzwall.

Etwa 1,5 km nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Nahversorgungszentrum Rodigallee mit verschiedenen Dienstleistungs- und Nahversorgungsangeboten sowie verschiedenen Freizeitangeboten (z. B. Kino, Bücherhalle und das Stadtteilzentrum „Jenfeld Haus“).

In etwa 450 m bzw. 600 m Abstand zum Gebiet der Planänderung befinden sich die Bushaltestellen „Am Hohen Feld“ und „Pflegezentrum Holstenhof“ der Linien 263, 10 und 27. Diese fahren innerhalb von etwa 10 Minuten zu den nächstgelegenen U-Bahnstationen „Wandsbek Markt“ (U1) und „Billstedt“ (U2, U4). Die Autobahnabfahrt „Jenfeld“ der Bundesautobahn A 24 ist mit dem motorisierten Verkehr innerhalb von etwa 10 Minuten zu erreichen.

#### **4 Umweltbericht**

Die Änderung des Bebauungsplans Jenfeld 25 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 5.4).

#### **5 Planinhalt und Abwägung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans Jenfeld 25 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 Jenfeld 25 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 BauGB mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung sowie Kindertagesstätte“ ersetzt.

Durch diese Festsetzung soll der bestehende Standort planungsrechtlich dauerhaft für Alten- und Pflegeeinrichtungen sowie die Kindertagesstätte gesichert werden.

Die Zufahrten zur Pflegeeinrichtung liegen auf den Flurstücken 3175 und 3177 und führen von der Straße Elfsaal durch die an das Änderungsgebiet angrenzende Parkanlage. Zur Sicherung der Erschließung werden die Flächen der genehmigten Zufahrten ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

*„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 22.1).*

### Alternativenprüfung

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

grund 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 Baugesetzbuches nach Feststellung des Plans geregelt. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Jenfeld 25 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 Änderungsgebiet vordringlich der Nutzung durch Einrichtungen für die stationäre Pflege und Betreuung pflegebedürftiger Personen dienen 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 Holstenhof“ 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 Jenfeld 25 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 Jenfeld 25 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 22.2).*

### 5.2 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Straßen Elfsaal, Elsa-Brandström-Straße und Raja-Ilinauk-Straße vollständig erschlossen. Die Anbindung der Alten- und Pflegeeinrichtung erfolgt auf der Nordseite über die Straße Elfsaal, von der zwei Zufahrten (Flurstücke 3175 und 3177) auf das Grundstück der Einrichtung führen.

Da die Änderung des Bebauungsplans ausschließlich der Sicherung der bestehenden Nutzung dient und lediglich die bereits im Bebauungsplan Jenfeld 25 gewährten städtebaulichen Erweiterungsmöglichkeiten 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 Schiffbeker Weg im Osten und Rodigallee im Norden sowie zur Bundesautobahn A 24 im Süden und dessen Anschlussstelle „Jenfeld“ im Südosten. Zur Beurteilung der von ihnen ausgehenden Lärmemissionen und der erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner der Alten- und Pflegeeinrichtungen greift diese Planänderung auf die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Jenfeld 25 aus dem Jahr 2011 zurück.

#### Verkehrslärm

Im Ergebnis stellt das Lärmgutachten einen schalltechnischen Konflikt zwischen der im Bebauungsplan Jenfeld 25 angestrebten planungsrechtlichen Ausweisung als allgemeines Wohngebiet und den einwirkenden Schallquellen des umliegenden Straßenverkehrs fest. Eine Wohnnutzung im Plangebiet des Bebauungsplans Jenfeld 25 ist aber aufgrund der an der A 24 vorhandenen Lärmschutzanlagen und bei Anwendung von schalltechnischen Schutzmaßnahmen möglich.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse setzt der Bebauungsplan Jenfeld 25 Maßnahmen zum passiven Schallschutz fest. Im Wesentlichen wird gefordert, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Loggien oder besondere Fensterkonstruktionen) sichergestellt wird, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei

teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Gemäß des Lärmgutachtens sind die nördlichen Bereiche des Plangebiets - und damit auch das Gebiet dieser Planänderung - geringer vom Lärm belastet, so dass dort für die Erreichung des Innenraumpegels von 30 dB(A) nur ein verhältnismäßig geringer konstruktiver Aufwand zu erwarten ist.

Für die Außenwohnbereiche sind gemäß des Gutachtens keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Beurteilungspegel tagsüber ausnahmslos unterhalb von 65 dB(A) bleiben.

#### Sportlärm

Neben dem Verkehrslärm wurden auch die Schallimmissionen durch die Sportanlagen der Helmut-Schmidt-Universität gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert am 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468) ermittelt und bewertet. Immissionskonflikte aufgrund der Sportanlagen können gemäß des Lärmgutachtens im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans Jenfeld 25 ausgeschlossen werden. Dies gilt auch, obwohl mit der Änderung die Schutzwürdigkeit des Gebietes erhöht wird, da für Pflegeeinrichtungen bis zu 10 dB(A) niedrigere Immissionsrichtwerte gelten als für allgemeine Wohngebiete. Die Richtwerte für Pflegeeinrichtungen werden insbesondere aufgrund des ausreichend großen Abstands zu den Sportanlagen eingehalten.

Für die Änderung des Bebauungsplans Jenfeld 25 ergibt sich aus den Ergebnissen der lärmtechnischen Untersuchung kein weiterer Festsetzungsbedarf. Durch die bereits im Bebauungsplan Jenfeld 25 getroffenen und weiterhin gültigen Festsetzungen zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner vor Verkehrslärm werden schalltechnische Konflikte zwischen der im Änderungsgebiet angestrebten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung sowie Kindertagesstätte“ und den umliegenden Straßen bzw. der südlich gelegenen A 24 vermieden.

#### 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 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 Jenfeld 25 dient ausschließlich der Beschränkung der im Änderungsgebiet zulässigen Art der baulichen Nutzung 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.

## **5.5 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 Planänderung 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 Jenfeld 25 vom 9. Juli 2013 (HmbGVBl. S. 322) bestehen.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 1,21 ha.

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