

Begründung
zum
Bebauungsplan Marienthal 35

Inhalt	Seite
1. Anlass der Planung	4
2. Grundlage und Verfahrensablauf	4
3. Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	5
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	5
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2 Denkmalschutz	5
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen	6
3.2.4 Kampfmittelverdacht	6
3.2.5 Baumschutz.....	6
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	6
3.4 Angaben zum Bestand.....	6
4. Umweltbericht	7
5. Planinhalt und Abwägung	8
5.1 Flächen für den Gemeinbedarf.....	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5.2.2 Nebenanlagen	11
5.3 Verkehrsflächen	11
5.4 Lärmschutz	12
5.5 Entwässerung	13
5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
5.6.1 Baumschutz und Erhaltungsgebote	14
5.6.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	15
5.6.3 Artenschutz.....	17
5.7 Abwägungsergebnis.....	18
6. Maßnahmen der Verwirklichung	19
7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen	19
8. Flächen- und Kostenangaben	19
8.1 Flächenangaben	19

8.2 Kostenangaben 19

1. Anlass der Planung

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

Mit dem Bebauungsplan Marienthal 35 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dauerhafte Sicherung des bestehenden Standortes für Alten- und Pflegeeinrichtungen geschaffen werden.

Für das Plangebiet des Bebauungsplans Marienthal 35 gilt der Bebauungsplan Marienthal 1 vom 4. Mai 1965 (HmbGVBl. S. 86), der für das Plangebiet Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Polizei“ festsetzt. Da die Zweckbestimmungen des Bebauungsplans Marienthal 1 nicht mehr der aktuellen Nutzung entsprechen, ist der Standort „Pflegen & Wohnen Husarendenkmal“ planungsrechtlich nicht ausreichend gesichert. Zur langfristigen Sicherung der Nutzung ist daher die Aufstellung dieses Bebauungsplans notwendig.

Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück künftig eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ fest. Im Plangebiet befindet sich derzeit ein zwei- bzw. dreigeschossiges Gebäude im Westen sowie ein sechsgeschossiges Gebäude mit eingeschossigem Anbau im Osten. Der Gebäudebestand soll in seiner Form mittels Baugrenzen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen gesichert werden, gleichzeitig sollen auch städtebauliche Erweiterungen ermöglicht und die maßvolle Einfügung künftiger Bauungen in die bestehende Umgebung sichergestellt werden. Durch die Erweiterung der Baugrenze sollen Anpassungen der künftigen Bausubstanz an die städtebauliche Umgebung ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche, gestalterische und abwasserrechtliche Festsetzungen.

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 02/17 vom 13. Juni 2017 (Amtl. Anz. S. 942) 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. 2521) 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 Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt das Plangebiet als „Wohnbauflächen“ dar.

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

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im überwiegenden Bereich das Milieu „Etagenwohnen“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Am westlichen Randbereich des Plangebiets wird das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ mit dem zusätzlichen Entwicklungsziel „Grünqualität sichern, parkartig“ dargestellt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt im überwiegenden Bereich den Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ und im westlichen Randbereich des Plangebiets den Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen bei hohem Anteil an Grünflächen und mit parkartigen Strukturen“ dar.

Eine Änderung oder Berichtigung des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Marienthal 1 vom 4. Mai 1965 (HmbGVBl. S. 86), der für das Plangebiet „Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie „Polizei“ festsetzt. Zum Maß der baulichen Nutzung trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen.

3.2.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung der Kulturdenkmale „Husarendenkmal 18“ als Teil des denkmalschutzrechtlichen geschützten Ensembles „Husarenkaserne Marienthal“ (hier Stabsgebäude/ 1913, vermutl. -1914) sowie der „Denkmalanlage am Husarendenkmal“ (Ensemble aus zwei Kriegerdenkmalen aus 1923 und 1938 sowie Grünanlage).

Der Umgebungsschutz nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist zu beachten. Ein Bauvorhaben darf die Umgebung des Denkmals nicht so verändern, dass das Denkmal in seinem Erscheinungsbild wesentlich beeinträchtigt wird.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Der Altlastenverdacht für das Plangebiet wurde neu bewertet und aufgehoben. Insoweit ist nach derzeitigem Kenntnisstand für dieses Gebiet in Bezug auf potentielle Altlasten, altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz und/oder Grundwasserschäden keine Verunreinigung bekannt.

Diese Fläche ist somit frei von allen Auflagen nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz.

Das Plangebiet wird im Bodenzustandsverzeichnis mit dem Hinweis auf mögliche Entsorgungsmehrkosten für den Boden geführt. Bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub sollte abfallrechtlich bewertet werden. Für den Bodenaushub können in kleinräumigen Bereichen erhöhte Mehrkosten für die Verwertung anfallen.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

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

3.2.5 Baumschutz

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

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

- Lärmtechnische Untersuchung (13.04.2018), s. Ziffer 5.4,
- Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung (04.07.2018), s. Ziffer 5.5,
- Baumkartierung (02.03.2018), s. Ziffer 5.6.2,
- Artenschutzfachliches Gutachten (12.09.2018), s. Ziffer 5.6.3.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek im Stadtteil Marienthal (Ortsteil 510) und hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Anschlussstelle „Hamburg-Horn“ der Bundesautobahn A 24 („Horner Kreisel“) östlich der Zitzewitzstraße und südlich der Straße Am Husarendenkmal.

Auf der Fläche (Flurstück 3103 der Gemarkung Marienthal) befindet sich die Alten- und Pflegeeinrichtung „Pflegen & Wohnen Husarendenkmal“. Die Einrichtung verfügt zum Zeitpunkt der Planaufstellung über 300 Plätze mit medizinischer und therapeutischer Betreuung für die Kurzzeit- und normalstationäre Pflege von Seniorinnen und Senioren und jüngeren Erwachsenen sowie für die spezielle Pflege von Demenzpatienten. Die Einrichtung befindet sich in einem sechsgeschossigen Gebäude mit eingeschossigem Anbau im Osten des Plangebiets sowie einem zwei- bis dreigeschossigen Gebäude im Westen. Die Außenflächen der Einrichtung sind zum größten Teil als gemeinschaftliche private Grünflächen gestaltet und verfügen über einen umfangreichen Baumbestand. Im östlichen Bereich des Plangebiets auf dem Grundstück der Pflegeeinrichtung besteht eine private Spielplatzfläche, die durch die nördlich gelegene „Kindertagesstätte Am Husarendenkmal“ (KITA) mitgenutzt wird.

Im Nordwesten des Plangebiets befinden sich Beschäftigten- und Besucherstellplätze. Das Grundstück ist von Norden durch zwei Überfahrten von der Straße Am Husarendenkmal erschlossen. Im südwestlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine weitere Überfahrt von der Zitzewitzstraße. Der Lieferverkehr, die Feuerwehr sowie die Müllabfuhr erreichen die Einrichtung derzeit über eine private Grundstückszufahrt im nordöstlichen sowie eine weitere im südwestlichen Bereich des Grundstücks. Auf dem Grundstück existieren Wendemöglichkeiten für die motorisierten Verkehre.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich zur örtlichen Versorgung mehrere Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH. Auf dem Flurstück 3103 der Gemarkung Marienthal besteht zudem die Netzstation-Nr. 5868.

Die Umgebung ist geprägt durch die drei- bis viergeschossige Wohnbebauung des Quartiers „Husarenhof“ sowie das westliche und nördliche Wohngebiet mit einer Mischung aus drei- bis viergeschossigen Geschosswohnungsbauten und freistehenden Einfamilienhäusern. Im Nordosten an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein im Jahr 1913 errichtetes, dreigeschossiges Gebäude, das als Baudenkmal eingetragen ist und derzeit von der KITA Am Husarendenkmal genutzt wird. Im Süden grenzen die Schulflächen der Schule Zitzewitzstraße an das Plangebiet an. Südlich der Schule verläuft die Bundesautobahn 24 (A 24).

Etwa 1,5 Kilometer nördlich zum Plangebiet befindet sich das Bezirkszentrum Wandsbek Markt mit vielfältigem Einzelhandel, einem Kaufhaus und dem Einkaufszentrum „Wandsbek Quarree“. Weitere Nahversorgungseinrichtungen befinden sich etwa 400 m östlich an der Rennbahnstraße.

Etwa 350 m östlich des Plangebiets befinden sich die Bushaltestellen „Am Husarendenkmal“ der Linien 23, 160 und 213. Diese fahren innerhalb von 5 Minuten die nächstgelegenen U-Bahnstationen „Wandsbek Markt“ (Linie U1) und „Horner Rennbahn“ (Linien U2, U4) an.

4. Umweltbericht

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

- Es wird eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Sinne von § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Natura-2000-Gebiete von der Planung betroffen sind.
- Das Plangebiet liegt außerhalb angemessener Sicherheitsabstände von Störfallbetrieben.

Im beschleunigten Verfahren wird, wie im vereinfachten Verfahren, von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen (§ 13a Absatz 2 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 5.3 bis 5.6).

5. Planinhalt und Abwägung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ geschaffen. Das Nutzungsmaß wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit einer maximalen Geschossigkeit bestimmt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt bestandsgemäß über die Straßen Am Husarendenkmal und Zitzewitzstraße.

5.1 Flächen für den Gemeinbedarf

Um den Standort der Pflegeeinrichtung „Pflegen & Wohnen Husarendenkmal“ dauerhaft planungsrechtlich zu sichern, setzt der Bebauungsplan Marienthal 35 eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 des Baugesetzbuchs mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ fest.

Alternativenprüfung

Die getroffenen Festsetzungen erfolgen 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 Alten- und Pflegeeinrichtungen als elementaren Bestandteil der pflegerischen Versorgungsstruktur vorzuhalten.

Mit der Sicherung des bestehenden Standortes leistet die Freie und Hansestadt Hamburg einen Beitrag zur vorsorglichen 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 Hintergrund des Bedarfs an dezentral in der Stadt verteilten Einrichtungen für pflegebedürftige und ältere Menschen gibt es keine besser geeigneten Alternativen zur Aufstellung dieses Bebauungsplans.

Entschädigungsansprüche gemäß §§ 40 bis 44 BauGB werden in einem eigenständigen Verfahren auf Grundlage des Baugesetzbuches nach Feststellung des Plans geregelt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Marienthal 35 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“ verdeutlicht, dass die Fläche ausschließlich der Nutzung durch Einrichtungen für die stationäre Pflege und Betreuung pflegebedürftiger Personen dienen soll. Die Zielgruppe bilden dem Bestand entsprechend vor allem Seniorinnen und Senioren und weitere pflegebedürftige Personen, aber auch Wachkoma- oder Demenzpatienten. Eine Wohnnutzung, die lediglich zeitweise oder in Teilen mit einer ambulanten Pflege kombiniert ist, ist z. B. in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig und daher ausdrücklich nicht Ziel der Planung.

Die derzeit auf der Fläche bestehende Einrichtung „Pflegen & Wohnen Husarendenkmal“ 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.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen sich im Wesentlichen am Bestand orientieren, aber auch städtebauliche Erweiterungen und eine dem Umfeld entsprechende Neuorganisation der Baukörper ermöglichen.

Grundflächenzahl

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf wird auf Grundlage von § 16 Absatz 2 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) eine GRZ von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt.

Auf der Grundlage von § 19 Absatz 4 BauNVO sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen. Die Regelung des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO ist entsprechend bei der Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen anzuwenden. Die im Bebauungsplan Marienthal 35 festgesetzte GRZ darf somit auch bei Gemeinbedarfsflächen durch diese Anlagen um bis zu 50 %, also bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden.

Derzeit sind etwa 30 % der Grundstücksfläche durch den Gebäudebestand überbaut. Weitere etwa 30 % der Grundstücksfläche sind zudem durch die bestehenden befestigten Wege und durch eine Stellplatzfläche für Beschäftigte und Besucherinnen und Besucher versiegelt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,5 dient dazu, den baulichen Bestand zu sichern und gleichzeitig bedarfsorientierte städtebauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Die festgesetzte GRZ gewährleistet zudem, dass auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit mindestens 25 % der Fläche der Gemeinbedarfsfläche unversiegelt bleiben. Damit sollen im Falle von möglichen baulichen Änderungen in der Zukunft weiterhin gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sichergestellt und darüber hinaus ein positiver Beitrag zur Bodenfunktion und zum Wasserhaushalt (Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser) geleistet werden.

Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse

Zur Sicherung des Bestandes sowie der Ermöglichung von geringfügigen Erweiterungen werden gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO Festsetzungen zur Geschossigkeit getroffen. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse im westlichen sowie vier Vollgeschosse im östlichen Grundstücksbereich jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

Gegenüber dem derzeitigen Gebäudebestand wird mit dieser Ausweisung einerseits eine geringfügige städtebauliche Erweiterung (z. B. in Form von Gebäudeaufstockungen) im westlichen Grundstücksbereich gewährt und andererseits die zulässige Geschossigkeit im östlichen Grundstücksbereich für künftige Neubauten verringert. Damit soll sichergestellt werden, dass sich ein zukünftiger Neubau besser in die umliegende drei- bis viergeschossige Bebauung einfügt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet. Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO gelten für Flächen für den Gemeinbedarf nicht. Bei maximaler Ausnutzung der Baugrenzen unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und der festgesetzten Geschossigkeit von III bzw. IV Vollgeschossen kann höchstens eine GFZ von 1,8 erreicht werden. Diese mögliche städtebauliche Dichte wird an diesem Standort hinsichtlich der Integration in die überwiegend drei- bis viergeschossige Bestandsbebauung sowie bezüglich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und aufgrund der bereits starken Durchgrünung des Umfelds für städtebaulich sinnvoll und verträglich angesehen.

5.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen vorgegeben.

Im westlichen Teil des Grundstücks wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine baukörperähnliche Festsetzung bestimmt. Gegenüber dem Bestand wird damit künftig ein etwas weiterer Spielraum zur Verwirklichung der Baukörper gewährt. Im östlichen Bereich wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Flächenausweisung festgesetzt. Innerhalb der Flächenausweisung befinden sich jedoch zwei zum Erhalt festgesetzte Bäume (vgl. Ziffer 5.6.1), die bei einer Neuordnung der Gebäude zwingend zu berücksichtigen sind.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Bauflächen wird die bestehende Bausubstanz planungsrechtlich gesichert und gleichzeitig ausreichend Flexibilität für bauliche Anpassungen an mögliche durch den demografischen Wandel verursachte Mehrbedarfe oder veränderte Pflegestandards gewährt. Für die Zukunft ermöglichen die Baugrenzen zudem eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Neuordnung der Baukörper auf dem Grundstück.

5.2.2 Nebenanlagen

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

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 1).

5.3 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet befindliche Straßenverkehrsfläche der Straße Am Husarendenkmal wird nach Süden erweitert. Hierbei werden 3,5 m der Grundstücksfläche der Pflegeeinrichtung als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Sicherung von Flächen auf dem Flurstück 3103 ermöglicht langfristig den standardgemäßen Ausbau der betreffenden Straße inklusive Gehweg und Parkstreifen im öffentlichen Raum und dient u. a. auch zugunsten von ggf. notwendigen Feuerwehraufstellflächen im öffentlichen Grund.

Der für die planerische Flächensicherung erforderliche Eingriff in das private Eigentum ist notwendig, um Fahrbahn, Parkstände und Gehwege regelkonform ausbauen zu können. Eine Verbreiterung der Fahrbahn und der Nebenflächen in Richtung Norden ist aufgrund der dort bestehenden denkmalschutzrechtlich geschützten Grünfläche in Hanglage nicht gewünscht und umsetzbar. Primäres Ziel dieser Erweiterung ist die Verbesserung der Platzverhältnisse für die Fußgänger- und Pkw-Verkehre der Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers, für Verkehre der Feuerwehr, Straßenreinigung und Müllabfuhr, aber auch für die Liefer- und Besucherverkehre der Einrichtung. Darüber hinaus dient diese Ausweisung der Verbesserung der heute mangelhaften Parkplatzsituation im Quartier. Vor dem Hintergrund der bereits heute bestehenden Einschränkungen und des möglicherweise erhöhten Verkehrsaufkommens durch mit dieser Planung gewährten städtebaulichen Erweiterungen kommt diesen Zielen ein besonderes Gewicht zu. Trotz dieser planerischen Reduzierung der Grundstücksflächen ist durch die Zulässigkeit von städtebaulichen Erweiterungen zudem künftig eine bessere Ausnutzung des betroffenen Grundstücks möglich. Die genannten öffentlichen Belange werden daher höher gewertet als der private Belang eines unveränderten Grundstückszuschnitts.

Die innerhalb des Plangebiets vorhandene Verkehrsfläche der Zitzewitzstraße wird bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der angrenzende Bebauungsplan Marienthal 18 sowie der Bebauungsplan Marienthal 4 sehen hier eine Straßenverbreiterung in westlicher Richtung vor, so dass ein Ausbau der Straße planungsrechtlich bereits möglich ist. Eine weitere Aufweitung der Straßenverkehrsfläche ist daher nicht erforderlich.

Die durch den Bebauungsplan Marienthal 35 festgesetzten Straßenverkehrsflächen dienen dazu, eine möglichst den derzeitigen Anforderungen entsprechende Erschließung des Plangebiets zu ermöglichen.

Stellplätze und (Tief-) Garagen

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ sind sowohl Beschäftigten- als auch Besucherstellplätze erforderlich. Derzeit befinden sich diese im nordwestlichen Bereich des Grundstücks und sind dort auch größtenteils weiterhin zulässig.

Die notwendigen Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze für Beschäftigte sowie Besucherinnen und Besucher sind, auch im Falle von baulichen Veränderungen oder Erweiterungen, auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Um die Errichtung von Stellplätzen und (Tief-) Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auszuschließen, wird gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO festgesetzt:

„Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig“ (vgl. § 2 Nummer 2).

Die Festsetzung stellt sicher, dass im Falle einer möglichen Neuordnung der Baukörper auf dem Grundstück die erforderlichen Stellplätze in einem ausreichenden Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden, um die benachbarte Wohnbebauung vor Emissionen durch den ruhenden Verkehr zu schützen. Gleichzeitig trägt sie dazu bei, die Versiegelung des Bodens außerhalb der Baufläche weitestgehend zu minimieren. Damit dient die Festsetzung auch der Erhaltung der Versickerungsfunktion des Bodens (Rückhaltung des Niederschlagswassers) sowie des natürlichen Wasserkreislaufs (Speicherung, Verdunstung und Anreicherung von Grundwasser durch Versickerung).

5.4 Lärmschutz

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zur Bundesautobahn A 24. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Marienthal 35 wurde daher eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet (Stand: April 2018). Darin wurde der Schalleintrag ausgehend von der A 24 sowie den angrenzenden Anliegerstraßen (Am Husarendenkmal, Husarenhof und Zitzewitzstraße) untersucht und beurteilt.

Die Verkehrslärmimmissionen werden hauptsächlich durch die südlich des Plangebietes verlaufende A 24 verursacht. Die Berechnungen ergaben, dass die für die geplante Pflegeeinrichtung hilfsweise zur Orientierung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) für Krankenhäuser, Schulen, Kurheime und Altenheime in Höhe von 57/47 dB(A) tags/nachts nicht an allen Gebäudeseiten eingehalten werden können.

Zum Schutz vor den auf die geplanten Gebäude einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wird daher festgesetzt:

„Zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Verkehrslärmimmissionen muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen geschaffen werden. Für zum Schlafen genutzte Räume sind zudem schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird“ (vgl. § 2 Nummer 3).

In etwa 480 m Entfernung zum Plangebiet verläuft die Trasse der Güterumgebungsbahn Eidelstedt – Rothenburgsort. Unter Berücksichtigung der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Eisenbahnbundesamtes (Stand: 30.06.2017) sind Belastungen oberhalb der orientierend zur Beurteilung heranzuziehenden Grenzwerte der 16. BImSchV (57 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts) aus dem Eisenbahnbetrieb nicht zu erwarten. Zusätzliche Festsetzungen zum Schutz gegen Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind somit nicht notwendig.

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 dafür notwendigen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Zum Zeitpunkt dieser Bebauungsplanaufstellung kann eine konkrete Prognose der Geräuscheinwirkungen einer künftig veränderten Alten- und Pflegeeinrichtung nicht vorgenommen werden, da die zukünftige Lage, Ausrichtung und Anzahl maßgeblicher Schallquellen nicht bekannt sind.

5.5 Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Mischwasser-Sielsystems. Die angrenzenden Straßen sind vollständig besielt, jedoch ist die hydraulische Situation im öffentlichen Sielnetz zu berücksichtigen.

Regenwasser

Im Bestand entwässern die Flächen des an der Straße Am Husarendenkmal gelegenen Bettenhauses nach Süden auf das Grundstück der Schule Zitzewitzstraße. Die gemeinsame Entwässerung leitet das Oberflächenwasser in das Regensiel DN400 im Husarenhof und dann über ein städtisches Rückhaltebecken stark gedrosselt in das öffentliche Mischwassersiel in der Rennbahnstraße. Die maximale Einleitmenge in das Regenwassersiel im Husarenhof liegt für das Grundstück der Pflegeeinrichtung (Flurstück 3103) bei 20 l/s und für das Schulgrundstück (Flurstück 3076) bei 29 l/s (außerhalb des Plangebiets) – in der Summe 49 l/s.

Das Mischwassersiel DN250 in der Zitzewitzstraße ist hydraulisch fast ausgelastet. Über den bestehenden Anschluss an das Siel darf nur mit einer Begrenzung von 5 l/s eingeleitet werden. Ohne weitere Maßnahmen zur Rückhaltung können deshalb keine weiteren Flächen an das Mischwasser-Sielnetz angeschlossen werden, bzw. die Regenwasser-Einleitmengen dürfen im Vergleich zum Bestand nicht erhöht werden.

Da der Bebauungsplan städtebauliche Erweiterungsmöglichkeiten zulässt, wurde ein Gutachten zur Regenwasserbewirtschaftung (Wasserwirtschaftliche Funktionsplanung, Juli 2018) erstellt. Das Gutachten berücksichtigt die Einleitmengenbeschränkungen der vorhandenen Regen- und Mischwassersiele sowie die bestehenden Bodenverhältnisse. Es zeigt Möglichkeiten zur Versickerung

des Niederschlagswassers innerhalb der Grundstücksflächen durch Mulden-Rigolen-Systeme auf. Da für die Erweiterung der Anlagen der Alten- und Pflegeeinrichtung noch keine Planungen vorliegen, wurden für die erforderlichen Berechnungen zunächst Annahmen für denkbare Erweiterungen und Veränderungen auf Grundlage der festgesetzten GRZ getroffen worden, die im Rahmen der Ausweisungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der baulichen Ausnutzung theoretisch möglich wären.

Im Rahmen von konkreten Planungen zu Erweiterungen oder Veränderungen von baulichen Anlagen ist die im Gutachten gewählte Entwässerungskonzeption z. B. hinsichtlich der Lage und Größe von Rigolen und Mulden, der Zuordnung der Flächen sowie der Abflussbeiwerte entsprechend anzupassen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer zukünftigen Neuordnung der Baukörper gemäß den Ausweisungen dieses Bebauungsplans eine Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen und Wegen mithilfe von Mulden-Rigolen-Systemen ohne weitere Ableitung in Siele grundsätzlich möglich ist. Diese Lösung sollte, auch wenn eine Ableitung von Teilmengen über öffentliche Siele im Rahmen der Einleitmengenbegrenzung möglich wäre, vorgezogen werden.

Zur Gewährleistung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem privaten Grundstück in Anlehnung an die gutachterlich aufgezeigten Möglichkeiten wird festgesetzt:

„Das auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Alten- und Pflegeeinrichtung“ anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird“ (vgl. § 2 Nummer 4).

Schmutzwasser

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann weiterhin über die vorhandenen Mischwassersiele abgeleitet werden.

5.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Nach § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sollen Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so geschützt werden, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zum Schutz von Natur und Landschaft werden daher Festsetzungen zum Baumschutz, zur Begrünung und zum Artenschutz getroffen.

5.6.1 Baumschutz und Erhaltungsgebote

Der im Plangebiet bereits vorhandene Baumbestand soll grundsätzlich erhalten bleiben. Für das Plangebiet wurde im März 2018 eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Baumbestandes durchgeführt. Sie bildet, neben den Regularien der geltenden Baumschutzverordnung, die fachliche Grundlage zur Beurteilung des Umgangs mit dem Baumbestand im Plangebiet.

Zu den prägnanten Gehölzen des Plangebietes zählen zum einen die Baumreihen entlang der Straßen und Grundstücksgrenzen, die eine wirksame Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche und

einen Sichtschutz zu den angrenzenden Grundstücken darstellen, sowie einzelne ältere und prägnante Bäume innerhalb des Grundstücks der Pflegeeinrichtung.

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen werden daher innerhalb des Grundstücks drei prägnante Einzelbäume (großkronige Kastanie, Ahorn und Linde) zum Erhalt sowie im östlichen Grundstücksbereich eine Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Mit den Erhaltungsgeboten wird der prägende Charakter der vorhandenen Baumkulisse entlang der östlichen Grundstücksgrenze sowie von drei Einzelbäumen im Plangebiet gesichert. Das ökologisch wirksame Grünvolumen bleibt erhalten und kann unter anderem durch Beschattung, Verdunstung, Staub- und Schadstoffbindung zur Verbesserung des Lokalklimas beitragen und damit den negativen Effekten versiegelter Flächen entgegenwirken.

5.6.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Dachbegrünung

Zur Rückhaltung von Regenwasser, zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung wird festgesetzt:

„Die Gebäudedächer sind mit einer maximalen Neigung von 15 Grad auszubilden sowie zu mindestens 80 vom Hundert mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind ausschließlich aufgeständert oberhalb der Dachbegrünung auszuführen (vgl. § 2 Nummer 5).

Durch die Beschränkung des Neigungsgrades der Dachflächen auf maximal 15 Grad soll langfristig die Möglichkeit einer begrünten Dachlandschaft auf dem Grundstück sichergestellt werden. Die Dachbegrünung trägt zur Erhöhung der Grünanteile im Quartier bei und soll die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen gewährleisten. Ab 15 cm durchwurzelbarer Substratstärke ist eine dauerhafte Begrünung von Dachflächen mit Gräsern oder Polsterstauden möglich. Diese Festsetzung wird aufgrund der Bedeutung begrünter Dachflächen für den Wasserkreislauf (Rückhaltung, Speicherung, verzögerte Ableitung von Niederschlägen) und der positiven Auswirkungen auf das Lokalklima (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche) getroffen. Mit Dachbegrünungen können Flächen geschaffen werden, die für angepasste Stadtvögel und Insekten attraktiv sind.

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

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

keitsverhältnisse wechselnde Standortbedingungen, die zu einer Erhöhung der Artenvielfalt von Flora und Fauna beitragen.

Begrünung von Tiefgaragen

„Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für die Anpflanzung von Bäumen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen“ (vgl. § 2 Nummer 6).

Die Begrünung der Tiefgaragen mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Gräsern bindet die nicht mit Gebäuden überbauten Anteile in die umgebenden Freiräume ein. Die Abdeckung mit Bodensubstraten ermöglicht die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und reduziert so dessen zügige Ableitung. Die Verdunstungswirkung hat zusammen mit dem Bewuchs positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima. Die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 50 cm, bei Anpflanzung von Bäumen mindestens 1 m, sichert die Wasserverfügbarkeit für eine nachhaltige Entwicklung der Vegetation. Die Festsetzung einer Mindestabdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Gehölzen geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen.

Stellplatzbegrünung

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

„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen“ (vgl. § 2 Nummer 7).

Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung von Anlagen des ruhenden Verkehrs. Gehölze wirken bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft. Die Verwendung großkroniger Bäume soll sicherstellen, dass sich nach der Anwachszeit möglichst rasch ein klimatisch und ökologisch wirksames Grünvolumen entwickelt.

Die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 12 m² pro Baum dient der Sicherung der Standortbedingungen zur Entwicklung und langfristigen Erhaltung der zu pflanzenden Bäume über ihre Anwachsphase hinaus.

Gehölzartenwahl, Baum-/ Pflanzgrößen

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

„Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen“ (vgl. § 2 Nummer 8).

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

Die Vorgaben zur Mindest-Pflanzgröße der Bäume stellen sicher, dass klimatisch und visuell wirksame Großgehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen. Um bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung eine hohe visuelle Wirkung und ein möglichst hohes Grünvolumen zu gewährleisten und um einen verbesserten Schutz der Neupflanzung vor Beschädigung durch Vandalismus zu erreichen, werden die Pflanzgrößen für großkronige Bäume auf einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, festgesetzt.

Ersatzpflanzverpflichtung

Für die zu erhaltenden und zu pflanzenden Gehölze gilt:

„Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sowie die zu pflanzenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Gehölzpflanzung beziehungsweise -kulisse erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind sämtliche bauliche Maßnahmen, Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig“ (vgl. § 2 Nummer 9).

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

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

5.6.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG sind zu beachten.

Da der Bebauungsplan städtebauliche Erweiterungsmöglichkeiten gewährt, sind artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht von vornherein auszuschließen. Für das Plangebiet des Bebauungsplans Marienthal 35 wurde daher die Erstellung eines Artenschutzgutachtens beauftragt (Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan Marienthal 35 in 22043 Hamburg-Marienthal, September 2018).

Ziel des Gutachtens ist die Darstellung des Bestands zu den besonders planungsrelevanten Tierartengruppen Fledermäuse und Vögel sowie die darauf aufbauende Ableitung von Empfehlungen zur Vermeidung des Eintritts eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG. Die übrigen planungsrelevanten Tierarten/-gruppen und Pflanzen wurden im Rahmen einer gutachterlichen Poten-

tialabschätzung betrachtet (insbesondere Nachtkerzenschwärmer, Eremit, Scharlachkäfer, Heuschrecken und Libellen).

Im Untersuchungszeitraum konnte das Artenschutzgutachten bei den Fledermäusen nur von der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) jagende Einzeltiere (1 bis 3 Individuen) offenbar von außerhalb des Untersuchungsgebietes feststellen. Die Zwergfledermaus gilt nach den Roten Listen Hamburg (SCHÄFERS ET AL. 2016) und Deutschland (BOYE ET AL. 1998) als nicht gefährdet.

Die meisten festgestellten Brutvogelarten sind hamburgweit häufige baum- und gebüschbrütende Arten, typische gebäudebrütende Arten wurden nicht festgestellt. Lediglich die Bachstelze brütet in städtischen Lebensräumen meist an Gebäuden. Keine der festgestellten Brutvogelarten gilt nach den Roten Listen Hamburg (MITSCHKE 2007) und Deutschland (GRÜNEBERG ET AL. 2015) als gefährdet. Von den als Nahrungsgast festgestellten Vogelarten gilt der Star (*Sturnus vulgaris*) nach der Roten Liste Deutschland (GRÜNEBERG ET AL. 2015) als „gefährdet“ (Kategorie 3).

Vorkommen von weiteren arten- bzw. naturschutzrechtlich relevanten Tier- (u.a. Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Heuschrecken, Libellen, Weichtiere) oder Pflanzenarten wurden nicht festgestellt und sind aufgrund der Habitatausstattung und des Standortes nicht zu erwarten. Dies gilt auch für die Arten bzw. Artengruppen Nachtkerzenschwärmer, Eremit, Scharlachkäfer, Heuschrecken und Libellen.

Zusammenfassend kommt das Artenschutzgutachten zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange dem Bebauungsplan grundsätzlich nicht entgegenstehen. Konkrete Artenschutzprüfungen für die Zwergfledermaus und die Brut- und Gastvögel können jedoch erst erfolgen, wenn konkrete Planungen zur Erweiterung der Alten- und Pflegeeinrichtung vorliegen.

Vor dem Beginn von baulichen Maßnahmen müssen daher die Gebäude zeitnah durch einen Fachmann auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln kontrolliert werden, um die Tötung und Vernichtung von Fortpflanzungsstätten der Arten zu vermeiden (§ 44 Absatz 1 BNatSchG). Sollten Fledermäuse oder Vögel durch den Gutachter festgestellt werden, auch Nutzungshinweise (z. B. Sommerquartier von Fledermäusen oder Nester wie z. B. Mauersegler), ist das weitere Vorgehen mit der Behörde für Umwelt und Energie, Abteilung Naturschutz, abzustimmen. Gegebenenfalls müssen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Außenbeleuchtung

Monochromatisch abstrahlende Leuchten (z. B. Natriumdampf-Niederdruckleuchten, LED-Leuchten) weisen eine geringere Abstrahlung des für den Menschen zwar nicht sichtbaren, auf nachtaktive Insekten jedoch stark anlockend wirkenden UV-Lichts auf. Eine Verarmung der Fauna des angrenzenden Baumbestandes und weiterer Freiflächen durch massenhaft an Leuchten sterbenden Insekten wird so vermieden. Zum Schutz von Insekten wird daher festgesetzt:

„Zur Beleuchtung der Wege, Stellplätze und Außenflächen im Bereich der Gebäude und an Straßen ist nur die Verwendung von monochromatisch abstrahlenden Leuchten zulässig.“ (vgl. § 2 Nummer 10)

Die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen dienen dazu, das Eintreten eines Verbotes nach § 44 Absatz 1 BNatSchG zu unterbinden.

5.7 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Marienthal 35 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 zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen. Der Bebauungsplan ermöglicht den Erhalt der bestehenden Pflegeeinrichtung bei gleichzeitig zulässigen Anpassungs- und Erweiterungsoptionen. Dieser Nutzung ist aufgrund deren Erforderlichkeit und der guten Rahmenbedingungen des Plangebiets der Vorrang vor anderen Nutzungen einzuräumen (vgl. Ziffer 5.1).

6. Maßnahmen der Verwirklichung

Enteignungen können nach der Vorschrift des fünften Teils des ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Marienthal 1 vom 4. Mai 1965 (HmbGVBl. S. 86) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist ca. 1,80 ha groß. Davon fallen etwa 1,61 ha auf die Fläche für den Gemeinbedarf und etwa 1.818 m² (davon neu etwa 346 m²) auf öffentliche Straßenverkehrsflächen.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Ankauf und die Herstellung von Straßenverkehrsflächen in der Straße Am Husarendenkmal.