

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg
Postanschrift: Postfach 11 21 09, 20421 Hamburg

Archiv

Nr. 24606

BEGRÜNDUNG

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

BILLSTEDT 106

Vom 02.10.2008

6. Aufhebung bestehender Pläne
Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan aufgehoben.

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Grundlage und Verfahrensablauf	2
2. Anlass der Planung	2
3. Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1 Flächennutzungsplan	2
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	2
3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	2
3.2.2 Altlastverdächtige Flächen	3
3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen	3
3.2.4 Baumschutz	3
3.2.5 Umweltbericht	3
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände	3
3.3.1 Verschattungsstudie	3
3.4 Angaben zum Bestand	3
4. Planinhalt und Abwägung	4
4.1 Vorhabengebiet	4
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	4
4.1.2 Städtebauliches Konzept	4
4.1.3 Verschattungsstudie	5
4.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
4.1.5 Maß der baulichen Nutzung	6
4.1.6 Verkehr, Stellplätze	8
4.1.7 Terrassen und Balkone	8
4.2 Immissionsschutz	8
4.3 Oberflächenentwässerung	8
4.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
4.4.1 Baum- und Landschaftsschutz	8
4.4.2 Begrünungsmaßnahmen	9
5. Maßnahmen zur Verwirklichung	9
6. Aufhebung bestehender Pläne	9
7. Flächen- und Kostenangaben	9
7.1 Flächenangaben	9
7.2 Kosten	9

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 4/07 vom 26. Juli 2007 (Amtl. Anz. S. 1827) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Februar 2007 und 28. September 2007 (Amtl. Anz. S. 705, 2198) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Das Plangebiet ist zur Zeit mit einem teils ein-, teils zweigeschossigen Geschäftsgebäude bebaut. In den Erdgeschosszonen befinden sich Läden. Mit Ausnahme einer Einheit stehen die Ladenlokale seit längerem leer. Aufgrund des Zuschnitts der Läden und der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung im Einzelhandel ist nicht zu erwarten, dass die Ladenlokale zukünftig wieder vollständig genutzt werden. Die Situation auf dem Grundstück entwickelt sich aufgrund des Leerstands zu einem städtebaulichen Missstand.

Vor diesem Hintergrund besteht die Initiative eines privaten Vorhabenträgers, auf dem Grundstück ein Alten- und Pflegeheim zu errichten. Um das Vorhaben umsetzen zu können, muss das Planungsrecht auf dem Grundstück geändert werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

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 Wohnbaufläche dar. Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Die angrenzenden Flächen sind teilweise als Milieu "gartenbezogenes Wohnen" dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum "Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittleren bis geringen Grünanteil" (12) dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Billstedt 13 vom 11. März 1969 (GVBl. S. 34). Das Plangebiet ist als Sondergebiet Ladengebiete festgesetzt. Zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, zusätzlich im Obergeschoss Räume für freie Berufe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebspersonal. Festgesetzt ist darüber hinaus eine geschlossene Bauweise bei zwingend zwei Vollgeschossen.

3.2.2 Altlastverdächtige Flächen

Im Altlastenhinweiskataster gibt es für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen.

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.2.4 Baumschutz

Für den Geltungsbereich gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.2.5 Umweltbericht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Absatz 2 BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Verschattungsstudie

Im April 2007 wurde die mit dem Bebauungsplan veränderte Belichtungssituation für die benachbarte Bebauung ermittelt. Eine Ergänzung erfolgte im Juni.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 1307 sowie angrenzende Verkehrsflächen der Straße Sonnenland bis zu deren Mitte. Es ist 5.083 m² groß, davon entfallen 4.208 m² auf das Baugrundstück. Dieses ist derzeit mit einem zweigeschossigen Geschäftsgebäude mit Ladenlokalen bebaut, die - mit einer Ausnahme - seit längerem leerstehen. Die Läden orientieren sich nicht zur Straße Sonnenland sondern zu einem privaten Platz hinter den Gebäuden. Nördlich dieses Platzes befindet sich eine Stellplatzanlage mit ca. 20 Stellplätzen.

Der o.g. Platz wird von 20 Linden mit Stammumfängen von 50 bis 200 cm, Höhen von um die 15 m und einem Gesamtgrünvolumen von rund 11.000 m³ geprägt.

Entlang des südwestlichen Plangebietsgrenze stehen außerhalb des Plangebiets auf dem angrenzenden Grundstück etwa 25 Bäume (überwiegend) Feldahorn mit Stammumfängen von bis zu 120 cm, Kronenbreiten von etwa 10 m und Höhen von durchschnittlich 12 m. Die Bäume sind wie die o.g. Linden durch die Baumschutzverordnung geschützt. Ihr Wurzelbereich erstreckt sich durchschnittlich ca. fünf Meter in das Plangebiet hinein. Ein zwei Meter breiter Streifen an der Plangebietsgrenze ist unversiegelt.

Das Umfeld des Plangebiets ist von Wohnnutzungen geprägt. Nordwestlich grenzt ein Schulgrundstück an (Grund- und Hauptschule An der Glinder Au). Die Wohnbebauung in der Umgebung weist eine heterogene Struktur auf. Grob lässt sie sich in zwei Bereiche unterteilen:

Nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich freistehende Blöcke mit Geschosswohnungsbauten vorwiegend aus den 50er und 60er Jahren Sie sind bis zu 12 Geschosse hoch und prägen durch ihre Kubatur den Charakter der Umgebung.

Östlich der Straße Sonnenland, dem Plangebiet unmittelbar gegenüber, stehen Einfamilien- und Doppelhäuser. Erschlossen werden sie überwiegend nicht von der Straße Sonnenland, sondern von der östlich parallel verlaufenden Straße Drögsiet. Die kleinteilige Milieudarstellung im Landschaftsprogramm verdeutlicht die heterogene Bebauungsstruktur im Umfeld.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets ist gut: Das Hamburger Stadtzentrum ist über die nahe gelegene B5 (Bergedorfer Straße) zu erreichen. Die A1 (Anschlussstelle Öjendorf) ist ca. 2 km entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gut. Im Umfeld des Plangebiets verkehren verschiedene Buslinien, der U-Bahnhof Merkenstraße (Linie U3) ist ca. 800 m entfernt.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Vorhabengebiet

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) festgesetzt. Diese Festsetzung passt sich dem durch Wohnnutzung geprägten Umfeld an und gewährleistet, dass sich die im Plangebiet zulässigen Nutzungen in die Umgebung einfügen. Geplant ist ein Alten- und Pflegeheim, das - in Abhängigkeit von seiner konkreten Ausgestaltung - planungsrechtlich entweder als Wohngebäude oder als Anlage für gesundheitliche Zwecke einzustufen ist. Dies ist abhängig davon, inwieweit die Bewohner ihr Leben noch selbständig führen können (Wohnen) oder vollständig auf Pflege angewiesen sind (Anlage für gesundheitliche Zwecke). Beides ist im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind verschiedene Versorgungseinrichtungen vorgesehen, die auch den Anwohnern in der Nachbarschaft zur Verfügung stehen sollen. Geplant sind u.a. ein Bäcker, eine Arztpraxis, ein Kiosk und ein Café. Auch diese Nutzungen sind, da der Versorgung des Gebiets dienend, im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die vorgenannten Nutzungen werden im einzelnen Gegenstand des Durchführungsvertrags. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB handelt und die zulässige Nutzung mit WA allgemein festgesetzt wird, werden gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die folgenden Festsetzungen getroffen. § 2 Nummer 1:

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Ergänzend wird in § 2 Nr. 2 festgesetzt:

Außer den in § 2 Nummer 1 genannten Vorhaben sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Vorhabengebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Vorhabengebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können im Vorhabengebiet als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die erforderlichen Nebenanlagen zulässig sind, ohne dass diese im einzelnen Gegenstand des städtebaulichen Vertrags sein müssen. Die Nebenanlagen, die der technischen Ver- und Entsorgung dienen, sind als Ausnahmen zulässig.

4.1.2 Städtebauliches Konzept

Das Vorhaben wird als U-förmiges Gebäude errichtet, das einen rückwärtigen, nach Westen orientierten Gartenbereich umschließt. Es erhält 4 Vollgeschosse, wobei das

oberste Geschoss als zurückgestaffeltes Geschoss ausgebildet ist. Die Gebäudelänge beträgt etwa 76 m, das Gebäude ist etwas mehr als 15 m tief. Die Standfläche ist weitgehend symmetrisch, dementsprechend wird die südwestliche Hauptfassade zur Straße Sonnenland symmetrisch gestaltet (Gliederung durch ein mittig angeordnetes großflächiges Fensterelement). Aufgebrochen wird diese Symmetrie durch den Eingang, der an der nord-östlichen Gebäudeecke angeordnet ist (Kurvenbereich der Straße Sonnenland) sowie durch einen nördlich angelagerten eingeschossigen Flachbau. Vor dem Eingang bzw. vor dem Flachbau wird ein Vorplatz angelegt. Das Dach des Flachbaus wird begrünt.

Im Flachbau sowie im Eingangsbereich des Gebäudes sind Nutzungen geplant, die für die Allgemeinheit zugänglich sind und damit auch der Versorgung des Gebietes dienen können. So sollen im Flachbau der Bäckerladen und die Arztpraxis untergebracht werden. Beide sind vom Vorplatz aus, d.h. von außen zu betreten. Der Vorplatz könnte im Sommer beispielsweise durch den Bäcker für Außengastronomie genutzt werden. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe des Eingangs, allerdings nur über das Gebäudeinnere zu betreten, befinden sich eine Cafeteria mit rückwärtiger, zum Innenhof orientierter Terrasse, ein Kiosk und ein Frisiersalon. Die übrigen Flächen innerhalb des Gebäudes dienen der Nutzung als Pflegeheim (Zimmer der Bewohner, Aufenthalt, Verwaltung, Technik) und sind nur für Bewohner, Personal und Besucher zugänglich. Vorgesehen sind nach derzeitigem Stand 125 Pflegeplätze (Betten), die sich auf 103 Einzelzimmer und 11 Doppelzimmer aufteilen. Diese Zahlen können sich im Zuge der weiteren Planung noch geringfügig ändern.

Der rückwärtige Gartenbereich wird als Aufenthaltsort für die Bewohner gestaltet, eine Teilfläche soll als Dementengarten angelegt werden, in dem sich geistig verwirrte Bewohner gut orientieren können. Dem dient u.a. die Anlage eines Rundweges. Die Erschließung /Anlieferungszone wird an der nordwestlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Dort entstehen Stellplätze für das Personal, für die Ladennutzungen sowie ein Stellplatz für die Arztpraxis. Weitere Personalstellplätze werden südwestlich des Gebäudes angeordnet, die Anfahrt erfolgt über einen separaten Erschließungsweg mit Wendehammer

4.1.3 Verschattungsstudie

Um die Auswirkung der geplanten Bebauung auf die östlich gegenüberliegende Wohnbebauung einerseits und die im Westen benachbarte Schule andererseits überprüfen zu können, wurde die Besonnungssituation untersucht. Simuliert wurde die Situation am 17. Januar (Stichtag der DIN 5034 für die Besonnung von Wohnräumen), am 23. März, am 21. September sowie am 21. Juni.

Wohnbebauung:

Die Zielwerte der DIN 5034 (eine Stunde Besonnung der Wohnräume am 17. Januar, vier Stunden Besonnung der Außenbereiche am 23. März bzw. 21. September) werden deutlich übererfüllt. Die Wohngebäude werden am 17. Januar ab etwa 14.30 h durch das an der Straße Sonnenland gegenüber liegende Hochhaus verschattet. Der Schatten des geplanten Pflegeheims erreicht die Bebauung erst kurz vor Sonnenuntergang. Im März und September tritt eine Verschattung durch das Pflegeheim ab ca. 17 Uhr ein, im Juni ab ca. 18 Uhr.

Schulhof:

Im Januar überlagern sich die Schatten des Hochhauses und des Pflegeheims am Vormittag weitgehend. Eine leichte zusätzliche Verschattung durch das Pflegeheim tritt zwischen ca. 9.30 h und 10.30 h ein, die jedoch unbedenklich ist. Ab etwa 11.30 Uhr ist der Schulhof besonnt. Im März und September ist der Schulhof ab ca. 8.30 h weitgehend besonnt, im Juni ab 8 Uhr.

4.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den Außenkanten des geplanten Gebäudes.. Die festgesetzte Gebäudetiefe beträgt 15,50 m. Die zur Straße Sonnenland zeigende Baugrenze verläuft exakt entlang der vorderen Fassade. Diese hält einen Abstand von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie und von ca. 8 m zur Fahrbahnkante ein. Eine Verschattung der gegenüberliegenden Wohnbebauung und des nördlich angrenzenden Schulgrundstücks tritt nicht ein (siehe 5.1.3). Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, innerhalb der festgesetzten Baugrenzen kann das Gebäude in seiner vorgesehenen Länge von 76 m errichtet werden.

4.1.5 Maß der baulichen Nutzung

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Plan handelt, der Baurecht für ein eindeutig definiertes Vorhaben auf einem einheitlichen Grundstück schaffen soll, werden die zulässige Grundfläche und die zulässige Geschossfläche als absolute Maße festgesetzt. Festgesetzt werden eine zulässige Grundfläche von 1.800 qm und eine zulässige Geschossfläche von 6.000 qm. Dabei handelt es sich um die für das Vorhaben erforderliche Größenordnung, jeweils aufgerundet auf die nächsten vollen 100 qm. In Dezimalzahlen ausgedrückt ergibt sich eine GRZ von 0,43 und eine GFZ von 1,42, Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden überschritten, für die GRZ allerdings nur geringfügig. Zulässig wären 1.683 qm (4.207,5 qm x 0,4), die Überschreitung beträgt demnach 117 qm.

Gemäß §17 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Besondere städtebauliche Gründe müssen sie erfordern;
- Die Überschreitung muss durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen werden, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden;
- sonstige öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen.

Besondere städtebauliche Gründe liegen zum einen in der derzeitigen Situation im Plangebiet. Durch die zunehmende Verwahrlosung der vorhandenen Gebäude bildet das Grundstück einen städtebaulichen Missstand, dessen Beseitigung Dringlichkeit besitzt. Dies gilt umso mehr, als in den vergangenen Jahren die soziale Situation im Sonnenlandviertel insgesamt stabilisiert und verbessert werden konnte. Die Initiative des Vorhabenträgers, auf diesem Grundstück ein Altenpflegeheim zu errichten unterstützt den Stabilisierungsprozess. Es ist beabsichtigt, in das Vorhaben Versorgungseinrichtungen zu integrieren, die den Anwohnern für die Nahversorgung zur Verfügung stehen. Dies führt zu einem zusätzlichen Bedarf an Geschossfläche und vor allem an Grundfläche, da diese Flächen ebenerdig angeordnet werden müssen. Die Geschossfläche wird auch deshalb überschritten, weil das Staffelgeschoss als Vollgeschoss anzurechnen ist.

Die Überschreitung ist angesichts des vorliegenden städtebaulichen Missstands und der mit dem Vorhaben verbundenen besonderen städtebaulichen Ziele für das Sonnenlandquartier erforderlich.

Durch den Bebauungsplan entstehen keine ungesunden **Wohn- und Arbeitsverhältnisse**. Die Besonnungssituation wurde eingehend untersucht (siehe 5.1.3). Es ergeben sich auch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Fläche ist im Bestand beinahe voll versiegelt, die unversiegelten Flächenanteile umfassen aktuell etwa 300 qm und damit weniger als 10% des Grundstücks. Wertvolle Vegetationsbestände sind – mit Ausnahme 20 Bäumen auf der derzeitigen Platzfläche – nicht vorhanden. Diese Bäume müssen unabhängig von der Überschreitung aufgrund des städtebaulichen Konzepts gefällt werden. Der nach innen gerichtete Platzbereich kann in dieser Form nicht erhalten werden, weil sich das Gebäude zukünftig nach außen, d.h. zur Straße hin orientieren soll. Im Vergleich zur aktuellen Situation ist die Versiegelung nach Realisierung des Vorhabens deutlich geringer, die unversiegelten Flächenanteile umfassen zukünftig etwas über 1.300 qm. Die notwendigen Stellplätze werden vollständig auf dem Grundstück nachgewiesen, so dass von dem Vorhaben kein Parkdruck auf die Umgebung ausgeht. Das Dach des eingeschossigen Vorbaus wird begrünt, dies entspricht einer Fläche von etwa 310 m².

Sonstige öffentliche Belange, die einer Überschreitung entgegenstehen, sind nicht ersichtlich.

Die Überschreitung resultiert letztlich aus der spezifischen Situation des Grundstücks in Verbindung mit den an dieser Stelle bestehenden besonderen Nutzungsanforderungen. Das Vorhaben ermöglicht in seiner Größenordnung einerseits die Beseitigung eines städtebaulichen Missstands und gewährleistet andererseits, dass auch zukünftig ein gewisses Nahversorgungsangebot für die Anwohner vorhanden ist. Die naturhaushaltliche Situation wird sich durch die geringere Versiegelung eher verbessern.

Trotz dieser geringeren Versiegelung reicht die in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehene Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% für Nebenanlagen nicht ganz aus. Ursache hierfür ist u.a. der Vorplatz. Er hat im Zusammenhang mit den Nahversorgungseinrichtungen (Bäcker) einen öffentlichen Charakter, befindet sich aber auf dem Baugrundstück und geht dadurch in die Versiegelung ein. Mit etwa 190 qm Fläche macht er einen wesentlichen Teil der zusätzlichen Überschreitung aus. Festgesetzt wird, dass die festgesetzte Grundfläche abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 60% überschritten werden darf. Dies ergibt eine versiegelbare Fläche von 2.880 qm bzw. 68,5% % des Baugrundstücks. Unter Einhaltung der Obergrenzen wären 60% bzw. 2.525 qm zulässig, im Bestand sind etwa 3.900 qm versiegelt. Festgesetzt wird (vergl. § 2 Nr. 3):

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen um bis zu 60% überschritten werden.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird durch eine differenzierte Festsetzung der Geschosshöhen eindeutig bestimmt. Festgesetzt sind drei bzw. im Bereich des Staffelgeschosses vier Vollgeschosse. Der Vorbau wird eingeschossig.

4.1.6 Verkehr, Stellplätze

Die an das Baugrundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Straße Sonnenland wurde bis zur Straßenmitte in das Plangebiet einbezogen. Umgestaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Vorhaben sind nicht vorgesehen.

Die gemäß der Globalrichtlinie notwendigen Stellplätze können auf dem Grundstück hergestellt werden.

4.1.7 Terrassen und Balkone

Aufgrund der eng am Gebäude gezogenen Baugrenzen ist es erforderlich, einzelne Überschreitungen zuzulassen. Dies betrifft zum einen die als Außenbereich des Cafés vorgesehene Terrasse, zum anderen betrifft dies Fluchttreppenhäuser. Die Überschreitung durch Fluchttreppenhäuser ist nur an den der Straße abgewandten Baugrenzen, d.h. an der Gebäuderückseite, zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die das Erscheinungsbild des Gebäudes von der Straßenseite her nicht beeinträchtigt wird. Terrassen sind pauschal außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Balkone werden keine Überschreitungsmöglichkeiten eingeräumt, da Balkone nicht vorgesehen sind. Festgesetzt wird (vergl. § 2 Nr. 4):

Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vergl. § 2 Nr. 5:

Die rückwärtigen Baugrenzen dürfen für zwei Fluchttreppenhäuser in einer Breite von jeweils bis zu 5 m und in einer Tiefe von jeweils bis zu 3 m überschritten werden.

4.2 Immissionsschutz

Von der benachbarten Grund- und Hauptschule An der Glinder Au gehen in gewissem Umfang Lärmemissionen aus (insbesondere Pausenlärm). Da Schulen jedoch integraler Bestandteil von Wohngebieten sind, ist diese Lärmbelastung hinzunehmen. Emissionen gehen von dem Vorhaben nicht aus, Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gering, die möglicherweise durch Außengastronomie entstehenden Lärmbelastungen bewegen sich im Rahmen des in einem Wohngebiet Üblichen. Die Versorgungseinrichtungen und damit auch die Außengastronomie dienen der Versorgung der Heimbewohner und der benachbarten Anwohner.

4.3 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden und kann nur gedrosselt in das vorhandene Regenwassersiel DN 700 in der Straße Sonnenland eingeleitet werden. Da die Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück auf Grund des versickerungsunfähigen Bodens nicht möglich ist, ist eine Zwischenspeicherung des Oberflächenwassers erforderlich. Die max. Einleitmenge wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bestimmt.

4.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.4.1 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich 20 Linden, die durch die Baumschutzverordnung geschützt sind (vgl. Ziffer 3.4) (Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Diese Bäume werden gefällt, da sie in das städtebauliche Konzept nicht integrierbar sind. Sie sind zu ersetzen.

Auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück, in unmittelbarer Nähe der Grundstücksgrenze, stehen etwa 25 Bäume (überwiegend Feldahorn). Die Wurzelbereiche dieser Bäume reichen in das Plangebiet (vgl. Ziffer 3.4). Entlang der Grundstücks-

grenze wird daher ein Streifen von zwei Metern Breite festgesetzt, der zu bepflanzen ist. Vorgesehen sind schattenverträgliche Gehölze. Eine Versiegelung dieser Fläche und eine Beeinträchtigung der Wurzelbereiche werden dadurch vermieden.

4.4.2 Begrünungsmaßnahmen

Für das Vorhabengebiet ist ein Konzept zur Freiflächengestaltung erarbeitet worden, dessen Umsetzung als Bestandteil des Durchführungsvertrags öffentlich-rechtlich gesichert wird. Vor der straßenseitigen Fassade des Gebäudes werden Grünflächen mit einer Tiefe von 6m angeordnet. Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks entsteht eine Parkanlage, die vorwiegend den Bewohnern zur Verfügung steht, gleichzeitig aber eine optische Erweiterung für die öffentlich zugängliche Cafétterasse bildet. Die Anlage eines Rundweges entspricht den Bedürfnissen dementer Bewohner, die sich dadurch leichter orientieren können. Es sind Baumpflanzungen geplant, die jedoch den Verlust der 20 zu fällenden Linden, die nach der Baumschutzverordnung geschützt sind, nur anteilig ausgleichen können. Ein Ausgleich ist darüber hinaus außerhalb des Plangebiets zu erbringen. Er ist im Genehmigungsverfahren zu bestimmen.

Für den eingeschossigen Vorbau, der die Versorgungseinrichtungen aufnimmt, wird eine Dachbegrünung festgesetzt. Vergl. § 2 Nr. 6: *Die Dachfläche des eingeschossig festgesetzten Gebäudeteils ist mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.*

Diese Festsetzung erfolgt zum einen, weil das Dach von den oberen Geschossen eingesehen werden kann, sie trägt damit zu einem attraktiveren Erscheinungsbild der Gesamtanlage bei. Zum anderen trägt sie mit dazu bei, die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO bezüglich der GRZ auszugleichen.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 5.083 qm groß. Hiervon entfallen etwa 875 qm auf vorhandene öffentliche Straßenverkehrsfläche.

7.2 Kosten

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg durch die Planung keine Kosten. Die öffentliche Erschließung ist vollständig vorhanden.