

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Farmsen-Berne 21

28. Sept 1982

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplan ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257 und 3281, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 9/78 vom 22. Dezember 1978 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 17) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. März 1979 und 17. November 1981 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 417, 1981 Seite 1969) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche dar. Der Berner Heerweg ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Die geplante Bebauung innerhalb des im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellten Gebiets stellt darauf ab, den Deepenhorn-Grünzug in seiner wesentlichen Funktion zu erhalten, so daß die im Flächennutzungsplan enthaltene Darstellung des Grüns in seinen Grundzügen gewahrt bleibt. Die Inanspruchnahme des rd. 1 ha großen Geländes für eine bauliche Nutzung ist noch im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes

anzusehen. Art und Maß der hier insgesamt geringfügigen baulichen Nutzung auf dieser am Rande eines auslaufenden Grünzugs liegende Fläche stehen zudem mit der im Flächennutzungsplan aufgezeigten städtebaulichen Grundkonzeption im Bereich der U-Bahnhaltestelle Berne im Einklang.

### 3. Anlaß der Planung

Auf dem Gelände zwischen der Berner Allee und dem Deepenhorn-Grünzug sollen Flächen für den Bau eines Altenwohn-, Alten- und Pflegeheim gesichert werden. Die Planung geht von der Überlegung aus, älteren Menschen, vor allem aus der unmittelbar nördlich gelegenen Siedlung, Wohnplätze mit entsprechender Betreuung zur Verfügung zu stellen und ihnen damit gleichzeitig die Möglichkeit zu geben, weiterhin in dem oft seit Jahrzehnten vertrauten Lebens- und Nachbarschaftsbereich zu verbleiben. Gleichzeitig kann damit das Ziel verwirklicht werden, jungen Familien ein Siedlungshaus mit Garten als Heimstätte im stadtnahen Bereich und sehr verkehrsgünstiger Lage anbieten zu können.

Untersuchungen über Alternativstandorte im Nahbereich der Siedlung haben ergeben, daß allein der jetzt vorgesehene Standort die Voraussetzungen für eine baldige Verwirklichung der planerischen Absichten unter den genannten Zielsetzungen bietet. Zudem ist dieser Standort unmittelbar an den übergeordneten Grünzug des Deepenhorn-Grabens und über diesen selbst fußläufig direkt an die U-Bahn-Haltestelle Berne angebunden. Die übrigen untersuchten Flächen sind entweder zu klein, zu weit abgelegen vom Schwerpunkt der Berner Siedlung oder aber befinden sich in Privatbesitz und können daher für die geplante Nutzung nicht ohne weiteres herangezogen werden.

Um eine städtebauliche Lösung zu erreichen, die der Bedeutung des gewählten Standorts gerecht wird, ist das Konzept für das Altenwohn-,Alten- und Pflegeheim im Rahmen eines Architektenwettbewerbs erarbeitet worden. Durch dessen Ergebnis wurde eine Integration des Vorhabens in die Grünfläche erreicht.

Das Altenwohn-,Alten und Pflegeheim ist als dreistufige Anlage geplant und soll Altenwohnungen, Heimplätze (Appartements) und Pflegeeinheiten für insgesamt etwa 230 Personen aufnehmen. Die Anlage wird neben den Wohnflächen alle erforderlichen Gemeinschafts- und Funktionsflächen, eine Therapiestation sowie eine Altentagesstätte enthalten.

#### 4. Angaben zum Bestand

Im nördlichen Teil des Plangebiets auf dem Flurstück 1697 befindet sich ein älteres eingeschossiges Wohnhaus. Die übrigen Flächen sind unbebaut und weisen in der südlichen Plangebietshälfte im Bereich des Deepenhorn-Grabens einen erhaltenswerten Großbaumbestand auf.

#### 5. Planinhalt

Auf Flächen südlich der Berner Allee wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Altenwohn-,Alten und Pflegeheims festgesetzt. Trägerin der Einrichtung ist die Vereinigte Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft e.G. Die Gliederung des hier geplanten Altenwohn-,Alten und Pflegeheims wird bestimmt von der Absicht, die Baukörper unter Berücksichtigung der natürlichen landschaftlichen Gegebenheiten, wie

- der etwa in Planmitte von Ost nach West verlaufenden Geländekante, die an ihrem Rand von einer Baumkulisse gesäumt wird,

- dem südlich angrenzenden Teil des Deepenhorn-Grünzugs mit seinem waldartigen Baumbestand und
- dem im Westen anschließenden Berner Gutspark mit umfangreichem alten Baumbestand

auf den Flächen nördlich der Geländekante zu verteilen.

So hat das städtebauliche Konzept seinen baulichen Schwerpunkt in einem bis zu fünfgeschossigen Hauptbaukörper, der durch Abrücken vom Berner Gutspark Rücksicht auf die dort vorhandene hohe Baumkulisse nimmt und zugleich den großflächigen Kreuzungsbereich Berner Allee/Berner Heerweg räumlich faßt. Durch die Gebäudestellung an den Straßen und durch die Öffnung der Anlage nach Süden und Westen wird für die Wohnungen die größtmögliche Wohnruhe erreicht. Die Baukörper sind im wesentlichen an den Rändern des Grundstücks angeordnet; dadurch wird ein großer zusammenhängender Freibereich im Innern der Anlage erreicht, der Anschluß nach Westen zum Berner Gutspark und nach Süden an die vorhandenen Grünbereiche erhält.

Der Haupteingang des Altenwohn-, Alten- und Pflegeheims ist im Nordosten von der Berner Allee vorgesehen. Die nach Süden und Westen anschließenden drei- bis fünfgeschossig abgestuften Baukörper sollen den Heim- und Pflegeeteil mit den zugeordneten Gemeinschafts- und Funktionsräumen aufnehmen. Die Altenwohnungen sollen in zwei- und dreigeschossigen Baukörpern im Süden und Westen der Anlage untergebracht werden. Das eingeschossige Bindeglied zwischen Heim-, Pflegeeteil und Altenwohnungen an der Berner Allee soll den Wirtschaftsteil sowie die Speiseräume aufnehmen. Ebenfalls eingeschossig mit eigenem Zugang vom Plattenfoort ist eine Altentagesstätte im Nordwesten eingeplant.

Durch die festgesetzte Geschoßflächenzahl von 1,3 wird im Hinblick auf die vorhandene Struktur der im Norden angrenzenden Einfamilienhausgebiete eine gewisse Verdichtung vorgenommen, die aber wegen der weiträumigen Grünflächen südlich der Berner Allee städtebaulich vertretbar ist und die begrenzten Baulandreserven angemessen nutzt. Außerdem ist die Bebauung durch den nahegelegenen U-Bahn-Haltepunkt im Zusammenhang mit der Dichtekonzeption zu sehen, die im Einzugsbereich von Schnellbahnstationen eine höhere Wohndichte aus stadtwirtschaftlichen Gründen ermöglicht.

Die Größe des Baugrundstücks und die auf ihm zulässigen Nutzungen lassen ein Abrücken der Gebäude von der Berner Allee nicht zu. Es ist deshalb weder aus dem Verlauf dieser Straße einschließlich des Kreuzungsbereichs Berner Allee/Berner Heerweg begründbar noch aus stadtbildgestalterischen Gründen zu vertreten, aktive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Um dennoch das Altenwohn-, Alten- und Pflegeheim wirksam vor den Lärmemissionen des Straßenverkehrs zu schützen, sind besondere Maßnahmen an den zu den Straßen gerichteten Gebäudeteilen notwendig, deren Umfang im einzelnen über das Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 2 Nummer 1 durchgesetzt werden soll. Diese Festsetzungen sind unabhängig von möglichen verkehrsregelnden Maßnahmen im Bereich der Berner Allee erforderlich.

Die im Süden an das Altenwohn-, Alten- und Pflegeheim angrenzende Fläche des Deepenhorn-Grünzugs wird als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt.

Die Wasserfläche des Deepenhorngrabens ist dem derzeitigen Bestand entsprechend in den Bebauungsplan übernommen worden. Änderungen der vorhandenen Wasserfläche bedürfen einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung nach dem Hamburgischen Wassergesetz vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

Erschlossen für den Fahrverkehr wird das Altenwohn-,Alten- und Pflegeheim ausschließlich von der Berner Allee; entsprechend sind die Stellplätze im Nordosten des Plangebiets ausgewiesen. Für die Stellplätze ist eine intensive Eingrünung unter Einbeziehung des vorhandenen Baumbestandes vorgesehen, um die Gebäude optisch abzuschirmen und den durchgrüntem Charakter der Umgebung weitgehend aufzunehmen. Für den Fußgänger ist die Anlage zusätzlich von Westen über den Plattenfoort zu erreichen. Der Plattenfoort wird bis zur Straße Zum Gutspark als 5,0 m breiter öffentlicher Fußweg festgesetzt. Die übrigen Straßen werden in ihren vorhandenen Breiten im Bebauungsplan ausgewiesen.

Im Bebauungsplan wird für einen begrenzten Teilbereich des Altenwohn-,Alten- und Pflegeheims eine Vorschrift über die Zahl der Vollgeschosse aufgenommen. Dadurch soll sichergestellt werden, daß durch den dort geplanten höhergeschossigen Gebäudeteil keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in den angrenzenden Wohngebieten eintritt (vergl. § 2 Nummer 2).

Ein Teil des Plangebiets unterliegt dem Landschaftsschutz; hier gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Farmsen vom 2. Dezember 1980 mit der Änderung vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1980 Seite 368, 1981 Seite 167).

Für die erhaltenswerten Bäume außerhalb des Landschaftsschutzgebiets gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948

(Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden insbesondere die Ausweisungen im Baustufenplan Farmsen vom 20. Mai 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 174) aufgehoben.

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 23 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für ein Altenwohn-, Alten- und Pflegeheim etwa 10 700 m<sup>2</sup>, für Straßen etwa 4 700 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 350 m<sup>2</sup>), für Grünflächen etwa 7 450 m<sup>2</sup> und für Wasserflächen etwa 150 m<sup>2</sup> benötigt.

Die für öffentliche Zwecke vorgesehenen Straßen-, Grün- und Wasserflächen befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg und sind unbebaut. Das auf der Gemeinbedarfsfläche stehende Gebäude soll abgebrochen werden. Kosten werden durch den Ausbau des öffentlichen Weges und die Herrichtung der Parkanlage entstehen.

#### 8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Abschnitt 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen entstehen. Soweit Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Be-

troffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z. B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Wandsbek.