

**Begründung zum  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Farmsen-Berne 34**

Vom 17.06.2005

Inhaltsverzeichnis:

<b>1. Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>2</b>
<b>2. Anlass der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1 Flächennutzungsplan	3
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	3
3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.3.1 Bebauungspläne	3
3.1.3.2 Erfordernis der Umweltverträglichkeitsprüfung	4
3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.2.1 Schalltechnische Untersuchung	4
3.2.3 Gutachten der Handwerkskammer für das Bäckerhandwerk	4
3.3 Angaben zum Bestand	4
<b>4. Umweltbericht</b>	<b>5</b>
<b>5. Planinhalt und Abwägung</b>	<b>5</b>
5.1 Mischgebiet	5
5.2 Fläche für Stellplätze / Anlieferung	9
5.3 Straßenverkehrsfläche / Erschließung	10
5.4 Oberflächenentwässerung	11
5.6 Geruchs- und Lichtemissionen	13
5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
5.7.1 Baumschutz	14
5.7.2 Gewässer- und Bodenschutz	14
<b>7. Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>16</b>
<b>8. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung</b>	<b>17</b>
<b>9. Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>17</b>
9.1 Flächenangaben	17
9.2 Kostenangaben	17

## 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1226). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Fassung des BauGB (20. Juli 2004) förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i.V. mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 3/02 am 4. Oktober 2002 (Amtl. Anz. S. 4274) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 25. Februar 2002, 7. Oktober 2002 und 27. Mai 2003 (Amtl. Anz. 2002 S. 1027 und 4274, 2003 S. 2306) stattgefunden.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Hierzu hat eine eingeschränkte Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen nach dem bisherigen § 3 Absatz 3 i.V. mit § 13 Nummer 2 BauGB stattgefunden. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

## 2. Anlass der Planung

Der Bäckereibetrieb mit angeschlossenem Laden in der Straße Neusurenland (Flurstück 1639 der Gemarkung Farmsen) ist seit 1949 hier ansässig und bedient von hier aus derzeit 11 weitere Filialen. Er soll an diesem Standort gehalten werden, um die verbrauchernahe Versorgung der umliegenden Wohngebiete zu sichern und das am Kreuzungsbereich der Straße Neusurenland in die August-Krogmann-Straße befindliche, mit weiteren Nahversorgungs- und Handwerksbetrieben ausgestattete Nahversorgungszentrum zu stärken. Außerdem sollen die etwa 50 Arbeitsplätze des Bäckereibetriebs am Ort erhalten werden. Um den Betrieb in seinem Bestand zu sichern und zeitgemäße Arbeitsbedingungen zu schaffen, möchte sich der Betrieb baulich auf zwei von ihm erworbenen Nachbargrundstücken nach Osten erweitern (Flurstücke 1640 und 1641). Die Produktion soll aus der vorhandenen räumlichen Enge mit unwirtschaftlichen Produktionsabläufen über drei Betriebsebenen (einschließlich Kellergeschoss) auf eine

zusammenhängende, ebenerdige Betriebsfläche verlagert werden. Eine Ausweitung des Produktionsumfangs ist mit dem Vorhaben nicht vorgesehen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Farmsen-Berne 34 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des Bäckereibetriebs geschaffen werden. Weiterhin soll die bestehende Wohn- und Ladennutzung im Westen des Plangebiets (Neusurenland 107) unter Berücksichtigung untergeordneter Entwicklungsmöglichkeiten gesichert 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 Neubeschließung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

##### 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 im Landschaftsprogramm das Milieu "Gartenbezogenes Wohnen" dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für den Bereich den Biotopentwicklungsraum „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) dar.

##### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

###### 3.1.3.1 Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Baustufenplan Farmsen vom 20. Mai 1955 (HmbGVBl. S. 174). Der westliche Teil des Plangebiets (Flurstücke 4864 und 1639) ist als Wohngebiet in offener zweigeschossiger Bauweise (W 2 o), der östliche Teil (Flurstücke 1640 und 1641) als Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise (W 1 o) festgesetzt.

### 3.1.3.2 Erfordernis der Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den Bebauungsplan besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1227).

## 3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 Schalltechnische Untersuchung

Der Bäckereibetrieb ist von Wohnnutzung umgeben. Er ist in die bestehende Situation hineingewachsen und prägt den Bereich vor. Es sind keine gravierenden Beeinträchtigungen durch Emissionen aus Lieferverkehr oder Betrieb bekannt geworden. Zur Beurteilung der lärmbezogenen Auswirkungen wurde 2002 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und zur Berücksichtigung der Überarbeitung der Planung 2003 aktualisiert.

### 3.2.2 Geruchsstoffimmissionsprognose

Zur Beurteilung der geruchsbezogenen Auswirkungen wurde 2002 eine Geruchsstoffimmissionsprognose durchgeführt.

### 3.2.3 Gutachten der Handwerkskammer für das Bäckerhandwerk

Zur Erweiterungs- und Modernisierungsnotwendigkeit des Betriebs wurde 2002 von dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der Handwerkskammer Lübeck für das Bäckerhandwerk ein Gutachten erstellt.

## 3.3 Angaben zum Bestand

Der bestehende Bäckereibetrieb (Neusurenland 109) gehört zum Umfeld eines kleinteiligen Nahversorgungsbereichs von mehreren mittelständischen Einzelhändlern und kleinen Handwerksbetrieben, für die das Ladengeschäft aufgrund seiner Kundenfrequenz eine wichtige Magnetwirkung besitzt. Neben diesen das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen befinden sich außerdem in diesem Bereich Wohnnutzungen. Haupteinschließung für den Bereich ist die Straße Neusurenland.

Im westlichen Teil des Plangebiets sind auf dem Flurstück 4864 ein zweigeschossiges Gebäu-

de mit Wohn- und Ladennutzungen sowie zwei Garagen vorhanden. Östlich angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 1639 die Bäckerei/Konditorei mit Backbetrieb und Laden in zweigeschossiger Bauweise (mit ausgebautem Satteldach) mit eingeschossigen Anbauten sowie eine Garage. Diese Nutzungen werden von der Straße Neusurenland aus erschlossen. Auf der östlichen Seite des Plangebiets sind auf den Flurstücken 1640 und 1641 (Overland 2 und 4) ungenutzte eingeschossige Gebäude mit ehemaligen Wohn- und Ladennutzungen vorhanden, die von den Straßen Overland sowie Neusurenland erschlossen werden.

Auf den Flurstücken 4864 und 1639 sind die Grundstücksflächen weitgehend versiegelt. Auf den Grundstücken der ungenutzten ehemaligen Wohn- und Ladengebäude (Flurstücke 1640, 1641) befinden sich Ziergärten mit Rasenflächen. Auf der Flurstücksgrenze 1639/1641 befindet sich eine Buche mit einem Stammdurchmesser von etwa 80 cm sowie auf dem Flurstück 1641 im Osten eine Hainbuche mit einem Stammdurchmesser von etwa 32 cm.

Im Garten hinter dem Gebäude Overland 4 (Flurstück 1641) sind eine Lärche mit einem Stammdurchmesser von etwa 60 cm und eine Hainbuche mit einem Stammdurchmesser von etwa 45 cm vorhanden. In den Gärten der ehemaligen Wohngrundstücke bestehen hohe Anteile an Koniferen wie Lärche, Zeder, Kiefer, Thuja und Eibe sowie Ziergehölzen wie Flieder und Rhododendron. An der Straße Neusurenland befindet sich vor der bestehenden Bäckerei eine Kastanie mit einem Stammdurchmesser von etwa 75 cm. Die Grundstücke 1640 und 1641 werden entlang der Straßen Overland und Neusurenland weitgehend mit Buchenhecken eingefasst. Die Hecke im Overland befindet sich innerhalb der im Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche. Auf der östlichen Flurstücksgrenze 1639 befindet sich eine Buchenhecke, die die Bäckerei von den ehemaligen Wohngrundstücken abgrenzt. Auf der Nordseite wird das Flurstück 1639 durch eine Eibenhecke gefasst.

#### 4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.1.3.2).

#### 5. Planinhalt und Abwägung

##### 5.1 Mischgebiet

Zur Sicherung der Belange der mittelständischen Wirtschaft unter Berücksichtigung der Umstrukturierung in der Arbeitswelt, hier eines mittelständischen handwerklichen Betriebs, sowie

zur Stärkung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sollen die gewachsenen Strukturen im Geltungsbereich gesichert und eine geordnete bauliche Erweiterung des Betriebs durch Neuausweisung von Bauflächen ermöglicht werden. Der Zweck der baulichen Erweiterung ist die Neuausrichtung der derzeitigen Produktion über drei Betriebsebenen auf eine ebenerdige Betriebsfläche. Hierzu sollen östlich der bestehenden Bäckerei die Spedition und die Konditorei in eingeschossigen Gebäuden untergebracht werden. Die Be- und Entladung der Lieferfahrzeuge erfolgt in dem durch diese Bebauung entstehenden Innenhof. Die Bäckerei mit Teigmacherei, Öfen und Schornstein bleibt an ihrem bestehenden Standort. Eine Ausweitung der Produktion ist nicht vorgesehen. Die bauliche Erweiterung erfolgt in für die angrenzende Wohnnutzung verträglicher Weise, da die emittierenden Nutzungen an ihrem bisherigen Standort im Westen verbleiben und die Konditorei den empfindlicheren östlich angrenzenden Wohnnutzungen zugeordnet wird. Be- und Entladevorgänge werden durch den Innenhof abgeschirmt.

Im Plangebiet und im westlich angrenzenden Nahversorgungsbereich an der Kreuzung Neusu-  
renland / August-Krogmann-Straße hat sich in dem letzten Jahrzehnten eine Nutzungsmischung von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (Läden, Handwerksbetriebe) als Bestand entwickelt. Entgegen der geltenden Ausweisung des Baustufenplans Farmsen als Wohngebiet (W 2 o und W 1 o) ist dieses Gebiet planungsrechtlich als Mischgebiet einzustufen. Diese Charakteristik wird zur Erhaltung des Bestands als planerische Zielsetzung für das Bebauungsplangebiet beibehalten; daher wird Mischgebiet festgesetzt.

Zur Erweiterungs- und Modernisierungsnotwendigkeit des Betriebs wurde 2002 von dem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen der Handwerkskammer Lübeck für das Bäckerhandwerk ein Gutachten erstellt. Das Gutachten hat ergeben, dass mit dem Vorhaben eine bessere Produktions- und Arbeitsweise im Betrieb erreicht werden kann, ohne dass eine nennenswerte Erhöhung der produzierten Ware möglich ist. Die Produktions- und Backfläche sei eher klein für den derzeitigen Umsatz. Sie reicht nach Aussage des Vorhabenträgers deshalb aus, weil es im Bäckerhandwerk inzwischen üblich ist, einen Teil der Produktion in Form von gekühlten Teigrohlingen in die Filialen auszuliefern und dort direkt in Ladenbacköfen zu backen.

Die vorhabenbezogene Planung bezieht sich nur auf die betroffenen, im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Grundstücke. Ein Teil des vorgesehenen Kühlhauses sowie ein Teil

der vorgesehenen Mitarbeiterstellplätze befinden sich auf dem Flurstück 4864. Das im Besitz des Vorhabenträgers befindliche Flurstück 4864 mit dem Gebäude Neusurenland 107, der dahinter liegenden Garage und den vorgesehenen Mitarbeiterstellplätzen wird daher mit in den Geltungsbereich einbezogen.

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Mischgebiets Vergnügungsstätten unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) in den übrigen Teilen des Mischgebiets werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Mit dem Ausschluss von im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetrieben und Tankstellen sollen die mit diesen Nutzungen einhergehenden nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt und die Nachbarschaft verhindert werden. Tankstellen können zudem zu verkehrlichen Problemen führen und vor allem nachts mit erheblichen lärmtechnischen Störpotentialen verbunden sein, die zu unangemessenen hohen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung führen. Die allgemein sowie ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um einerseits einen Schutz der Wohnnutzung vor den negativen städtebaulichen Auswirkungen resultierend aus dem Betrieb selbst, aus dem Besucherverkehr, aus der Gestalt sowie aus sonstigen Nutzungsfolgen sicherzustellen; andererseits soll eine Verdrängung der Versorgungsfunktion durch Vergnügungsstätten und damit eine negative Beeinträchtigung der vorhandenen und zu fördernden Funktionsmischung verhindert werden.

Im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange unter- und gegeneinander wurde der Zielsetzung besonders Gewicht beigemessen, den hier seit über 50 Jahren ansässigen Familienbetrieb in Kundennähe am gewachsenen Standort zu halten und die Voraussetzungen für die Anpassung an einen modernen und wettbewerbsgerechten Bäckereibetrieb zu schaffen. Die der Bäckerei angeschlossene Hauptfiliale dient als wichtiger Anziehungspunkt für den Nahversorgungsbereich und erhält als Hauptfiliale mit angeschlossenem Produktionsbetrieb eine besondere Bedeutung aufgrund der direkten Belieferung mit frisch hergestellten Waren. Der Bereich ist durch die bestehende Nutzung des Bäckereibetriebs vorbelastet. Die planungsrechtlichen Festsetzungen lassen die Nutzung Mischgebiet an das Wohngebiet heranrücken. Der Bebauungsplan stellt zur Konfliktbewältigung die unterschiedlichen benachbarten Interessen folgendermaßen in die Planung ein:

Hinsichtlich der zukünftigen Schallemissionen hat die Aktualisierung des Schallgutachtens ergeben, dass eventuell auftretende Nutzungskonflikte am Wohngebäude Neusurenland 107a (außerhalb des Plangebiets) durch den Ausschluss der nächtlichen Nutzung bestimmter Mitarbeiterstellplätze im Durchführungsvertrag ausgeschlossen sind (siehe Ziffer 5.5).

Zusätzliche Belastungen der angrenzenden Wohnnutzungen durch evtl. Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten, da die Bäckerei mit Teigmacherei, Öfen und Schornstein an ihrem bisherigen Standort verbleibt und sich die Produktion nicht erhöht.

Der im Vergleich mit der umgebenden Bebauung große Baukörper fügt sich gestalterisch ein, da die differenzierte Gliederung der Fassaden und der Dachlandschaft eine ausreichende Kleinteiligkeit erzeugt, die sich an die auf diesen Grundstücken bestehende Bebauung anlehnt. Ihre Verwirklichung in Größe und Gestaltung ist durch die Ausweisung baukörperbezogener Baugrenzen sowie über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt.

Die unterschiedlichen Gebäudeteile entwickeln sich aus den inneren Funktionsabläufen und werden jeweils durch ein Satteldach überdeckt. Westlich des bestehenden Bäckereigebäudes ist für den Anbau, der die Kühltechnik beherbergt, ein Flachdach vorgesehen. Ein zum Innenhof orientierter Teil der bestehenden Bäckerei hat ebenfalls ein Flachdach.

Die gegenüber dem Bestand räumlichen Veränderungen zum Nachbargrundstück Overland 6 (Flurstück 1642) sollen durch einen 1 m breiten Pflanzstreifen einen angemessenen optischen und gestalterischen Übergang zu dessen stark bewachsenen rückwärtigen Flächen herstellen. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird hier ein entsprechendes Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die gestalterische Abgrenzung des Grundstücks und der Stellplatzanlage zur Straße Overland wird im Falle einer Erweiterung des Straßenraums der Straße Overland, die durch die Ausweisung einer 1 m breiten Straßenverkehrsfläche ermöglicht wird, durch ein Anpflanzgebot gesichert. Die Stellplatzanlage wird auch zur Straße Neusurenland hin eingegrünt. Zudem werden entlang der Straßen Neusurenland und Overland 5 Einzelbäume angepflanzt, die der Markierung des Straßenraums dienen.



Als Sichtschutz wird auf dem Flurstück 4864 im Westen des Geltungsbereichs außerhalb der bestehenden Garage ein 1 m breites Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Über die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Stellplätze erfolgt die Zufahrt zum Auslieferungsbereich im späteren Innenhof. Die Anlieferung des Mehls und der Zuschlagstoffe erfolgt westlich des bestehenden Bäckereigebäudes und ist somit den Mischnutzungen im Eingangsbereich Neusurenland zugeordnet. Eine Anlieferung soll 1 - 2 mal in der Woche erfolgen.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an dem geplanten Baukörper. Der Baukörper umfasst das bestehende Bäckereigebäude mit der Neuplanung als direkten Anbau. Damit wird erreicht, dass die heutigen Nutzungen in drei Betriebsebenen nur noch auf einem Betriebsgeschoss zusammengefasst werden und damit den zeitgemäßen arbeitsrechtlichen Bestimmungen und Produktionsabläufen entsprechen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend der vorgesehenen Planung bzw. dem bestehenden Gebäude mit einem bzw. zwei Vollgeschossen begrenzt. Der Bebauungsplan stellt sicher, dass zweigeschossige Gebäude im Westen und beiderseits direkt angrenzende eingeschossige Gebäude entstehen können. Damit fügt sich die Höhenentwicklung des Vorhabens in die bestehende Bebauung der Umgebung ein. Für den geplanten Innenhof im Osten wird mittels der Baugrenzen eine evtl. Überdachung ermöglicht. Die auf das Vorhaben bezogenen Festsetzungen stellen die betrieblich erforderliche bauliche Erweiterung der Bäckerei sicher. Für das westliche Einzelgebäude (Flurstück 4864) wird sowohl die Baugrenze als auch die maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen im Bereich des vorhandenen Hauptgebäudes bestandsgemäß festgesetzt. Darüber hinaus werden der geschäftlichen Nutzung im Erdgeschoss mit einer eingeschossigen Erweiterung der überbaubaren Fläche Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Die Grundflächenzahl wird gemäß der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der BauNVO mit 0,6 festgesetzt.

## 5.2 Fläche für Stellplätze / Anlieferung

Die erforderlichen Kundenstellplätze konzentrieren sich im Südosten des Geltungsbereichs und orientieren sich zur Straße Neusurenland hin. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt mittels der selben Zufahrt, die auch für die An- und Ablieferung im Innenhof genutzt wird, über die Straße Neusurenland. Die Lage der Stellplatzanlage mit ihren Zufahrten sowie der Zufahrt zum Anlieferungsbereich wird mit der Festsetzung einer Fläche für Stellplätze planungsrechtlich gesichert.

Die Stellplatzanlage (Kunden) wird mit abschirmenden Anpflanzungen zum öffentlichen Straßenraum hin in das Ortsbild eingebunden. Die Mitarbeiterstellplätze befinden sich auf den Flurstücken 1639 und 4864. Die Anlieferung erfolgt im Westen teilweise über die Mitarbeiterstellplätze. Diese Doppelnutzung soll in der Detailplanung organisiert werden. Eine planungsrechtliche Sicherung der Standorte ist städtebaulich nicht erforderlich.

### 5.3 Straßenverkehrsfläche / Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die August-Krogmann-Straße und die Straße Neusurenland.

Für die Entwässerung der öffentlichen Straße Overland soll voraussichtlich vorbehaltlich weiterer Untersuchungen der wasserbaulichen Situation der Meilskampsiedlung nach Fertigstellung des Vorhabens „Bäckereierweiterung“ eine straßenparallele Entwässerungsmulde entstehen, die an den bestehenden Graben östlich der Straße Overland (ab Flurstück 1653) in Richtung Berner Heerweg anschließt (außerhalb des Geltungsbereichs). In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen daher auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erforderliche Erweiterung der Straßenverkehrsfläche geschaffen werden. Die Erweiterung um 1 m wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche zu Lasten der Flurstücke 1640 und 1641 festgesetzt. Die gestalterische Abgrenzung des Grundstücks zur Straße Overland wird im Falle einer Realisierung der Straßenerweiterung durch die Festsetzung eines Anpflanzgebotes gesichert.

Südlich des Flurstücks 1639 sind zur Bedarfsdeckung drei öffentliche Parkplätze in Längsaufstellung innerhalb der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Der vorhandene großkronige Einzelbaum (Kastanie) kann nicht erhalten werden. Bei einer vorgesehenen Gehwegbreite von 2,15 m und einer Parkplatzbreite von 2 m ist es erforderlich, die öffentliche Straßenverkehrsfläche um etwa 0,8 m zu verbreitern. Das genaue Maß der Verbreiterung wird in der Verkehrsplanung ermittelt. Diese Verbreiterung wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich zu Lasten der privaten Grundstücksflächen gesichert. Es ist vorgesehen, den Gehweg wie bisher zum Fahrradfahren freizugeben (kombinierter Geh- und Radweg). Südlich des Flurstücks 1640 kann der bestehende, etwa 3,35 m breite kombinierte Geh- und Radweg genutzt werden.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan geändert. In der Planzeichnung wurde die Erweiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Neusurenland um 0,8 m auf Grund einer Anpassung an die Verkehrsplanung auf die gesamte Länge des Flurstücks 1639 ausgedehnt. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Es hat eine eingeschränkte Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden.

Die Erschließung des rückwärtig gelegenen Gebäudes Neusurenland 107a (Flurstück 4863, außerhalb des Geltungsbereichs) wird im Grundbuch geregelt; die Trasse verläuft entlang der Ostseite des Gebäudes Neusurenland 107 über das Flurstück 4864.

#### 5.4 Oberflächenentwässerung

Aus dem Vorhabenbereich anfallendes Regenwasser soll östlich des Gebäudes zwischen Baugrenze und Pflanzgebot in eine Versickerungsmulde auf den Flurstücken 1640 und 1641 geleitet werden und von dort über den bestehenden Graben östlich der Straße Overland (ab Flurstück 1653) in Richtung Berner Heerweg und schließlich in die Berner Au (außerhalb des Geltungsbereichs) abgeführt werden. Der Flächenbedarf für die Versickerungsmulde wird als vorgesehene Oberflächenentwässerung unverbindlich vorgemerkt. Aus der Versickerungsmulde darf nur soviel Wasser abgegeben werden, dass die bestehende Entwässerungssituation nicht verschlechtert wird. Die verbindliche Festlegung erfolgt in einem nachfolgendem wasserwirtschaftlichen Zulassungsverfahren. Die Planung der Oberflächenentwässerung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Auf der vorgesehenen Verbreiterungsfläche der öffentlichen Straße Overland kann die unter Ziffer 5.3 beschriebene Mulde für die Straßenentwässerung entstehen, die ebenfalls an den bestehenden Graben östlich der Straße Overland anschließt.

#### 5.5 Lärmschutz

Eingangsdaten für die schalltechnische Untersuchung waren die vorhandenen und geplanten Baukörper, die Nutzungsgebietsgrenzen und die sich aufgrund der Betriebsdaten ergebenden Schallquellen in Lage und Höhe (An- und Auslieferung, Kühlung, Mitarbeiter- und Kundenverkehr). Es wurde angenommen, dass alle möglichen Schallereignisse an einem Tag bei maximaler Zeitausdehnung zusammentreffen. Durch die im Herstellungsprozess eingesetzten Maschinen und Geräte sind keine relevanten schalltechnischen Auswirkungen auf die Wohn-

nachbarschaft zu erwarten, da diese ausschließlich in geschlossenen Räumen betrieben werden. Die Entlüftung erfolgt nicht mechanisch in den Innenhof, wodurch keine Lärmentwicklung zu erwarten ist.

Die 2003 aktualisierte schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass aufgrund der Modernisierung der Bäckerei an der nächstgelegenen Wohnbebauung mit Ausnahme von zwei Gebäuden keine erheblichen schalltechnischen Konflikte nach den Anforderungen der TA Lärm von 1998 bestehen. Schalltechnische Konflikte sind lediglich während der lautesten Nachtstunde an dem an die nördlichsten Mitarbeiterstellplätze angrenzenden Wohngebäude im Neusurenland 107a (außerhalb des Plangebiets) zu erwarten, da hier der Richtwert um 3 dB(A) überschritten wird. Um die Beeinträchtigungen im Bereich Neusurenland 107a auf ein verträgliches Maß zu minimieren, ist im Durchführungsvertrag geregelt, dass die an das Grundstück Neusurenland 107a angrenzenden Mitarbeiterstellplätze nicht während des Nachtzeitraums genutzt werden dürfen. Außerdem ergeben sich an dem westlich an das Vorhaben angrenzenden Wohngebäude Neusurenland Nr. 107 Beurteilungspegel von bis zu 46 dB(A) nachts. Die Richtwertüberschreitung beträgt damit 1 dB(A). Im Rahmen der Planung wurden intensiv Maßnahmen geprüft, dieser verbleibenden Richtwertüberschreitung zu begegnen. Die Prüfung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Planungsziele solche Maßnahmen nur mit unverhältnismäßig hohen Mitteln umgesetzt werden könnten. Da die Modernisierung des Betriebs durch die Verlagerung der Auslieferung in den zukünftigen Innenhof insgesamt eine erhebliche Verbesserung der Lärmsituation für die angrenzenden Nutzungen mit sich bringt, ist die verbleibende Richtwertüberschreitung von 1 dB(A) im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar bewertet worden.

Der Einsatz der Mehlgebläse findet ausschließlich am Tage außerhalb der Ruhezeiten statt; daher sind hierdurch keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten. Die Betriebsvorgänge während der empfindlichen Nachtzeiten sind so verteilt, dass keine erheblichen schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind. So finden die nächtlichen Startvorgänge der Auslieferungsfahrzeuge für die Backwaren im Innenhof der Bäckerei statt. Die nächtlichen Parkvorgänge von Mitarbeiter-Pkw sind verteilt auf die westlich gelegenen Stellplätze und nicht auf den für den Kundenverkehr am Tag vorgesehenen Stellplätzen im Nahbereich der Wohnbebauung Overland / Neusurenland vorgesehen.

Durch einzelne Geräuschspitzen bei den Betriebsvorgängen sind keine Überschreitungen des Spitzenwertkriteriums der TA Lärm an den jeweils nächstgelegenen Wohngebäuden zu erwarten. Durch den Mitarbeiter- und Kundenverkehr ist keine nennenswerte Mehrbelastung auf der öffentlichen Straße Neusurenland, die Maßnahmen nach Maßgabe der TA Lärm erfordern würde, zu sehen. Insgesamt werden mit den Regelungen im Durchführungsvertrag gesunde Wohnverhältnisse im Bezug auf Schallimmissionen in der Umgebung des Vorhabens gewährleistet.

#### 5.6 Geruchs- und Lichtemissionen

Die Anforderungen an die Beleuchtung des Bäckereibetriebs werden zur Berücksichtigung der Nachbarbelange anlagebezogen im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren formuliert.

Im Rahmen einer Geruchsstoffimmissionsprognose für die ursprüngliche Planung wurde 2002 die geruchsbeladene über Kamine oder die Schwadenabsaugung geleitete Abluft der Öfen sowie die Geruchsstoffemissionen aus den hochliegenden Fenstern des Produktionsbereiches zum Innenhof berücksichtigt. Die Prognose hatte ergeben, dass durch die geplante Anlage eine gegebenenfalls vorhandene Belastung durch Geruchsstoffimmissionen nicht relevant erhöht wird. Auf der höchstbelasteten Beurteilungsfläche ist in der Prognose eine Wahrnehmungshäufigkeit von 2 % der Jahresstunden ermittelt worden. Auf benachbarten Flächen war die Anlage weniger als 1 % der Jahresstunden wahrnehmbar. Der Grenzwert für Geruchsstunden innerhalb geschlossener Wohnbebauung liegt gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) von 1999 bei 10 % der Stunden eines Jahres.

Die aktuelle Vorhabenplanung belässt die Bäckerei mit Teigmacherei, Öfen und Schornstein an ihrem bisherigen Standort; somit rücken die geruchsemitterenden Nutzungen nicht näher an die Wohnnutzungen im Osten heran. Die Produktion der Bäckerei erhöht sich nicht. Relevante Erhöhungen einer gegebenenfalls vorhandenen Belastung durch Geruchsstoffimmissionen sind daher und unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten Geruchsstoffimmissionsprognose nicht zu erwarten. Eine erneute Geruchsstoffimmissionsprognose ist nicht erforderlich.

Im Durchführungsvertrag sind weitergehende Regelungen zur Verhinderung von Geruchs- sowie Lichtemissionen getroffen worden.

## 5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

### 5.7.1 Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Der Erhalt der auf den Grundstücken vorhandenen Bäume lässt sich mit dem Vorhaben nicht vereinbaren.

### 5.7.2 Gewässer- und Bodenschutz

Mit der Versickerung des Niederschlagswassers in einer vorgesehenen offenen Mulde auf den Flurstücken 1640 und 1641 (siehe Ziffer 5.4) wird der Abfluss verlangsamt. Das Wasser wird im engeren Stadtraum gehalten und kann teilweise verdunsten und versickern; Verschmutzungen werden zurückgehalten und abgebaut. Zudem entsteht zusätzlicher Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Über einen Überlauf wird das anfallende Oberflächenwasser in den Entwässerungsgraben entlang der Straße Neusurenland gedrosselt abgegeben.

Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Mischgebiets sind die Dachflächen des Gebäudes extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 2). Auf der Westseite des Bäckereigebäudes wird der eingeschossige Anbau, in dem sich die Kühltechnik befindet, mit einem Grasdach versehen. Dieses soll einen Beitrag zur Wasserhaltung auf dem Gelände liefern sowie zum Ausgleich für Versiegelung des Grundstücks beitragen.

Auf der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 5). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung und Asphaltierung sind außerhalb der Straßenverkehrsflächen zu vermeiden. Der Anteil an versiegelter Fläche ist grundsätzlich auf ein Minimum zu beschränken. Die Erhöhung des Anteils potentiell vegetationsfähiger Fläche und bewachsener Fugen leistet einen Beitrag zum mikrobiellen Abbau möglicher Tropfölvunreinigungen und hält anfallendes Niederschlagswasser länger im Raum. Die Mitarbeiterstellplätze im Westen können versiegelt werden, da über sie teilweise der Schwerlastverkehr der Anlieferung erfolgt.

### 5.7.3 Begrünungsmaßnahmen

In der Planzeichnung festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Breiten von 0,8 m und 1 m dienen als Sichtschutzpflanzung zu den angrenzenden Grundstücken. Die Anpflanzgebote tragen zur ortsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen bei. Die Gehölze haben außerdem eine positive Auswirkung auf das Kleinklima und die Luft hygiene und dienen als Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Die Unterbrechung des östlichen Pflanzgebotes an der Straße Overland dient der Anlage eines Nebeneingangs auf privater Fläche für den Bedarfsfall des Austauschs von Geräten des Betriebes. Die Festsetzung des Anpflanzgebotes auf dem Flurstück 4864 erfolgt außerhalb der bestehenden Garage.

Eine Eingrünung der Stellplatzanlage sowie die Fassung des Straßenraums entlang Neusurenland und Overland ist städtebaulich erforderlich. Aus diesen Gründen wird Folgendes festgesetzt:

Im Mischgebiet sind entlang der Straßen Neusurenland und Overland insgesamt 5 Einzelbäume zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 3). Die genauen Standorte der Bäume werden im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Freien und Hansestadt Hamburg festgelegt. Durch diese Festsetzung wird eine qualitativ hochwertige Gestaltung des Straßenraumes ermöglicht und der Verlust von Bäumen im Baugebiet teilweise kompensiert.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten; bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der Gehölzpflanzungen erhalten bleiben (vgl. § 2 Nummer 4). Hierdurch kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht werden. Einheimische Laubgehölze stellen unter anderem mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und sind auch kleinklimatisch günstiger. Art und Qualität der Bepflanzung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

## 6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet Eingriffe vor, die die Gestaltung und die Nutzung von begrünter Flächen verändern. Zwar sind erhebliche Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. waren vor der planerischen Entscheidung zulässig. Aufgrund der Ausweisung von Mischgebiet ist jedoch eine zusätzliche bauliche Verdichtung zu berücksichtigen. Zur Minderung des Eingriffs werden die in Ziffer 5.7 genannten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege festgesetzt.

Das Niederschlagswasser wird soweit wie möglich außerhalb der versiegelten Fläche im Plangebiet zur Versickerung gebracht. Verschmutzungen werden zurückgehalten und abgebaut. Das Wasser bleibt für die Grundwasserneubildung erhalten.

Eine Dachbegrünung wird auf dem westlich gelegenen eingeschossigen Anbau und auf der vorhandenen Garage auf Flurstück 4864 (Regelung im Durchführungsvertrag) vorgesehen. Mit diesen Maßnahmen werden die Auswirkungen einer zusätzlichen Versiegelung des Grundstücks gemindert (siehe Ziffer 5.7.2).

Mit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen die bestehenden Grundstückseinfriedungen auch in Zukunft gesichert werden. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der Gehölzpflanzungen erhalten bleiben (siehe Ziffer 5.7.3). Als Ausgleich für den Verlust von Bäumen ist die Anpflanzung von 5 großkronigen Einzelbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm im Rahmen der Vorgartengestaltung der Bäckerei festgesetzt; die Vorgartengestaltung wird im Durchführungsvertrag geregelt. Das verloren gehende Grünvolumen wird bei der Vorgartengestaltung teilweise ersetzt. Die das Grundstück im Norden und Osten einfassenden Hecken werden in ihrer Funktion durch Anpflanzgebote gesichert. Die anzupflanzenden Gehölze haben eine positive Auswirkung auf das Kleinklima und die Lufthygiene und sind potentieller Lebensraum für Tierarten. Sie haben zudem positive Auswirkungen auf das Ortsbild.

Mit den im Bebauungsplan und Durchführungsvertrag vorgesehenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann der zusätzliche Eingriff im Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden. Der grundstücksbezogen bewertete Eingriff durch das Vorhaben hat aber im Stadtgefüge eine vergleichsweise untergeordnete Bedeutung. Verbleibende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Plangebiet wurden daher im Rahmen der Abwägung unter Berücksichtigung des Planungsanlasses als hinnehmbar bewertet.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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



Mit dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag und ein Erschließungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen worden. Der Erschließungsvertrag ist Teil des Durchführungsvertrags. Der Vorhabenträger hat sich danach verpflichtet, innerhalb einer Frist von 4 Jahren ab In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Farmsen-Berne 34 vorgesehene Vorhaben durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen. Außerdem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Herrichtung und dauerhaften Pflege der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

## 8. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Farmsen vom 20. Mai 1955 (HmbGVBl. S. 174) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97 verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plange-  
nehmigung treten.

## 9. Flächen- und Kostenangaben

### 9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 3811 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 573 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 64 m<sup>2</sup>) benötigt.

### 9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen Kosten durch die Erweiterung der Straße Overland. Die für die Umbaumaßnahme im Neusurenland benötigten Flächen werden der Freien und Hansestadt Hamburg vom Vorhabenträger kosten- und lastenfrei zur Verfügung gestellt. Einzelheiten werden in dem Durchführungsvertrag und in dem Erschließungsvertrag gemäß § 12 BauGB zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Vorhabenträger geregelt. Die neuen Straßenflächen sind unbebaut.

