

Begründung zum  
Bebauungsplan  
Horn 49

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2. Grundlagen und Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung	4
3.1.1 Flächennutzungsplan	4
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Karte Arten- und Biotopschutz	4
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	4
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2 Denkmalschutz	5
3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.2.4 Baumschutz	5
3.2.5 Arten- und Biotopschutz	6
3.2.6 Klimaschutz	6
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	6
3.3.2 Darstellung in Programm- oder Entwicklungsplänen	7
3.3.3 Vertrag für Hamburgs Stadtgrün	7
3.4 Angaben zum Bestand	8
3.4.1 Plangebiet	8
3.4.2 Umfeld	9
<b>4. Umweltprüfung</b>	<b>9</b>
<b>5. Planinhalt und Abwägung</b>	<b>10</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.1.1 Sondergebiet	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.3 Gestalterische Festsetzungen	16
5.4 Straßenverkehrsflächen	18
5.5 Stellplätze	18
5.6 Geh- und Fahrrechte	19
5.7 Technischer Umweltschutz	22
5.7.1 Lärmemissionen	22
5.8 Entwässerung	23
5.8.1 Schmutzwasser	23
5.8.2 Oberflächenwasser	23
5.9 Parkanlage (FHH)	24
5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
5.10.1 Baumbestand und Baumschutz	24
5.10.2 Begrünungsmaßnahmen	26
5.10.3 Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz	27
5.10.4 Artenschutz	29
5.10.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	36
5.11 Klimaschutz und Klimaanpassung	38
5.12 Nachrichtliche Übernahme	40
5.13 Abwägungsergebnis	40
5.14 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	40
<b>6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen</b>	<b>41</b>
<b>7. Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>41</b>
7.1 Flächenangaben	41
7.2 Kostenangaben	41

## **1. Anlass der Planung**

Das bestehende „Haus im Blohms Park“ mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche plus großer Terrasse und Gartenanteil, das ursprünglich für internationale Begegnungen erbaut und 1951 eröffnet wurde, soll im Rahmen eines Modellprojekts mit breiter Beteiligung von Aktiven vor Ort als neues Gesundheitszentrum für das Quartier entwickelt, baulich modernisiert und langfristig gesichert werden. Neben Angeboten des kommunalen Gesundheitsmanagements und Mitnutzungsangeboten für Menschen aus dem Stadtteil ist die Einbeziehung von bürgerschaftlichem Engagement im Rahmen einer „Praxis ohne Grenzen“ geplant. Als weitere Bausteine sind eine Hebammenpraxis und – verknüpft mit den sozialen und gesundheitlichen Angeboten - ein offenes Café vorgesehen.

Das „Haus im Blohms Park“ ist wegen seiner guten Erreichbarkeit von den U-Bahn-Stationen Rauhes Haus und Horner Rennbahn bzw. einer Bushaltestelle an der Horner Landstraße hervorragend geeignet für die Aufnahme einer zentralen Einrichtung der Gesundheitsvorsorge mit diversen Nutzungsbausteinen. Zur Umsetzung der geplanten Nutzungen sind am Gebäudebestand Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen und in Teilbereichen ggf. auch Abriss und Neubau erforderlich.

Der jetzt beabsichtigte Nutzungsmix unterscheidet sich wesentlich von den bisherigen Nutzungen. Da durch neuere Grundsatzurteile zur Beurteilung von Befreiungstatbeständen in Baugenehmigungsverfahren der Ermessensspielraum deutlich kleiner geworden ist, muss zur Realisierung dieses Vorhabens zwingend neues Planungsrecht geschaffen werden. Daher wird im Kontext der relevanten Rahmenbedingungen ein sogen. § 13a-Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) verfolgt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben, weil es sich um ein sehr kleines Plangebiet handelt, bei dem im Wesentlichen ein bereits bestehendes Gebäude inklusive Zufahrt und Stellplatzanlage einer anderen Nutzung zugeführt und teilweise neu aufgebaut werden soll. Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Die Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich (s. Punkt 4.). Gleichwohl werden alle betroffenen Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

## **2. Grundlagen und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach Bekanntmachung vom 22. September 2020 (Amtl. Anz. S. 1862) am 1. Oktober 2020 stattgefunden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung des Plans wurde nach Aufstellungsbeschluss M 03/23 und Bekanntmachung vom 01.09.2023 (Amtl. Anz. S. 1335) in der Zeit vom 11. September 2023 bis einschließlich 10. Oktober 2023 durchgeführt.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I. Nr. 176 S. 1, 6), anzuwenden.

### **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 für den gesamten Geltungsbereich „Grünflächen“ dar. Da der neue Bebauungsplan mit der Darstellung des Flächennutzungsplans vereinbar ist und das festgesetzte Sondergebiet im Park weit unter der Erheblichkeitsschwelle von 3 ha liegt, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Karte Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg (LaPro) vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Parkanlage“ sowie die milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Entwickeln des Landschaftsbildes“ dar. Zudem liegt das Plangebiet gemäß Landschaftsprogramm in der Horner-Geest-Landschaftsachse und hier in einem Bereich, der diese Landschaftsachse nach Süden mit der Bille-Landschaftsachse verbindet.

In der Karte Arten- und Biotopschutz (AuBS) wird der Biotopentwicklungsraum „Parkanlage“ (10a) dargestellt.

Die vorgesehenen Inhalte des Bebauungsplans werden aus dem Landschaftsprogramm entwickelt, da, abgesehen von der Bauphase, bauliche Eingriffe in den Park unterbleiben und das festgesetzte Sondergebiet deutlich unter dem für das LaPro maßgeblichen Schwellenwert von 1 ha liegt.

#### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Derzeit gilt im Plangebiet der Bebauungsplan Horn 24 vom 9. Dezember 1966 (HmbGVBl. S.57), der hier - mit Ausnahme der als „Öffentliche Straßen, Wege und Plätze“ festgesetzten

Verkehrsflächen (Fußweg Kernbek und Horner Landstraße) - „Öffentliche Grünflächen“ festsetzt.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Der Blohms Park ist in der Denkmalschutzliste unter der ID 26374 als Gartendenkmal eingetragen. Die Parkanlage aus dem 19. Jahrhundert stellt zugleich ein denkmalschutzrechtlich geschütztes Ensemble dar, welches in der Denkmalschutzliste unter der ID 30184 eingetragen ist. Insoweit sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 384), zu beachten.

### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

Vor Eingriffen in den Baugrund oder vor Beginn eines Bauvorhabens ist die Kampfmittelfrage zu klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung bei der Feuerwehr, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht, gestellt werden.

### **3.2.4 Baumschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126).

Die Verbote der BaumschutzVO gelten gemäß § 5 Nummer 9 der BaumschutzVO jedoch nicht für Maßnahmen der zuständigen Behörde in Grün- und Erholungsanlagen im Sinne des Gesetzes über Grün- und Erholungsanlagen vom 18. Oktober 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 2133-a), zuletzt geändert am 15. Februar 2011 (HmbGVBl. S. 73, 75), in der jeweils geltenden Fassung.

Gemäß § 5 Nummer 8 der BaumschutzVO gelten sie auch nicht für Maßnahmen der Wegebausträger nach dem Hamburgischen Wegegesetz.

Sie gelten ferner gemäß § 5 Nummer 11 der BaumschutzVO nicht für Maßnahmen zur fachgerechten Pflege, Instandsetzung oder Restaurierung der unter Denkmalschutz stehenden Grünanlagen, Parks und Gärten, sofern sie mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt wurden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die südlich an das (künftige) Sondergebiet heranreichende Fläche mit Forstpflanzen bestockt ist, die ökologisch als Wald zu qualifizieren sind. Gemäß § 16 Landeswaldgesetz (WaldG) vom 13. März 1978 (HmbGVBl. S. 74), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484) findet das Landeswaldgesetz jedoch keine Anwendung auf nach § 1 Absatz 1 Satz 1 des Gesetzes über Grün- und Erholungsanlagen vom 18. Oktober 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 2133-a)

bekannt gemachte öffentliche Grün- und Erholungsanlagen. Im übrigen Plangebiet, namentlich im festgesetzten Sondergebiet, befindet sich, auch nach Prüfung durch die Obere Waldbehörde im Rahmen einer Ortsbegehung im Februar 2023, lediglich Baumbestand, kein Wald.

### **3.2.5 Arten- und Biotopschutz**

Der Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB).

Nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zum Artenschutz wurde ein Gutachten erarbeitet, das zunächst eine Potenzialabschätzung vornahm (März 2021) und in einem zweiten Schritt bis Ende September 2021 konkrete Bestandserhebungen beinhaltete; siehe Punkt 5.10.4.

### **3.2.6 Klimaschutz (s.a. 5.10.5 und 5.11)**

Für das Vorhaben und dessen Umsetzung sind auch das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905), und das Hamburgische Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443) beachtlich.

Mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz wurden die im Klimaschutzplan 2050 festgelegten Klimaschutzziele erstmalig gesetzlich verankert. Im Kern wird angestrebt, die Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2045 per saldo auf Null zurückzuführen. Bei jeglicher Abwägungsentscheidung in der Bauleitplanung ist die gesetzlich festgeschriebene Absenkung der Emissionen zu berücksichtigen, so auch bei der Planung und Umsetzung des hier in Rede stehenden Vorhabens; siehe hierzu die Punkte 5.10.5 und 5.11.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

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

Folgende Untersuchungen und Gutachten wurden zum Bebauungsplan Horn 49 – Haus im Blohms Park - durchgeführt:

- Im November 2020 wurde eine Geländeeinmessung im Bereich des Plangebiets und darüber hinaus vorgenommen.
- Im Februar 2021 wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

- Im März 2021 wurde ein Zwischenbericht zum Artenschutz vorgelegt, der zunächst auf einer einmaligen Begehung im Hinblick auf mögliche Federmauswinterquartiere und ansonsten eine Potenzialanalyse auf Basis von Datenrecherchen und vor Ort vorhandenen Strukturen beruhte.
- Im Juli 2021 wurde dann eine vorläufige Fassung eines Artenschutzfachbeitrags auf Basis der bis zu diesem Zeitpunkt vor Ort real erfassbaren Arten vorgelegt.
- Im Oktober 2021 wurde schließlich der finale Artenschutzfachbeitrag erstellt, der auch noch die Ergebnisse aus Detektorbegehungen und Horchboxen zur Fledermauserfassung bis in den September 2021 hinein berücksichtigte.
- Im Frühjahr 2023 wurde, u.a. wegen einer Erweiterung des Plangebiets und einzelner vertiefter Fachthemen, ein Baumgutachten zu detaillierten Fragestellungen des Baumschutzes erstellt.

### **3.3.2 Darstellung in Programm- oder Entwicklungsplänen**

Das Vorhaben befindet sich räumlich im Fördergebiet „Entwicklungsraum Billstedt / Horn“ des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE). Das Vorhaben steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielsetzungen des Integrierten Entwicklungskonzepts des RISE-Fördergebiets Entwicklungsraum Billstedt / Horn.

Das Plangebiet bzw. das „Haus im Blohms Park“ ist außerdem Teil des Leitkonzepts „Stromaufwärts an Elbe und Bille“.

Der Blohms Park ist Teil des „Grünen Netzes Hamburg“; es liegt in der Horner-Geest-Landschaftsachse und hier in einem Bereich, der diese Landschaftsachse nach Süden mit der Bille-Landschaftsachse verbindet.

### **3.3.3 Vertrag für Hamburgs Stadtgrün**

Zu berücksichtigen ist auch der Beschluss der Hamburgischen Bürgerschaft (Drucksache 21/16980 vom 24. April 2019 - Einigung mit der Volksinitiative "Hamburgs Grün erhalten" - Vertrag für Hamburgs Stadtgrün). Hierzu wurde ein entsprechender Vertrag u.a. zwischen der zuständigen Fachbehörde und den Bezirksämtern abgeschlossen. Der Blohms Park gehört zur Flächenkulisse dieses Beschlusses. Im Grundsatz untersagt der Vertrag Bebauungen in der Flächenkulisse des Vertrags für Hamburgs Stadtgrün. Sollte hiervon im Einzelfall abgewichen werden, so ist eine Kompensation erforderlich. Der Umfang der Kompensation muss sich am Umfang der Bebauung orientieren. Im vorliegenden Fall werden neu 620 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche (innerhalb der Baugrenzen) festgesetzt. Als Kompensation werden verschiedene Möglichkeiten geprüft. Derzeit wird ein Rückbau des ehemaligen Betriebshofes der damaligen Gartenbauabteilung am Nordrand des Parks (Beim Rauhen Hause 66) und die Integration der frei werdenden Fläche in den Park verfolgt.

Welche Kompensation letztlich erfolgt und dem Eingriff zugeordnet wird, wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich zentral im westlichen Bereich des Stadtteils Horn nördlich der Horner Landstraße, südlich der Straße Beim Rauhen Hause und südlich der beiden U-Bahn-Stationen Rauhes Haus und Horner Rennbahn. Es umfasst im Wesentlichen den südwestlichen Teil des Blohms Parks zwischen der Horner Landstraße im Süden und dem Fußweg Kernbek im Westen mit Anbindung an die Straße Beim Rauhen Hause im Norden und hat eine Größe von insgesamt 1,4 ha. Sämtliche Flächen sind im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg.

Das Haus im Blohms Park liegt von den genannten U-Bahn-Stationen fußläufig jeweils etwa 600 m entfernt. Das Gebäude ist darüber hinaus über die direkt unterhalb gelegene Bushaltestelle „Culinstraße“ hervorragend an das Busnetz angebunden.

Die Geschichte des Blohms Parks war von Beginn an durch diverse Baulichkeiten geprägt, die seit jeher Bestandteil der Parkanlage waren bzw. sind. So ist insbesondere der Bereich des heutigen „Hauses im Blohms Park“ bis heute bebaut: Zunächst standen hier seit mindestens Mitte des 18. Jahrhunderts Landhäuser, zuletzt die Villa „Blohm“ (1943 kriegszerstört), bis dann an gleicher Stelle auf dänische Initiative das „Jugend-Europahaus“ gebaut und 1951 eingeweiht wurde, dessen Nutzung bis 1967 erfolgte, siehe hierzu auch Punkt 5.3.

Von 1967 bis 1999 wurde das Gebäude als Dänisch-Deutsche Akademie (Tagungsstätte) genutzt. Danach erfolgte die Übertragung vom Dänischen Staat an Hamburg. Das Gebäude wurde fortan bis zur Schließung 2010 als "Europa Gästehaus" (buchbar für Übernachtungen und Tagungen) betrieben. Von 2011 bis Ende 2019 diente das Gebäude dem Jugendwohnen. Danach wurde es vorübergehend zur Unterbringung obdachloser Frauen genutzt, zuletzt für Geflüchtete aus der Ukraine

Das Gelände wird derzeit mit einem Zaun vom umgebenden Park abgegrenzt. Es umfasst neben dem Gebäudekomplex, bestehend aus zwei größeren Gebäuden und einem Verbindungstrakt, eine Stellplatzanlage im Süden, eine kleinere Freifläche mit Gehölzen im Westen und eine sich nach Norden öffnende, hofartige Freifläche. Das Areal wird für Pkw über einen schmalen, asphaltierten Fahrweg erschlossen, der sich von der Horner Landstraße den Geesthang empor windet und dabei auf kurzer Strecke einen Höhenunterschied von ca. 8 m bewältigt.

Das Plangebiet umfasst, wie erwähnt, auch einen Teil des Blohms Parks, der hier waldartig (jedoch kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes; vgl. Ziffer 3.2.4) bestockt ist und be-

standsgemäß übernommen wird. Der Geesthang wird gegenüber dem Straßenraum der Horner Landstraße mit einer etwa 1,10 m hohen Natursteinmauer abgefangen. Im Plangebiet liegt auch ein breiter Fußweg mit größerer Treppenanlage, die von der Horner Landstraße zur zentralen Wiese des Parks führt. Ein weiterer Weg mit Treppen zweigt von diesem in Richtung Norden ab und führt direkt am Gelände des „Hauses im Blohms Park“ entlang.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung.

Das Hausanschlusskabel für die Versorgung der Hausnummer 85 verläuft in derzeitiger und geplanter Grünfläche und muss zur sicheren Versorgung auch dort verbleiben. Eine Überbauung des Hausanschlusskabels ist zu vermeiden, auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf der Trasse ist unzulässig.

### **3.4.2 Umfeld**

Etwa 80 m nördlich des „Hauses im Blohms Park“ befindet sich ein weiteres, planungsrechtlich nicht gesondert festgesetztes Gebäude (Beim Rauhen Hause 66; außerhalb des Plangebiets) innerhalb der denkmalgeschützten Parkanlage, das ehemals als Reviergebäude der vormaligen Gartenbauabteilung des Bezirksamtes diente und derzeit noch u.a. durch die Freiwilligenbörse Hamburg und ein gemeinnütziges Job-Café genutzt wird. Nördlich davon schließen eine weitere, sich nach Osten zur U-Bahn Station Horner Rennbahn erstreckende Parkanlage, das weitläufige Gelände der Stiftung Rauhes Haus und der denkmalgeschützte Schulkomplex Rhiemsweg 6 an. Die namengebende, reetgedeckte Kate „Rauhes Haus“, die nach Kriegszerstörung 1979 nachgebaut wurde, um als Museum und Tagungsstätte zu dienen, liegt direkt nordwestlich des Parks an der Straßenecke Beim Rauhen Hause/Rhiemsweg.

Das weitere Umfeld der Parkanlage bzw. des Plangebiets ist vorwiegend durch eine block- oder zeilenartige, überwiegend vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung geprägt. Südwestlich des Plangebiets jenseits der Horner Landstraße befindet sich darüber hinaus ein kleineres Gewerbegebiet mit Autohandel.

## **4. Umweltprüfung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor: Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Rahmen eines besonderen Nutzungskonzepts und ist eine Maßnahme bzw. Folge der Innenentwicklung, die die Schaffung neuer, zentral gelegener Einrichtungen der sozialen Infrastruktur erfordert. Zudem liegen die durch Sanierung und teilweisen Neubau vorgesehenen Flächen mit einer Grundfläche von rd.

620 m<sup>2</sup> weit unter dem regelhaften Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Eine eigenständige Umweltprüfung mit Umweltbericht ist daher nicht durchzuführen. Ausgleichserfordernisse auf Grund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind ebenfalls nicht erforderlich, da nach § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB in Fällen des § 13a Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1, d.h. bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup>, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

## **5. Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Sondergebiet**

Um das beabsichtigte Vorhaben mit seinen besonderen Nutzungsbausteinen planungsrechtlich verwirklichen zu können und das Gebäude auch für die Zukunft zu sichern, ist für das Plangebiet neues Planungsrecht erforderlich. Wesentlich ist hier vor allem der Umstand, dass das bestehende Gebäude auf der Grundlage des bislang geltenden Planungsrechts nicht festgesetzt ist und daher nach heutigem Rechtsverständnis nur Bestandsschutz hat.

Die zunächst naheliegende Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit einer bereits möglichst offen gefassten Zweckbestimmung als „Soziale Einrichtung“ greift hier dennoch zu kurz. So wären bei einer derartigen Festsetzung z.B. Räumlichkeiten für freie Berufe (wie z.B. eine Hebammenpraxis) nicht genehmigungsfähig. Aus planungsrechtlicher Sicht ist nicht überschaubar, wie viele Jahre und Jahrzehnte die derzeit angestrebte Einrichtung überdauern wird, siehe hierzu die eingangs skizzierte, durchaus bewegte Nutzungsgeschichte. So könnten sich z.B. als zukünftige Folgenutzungen der aktuell geplanten Nutzung durchaus Arzt- und Hebammenpraxen dauerhaft etablieren, die in einem Sondergebiet explizit zugelassen werden können, auf einer Gemeinbedarfsfläche jedoch nicht. Für weitergehende Nutzungen sollte auch in (ferner) Zukunft eine Gewinnorientierung nicht gänzlich ausgeschlossen sein, wie z.B. die Wiederaufnahme eines Seminarbetriebs durch private Initiative mit kleinem Restaurant und Außengastronomie als untergeordnete Nutzung. Auch dies wäre mit einer Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche nicht möglich.

Ein Sondergebiet kommt gerade in den Fällen in Betracht, in denen eine besondere Nutzungsvielfalt vorgesehen ist, die mit den üblichen Baugebietskategorien gemäß BauNVO nicht oder nur unzureichend abgebildet werden kann. Die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung soll daher durch Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Begegnung“ erfolgen.

Auf Basis des unter Punkt 1 (Anlass der Planung) skizzierten Konzepts sollen folgende Nutzungsbausteine realisiert werden:

- „Praxis ohne Grenzen“ (für Geflüchtete bzw. Personen ohne Krankenversicherung);
- Gesundheitslotsenfunktion mit Beratungsangeboten / Vorträgen oder Lesestunden / Kursangeboten zu Gesundheitsthemen für z.B. Senioren, Eltern und auch Kinder (z.B. zur Zahngesundheit), Angebote der Kommunalen Gesundheitsförderung (Yoga, Baby-massage etc.), Anleitung zu gesunder Ernährung/gesundem Kochen usw.;
- Mütterberatung des Gesundheitsamtes (Arzt, Kinderkrankenschwester) mit integrierter Sozialpädagogischer Beratung durch das Jugendamt inkl. Kursangebote zur Erziehung; Zentrales Familienteam;
- Hebammenpraxis („Haus für Geburt und Gesundheit“, kurz: Haus der Geburt HdG),
- Bewegungs- und Sportangebote für Kinder, Eltern-Kind- und Seniorenangebote;
- „Offenes Café“ als nicht-kommerzielle Einrichtung in Verbindung mit den o.g. Funktionen (evtl. mit Café-Terrasse).

Zur genaueren Definition des Sondergebiets wird daher folgende Festsetzung getroffen:

1. *Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Begegnung“ dient der Unterbringung*
  - 1.1 *von Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke mit Ausnahme von Kindertageseinrichtungen und*
  - 1.2 *von Anlagen der Begegnung im Zusammenhang mit den gesundheitlichen und sozialen Nutzungen (z.B. „offenes Café“ mit Außenterrasse) (§ 2 Nummer 1).*
2. *Ausnahmsweise können zugelassen werden:*
  - 2.1 *Praxen als Räume für Freie Berufe im Sinne von § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6),*
  - 2.2 *eine Tagungsstätte mit einer untergeordneten Schank- und Speisewirtschaft sowie Beherbergung mit einer maximalen Anzahl von 30 Betten,*
  - 2.3 *Anlagen für kulturelle Nutzungen,*
  - 2.4 *bis zu zwei Wohnungen für Menschen mit besonderem Wohnbedarf oder eine in Grundfläche und Baumasse untergeordnete Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (§ 2 Nummer 2).*

Derzeit ist vorgesehen, das Gebäude mit seinen gesundheitlichen und sozialen Angeboten durch das Bezirksamt Hamburg-Mitte selbst zu betreiben. Eine gewisse Kontinuität der vorgesehenen Nutzungen unter dieser Trägerschaft ist daher gegeben.

Dennoch sind im Hinblick auf eine heute noch nicht zu überblickende Zukunft weitere Nutzungsoptionen zu eröffnen und planerisch rechtssicher zu ermöglichen. Im Einzelnen:

Die Zulässigkeit der oben angegebenen Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke eröffnet viele Optionen für heute noch nicht bekannte, in Zukunft aber denkbare, vielfältige Nutzungen des Gemeinbedarfs, deren Verträglichkeit innerhalb des Parks jeweils gewährleistet werden kann. Die Kombination mit einem „offenen Café“ stellt sicher, dass die Öffnungszeiten weitgehend an jene der angeschlossenen Einrichtungen gekoppelt sind und z.B. eine kommerzielle, die Parkruhe störende Nutzung „rund um die Uhr“ ausgeschlossen ist.

Kindertageseinrichtungen werden ausgeschlossen, da hierfür auf dem Außengelände des Gebäudes nicht genügend Freiflächen für den Kitabetrieb unterzubringen wären. Eine weitergehende Nutzung angrenzender Flächen im Blohms Park für Kita-Zwecke wäre vor dem Hintergrund der Parkpflege und des Denkmalschutzes nicht zuträglich.

Darüber hinaus wären im Rahmen eines Kita-Betriebs die morgendlichen und nachmittäglichen „Stoßzeiten“ mit ausgeprägtem motorisiertem Bringe- und Abholverkehr auf dem Gelände nicht abwickelbar. Die bestehende, schmale Zuwegung durch den waldartigen Baumbestand des Parks in besonderer topographischer Situation am Geesthang soll und kann nicht verbreitert werden, um z.B. auf gesamter Strecke Begegnungsverkehre oder weitere Stellplätze zu ermöglichen. Außerdem sind die bestehenden Freiflächen am Gebäude selbst für Parken und Rangieren sehr begrenzt und nicht erweiterungsfähig. Zur Stellplatzthematik im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungen siehe zu Punkt 5.5.

Nutzungen für religiöse Zwecke sind nicht vorgesehen, da diese in der Regel nur einer bestimmten Gruppe von Gläubigen offen stehen und den angestrebten Charakter eines „offenen“ Hauses mit niedrigschwelliger Zugänglichkeit und weltanschaulicher Offenheit entgegenstünde.

Ausnahmsweise sollen Räume für „Freie Berufe“ zulässig sein. Derzeit ist die Umsetzung einer (freiberuflichen) Hebammenpraxis geplant. Dies unterstreicht die Zulässigkeit einer entsprechenden Einrichtung gemäß § 13 BauNVO im Wege der Ausnahme. Zukünftig wären auch andere freiberufliche Nutzungen für gesundheitliche Zwecke nicht gänzlich auszuschließen und im Ausnahmefall genehmigungsfähig (z.B. für einen Arzt, Psychologen, Psychotherapeuten, Logopäden), sofern dadurch die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplans unterstützt werden. Dies wäre jeweils über ein bauordnungsrechtliches Verfahren zu prüfen, insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit mit dem sensiblen Standort und den anderen Nutzungen.

Eine allgemeine Zulässigkeit „Freier Berufe“ ist nicht gegeben, da dies überwiegend mit dem angestrebten Nutzungszweck des Gebäudes nicht in Einklang zu bringen wäre. Auch die langfristige Entwicklung hin zu einem Gebäude mit verschiedenen Arztpraxen oder gar einem Ärztehaus ist nicht Zielsetzung des Bebauungsplans, schon aufgrund des damit einhergehenden, erhöhten Aufkommens an motorisiertem Individualverkehr, der der Lage des Gebäudes im Park nicht zuträglich wäre. Daher sind „Freie Berufe“ auf einzelne Räume beschränkt und nur im Wege der Ausnahme zulässig.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auch erwogen, ausnahmsweise den Betrieb eines Beherbergungsgewerbes (z.B. Hotel) zuzulassen, um damit eine weitere Nutzungsoption für den Gebäudekomplex für eine heute noch nicht absehbare Zukunft zu ermöglichen. Dies wurde jedoch vor dem Hintergrund der Parkruhe und der Verkehrsthematik mit permanentem Zu- und Abreiseverkehr verworfen. Dagegen soll jedoch – entsprechend der bereits über mehrere Jahrzehnte währenden Nutzungsgeschichte als Tagungs- und Seminarstätte – auch zukünftig ein gewisser Seminarbetrieb optional möglich sein. Eine eventuelle Beherbergung wird an den Seminarbetrieb gekoppelt und auf eine Bettenzahl von maximal 30 begrenzt. Mit der untergeordneten Schank- und Speisewirtschaft ist vor allem die Option gemeint, die TeilnehmerInnen von Seminaren und Tagungen im Haus verköstigen zu können. Ein entsprechendes Nutzungs- und Mobilitätskonzept wäre ausnahmsweise genehmigungsfähig, wenn damit keine größeren Störungen des Parks zu erwarten sind.

Hinsichtlich der Verkehrsthematik und Parkruhe (insb. abendliche Nutzungszeiten) wurde auch die Streichung der Zulässigkeit von Anlagen für kulturelle Zwecke diskutiert. Der vollständige Ausschluss kultureller Nutzungen würde bedeuten, dass in heute noch nicht absehbarer Zukunft nur eine Tagungsstätte (Seminarbetrieb; siehe oben) als einzige Nutzungsoption außerhalb sozialer und gesundheitlicher Anlagen verbliebe. Zugunsten einer größeren Nutzungsvielfalt sollen jedoch wenigstens im Wege der Ausnahme kulturelle Nutzungen zulässig bleiben. Damit ist gewährleistet, dass nur jene kulturelle Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden können, die der örtlichen Situation (Parkruhe, mangelnde Stellplätze) zuträglich und angemessen sind. So sollen kleinere kulturelle Veranstaltungen wie z.B. Lesungen am Freitag- und Samstagabend mit einer beschränkten Öffnungszeit ausdrücklich möglich sein (zur Stellplatzthematik siehe Punkt 5.5). Aufgrund der beschränkten Räumlichkeiten z.B. im Rahmen eines „offenen Cafés“ ist nicht mit erheblichen Besucherverkehren zu rechnen.

Als ein wichtiger Baustein im Rahmen der Gesamtnutzung wurde vorübergehend auch eine Integration von bis zu zwei Wohnungen für Familien mit besonderem Betreuungsbedarf, die sich in einem „geschützten Raum“ für eine gewisse Zeit stabilisieren und das Zusammenleben

„trainieren“ können, verfolgt. Diese für psychosoziale Zwecke vorgesehenen Wohnungen sind im Nutzungskonzept derzeit nicht mehr vorgesehen. Dennoch werden bestimmte Wohnnutzungen als Ausnahme weiter ermöglicht, nämlich bis zu zwei Wohnungen mit spezifischen Wohnbedarfen, falls diese wieder Teil des Nutzungskonzepts werden sollten. Auch eine Wohnung z.B. für einen Hausmeister oder Bereitschaftspersonal soll im Wege der Ausnahme ermöglicht werden können. So enthielt zum Beispiel in der ersten Phase der Nutzung als Jugend-Europa-Haus in den 1950er Jahren das Gebäude bereits eine Wohnung für die Leitung der Einrichtung.

Insgesamt ist die Schaffung einer gewissen Nutzungspalette im Sondergebiet nicht zu eng zu fassen, da das neue Planungsrecht für einen langen, heute noch nicht zu überblickenden Zeitraum Rechtskraft entfaltet. So ist auch nicht ausgeschlossen und planungsrechtlich nicht auszuschließen, dass mittel- bis langfristig eine weniger gemeinwohlorientierte, „kommerziellere“ Nutzung zu ermöglichen ist, um auch die zukünftige Nutzbarkeit des Gebäudekomplexes sicherzustellen und einen eventuellen Leerstand zu vermeiden. Es sollten daher möglichst keine schwierigen Befreiungstatbestände für Nutzungen erzeugt werden, die heute noch nicht bekannt sind, am Standort in der Vergangenheit jedoch schon bestanden haben bzw. für den Standort grundsätzlich vorstellbar wären, sofern Störungen der Parkanlage weitgehend ausgeschlossen sind. Zum Störgrad der optional zulässigen Wohnnutzungen durch die anderen Nutzungen siehe Punkt 5.7.

Mit der oben erläuterten Definition der Festsetzungen im Sondergebiet sind alle derzeit vorgesehenen und darüber hinaus bereits vorgekommenen bzw. zukünftig denkbaren Anwendungsfälle aus heutiger Sicht abgedeckt.

Die bestehende Zufahrt von der Horner Landstraße sowie die Fläche des hier bereits vorhandenen Müllstandplatzes werden in die Festsetzung als Sondergebiet einbezogen, um die Belegenheit an der Horner Landstraße planungsrechtlich zu sichern. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde das Sondergebiet zuletzt an seiner südöstlichen Ecke noch geringfügig verkleinert, damit hier vorhandene Forstpflanzen weiterhin der Parkanlage zugeordnet sind.

Im festgesetzten Sondergebiet bestehen keine Forstpflanzen, auf welche die Vorschriften des Landeswaldgesetzes anzuwenden sind, s. a. Punkt 3.2.4.

## **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das „Haus im Blohms Park“ hat eine Grundfläche von bislang 500 m<sup>2</sup>. Mit der Festsetzung einer Grundfläche GR 620 m<sup>2</sup> wird die Option eröffnet, den sanierungsbedürftigen und nur 8 m tiefen, westlichen Gebäudeschenkel nach heutigen Erfordernissen und bis zu einer Tiefe

von 11 m neu zu bauen und eventuell, dem östlichen Gebäudeschenkel entsprechend, nach Norden zu verlängern. Die Höhenentwicklung des neuen Baukörpers, ausgehend von einem mit 12,50 m NHN Geländehöhe definierten Bezugspunkt, soll mit maximal etwa 13,50 m Gebäudehöhe (First) die Bestandshöhe des östlichen Gebäudeflügels nicht überschreiten. Daher wird im Bebauungsplan eine maximal zulässige Firsthöhe von 26 m NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Zweigeschossigkeit mit Satteldach. Der östliche Baukörper, der lediglich zu sanieren ist, bleibt in seiner Erscheinung erhalten. Er erscheint wegen der Topographie der nach Süden abfallenden Geestkante von Norden zweigeschossig, von Osten und Süden jedoch dreigeschossig u.a. wegen vorgenommener Abgrabungen. Vermutlich handelt es sich hier um drei Vollgeschosse, da das Untergeschoss im Mittel deutlich über 1,40 m über dem Gelände aufragt und weit höher als 2,30 m ist. Da jedoch hier die pauschale Festsetzung einer Dreigeschossigkeit nicht erfolgen soll, sondern möglichst eine bestandsorientierte Festsetzung, wird die absolute Gebäude- bzw. Firsthöhe festgesetzt, auch vor dem Hintergrund, dass es sich bei Blohms Park um ein Gartendenkmal handelt.

Der flache, eingeschossige Verbindungstrakt mit Satteldach wird dementsprechend niedriger festgesetzt mit einer maximalen Firsthöhe von 17,50 über NHN.

Aufgrund der Lage des Gebäudekomplexes im Park ist auch die Versiegelung im Bereich der zugeordneten Außenanlagen auf ein Höchstmaß zu begrenzen. Daher wird folgendes festgesetzt:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Begegnung“ darf die festgesetzte Grundfläche durch Terrassen und Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der BauNVO bis zu einer Grundfläche von 1.800 m<sup>2</sup> überschritten werden (§ 2 Nummer 4).*

Ein entsprechender Spielraum für weitere, erforderliche Versiegelungen wie zusätzliche Wegflächen, Abstellplätze für Fahrräder oder eine Gestaltung des Terrassenbereichs im Norden ist hier berücksichtigt. Die zulässige Gesamtversiegelung entspricht somit etwa 60 % der Fläche des herauszuparzellierenden Flurstücks des Sondergebiets einschließlich Zufahrt.

Weitergehende Versiegelungen durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 5 BauNVO wären möglich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass derartige Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie an diesem Standort schon aus Gründen des Denkmalschutzes und des Baumbestandes nicht zielführend sind.

Die Zuwegung ist derzeit durchgehend asphaltiert. Im Rahmen zukünftiger Umbaumaßnahmen sollen die Flächen östlich des mit „A“ bezeichneten Bereichs der Zufahrt entsiegelt werden.“

### 5.3 Gestalterische Festsetzungen

Das Gebäude im Blohms Park hat eine sehr ungewöhnliche Entstehungs- und Nutzungsgeschichte, die hier zum besseren Verständnis des Ortes und damit der Herleitung der gestalterischen Festsetzungen kurz umrissen wird:

Nachdem die „Villa Blohm“ 1943 bei Luftangriffen stark zerstört worden war, wurden die Reste im Frühjahr 1950 gesprengt. Teile der ehemaligen Kellerräume der alten Villa wurden für den Keller des neuen Hauses freigelegt. Noch im November des gleichen Jahres begannen die Bauarbeiten für ein Jugend-Europa-Haus an gleicher Stelle. Die Idee hierzu hatte der dänische Theologe und Dramatiker Karl Nielsen (16. April 1895 – 8. März 1979), der hier die Zusammenarbeit zwischen den Völkern fördern wollte. Er hatte zwischen 1945 und 1950 mehrmals Deutschland und Hamburg besucht und erfuhr hier von der Not der Menschen in der kriegszerstörten Stadt. Daher suchte er nach Möglichkeiten, die notleidende deutsche Bevölkerung zu unterstützen. Bereits sehr frühzeitig hatte er sich für eine intensive Zusammenarbeit mit Deutschland nach dem Krieg eingesetzt.

Nielsen engagierte sich ab 1946 in einer der dänischen Hilfsorganisationen, die sich seit 1945 zusammen mit Freiwilligen konkreten Aufbau- und Hilfsprojekten im vom Krieg zerstörten Europa widmeten, so auch in Norwegen. Als die Arbeit der dänischen „Friedensfreunde“ dort beendet wurde, wollten sich die norwegischen Hilfsdienste in Oslo erkenntlich zeigen. Zum Dank stellten sie ein Holzhaus zur Verfügung, das für ein europäisches Hilfsprojekt genutzt werden sollte.

Nach längeren Überlegungen wurde ein Standort für das Holzhaus in Hamburg-Horn in Blohms Park gefunden. Die Nachfolgeorganisation der „Friedensfreunde“, „Mellemfolkelig Samvirke“ („Zusammenarbeit zwischen den Völkern“), bei der ab 1948 Karl Nielsen Mitarbeiter und Redakteur war, organisierte den Transport des in seine Einzelteile zerlegten norwegischen Holzhauses, das im Dezember 1950 per Schiff nach Hamburg gebracht wurde. Den Transport vom Hafen zum Blohms Park organisierten Freiwillige, die unter der Leitung eines dänischen Zimmermanns auch die Aufbauarbeit leisteten. In diesem Zusammenhang entstand auch der Anbau, in dem sich noch heute der große Saal befindet. Kurz vor Weihnachten wurde bereits Richtfest gefeiert, im Januar 1951 waren die Innenausbauten weitgehend abgeschlossen. Mit der Eröffnungsfeier am 1. März 1951 wurde das "Jugend-Europahaus" seiner Bestimmung übergeben. Leiter des Hauses bis zu seinem Ruhestand 1967 war Karl Nielsen selbst. Durch die zunehmende Ausweitung der Aktivitäten und die wachsende Anzahl der Besucher Mitte der 1950er Jahre zeigte sich die Notwendigkeit, das Haus zu erweitern. Diese bauliche Erweiterung wurde 1958/59 als Anbau an der Westseite des Saals als gestalterisch ähnliches Pendant zum norwegischen Holzhaus ausgeführt. Für die Planung verantwortlich zeichnete der dänische Architekt Jens Dall.

Das ursprüngliche Holzhaus östlich des Saal- und Verbindungstraktes wurde 1982 abgebrochen und durch einen großen Neubau ersetzt, der am 4. November 1983 festlich eingeweiht wurde. Teile der originalen Bausubstanz des Jugend-Europahauses dürften daher heute nur noch im Bereich des Mitteltraktes mit dem Saal zu finden sein.

Das Jugend-Europahaus war die erste Jugend-, Freizeit- und Tagungsstätte in Hamburg nach dem 2. Weltkrieg und die erste bilateral betriebene und geförderte Einrichtung in der Stadt. Mit der Einrichtung wurde erfolgreich der Gedanke der Völkerverständigung, insbesondere zwischen jungen Dänen und Deutschen, gefördert. Ausgehend von der außergewöhnlichen Entstehungs- und Nutzungsgeschichte des Gebäudes an diesem besonderen Ort wird das Ziel verfolgt, durch die Gestaltung der Außenfassaden auch weiterhin möglichst die Anmutung eines skandinavischen Holzhauses und damit die Geschichte des Ortes selbst aufrecht zu erhalten. Daher wird folgende Festsetzung getroffen:

*Die Außenwände der Gebäude sind in weiß, grau oder dunkelrot gefärbter Holzverschalung auszuführen. Das Sockelgeschoss des Ostflügels kann auch in rotem Klinker ausgeführt werden. Fenster und Türen sind nur in weißer oder grauer Farbigkeit zulässig (§ 2 Nummer 5).*

Die Materialität und Bandbreite der festgesetzten Farbtöne ergeben sich aus der Geschichte des Gebäudes. So sind auf Fotos der 1960er Jahre die Holzfassaden des Gebäudeensembles weiß gestrichen. Dies gemahnt an die Farbigkeit der Holzhäuser in Südnorwegen. Offenbar erst in neuerer Zeit, eventuell erst, seitdem der Neubau Anfang der 1980er Jahre in Betrieb genommen wurde, haben die Baulichkeiten die in Skandinavien weit verbreitete dunkelrote Farbigkeit erhalten. Das östliche Sockelgeschoss des in den Geesthang gegrabenen Gebäudes kann auch bei einem zukünftigen Neubau wieder als Sockel aus rotem Klinker gemäß dem Bestand ausgeführt werden.

Bei der zukünftigen Gestaltung bzw. dem Ersatzneubau anstelle des westlichen Gebäudetraktes vom Ende der 1950er Jahre sind bezüglich der Holzverschalung grundsätzlich beide Varianten der Farbgebung denkbar. Diese wäre jedoch für alle Fassaden des Gebäudeensembles einheitlich vorzunehmen.

Auch Form und Neigung der Dächer erinnern an das Satteldach des ursprünglich hier aufgebauten Typus eines norwegischen Siedlungshauses. Daher wird Folgendes festgesetzt:

*Es sind nur Satteldächer mit 40 bis 50 Grad Dachneigung und dunklen Ziegeln zulässig. Dachindeckungen mit hochglänzenden oder glasierten Oberflächen sind unzulässig (§ 2 Nummer 6).*

Zusammen mit den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen wird sichergestellt, dass die ursprüngliche Anmutung des Gebäudeensembles auch in der Dachlandschaft erhalten bleibt. Darüber hinaus ist die Festsetzung auch wichtig im Hinblick auf die Fernwirkung bzw. die vielfältigen Blickbeziehungen vom Park auf die Baulichkeiten. Dies ist umso wichtiger, als der geplante Neubau des westlichen Gebäudeteils um ein Geschoss höher werden soll als der Vorgängerbau. Durch die Verwendung dunkler, nicht reflektierender Dachziegel gemäß der Bestandssituation soll sich die Bedachung auch nach zukünftigen baulichen Veränderungen möglichst unauffällig in die Baumkulisse des denkmalgeschützten Parks einfügen. Als Materialien für die Dachziegel kommen daher dunkelbraune oder anthrazitfarbene Ziegel in Betracht.

Der Saaltrakt hatte ursprünglich ein sehr flaches Satteldach, welches diesem Gebäudeteil ein barackenartiges Gepräge gab. Das Dach wurde zwischenzeitlich erneuert und orientiert sich im Bestand bereits an der Neigung der östlich und westlich angrenzenden Dächer. Dieses harmonische Bild der Dachlandschaft soll weiter verfolgt werden, so dass die o.g. Festsetzung auch für den Mitteltrakt gilt.

Bereits beim Neubau des östlichen Gebäudeflügels ist am südlichen Giebel eine filigrane Spindeltreppe im Abstand von etwa 3 m vom Gebäude zum Nachweis des zweiten baulichen Rettungsweges errichtet worden. Ein zweiter baulicher Rettungsweg muss auch für den neu geplanten, westlichen Gebäudeflügel nachgewiesen werden. Um dies zu gewährleisten, wird daher Folgendes festgesetzt:

*Überschreitungen der Baugrenzen in allen Geschossen durch Fluchttreppen bis zu 3 m sind ausnahmsweise zulässig (§ 2 Nummer 7).*

#### **5.4 Straßenverkehrsflächen**

Die das Plangebiet begrenzenden Wege- und Straßenflächen werden bestandsgemäß festgesetzt: im Westen der Fußweg Kernbek mit Treppenanlage, im Norden die Straße Beim Rauhen Hause und im Süden die Horner Landstraße.

#### **5.5 Stellplätze**

Der Umgang mit den Stellplätzen ist vor dem Hintergrund der Topographie sowie des Denkmal- und Landschaftsschutzes ein wesentlicher Aspekt. Mit den angestrebten Nutzungen im Sondergebiet geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Dieser Stellplatzbedarf wird bereits mit der Spezifizierung der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet begrenzt (siehe Nummer 5.1.1).

Die vorhandene Zuwegung von der Horner Landstraße wird als Sondergebiet festgesetzt und damit auch die Zufahrt zur Stellplatzanlage südlich der Gebäude. Um eine geordnete Entwicklung der Stellplätze sicherzustellen, wird der für Stellplätze vorgesehene Bereich in der Planzeichnung festgesetzt. Dieser wurde im Verfahren geringfügig erweitert. Im Rahmen eines Baumgutachtens wurde bestätigt, dass im Bereich der westlichen Stellplatzerweiterungsfläche die entsprechenden Erweiterungen voraussichtlich unkritisch sind, wenn baubegleitende Maßnahmen erfolgen. Die Errichtung weiterer Stellplätze außerhalb der dafür festgesetzten Flächen ist unzulässig. Eventuelle Optimierungen der Stellplatzsituation sind innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen oberhalb der Zufahrt bzw. südlich des Gebäudekomplexes vorzunehmen. Zur Klarstellung wird zusätzlich festgesetzt:

*Auf der mit „(A)“ bezeichneten Zufahrt sind Stellplätze unzulässig (§ 2 Nummer 9).*

Damit soll gewährleistet werden, dass die besondere landschaftliche und topographische Situation am Geesthang bzw. im denkmalgeschützten Park nicht beeinträchtigt wird.

Mit dem durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung vom 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33) in § 48 HBauO eingefügten Absatz 1a hat der Gesetzgeber die Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge bei Wohnungen abgeschafft. Für alle anderen Nutzungsarten – gerade in einem Sondergebiet - gilt jedoch die Stellplatzpflicht weiterhin.

Dennoch ist hier in besonderer Weise zu berücksichtigen, dass hier eine hervorragende Erreichbarkeit durch U-Bahn und Bus gegeben ist. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Besucher und Besucherinnen sowie die Bewohner und Bewohnerinnen des geplanten Hauses der Gesundheit und Begegnung i.d.R. nicht motorisiert sein werden und die Stellplatzflächen im denkmalgeschützten Park bzw. am Geesthang nicht beliebig vermehrbar sind. Dies ist bei der Ermittlung des Stellplatznachweises für die konkreten Nutzungsbausteine bzw. Erstellung eines Mobilitätskonzepts im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze für Besucherinnen und Besucher können in ausreichender Anzahl neben den jeweiligen Eingangsbereichen (Zugang zum nördlichen Hofbereich, Zugang von Süden) angeordnet werden.

## **5.6. Geh- und Fahrrechte**

Die Lage des Gebäudekomplexes „Haus im Blohms Park“ ist historisch gewachsen. Auch die landschaftliche und topographische Situation in waldartiger Umgebung am bzw. auf dem

Geesthang ist eine besondere. Daher haben die Erschließung bzw. die Ausgestaltung der Zuwegungen im Rahmen des Verfahrens einen breiten Raum eingenommen, da diese nicht im Rahmen der sonst üblichen Normen und Regelungen (u.a. gemäß § 4 Hamburgische Bauordnung) erfolgen können. Damit verbunden ist die planungsrechtliche Sicherung diverser Geh- und Fahrrechte, die mit vertraglichen Regelungen und dinglichen Sicherungen im Grundbuch zu flankieren sind. Im Bebauungsplan werden somit zwei verschiedene Geh- und Fahrrechte geregelt, eines südlich bzw. westlich des Hauses im Blohms Park, eines nördlich bzw. östlich davon.

*Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte mit der Bezeichnung „GF 1“ umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung durch Pflegefahrzeuge und als allgemein zugänglichen Gehweg für Fußgänger (§ 2 Nummer 8 Satz 1).*

Dieses Geh- und Fahrrecht im Verlauf der bestehenden Zuwegung zum Gebäudekomplex von der Horner Landstraße soll gewährleisten, dass zu Fuß Gehende nach Heraustrennung eines eigenen Flurstücks für das Sondergebiet und ggf. einem in der Zukunft nicht gänzlich auszuschließenden Verkauf an Privat auch zukünftig den Weg nutzen können sollen, um von dort die nordwestliche, große Wiese des Parks über den bestehenden Weg entlang der Westgrenze des Sondergebiets erreichen zu können.

Zum anderen wird damit sichergestellt, dass auch Fahrzeuge des Fachamtes Management des öffentlichen Raumes bzw. beauftragter Fachfirmen den Weg mitnutzen können, um von hier z.B. Pflegemaßnahmen an den Bäumen des Geesthangs innerhalb der festgesetzten Parkanlage (FHH) durchführen zu können. Das Tor an der Horner Landstraße soll daher zumindest tagsüber geöffnet bleiben. Näheres hierzu ist vertraglich zu vereinbaren, z.B. in einer Verwaltungsvereinbarung zwischen dem für die Parkanlage verantwortlichen Fachamt Management des öffentlichen Raumes und dem Fachamt Interner Service als voraussichtlicher Betreiber der derzeit vorgesehenen Nutzungen im Sondergebiet.

Das zweite Gehrecht im Plangebiet wird wie folgt gefasst:

*Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte mit der Bezeichnung „GF 2“ umfassen die Befugnis der Feuerwehr Hamburg zur Nutzung als Zufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen im Lösch- und Rettungsfall (§ 2 Nummer 8 Satz 2).*

Die Gewährleistung einer gesicherten Erschließung für Rettungsfahrzeuge im Brandfall ist vor dem Hintergrund der historischen, topographischen und denkmalschutzrechtlichen Situation eine besondere Herausforderung. Die schmale, relativ steile Zuwegung von Süden ist für die

Befahrung großer Feuerwehrfahrzeuge nur eingeschränkt geeignet; das Aufstellen und Wenden auf dem Plateau mit in der Regel drei Einsatzfahrzeugen südlich des Gebäudekomplexes ist nicht möglich. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde daher ein gesonderter Ortstermin unter Beteiligung der Feuerwehr und des Denkmalschutzamtes durchgeführt. Dieser hatte zum Ergebnis, dass die nördliche Parkzuwegung von der Straße Beim Rauhen Hause im Brandfall von Feuerwehrfahrzeugen ausnahmsweise befahren werden darf. Hier besteht auch ausreichend Platz für die erforderlichen Aufstellflächen. Dauerhafte Pflegemaßnahmen z.B. zur Erhaltung eines Lichttraumprofils von mindestens 3,50 m der angrenzenden Bäume, insbesondere der Linde an der Wegegabelung nördlich des Hauses, werden durch flankierende Regelungen zwischen dem Betreiber des Hauses im Blohms Park und dem für den Park verantwortlichen Fachamt Management des öffentlichen Raums sichergestellt. Eine Anleiterbarkeit des bestehenden Gebäudes sowie des geplanten (Teil-) Neubaus ist absehbar aufgrund der örtlichen Situation (u.a. Abstände zwischen Aufstellfläche zur Fassade, Baumbewuchs als Hindernis) nicht möglich. Im Baugenehmigungsverfahren ist daher zwingend ein zweiter baulicher Rettungsweg nachzuweisen. Bereits der östliche Baukörper verfügt über eine außenliegende Spindeltreppe. Um dies auch beim neu zu errichtenden, westlichen Baukörper zu ermöglichen, wird zur Klarstellung festgesetzt, dass entsprechende Treppen die Baugrenzen überschreiten dürfen. (vgl. Nummer 5.3 bzw. **§ 2 Nummer 7**).

Weitere Erkenntnis des Ortstermins ist, dass die bestehende Zuwegung von Süden für die Befahrung durch Kranken-/Rettungswagen ausreichend bemessen ist. Lediglich die Erschließungsflächen auf dem Plateau sind zugunsten einer optimierten Wendemöglichkeit geringfügig zu erweitern. Die dafür erforderlichen Flächen sind in der Festsetzung der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrt enthalten.

Zur Erreichbarkeit des Gebäudekomplexes inmitten des Parks für Rettungsfahrzeuge im Brandfall wurde das Plangebiet bis zur Straße Beim Rauhen Hause nach Norden erweitert, um diesen wichtigen Belang im Bebauungsplan mit regeln zu können. Der im Verfahren angeregten Einbeziehung weiterer Flächen der Parkanlage in das Plangebiet wurde nicht gefolgt, da über das Plangebiet hinaus kein weiteres Planungserfordernis besteht. Alle weiteren Flächen von Blohms Park sind planungsrechtlich bereits als „Öffentliche Grünflächen“ gesichert. Dies soll unverändert so bleiben (s.a Punkt 3.2.1 und 3.2.2).

Um ggf., soweit erforderlich, mehr Flexibilität bei der Einrichtung der Geh- und Fahrrechte zu haben, wird ergänzend Folgendes festgesetzt:

*Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Fahrrechten können zugelassen werden (§ 2 Nummer 8 Satz 3).*

## **5.7 Technischer Umweltschutz**

### **5.7.1 Lärmemissionen**

Um die Auswirkungen des Verkehrslärms der etwa 50 m südlich gelegenen Horner Landstraße auf das zukünftige „Haus der Gesundheit“ beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der besonderen Lage auf dem Geesthang durchgeführt. Für die erforderlichen Berechnungen wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von rd. 23.000 Kfz/24 h zugrunde gelegt (Fahrtrichtung Westen 12.400 Kfz, Richtung Osten 10.300).

Der Schwerverkehrs-Anteil (> 3,5 t) wurde tags/nachts wie folgt angesetzt: in Richtung Westen tags 3,6 % und nachts 14,4 %, in Richtung Osten tags 3,4 % und nachts 5,7 %.

Trotz des hohen Schwerverkehrsanteils in der Nacht ergeben sich aufgrund der in Richtung Westen deutlich geringeren stündlichen nächtlichen Verkehrsstärke vergleichbare absolute Zahlen für den Schwerverkehr für beide Richtungsfahrbahnen.

Weiterhin wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h berücksichtigt. Hinsichtlich des in Hamburg standardmäßig verbauten Straßenbelags „SMA 8 Hmb“ wurde eine Straßendeckschichtkorrektur von – 2,6 dB(A) für Pkw und – 1,8 dB(A) für Lkw vorgenommen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden sowohl die Fassadenpegel für jede Gebäudeseite und jedes Geschoss als auch der flächige Lärmeintrag ermittelt. Für das festgesetzte Sondergebiet können analog die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Misch- und Kerngebiete von 64/54 dB(A) tags/nachts herangezogen werden. Diese Werte werden deutlich unterschritten. Nur an einem der Horner Landstraße zugewandten Immissionsort des Gebäudes im Blohms Park werden als Maximum 60/52 dB(A) tags/nachts erreicht (Südfassade Dachgeschoss Westflügel). Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher nicht erforderlich.

Für den Bereich der Parkanlage sind keine Immissionsgrenzwerte anzuwenden. Gleichwohl wird empfohlen, Bewegungs- und Sportangebote vorzugsweise außerhalb des etwa 20 Meter breiten Streifens entlang der Horner Landstraße anzusiedeln, in welchem ein Tagwert von 65 dB(A) überschritten wird. Ein Tagpegel von 65 dB(A) wird in der hamburgischen Bauleitplanung als oberer Zielwert für Außenwohnbereiche angewendet und kann hilfsweise für die Beurteilung der Freiflächen im Park herangezogen werden.

In Verbindung mit den im geplanten „Haus der Gesundheit“ vorgesehenen Nutzungen sind zusätzliche Schallimmissionen aufgrund diverser potenzieller Schallquellen möglich. Auch diese wurden gutachterlich betrachtet und wie folgt bewertet:

Hinsichtlich der südlich des Gebäudekomplexes gelegenen Stellplätze einschließlich Zufahrt können aufgrund der geringen Stellplatzzahl und der voraussichtlich auf den Tageszeitraum

(6-22 Uhr) beschränkter Nutzung Immissionskonflikte weitestgehend ausgeschlossen werden.

Ein konfliktträchtiger Lärmeintrag durch eine eventuelle Außengastronomie des beabsichtigten Cafés kann ebenfalls weitestgehend ausgeschlossen werden, da eine Cafénutzung im Rahmen der sozialen Einrichtungen erfolgen soll und eine Nutzung nach 22 Uhr nicht vorgesehen ist.

In Bezug auf eventuelle Bewegungs- und Sportangebote (Kinder, Eltern-Kind, Senioren) im Park können Immissionskonflikte aufgrund des weitläufigen Parkgeländes und der nur im Bereich der Horner Landstraße vorhandenen, direkt benachbarten Wohnbebauung sowohl für die Nutzungen im „Haus der Gesundheit“ als auch in der Nachbarschaft des Plangebiets ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind die durch Kinder verursachten Geräuschemissionen in der Regel nicht als schädliche Umwelteinwirkungen, sondern als natürliche Lebensäußerungen anzusehen, so dass hierfür keine Immissionsrichtwerte anzuwenden sind.

Immissionskonflikte durch zukünftige Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets können aufgrund der umgebenden Parkanlage und des dadurch bedingten großen Abstandes zur benachbarten Wohnbebauung ebenfalls weitestgehend ausgeschlossen werden. Hinsichtlich der Verträglichkeit der Nutzungen im Haus mit den als Ausnahme möglichen, sehr untergeordneten Wohnnutzungen wird folgende Festsetzung getroffen:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Begegnung“ ist ein Störgrad vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet zulässig (§ 2 Nummer 3).*

Diese Festsetzung ist bei dem vorgesehenen bzw. möglichen Nutzungsmix ausreichend.

## **5.8 Entwässerung**

### **5.8.1 Schmutzwasser**

Das Haus im Blohms Park ist an das Sielnetz der Stadt Hamburg angeschlossen und wird im Trennsielsystem vollständig entwässert. Das Bestandsnetz ist noch nicht ausgelastet und kann zusätzliche Einleitmengen aufnehmen. Es liegen daher keine Einleitbegrenzungen vor, so dass das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser problemlos über direkte Anschlüsse in die in den umliegenden Straßen vorhandenen Schmutzwassersiele eingeleitet werden kann.

### **5.8.2 Oberflächenwasser**

Da das Gebäude von unversiegelten Grünflächen umgeben ist, können diese auch größere Regenmengen in der Regel aufnehmen und abpuffern. Gemäß Versickerungspotenzialkarte Hamburg, anhand derer eine erste Einschätzung möglich ist, ergibt sich ein differenzierteres Bild. Das Versickerungspotenzial nimmt von Westen nach Osten zu: Während im Westen des

Plangebiets die Versickerung als eher unwahrscheinlich anzusehen ist, ist in der Mitte des Plangebiets von einer eingeschränkten, am östlichen Rand einer größeren Versickerungsfähigkeit auszugehen.

Im Rahmen der beabsichtigten Neubau- und Sanierungsmaßnahmen und infolge des fortschreitenden Klimawandels mit der Zunahme von Starkregen ist ein leistungsfähiges System zur Aufnahme und kontrollierten Abgabe des Oberflächenwassers vorzusehen. So können z.B. Regenwasserzisternen im östlichen Bereich des Sondergebiets angelegt werden, da hier ggf. ein ausreichend versickerungsfähiger Untergrund erwartet werden kann. Dies wäre durch genauere Untersuchungen zu untermauern. Für extreme Regenereignisse ist ein Notüberlauf vorzusehen, um Schäden an den Gebäuden zu vermeiden.

## **5.9 Parkanlage (FHH)**

Die bestehende Parkanlage „Blohms Park“ ist bislang bereits im Bebauungsplan Horn 24 als „Grünflächen“ festgesetzt (s. Nummer 3.2.1). Für das Plangebiet werden die bestehenden Flächen der Parkanlage mit ihrem teilweise waldartigen Baumbestand am Geesthang, soweit sie nicht als Sondergebiet festgesetzt sind, bestandsgemäß weiterhin als „Parkanlage (FHH)“ festgesetzt.

Wie bereits unter Nummer 3.2.4 (Baumschutz) ausgeführt, ist die Parkanlage eine gesetzlich ausgewiesene Grün- und Erholungsanlage. Das Landeswaldgesetz findet hier daher keine Anwendung. Durch die Festsetzung von Teilen des Parks als Sondergebiet und der erforderlichen Heraustrennung als eigenständiges Flurstück (einschließlich Zuwegung von der Horner Landstraße) ist die Ausweisung der Parkanlage Blohms Park im Verzeichnis der Grün- und Erholungsanlagen entsprechend anzupassen.

Der Gesamteindruck der Parkanlage inklusive der Fläche des Sondergebiets bleibt jedoch im Wesentlichen unverändert. Die vorhandenen Bäume können, soweit die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, erhalten werden. Sie sind durch die Baumschutzverordnung geschützt. Außerdem wird eine Entfernung des derzeit am südlichen Geesthang verlaufenden Metallgitterzauns angestrebt. Durch die Eintragung eines Gehrechts zugunsten der Öffentlichkeit bleibt die Zuwegung auch zukünftig für Besucherinnen und Besucher des Parks nutzbar. Auch die Parkpflege durch das Bezirksamt von der Zuwegung des Sondergebiets aus wird sichergestellt (siehe Nummer 5.6).

## **5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **5.10.1 Baumbestand und Baumschutz**

Das Plangebiet wird überwiegend von einem waldartigen, naturnahen Gehölzbestand geprägt, der auch den Bereich des Hauses im Blohmspark miteinschließt. In der Baumschicht dominieren Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Ahorn (*Acer spec.*), es treten

aber auch Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gewöhnliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*), Linde (*Tilia spec.*), Hänge-Birke (*Betula pendula*) sowie einzelne Obstgehölze hinzu. In der Strauchschicht dominiert, insbesondere an den Grundstücksgrenzen des Hauses im Blohmspark, die Eibe (*Taxus baccata*). Daneben treten Arten wie Brombeere (*Rubus spec.*) und Holunder (*Sambucus nigra*) auf. Die Krautschicht ist lückig ausgeprägt, mit Vorkommen u.a. von Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*) und Efeu (*Hedera helix*), aber auch Gemeiner Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Stinkendem Storchnabel (*Geranium robertianum*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Schneeglöckchen (*Galanthus nivalis*) und Frühlings-Krokus (*Crocus vernus*). Zur rechtlichen Situation des Baumschutzes siehe Nummer 3.2.4.

Im Rahmen eines im Frühjahr 2023 erstellten Baumgutachtens wurden auch an zwei Stellen im direkten Umfeld des Gebäudekomplexes Wurzelsuchgrabungen bei potentiell von Erschließungsmaßnahmen betroffenen Bäumen durchgeführt (siehe auch Nummer 5.5).

Der Baumbestand ist bis auf wenige Ausnahmen insgesamt wertvoll, vital und sehr erhaltenswürdig. Die Wurzelsuchgrabungen und die gutachterliche Einschätzung haben ergeben, dass die geplanten Stellplätze südlich des Gebäudekomplexes einschließlich der geringfügigen Erweiterungen vorbehaltlich einer baumschutzfachlichen Baubegleitung als verträglich mit dem angrenzenden Baumbestand einzuschätzen ist.

Im Hinblick auf die Abbrucharbeiten und notwendigen Flächen für die Baustelleneinrichtung im Zuge der Gebäudesanierung und -erweiterung wurde für wenige Bäume im Nahbereich des Gebäudeensembles eine Empfehlung zur Fällung im Zuge der Baumaßnahme ausgesprochen. Dazu zählen überwiegend als bedingt erhaltenswert eingestufte Bäume sowie eine Gehölzreihe im Norden (Blutpflaume, Kreuzdorn, Eibe und Mischbestand aus Sträuchern), die zwar als erhaltenswert eingestuft wird, jedoch dicht an dem abzubrechenden und neu zu errichtenden Ostflügel des Gebäudeensembles steht.

Die nördlich des Gebäude-Ostflügels an der Wegekurve stehende, wertvolle Winterlinde bildet ein komplexes Wurzelwerk aus. Im Rahmen der vorgesehenen Bau- und Sanierungsmaßnahmen sind hier entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu ergreifen. Das in diesem Bereich festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst lediglich „die Befugnis der Feuerwehr Hamburg zur Nutzung als Zufahrt sowie Aufstell- und Bewegungsflächen im Lösch- und Rettungsfall“ (vgl. § 2 Nummer 6), nicht aber den Ausbau oder die Erweiterung der Wegefläche. Ein solcher Ausbau wäre zwangsläufig mit Schäden für den Baum verbunden. Im Notfall darf und wird die Feuerwehr über den Wurzelbereich des Baumes fahren. Damit verbundene eventuelle Schä-

digungen des Baumes werden in diesem Fall hingenommen. In der Abwägung mit dem Baumschutz wird dem Schutz von Leib und Leben im Brandfall eine höhere Bedeutung beigemessen.

Für die eventuell erforderliche Fällung von Gehölzen im Rahmen der Baumaßnahmen sind bei der zuständigen Dienststelle die erforderlichen Genehmigungen zu beantragen. Diese Dienststelle entscheidet dann, ggf. in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt, über Art, Ort und Umfang erforderlicher Ersatzpflanzungen.

Im Verfahren wurde auch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für einzelne Bäume im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Begegnung“ intensiv erörtert. Im Hinblick auf die hier vollumfänglich geltende Baumschutzverordnung wurde letztlich davon abgesehen.

### **5.10.2 Begrünungsmaßnahmen**

Durch die Lage des Gebäudekomplexes inmitten des Parks und die an der Geschichte des Hauses orientierte hochbauliche Gestaltung (Satteldächer, Fassadengestaltung) stehen hier Gebäudebegrünungsmaßnahmen zur Erzielung stadttökologischer Effekte nicht im Vordergrund und werden daher auch nicht festgesetzt. Die unter Punkt 5.9 genannten Bäume und Sträucher werden weitgehend erhalten. Lediglich einzelne gebäudenahe Gehölze müssen ggf. gerodet werden. Für sie kann im Rahmen von Ausnahmegenehmigungen nach Baumschutzverordnung Ersatz vor Ort festgelegt werden.

Der Garten des Hauses im Blohms Park umfasst neben dem Gehölzbestand eine Scherrasenfläche und einige kleine Zierbeete. Die Straßen und Wege sowie die versiegelten Stellplatz- und Aufenthaltsflächen im Außenbereich des Hauses im Blohmspark bestehen aus einer gepflasterten, asphaltierten oder wassergebundenen Deckschicht und sind ohne besondere Habitaneignung.

Wesentlich ist eine gewisse Abschirmung sensibler oder störender Nutzungen des Hauses im Blohmspark gegenüber der öffentlichen Parkanlage. So schirmen die bestehenden Gehölze am westlichen Rand des Sondergebiets den Freiraum westlich des Gebäudekomplexes zum Park hin ab. Umgekehrt tragen die Gehölze wesentlich dazu bei, dass das „Haus im Blohms Park“ sich gut in die Parkanlage einfügt. Auch im Winter besteht eine abschirmende Wirkung durch wintergrüne Rhododendren und Nadelgehölze. Zudem übernimmt die Gehölzfläche klimatische und ökologische (Tiere und Pflanzen) Funktionen und trägt zum Regenwasserrückhalt bei.

Daher wird für die Gehölzfläche im Westen des Sondergebiets in der Planzeichnung ein Erhaltungsgebot und textlich folgendes festgesetzt:

*Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern vorzunehmen (§ 2 Nummer 11).*

Auf der Südseite des Geländes im Übergang zur Parkanlage befinden sich die Zufahrt und die Stellplätze. Hier besteht bereits eine gewisse Abschirmung durch den am Geesthang waldartig bestockten Parkbereich in Verbindung mit der Lage der Stellplätze im oberen Hangbereich. Allerdings wird das Areal des „Hauses im Blohms Park“ derzeit von einem Metallgitterzaun abgegrenzt, der derzeit in geringem Abstand parallel zum großzügigen Treppenaufgang von der Horner Landstraße zur zentralen Wiese verläuft. Die vor allem in diesem Bereich optisch störende Zaunanlage soll mittelfristig entfernt werden.

Die vorhandenen Stellplätze können im Süden und Osten durch die Lage am Hang und die bestehenden Gehölze bereits gut in den Park eingebunden werden. Weitere Pflanzungen können zur Optimierung der Situation beitragen. Dies kommt auch den Erhaltungs- und Entwicklungszielen des Denkmalschutzes für Blohms Park zugute. .

### **5.10.3 Maßnahmen zum Boden- und Grundwasserschutz**

Bei zukünftigen Außenraumgestaltungen ist darauf zu achten, dass der im Bestand relativ geringe Versiegelungsgrad nicht erhöht wird und durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge möglichst noch verringert wird.

Derzeit sind die Zuwegung von der Horner Landstraße und die Zufahrtsbereiche der Stellplätze asphaltiert. Die eigentlichen Stellplätze sind mit Wabensteinpflaster belegt. Der Zugang zum südlichen Gebäudeeingang ist gepflastert.

Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes und um die Versickerung von Regenwasser zu erhöhen und damit den oberflächlichen Regenwasserabfluss zu verringern (Wasserrückhalt im Gebiet), sind bei zukünftigen Oberflächenbefestigungen wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden. Wasser- und luftdurchlässige Beläge sind z.B. wassergebundene Decken, Kiesflächen, Pflaster- und Plattenbeläge mit sand- oder splittverfüllten Fugen. Breite Fugen mit grobem Splitt haben die besten Eigenschaften für die Wasser- und Luftzufuhr der darunter liegenden Böden.

Darüber hinaus sollen befestigte Flächen – sofern funktional möglich – begrünt werden, also einen vegetationsfähigen Aufbau haben. Ein vegetationsfähiger Aufbau soll Pflanzenwachstum ermöglichen, z.B. durch Schotterrasen (Gemisch aus grobem Brechkies und geringen Mutterbodenanteil, verdichtet und mit Rasen angesät). Möglich sind aber auch Rasenfugenpflaster, also Pflasterflächen mit sehr breiten splittverfüllten Fugen mit Mutterbodenanteilen,

die ebenfalls mit Rasen angesät werden. Vegetationsbestandene Flächen sind in begrenztem Maße in der Lage, tropfenweise anfallendes Motorenöl biologisch abzubauen.

Die derzeitige, schmale und asphaltierte Zuwegung zum Gebäude von der Horner Landstraße, die auf kurzer Strecke etwa 8 m Höhenunterschied überwindet, wird von der Festsetzung ausgenommen, um die Qualität der Erreichbarkeit mit Pkw oder Einsatzfahrzeugen nicht zu verschlechtern. Aus den genannten Gründen wird folgende Festsetzung getroffen:

*Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit und Begegnung“ sind - mit Ausnahme des in der Planzeichnung mit „(A)“ bezeichneten Zufahrtsweges von der Horner Landstraße - Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Stellplätze sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen (§ 2 Nummer 10).*

Mit der Festsetzung ist auch jener Bereich des Fahrweges definiert, der auch zukünftig in seiner bestehenden Breite asphaltiert werden kann. Alle sonstigen Wege- und Stellplatzflächen sind festsetzungsgemäß mit wasser- und luftdurchlässigem bzw. vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.

Die Lebens- und Wachstumsbedingungen der Gehölze insbesondere im Nahbereich des Gebäudeensembles sollen durch bauliche Maßnahmen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Daher wird Folgendes festgesetzt:

*Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zur dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (15. März bis 30. September) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der umgebenden Bäume ausgeschlossen werden (§ 2 Nummer 14).*

Ggf. wird auch ein altersübergreifender Spielplatz möglicher Nutzungsbaustein des neuen „Hauses der Gesundheit“ (s. Punkt 5.1.1). Im Park selbst und im direkten Umfeld liegen Bodenuntersuchungen in Hinblick auf Schwermetalle vor, die zeigen, dass erhöhte Gehalte insbesondere bei Arsen und Blei vorliegen. Organische Schadstoffe, wie Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), wurden damals nicht analysiert. Es ist aber auch hier mit erhöhten Gehalten zu rechnen, die im Bereich des Prüfwertes der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) für Kinderspielflächen liegen können. Somit sind alle späteren Spielbereiche mit unbelastetem Bodenmaterial herzurichten.

#### **5.10.4 Artenschutz**

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG, bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB).

Aus diesem Grund wurde im März 2021 eine erste faunistische Potenzialanalyse im Bereich des zukünftigen „Hauses der Gesundheit“ durchgeführt, deren Ergebnisse Ende März 2021 als Zwischenbericht zum Artenschutz vorgelegt wurden und die auf einer einmaligen Begehung zur Fledermauswinterquartiererfassung sowie auf Datenrecherchen und den Strukturen vor Ort beruhten. Im Juli 2021 wurde eine vorläufige Fassung des Artenschutzfachbeitrags auf Basis der bis zu diesem Zeitpunkt vor Ort real erfassbaren Arten (Vogel komplett, Fledermäuse überwiegend) vorgelegt.

Im Oktober 2021 wurde schließlich der finale Artenschutzfachbeitrag vorgelegt, der auch noch die Ergebnisse aus Detektorbegehungen und Horchboxen zur Fledermauserfassung bis in den September 2021 hinein berücksichtigt hat.

Der Gebäudekomplex im Blohms Park wurde noch bis Ende März 2021 als Nothilfeeinrichtung genutzt und steht seitdem leer. Zum Zeitpunkt der ersten Begehung am 3. März 2021 wurden alle Kellerräume genutzt und in der Regel auch beheizt. Es wurden keine Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse in das Kellergeschoss festgestellt.

Dach und Fassaden waren noch Anfang März 2021 in einem guten baulichen Zustand. Bei einer erneuten Überprüfung des Gebäudes im Juli 2021 zeigten sich aber bereits mehrere bis über 1 cm breite Risse in der Holzfassade, die möglicherweise auf witterungsbedingte Schrumpfungsprozesse zurückzuführen sind. Auch konnten nun mehrere kleine Fehlstellen im Dach festgestellt werden, die einen Einflug von Fledermäusen grundsätzlich ermöglichen würden. In den Dachbereichen und Dachwand-Übergängen wurden im März zunächst keine erkennbaren Hohlräume oder Einflugmöglichkeiten gefunden. Bei sommerlichen Nachkontrollen konnten aber geeignete Einflugmöglichkeiten in den Dachstuhl im Dachüberstand des Gebäudewestflügels sowie in den Dachbereich des Ostflügels entdeckt werden. Eine am Dachüberstand des Westflügels installierte Außenleuchte fiel im Laufe des Sommers aus, wodurch sich hier die Attraktivität als Quartierseinflug erhöhte. Die Dachetage wurde noch im Winter 2020/21 genutzt und beheizt. Mit der Nutzungsaufgabe hat sich hier das Mikroklima verändert, was sich insbesondere förderlich auf eine vorübergehende Winterquartiersnutzung durch Fledermäuse auswirken kann.

Das Gebäude ist als Habitat für Fledermäuse und Vögel geeignet. Vogelbrutplätze und Quartiere von Fledermäusen sind nicht auszuschließen.

Der Gehölzbestand des Plangebiets wurde unter Ziffer 5.10.1 beschrieben.

Drei Baumhöhlen wurden in ca. 10 m Höhe in einer Stieleiche (*Quercus robur*) an der Kreuzung des Fußwegs mit dem Zufahrtsweg zum Haus im Blohms Park gefunden. Weitere Baumhöhlen wurden nordwestlich und südlich des Zufahrtswegs sowie am Rand des Spielplatzes nordöstlich des Hauses gefunden.

Eine Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) im Nordwesten des Grundstücks des Hauses im Blohms Park weist eine große Höhle in geringer Höhe auf, in der sich Nistmaterial, vermutlich vom Eichhörnchen, befand. Zwei weitere Kobel wurden auch im Westen und Südwesten des Plangebietes festgestellt.

Der Gehölzbestand weist im Übrigen einige kleine und flache Höhlen oder Nischen auf. Es sind zahlreiche Vogelnistkästen angebracht, von denen die meisten auch intakt sind. Im Südosten der Fläche befindet sich ein zugewachsener Fledermaus-Flachkasten. Östlich und nördlich des Plangebietes befinden sich weitere Gehölzflächen und einzeln stehende Großbäume, an denen weitere Vogelnistkästen und Fledermauskästen angebracht sind.

Ein größeres, derzeit ungenutztes Nest wurde am Südostrand des Gebietes an der Horner Landstraße gefunden. Es ist für Rabenkrähe, Elster oder Ringeltaube aber auch für Greifvögel als Brutplatz geeignet.

Der Gehölzbestand bietet Vögeln zahlreiche Brutmöglichkeiten. Die Nistkästen stellen für Höhlen- und Nischenbrüter geeignete Bruthabitate im Gebiet dar. Sie sind überdies als Fledermausquartier geeignet, aufgrund ihrer Bauweise jedoch nicht als Winterquartier. Die Gehölze stellen auch geeignete Nahrungshabitate für Fledermäuse und Vögel dar. Die Gehölzflächen sind außerdem als Lebensraum für andere Kleinsäuger und wirbellose Tiere geeignet.

## **Vögel**

Für das Untersuchungsgebiet wurde von Ende März bis Juli 2021 eine gesonderte Brutvogelerfassung durchgeführt. Außerdem wurden die vorliegende Daten zur Artenverbreitung recherchiert.

Bei den verschiedenen Begehungen im Plangebiet wurden 15 Brutvogelarten nachgewiesen, darunter die im Hamburger Stadtgebiet lückig verbreiteten Arten Kernbeißer, Kleiber und Sommergoldhähnchen. Bei weiteren sieben in Hamburg lückig verbreiteten bzw. auf den Roten Listen Hamburgs und Deutschlands geführten Arten wurde nur einmalig während der Brutzeit revieranzeigendes Verhalten festgestellt, so dass für sie kein Brutrevier ermittelt werden konnte. Für Gastvögel ist das Gebiet ohne besondere Bedeutung.

Zusammenfassend weist die Brutvogelgemeinschaft des Gebiets eine für den Siedlungsraum typische Zusammensetzung auf. Die naturnahen Gehölzflächen sind als Bruthabitat der genannten Waldarten wie Kernbeißer, Kleiber und Sommergoldhähnchen bedeutsam. Die Bedeutung der Gehölzflächen als Brutvogellebensraum zeigt sich auch in relativ hohen Revierdichten. Auch wird das Untersuchungsgebiet von anspruchsvolleren Singvogelarten wie Fitis, Sumpfmehle, Trauerschnäpper und Waldlaubsänger sporadisch aufgesucht. Das Haus im Blohms Park besitzt hingegen keine Bedeutung als Brutvogellebensraum.

## **Säugetiere**

Von den 54 in Hamburg vorkommenden, landlebenden Säugetierarten sind 17 Arten, darunter 14 Fledermausarten, im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt.

Vorkommen der osteuropäisch verbreitete Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), die in Hamburg nur im Osten und Südosten festgestellt wurde, sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, lediglich in Deutschland besonders oder streng geschützten Arten sind Vorkommen von Braunbrustigel, Eichhörnchen, Europäischer Maulwurf, Altweltmäusen und Spitzmäusen zu erwarten.

Bereits in der Frühphase des Planverfahrens war nach Hinweisen aus der Bevölkerung das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet als gesichert anzusehen. Für die Gruppe der **Fledermäuse** erfolgte daher von Mai bis September 2021 eine gesonderte Erfassung, bei der insgesamt acht Arten nachgewiesen werden konnten. Von diesen besitzen die Arten Breitflügel-Fledermaus, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus Balz-, bzw. Sommer- und Zwischenquartiere sowie wahrscheinlich auch Winterquartiere im Haus im Blohms Park. Die Arten Großer Abendsegler und Rauhaufledermaus besitzen Sommer- und Zwischenquartiere bzw. Balzquartiere im Gehölzbestand südwestlich des Baugrundstücks. Im geschlossenen Gehölzbestand des Plangebiets besteht Quartiersverdacht für das Braune Langohr, die Wasserfledermaus und die Zwergfledermaus. Das Umfeld des Hauses im Blohms Park dient insbesondere der Breitflügel-, Rauhaut- und Zwergfledermaus als Jagdgebiet. Die umgebenden Flächen werden außerdem auch von den Arten Braunes Langohr, Großer Abendsegler

und Wasserfledermaus als Jagdgebiet bzw. Flugstraße genutzt. Der Kleine Abendsegler und die Mückenfledermaus nutzen das Gebiet nur sporadisch. Nordwestlich außerhalb des Blohmsparks wird ein Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus vermutet. Drei Balz- und Paarungsquartiere der Art werden in der umgebenden Bebauung vermutet.

### **Weitere Artengruppen**

Für die Artengruppe der Amphibien sind Vorkommen im Untersuchungsgebiet mangels potenzieller Laichgewässer und geeigneter Landlebensräume sowie wegen der isolierten innerstädtischen Lage auszuschließen. Auch die nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, lediglich in Deutschland besonders oder streng geschützten Amphibienarten sind daher im Plangebiet nicht zu erwarten.

Für die Artengruppe der Reptilien sind im Untersuchungsgebiet Vorkommen aufgrund der isolierten Lage und des Fehlens geeigneter Habitats, insbesondere von Offenbodenbereichen mit grabbarem Substrat für die Eiablage, nicht zu erwarten.

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, lediglich in Deutschland besonders oder streng geschützten Arten sind aufgrund der isolierten und störungsreichen Lage ebenfalls keine Vorkommen zu erwarten.

Für die Artengruppe der Käfer liegen in Hamburg weder eine Rote Liste noch ein Artenhilfsprogramm vor. Die Potenzialanalyse basiert daher auf Angaben des Artenkatasters (BUKEA, BEHÖRDE FÜR UMWELT, KLIMA, ENERGIE UND AGRARWIRTSCHAFT (2021): Artenkataster, Stand 09.03.2021) und verschiedener Veröffentlichungen.

Der in Hamburg sehr seltene Eremit (*Osmoderma eremita*) bewohnt alte Laubbäume, vor allem Eichen, Buchen, Linden, Weiden und Obstbäume, sofern diese besonnte Bereiche mit Höhlen und darin liegenden Mulmkörpern aufweisen. Nachweise gibt es u.a. aus dem Jenischpark, von der Oberalster und aus Bergedorf. Im Untersuchungsgebiet wurden keine Großbäume mit Hinweisen auf größere Mulmkörper oder Käferspuren gefunden. Vorkommen der Art sind nicht zu erwarten.

Der Scharlachkäfer (*Cucujus cinnaberinus*) ist ursprünglich eine in Mittel- und Nordeuropa verbreitete Art. Bestandsrückgänge führten dazu, dass sich die letzten Vorkommen in Deutschland auf Südbayern beschränkten und die Art in der Roten Liste Deutschlands als vom Aussterben bedroht eingestuft wurde. In den letzten 15 Jahren kam es jedoch zu einer Wiederausbreitung. So wurde der Scharlachkäfer u.a. in Mecklenburg-Vorpommern nachgewiesen. 2016 gelang in Hamburg ein Nachweis in Kaltehofe. Die Art lebt vor allem an Laubbäumen, bevorzugt an Pappeln, aber auch an Ahorn, Eiche, Buche, Linde, Ulme, Ess-

kastanie und Weide. Die Larve lebt bevorzugt unter durchfeuchteter, aber nicht zu nasser morscher Rinde an sonnenexponierten toten Ästen, Stämmen oder Stümpfen stehender oder umgestürzter Bäume. Als bevorzugter Lebensraum werden zusammenhängende, extensiv genutzte, totholzreiche Wälder, wie sie vor allem in den Auen und Bergregionen zu finden sind, genannt. Im Untersuchungsgebiet sind keine totholzreichen Gehölze mit größeren Morschungen vorhanden. Aufgrund der isolierten Lage und der Habitatansprüche der Art sind Vorkommen daher nicht zu erwarten.

Weitere Vorkommen von Arten aus Anhang IV zur FFH-Richtlinie im Untersuchungsgebiet sind nicht zu erwarten.

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, lediglich in Deutschland besonders oder streng geschützten Arten sind Vorkommen von Vertretern der Familie der Bock- und Laufkäfer vor allem im Bereich der Gehölze zu erwarten.

Für Schmetterlinge liegen für Hamburg Angaben aus dem Artenkataster sowie Verbreitungsangaben und Rote Listen vor.

Der Anhang IV der FFH-Richtlinie umfasst 17 in Deutschland heimische Schmetterlingsarten. Sie sind sämtlich in der Roten Liste Hamburgs als ausgestorben geführt oder haben keine natürliche Verbreitung im Stadtgebiet. Die einzige Ausnahme bildet der Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*).

Die als Raupenfutterpflanzen genutzte Gemeine Nachtkerze (*Oenothera biennis*) oder Arten aus der Gattung der Weidenröschen (*Epilobium spec.*) wurde bei der Ortsbegehung im Plangebiet nicht festgestellt und ist aufgrund des Biotopbestands auch nicht in nennenswertem Umfang zu erwarten. Für den Aufbau einer Population erforderliche größere Vorkommen von Futterpflanzen sind im Gebiet nicht vorhanden. Bodenständige Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers sind im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten.

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, lediglich in Deutschland besonders oder streng geschützten Arten sind Vorkommen einzelner störungsrobuster Arten des Grünlands sowie der Gehölze und Säume nicht auszuschließen.

Für Mollusken liegen Angaben aus dem Artenkataster sowie Verbreitungsangaben und Rote Listen vor.

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, lediglich in Deutschland besonders oder streng geschützten Arten sind Vorkommen der Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) im Plangebiet nicht auszuschließen.

Folgende Artengruppen enthalten nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte, lediglich in Deutschland besonders oder streng geschützte Arten.

Aus der Artengruppe der Hautflügler sind im Gebiet Vorkommen von Bienen und Hummeln (Apoidea) sowie von der Hornisse (*Vespa crabro*) und von Waldameisen (*Formica spec.*) im Gehölzbestand möglich.

Aus der Gruppe der Heuschrecken sind lediglich aktuelle Nachweise der Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) in Hamburg bekannt, die vor allem aus den Gebieten Fischbeker Heide, Boberger Düne und dem südlichen Harburg stammen. Vorkommen der wärmeliebenden Art sind im Untersuchungsgebiet aufgrund der isolierten Lage und fehlender, für die Art geeigneter Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

Auch Vorkommen in der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl I S. 258, 896), zuletzt geändert am 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95,99), aufgeführter, besonders oder streng geschützter Netzflügler, Spinnen, Krebse, Nesseltiere, Schwämme und Stachelhäuter sind nicht zu erwarten. Sie finden im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitate, und Vorkommen sind aus dessen weiterem Umfeld nicht bekannt.

### **Pflanzen**

Für Farn- und Blütenpflanzen sowie für Moose liegen für Hamburg Angaben aus dem Artenkataster sowie Verbreitungsangaben und eine Rote Liste vor.

Aus der Gruppe der nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, lediglich in Deutschland besonders oder streng geschützten Arten sind keine autochthonen Vorkommen im Untersuchungsgebiet zu erwarten. Es sind keine geeigneten Habitatstrukturen vorhanden. Bei der Ortsbegehung wurden auch keine besonders oder streng geschützten Arten festgestellt.

### **Fazit**

Das Plangebiet, nicht jedoch der Gebäudekomplex selbst, ist für Vögel Brutplatz und Nahrungsraum. Für Fledermäuse besitzt das Plangebiet inklusive des Gebäudekomplexes eine Funktion als Quartier, Jagdgebiet oder Flugweg.

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Um die Tötung oder Verletzung und die erhebliche Störung von Vögeln nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, sind Rodungs- und Vegetationsräumungsarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in das Winterhalbjahr (01.10. – 28.02.) zu legen. Ist eine Durchführung der Arbeiten im Sommerhalbjahr unumgänglich, sind die Gehölze unmittelbar

vor den Arbeiten auf aktuelle Vorkommen von Brutvögeln zu überprüfen. Nistkästen sind im Winterhalbjahr umzusetzen.

Um die Tötung oder Verletzung und die erhebliche Störung von Fledermäusen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG zu vermeiden, sind die Gebäudeabriss- und -umbauarbeiten ökologisch zu begleiten. Rodungs- und Vegetationsräumungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in das Winterhalbjahr (01.10. – 28.02.) zu legen. Ist eine Durchführung der Arbeiten im Sommerhalbjahr unumgänglich, sind Gehölze mit Stamm- bzw. Astdurchmessern > 15 cm unmittelbar vor den Arbeiten auf aktuelle Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen.

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen gemäß § 44 Abs 5 BNatSchG zu erhalten, sollen die vorhandenen Quartiere, soweit möglich, erhalten und optimiert werden. Zusätzlich wird Folgendes festgesetzt:

*„Im Plangebiet sind im Falle von Abbruch oder Sanierung von Gebäuden sowie Rodung von Fledermausquartiersbäumen geeignete Fledermausquartiere zu schaffen. Die Anzahl der Nisthilfen bemisst sich bei Abbruch oder Sanierung nach der Anzahl der durch die Maßnahme verloren gehenden Quartiere (§ 2 Nummer 12).*

Diese Festsetzung regelt im Grunde ein Vorgehen, das ohnehin artenschutzrechtlich (§ 44 BNatSchG) vorgeschrieben ist. Sie erfolgt jedoch, um den Belang in der Umsetzung sicherzustellen und ersetzt gleichzeitig eine starre Festsetzung konkreter artenschutzrechtlicher Ersatzmaßnahmen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll wären, weil sie der tatsächlichen zukünftigen Situation nicht gerecht werden würden, da die Besiedlung von Quartieren ein dynamischer Prozeß ist und die exakten baulichen Maßnahmen und somit artenschutzfachlichen Betroffenheiten aktuell noch nicht fest stehen.

Um erhebliche Störungen von Fledermäusen, Vögeln und Insekten nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden, ist die Außenbeleuchtung während der Bauzeit und nach Baufertigstellung auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Streulicht ist weitgehend zu vermeiden und eine Bedarfsbeleuchtung zu installieren. Daher wird folgende Festsetzung getroffen:

*Außenleuchten sind zum Schutz von Fledermäusen, Vögeln und Insekten ausschließlich zum Zwecke der verkehrssicheren Nutzung der öffentlichen und privaten Frei- und Verkehrsflächen und nur mit Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum kleiner 2200 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der*

*Horizontalen sowie auf Gehölzflächen und Fledermausquartiere ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl und Lichtstärke auf das für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken (§ 2 Nummer 13).*

Die Baumaßnahmen sind ökologisch zu begleiten. Für den Um- bzw. Neubau des Hauses im Blohms Park umfasst dies bereits auch die frühzeitige Einbeziehung der Baubegleitung in die Entwurfs- und Ausführungsplanung.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten sind bei Einhaltung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen nicht anzunehmen. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Brutvogelarten werden voraussichtlich keine oder nur sehr geringe Teile ihres Lebensraums verlieren und ausweichen können. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG werden somit voraussichtlich erhalten bleiben, sodass keine Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten eintritt.

Die Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplans trifft nicht auf unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse. Eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### **5.10.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Nach § 13 a Absatz 2 Nummer 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dieses Maß wird hier mit einer Grundfläche von maximal 620 m<sup>2</sup>, davon bereits 500 m<sup>2</sup> im Bestand, weit unterschritten.

Unter Berücksichtigung aller bereits versiegelten Flächen (vor allem das Gebäudeensemble selbst und der schmale, asphaltierte Zufahrtsweg) werden allenfalls geringfügige zusätzliche Versiegelungen vorgenommen. Der Bebauungsplan bereitet gegenüber dem bisherigen Planungsrecht bzw. der realen Bestandssituation zusätzliche Eingriffe nur in sehr geringfügigem Ausmaß vor. Diese werden die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere verbleiben.

### **Gehölzbestand und hierauf angewiesene Tiere und Pflanzen**

Der Gehölzbestand im Umfeld des Gebäudekomplexes wurde bereits unter Ziffer 5.10.1 beschrieben. Durch ein rücksichtsvolles Vorgehen bei der Einrichtung der Baustelle, in der Bauphase und im Rahmen der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes können die Bäume voraussichtlich erhalten werden. Falls wider Erwarten im Einzelfall Baumfällungen erforderlich werden sollten, so würden die verloren gehenden Bäume durch Neupflanzungen ersetzt werden, da für Fällungen Ausnahmegenehmigungen nach Baumschutzverordnung erforderlich sind, die im Allgemeinen mit der Verpflichtung zu entsprechenden Ersatzpflanzungen verbunden sind. Die hierfür zuständige Dienststelle würde in diesem - derzeit nicht absehbaren Fall - in der Ausnahmegenehmigung den zu leistenden Ersatz festschreiben. Potenzielle Beeinträchtigungen des Gehölzbestandes und der auf diesen angewiesenen Tiere und Pflanzen könnten somit ausgeglichen werden.

### **Besonders und streng geschützte Arten**

Mögliche Auswirkungen auf potenzielle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten wurden oben bereits beschrieben. Es wird davon ausgegangen, dass bei Umsetzung bestimmter Maßnahmen, z.B. Fäll- und Abrissfristen, Fledermausquartierprüfungen vor Fällung/Abriss sowie den vorgenommenen Festsetzungen artenschutzrechtliche Belange der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht entgegenstehen und eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1 BNatSchG nicht erforderlich ist.

### **Klima und Luft**

Der Bebauungsplan sieht lediglich eine sehr geringfügige Erhöhung der Grundflächen des Gebäudebestandes und den Neubau des westlichen Gebädetraktes mit einer um ein Geschoss erhöhten Gebäudehöhe vor. Die Bodenversiegelung wird unter Aspekten des Stadtklimas und der Luftreinhaltung nur unwesentlich erhöht. Barrieren für den Luftaustausch werden nicht geschaffen, da sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen weit unterhalb der Kronen der umgebenden Bäume bewegen. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf dem Grundstück wird als marginal eingeschätzt. Der Anteil begrünter Flächen und der Umfang vorhandenen Grünvolumens wird im Wesentlichen erhalten bzw. ersetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft verbleiben daher nicht.

## **Grund- und Oberflächenwasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Grundwasser wird durch die Gebäudeplanung für Sanierung und Neubau nur unerheblich beeinträchtigt. Im Rahmen der Neubau- und Sanierungsmaßnahmen ist – insbesondere vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels mit zunehmenden Starkregenereignissen – ein Regenwassermanagement vorzunehmen. Demnach soll ein möglichst großer Teil des Oberflächenwassers vor Ort verbleiben, auch wenn die Versickerungsverhältnisse nicht optimal sind. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser sind daher nicht zu erwarten.

## **Fazit**

Die durch den Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen gewährleisten, dass durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet werden, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

## **5.11 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Planung sowie Entwicklung des Vorhabens „Haus im Blohms Park“ erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG).

Der Verzicht auf die Festsetzung zur Installation einer Photovoltaik-Anlage auf den Dachflächen, insbesondere auf den Dachflächen des geplanten Neubaus des westlichen Gebäudeteils wird mit Verweis auf die Ausführungen zum besonderen Charakter des Blohms Parks, seiner Bestandteile und dessen Eintragung als denkmalschutzrechtliches Ensemble begründet.

Bei Modernisierungen und Instandsetzungen sowie bei sonstigen wesentlichen Veränderungen von öffentlichen Gebäuden sind besondere Klimaschutzvorgaben nach § 20 Abs. 3 und § 22 Abs. 1 HmbKliSchG einzuhalten. In Bezug auf die beschlossenen Klimaschutzziele der Hamburg für 2030 und 2050 sind Bestandssanierungen möglichst als Effizienzgebäude 55 durchzuführen, Ausnahmen gelten für denkmalgeschützte Gebäude. Bei der Verwendung von Holz als Baustoff soll, soweit wie technisch möglich und wirtschaftlich, verhältnismäßig nachhaltig erzeugtes und zertifiziertes Holz verwendet werden, wenn dieses am Markt verfügbar ist.

Klimaschutzrelevante Auswirkungen während der Bauphase können von mit fossilen Kraftstoffen betriebenen Baumaschinen verursacht werden, welche unter anderem während des Verbrennungsprozesses Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) emittieren. Hinzu kommen Emissionen durch

Transporte von Baumaterialien zum Plangebiet und durch Abtransporte von Abriss- und Bodenmaterialien. Darüber hinaus werden in bzw. im Zusammenhang mit der Bauphase mittelbar Treibhausgasemissionen durch die Herstellung von Baumaterialien wie zum Beispiel Zement, Beton, Stahl, Glas oder Kunststoffen verursacht, da für den Herstellungsprozess der Materialien wiederum ein hoher Energieeinsatz erforderlich ist.

Im Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen werden Energiebedarfe für Heizung, Warmwasserversorgung, Beleuchtung und den Betrieb von technischen Anlagen benötigt sowie klimarelevante Emissionen verursacht, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>). Das Ausmaß der in der Betriebsphase verursachten Menge an CO<sub>2</sub> ist maßgeblich davon abhängig, welche Art der Energieerzeugung verwendet wird. Bei der Heizung sowie Warmwasserversorgung im Plangebiet werden diese Aspekte zu berücksichtigen sein. Eine genaue Angabe kann zu Beginn der vorbereitenden Planung für das Bauvorhaben jedoch noch nicht gemacht werden.

Die Berücksichtigung etwaiger Treibhausgasemissionen (THG) erfolgt mittelbar durch die Berichterstattung der Bundesregierung gemäß § 10 KSG. Dabei tragen klimarelevante Auswirkungen der in der Bauphase beschriebenen Prozesse zu den Emissionen des Sektors „2. Industrie“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei. Der Prozess der Verbrennung von Brennstoffen in Handel und Behörden, sowie Haushalten trägt dabei zu den Emissionen des Sektors „3. Gebäude“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei. Die Emissionen durch Nutzung elektrischer Energie fallen in den Sektor "1. Energiewirtschaft" nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Die durch das Vorhaben anfallenden Emissionen im Straßen- bzw. Schienenverkehr fallen in den Sektor "4. Verkehr" nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Emissionen durch Landnutzung bzw. Landnutzungsänderungen fallen in den Sektor "7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft" nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Emissionen durch die Deponierung und Behandlung oder Verbrennung von Abfällen in Folge von Abrissarbeiten tragen zu den Emissionen im Sektor „6. Abfall und Sonstiges“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei.

Klimaschutzrelevante Auswirkungen während der Bauphase können durch den Einsatz möglichst kraftstoffsparender Baumaschinen und Lkw gemindert werden. Die Minderung der mit der Herstellung von Baumaterialien verbundenen Treibhausgasemissionen kann durch die Verwendung von recycelten Materialien bzw. durch eine verringerte Menge des eingesetzten Betons (zum Beispiel durch Gradientenbeton) erfolgen. Die Ergreifung geeigneter Minderungsmaßnahmen in der Bauphase obliegt den Bauherren.

Entsprechend der bundesweiten Ausbauziele für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten

Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem trägt die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sehr gute Anbindung durch den ÖPNV und der Ausbau der Elektromobilität dazu bei, die durch den Verkehr bedingten THG-Emissionen weiter zu reduzieren und entsprechend der bundesweiten Sektorenziele bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Dementsprechend liegen keine Hinweise vor, dass das durch die Planung ermöglichte Vorhaben den Zielsetzungen des KSG zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.

### **5.12 Nachrichtliche Übernahme**

Die denkmalschutzrechtlichen Festlegungen zum Blohms Park als Gartendenkmal bzw. geschütztes Ensemble werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe auch Punkt 3.2.2).

### **5.13 Abwägungsergebnis**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 5 und 6 des BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Durch die Planung wird insbesondere dem Planungsziel in § 1 Absatz 5 BauGB entsprochen, nämlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach den Aspekten des Klimaschutzes durch Maßnahmen der Innenentwicklung, hier durch die Wiedernutzbarmachung eines bestehenden Gebäudeensembles i.W. für soziale Zwecke, zu gewährleisten. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden nur sehr geringe Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild weder erheblich noch nachhaltig beeinträchtigen werden.

Die Belange des Naturschutzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Damit wird ebenfalls den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen, da diese dem Klimawandel entgegenwirken bzw. zur Anpassung an den Klimawandel beitragen.

### **5.14 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

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

Zur Verwirklichung der Ziele dieses Bebauungsplans werden die o.g. Maßnahmen nicht erforderlich sein, da sich sämtliche Flächen im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg befinden.

## **6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Horn 24 vom 9. Dezember 1966 (HmbGVBl. S.57) aufgehoben.

## **7. Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 1,4 ha groß. Hiervon entfallen etwa 0,3 ha auf das Sondergebiet, rd. 0,8 ha auf öffentliche Parkanlage und etwa 0,3 ha auf öffentliche Verkehrsflächen.

### **7.2 Kostenangaben**

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen Kosten für den Bau, außerdem Kosten durch den dauerhaften Betrieb sowie für die Neubildung eines Grundstücks und die Eintragung beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte).