

Begründung zum Bebauungsplan Farmsen-Berne 40

(Marie-Bautz-Weg)

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB, Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	4
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen	5
3.2.3	Kampfmittelverdacht	5
3.2.4	Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope	6
3.2.5	Baumschutz	6
3.2.6	Artenschutz	6
3.2.7	Klimaschutz	6
3.2.8	Bahnflächen	6
3.2.9	Denkmalschutz	7
3.2.10	Städtebaulicher Vertrag	7
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	7
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	7
3.3.2	Konkurrierendes städtebaulich-freiraumplanerisches Verfahren	9
3.3.3	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	9
3.4	Angaben zum Bestand	11
4	Umweltprüfung	13
5	Planinhalt und Abwägung	14
5.1	Allgemeines Wohngebiet	16
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	21
5.2	Flächen für den Gemeinbedarf	22
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	23
5.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	24

5.3	Verkehrsflächen	24
5.3.1	Öffentliche Verkehrsflächen.....	24
5.3.2	Ruhender Verkehr / Tiefgaragen	26
5.3.3	Verkehrliche Auswirkungen	27
5.3.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	27
5.4	Ver- und Entsorgung.....	28
5.5	Gestalterische Festsetzungen	29
5.6	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	30
5.6.1	Klimaschutz- und Klimawandelanpassung.....	30
5.6.2	Schutz vor Lärmimmissionen.....	32
5.6.3	Schutz vor Erschütterungen	35
5.6.4	Bodenschutz.....	36
5.7	Wasser	36
5.7.1	Entwässerung	36
5.7.2	Oberflächenentwässerung.....	37
5.7.3	Schmutzwasserentwässerung	40
5.7.4	Grundwasserschutz	40
5.8	Grünflächen.....	40
5.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz	41
5.9.1	Baumschutz, Landschaftsschutz	41
5.9.2	Maßnahmen zum Artenschutz.....	47
5.10	Abwägungsergebnis	48
6	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung, Bodenordnung	50
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	50
8	Flächen- und Kostenangaben.....	50
8.1	Flächenangaben	50
8.2	Kostenangaben	50

1 Anlass der Planung

Für die Freie und Hansestadt Hamburg wird in den nächsten Jahren mit einem anhaltenden andauernden Anstieg der absoluten Bevölkerungszahl gerechnet. Gleichzeitig begründet der steigende Wohnflächenbedarf pro Person eine kontinuierliche Nachfrage nach neuen, vielfältigen Wohnraumangeboten. Vor diesem Hintergrund spielt die Bereitstellung von zusätzlichen Wohneinheiten eine wichtige Rolle für eine vorausschauende und nachhaltige Stadtentwicklung in der Hansestadt. Mit dem Vertrag für Hamburg hat der Senat das politische Ziel vorgegeben, jährlich mindestens 10.000 Wohneinheiten zu realisieren, um die im „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vereinbarten Ziele zu erreichen. Aufgrund der großen Wohnungsnachfrage in Hamburg und der begrenzten Flächenverfügbarkeit stellt die Innenentwicklung ein wichtiges Instrument zur Bereitstellung von Neubauf Flächen dar.

Der Stadtteil Farmsen-Berne ist aufgrund seiner zentralen Lage, seiner guten Anbindung zur Hamburger Innenstadt sowie des hohen Grünanteils seit vielen Jahren ein beliebter und attraktiver Wohnstandort im Bezirk Wandsbek.

Mit dem Bebauungsplan Farmsen-Berne 40 (Marie-Bautz-Weg) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung geschaffen werden, da ein Großteil der Flächen und des Gebäudebestandes des Berufsförderungswerkes zukünftig nicht mehr benötigt wird. Es ist vorgesehen das Plangebiet zu einem Wohnquartier mit attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten und Angeboten der Daseinsvorsorge zu entwickeln.

Der westliche Bereich wurde im Jahre 2013 veräußert; dort wurden bereits neun Wohngebäude mit jeweils fünf Vollgeschossen errichtet, die rund 350 Wohneinheiten sowie ergänzende Einrichtungen umfassen. Für die nordöstlich angrenzende Fläche wurde im Jahr 2022 ein konkurrierendes städtebaulich-freiraumplanerisches Verfahren durchgeführt. Das städtebauliche Konzept sieht hierbei vorwiegend Wohnungsbau für unterschiedliche Zielgruppen sowie ergänzende soziale Nutzungen vor. Südlich dieses Gebietes befindet sich das sogenannte „Haus E“ des Berufsförderungswerkes, das weiterhin zu Bildungszwecken genutzt und ausgebaut wird. Daran angrenzend befindet sich ein neungeschossiges Wohnhochhaus, welches ehemals als Internatsunterkunft diente und aktuell zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung genutzt wird. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich die Kindertagesstätte „Swebengrund“, für welche in naher Zukunft ebenfalls Ausbauabsichten bestehen.

Das geltende Planrecht stellt keine geeignete Grundlage für die angestrebten baulichen Entwicklungen dar. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Farmsen-Berne 40 (Marie-Bautz-Weg) sollen die Voraussetzungen für die angestrebte Umnutzung der Flächen im Rahmen der Neubebauung geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist zudem die übrige Bestandsbebauung und die bestehenden Nutzungen im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern.

Im Rahmen des vorgesehenen Bauvorhabens sollen etwa 450 neue, öffentlich geförderte Wohnungen unter Berücksichtigung aller drei Förderwege in unterschiedlichen Größen entstehen. Damit kann ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum für einen Großteil der Bevölkerungsgruppen im Stadtteil Farmsen-Berne und somit im Bezirk Wandsbek geleistet werden. Die geplante Wohnbebauung soll sich gestalterisch in die Umgebung einfügen und zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Umweltrelevante Aspekte und Klimaschutz- sowie Klimaanpassungsmaßnahmen werden in der Planung angemessen berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes hat eine Gesamtgröße von etwa 78.460 m².

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7).

Das Planverfahren wurde durch den Planungsausschuss der Bezirksversammlung am 13.12.2022 eingeleitet. Der formale Aufstellungsbeschluss (W...) wurde durch die Bezirksamtsleitung am XX.XX.20XX (Amtl. Anz., S.) gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 17.02.2023 (Amtl. Anz. S. 227f.) am 27.02.2023 stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Veröffentlichung / öffentliche Auslegung) des Planes hat nach der Bekanntmachung vom XX.XX.XXXX (Amtl. Anz. S. XXX) in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis einschließlich XX.XX.XXXX stattgefunden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor (siehe Kapitel 4).

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 stellt das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Einrichtung für Forschung und Lehre“ sowie im südlichen Bereich als „Wohnbaufläche“ dar.

Es ist somit eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Im Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 ist das nördliche Plangebiet als „öffentliche Einrichtung“ und der südliche Bereich als „gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt. Der Grünstreifen am Bahndamm ist als „Parkanlage“ dargestellt.

In der Karte „Arten- und Biotopschutz“ zum Landschaftsprogramm werden im Norden „Gemeinbedarfsflächen“, im Süden „offene Wohnbebauung“ und am östlichen Gebietsrand eine „Parkanlage“ dargestellt.

In der Fachkarte „Grün Vernetzen“ ist das Plangebiet überwiegend als „Bauflächen“ gekennzeichnet. Entlang des Bahndamms an der Ostseite des Plangebietes verläuft eine „Parkanlage außerhalb von Landschaftsachsen und Grünen Ringen“. Teilbereiche des Plangebietes sind als „Prioritäre Flächen mit hohem Versickerungspotenzial“ dargestellt.

Im Rahmen der Planung ist eine Berichtigung der Darstellungen des Landschaftsprogrammes sowie die Berichtigung der Karte „Arten- und Biotopschutz“ erforderlich. Die Darstellung des Milieus „öffentliche Einrichtung“ ist in „Etagenwohnen“ zu ändern. Die Darstellung „Gemeinbedarfsflächen“ erfordert die Berichtigung der Karte „Arten- und Biotopschutz“ in „städtisch geprägte Bereiche“.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Baustufenplan Farmsen vom 20. Mai 1955 setzt den überwiegenden Teil des Plangebietes als „Flächen mit besonderer Nutzung“ mit den Zweckbestimmungen „Versorgungsheim Farmsen“ und „Kläranlage“ fest. Da diese Festsetzungen aus dem alten Planrecht nicht übergeleitet worden und somit unwirksam sind, sind Vorhaben in diesem Bereich aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen. Bis auf die nördliche, westliche und südliche Ecke des Plangebietes war im Baustufenplan seinerzeit ein „Landschaftsschutzgebiet“ festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich heute nicht mehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Schutzgebietes.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Für das Plangebiet sind keine schutzwürdigen Böden i.S.v. § 2 Abs. 2 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308) bekannt.

Im östlichen Bereich des Neubauquartiers ist im hamburgischen Fachinformationssystem für Bodenschutz und Altlasten (Altlastenhinweiskataster) die altlastenverdächtige Fläche „Swebengrund“ (Fl.-Nr.: 7442-005-00) im südöstlichen Bereich des Neubauquartiers verzeichnet. Bei Tiefbauarbeiten wurden im März 2021 schadstoffbelastete Ablagerungen angetroffen. Bei der Abt Lagerung handelt es sich um ehemalige Klärteiche, die mit Hausmüll verfüllt wurden. Die Ablagerungen wurden bis an die Grundstücksgrenzen des BFW entfernt und fachgerecht entsorgt. Relevante Schadstoffe waren Schwermetalle, PAK, PCB und Sulfat. In der Auffüllung ist aufgrund der Verfüllung mit Hausmüll mit einer Deponiegasbildung zu rechnen. Bei Neubauvorhaben im Bereich der Altlastverdächtigen Fläche sind abhängig von den Bodenluftuntersuchungsergebnissen die Auffüllungen zu entfernen oder bauliche Sicherungsmaßnahmen, wie Gasdränage unterhalb des Gebäudes, gasdichte Leitungsdurchführungen und keine gefangenen Räume unterhalb der Sohle zur Abwehr von Gefahren durch Deponiegase vorzusehen.

Grundsätzlich und allgemein gilt, dass bei Baumaßnahmen der Untergrund hinsichtlich möglicher spezifischer Belastungen erneut untersucht werden muss, damit die ordnungsgemäße Entsorgung des Aushubmaterials gemäß Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Mitteilung M 20 – Anforderungen an die Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln, Stand: November 2004 erfolgen kann.

3.2.3 Kampfmittelverdacht

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt eine Gefahrenerkundung und Luftbildauswertung zu Verdachtsflächen des Kampfmittelbelastungskatasters der Behörde für Inneres und Sport, Feuerwehr Hamburg vor. Im Plangebiet des Bebauungsplanes wurden durch Gefahrenerkundung beziehungsweise eine Luftbildauswertung im Jahre 2018 Flächen mit (allgemeinem) Bombenblindgängerverdacht festgestellt.

Auf dem Flurstück 5312 befindet sich im Bereich des Marie-Bautz-Weges 13 der Verdachtspunkt eines Bombenblindgängers aus dem zweiten Weltkrieg. In einem Umfeld von etwa 20 m besteht ein allgemeiner Bombenblindgängerverdacht. Dieser erstreckt sich über die Flurstücke 5312, 5543 sowie 5509. Eine größere Fläche mit allgemeinem Bombenblindgängerverdacht beginnt auf dem südlichen Teil des Flurstückes 5509 und erstreckt sich in Richtung Süden über das Flurstück 5496 sowie den östlichen Teil von Flurstück 5326. Diese Flächen werden nach dem § 1 Abs. 4 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung - KampfmittelVO) vom 23. Dezember 2025 (HmbGVBl. S. 851) als Verdachtsfläche klassifiziert.

Als kampfmittelfreie Fläche gemäß § 8 Abs. 1 Kampfmittelverordnung ist der nördliche Teilbereich des Flurgrundstücks 5509 und der östliche Teil des Flurgrundstücks 5312 gekennzeichnet. Teile der Flurstücke 5312, 5543 und 5542 sind als absondierte Flächen gemäß § 1 Abs. 5 der Kampfmittelverordnung vom 13.12.2005 gekennzeichnet. Es sind keine Sondierungen an diesen Stellen notwendig. Für diese Flächen besteht kein Hinweis auf noch vorhandene Bombenblindgänger und vergrabene Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg.

Nach § 6 Abs. 2 Kampfmittel-VO, ist die Grundstückseigentümerin oder die Veranlasserin des Eingriffs in den Baugrund verpflichtet geeignete Maßnahmen vorzunehmen, soweit diese zur Verhinderung von Gefahren und Schäden durch Kampfmittel bei der Durchführung der Bauarbeiten erforderlich sind. Vor Baubeginn sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem Kampfmittelräumdienst der Feuerwehr Hamburg abzustimmen. Zur Aufhebung des Kampfmittelverdachts nach § 8 KampfmittelVO sind Verdachtsflächen nach Maßgabe der TA- KR D Hamburg 2013 durch ein geeignetes Unternehmen zu untersuchen.

3.2.4 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

Schutzgebietsausweisungen nach den §§ 23-28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87 S. 1, 4), in Verbindung mit § 10 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), (Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate) sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen oder geplanten Wasserschutzgebieten. Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht tangiert oder betroffen.

3.2.5 Baumschutz

Im Plangebiet befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, welcher in einem Gutachten untersucht und bewertet wurde. Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126). Bei Fäll- und Schnittmaßnahmen im Gehölzbestand sind die Regelungen der Baumschutzverordnung einschließlich der üblichen Ersatzregelungen maßgeblich.

3.2.6 Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 BNatSchG, zu beachten.

3.2.7 Klimaschutz

Für die Umsetzung baulicher Maßnahmen im Plangebiet gelten das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235 S. 1), sowie das Hamburgische Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 4. November 2025 (HmbGVBl. S. 597).

3.2.8 Bahnflächen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bahnflächen. An die östliche Grenze des Plangebietes schließt der Bahndamm und mit dem Flurstück 804 die U-Bahn-Trasse der Freien und Hansestadt Hamburg an. Dieses unterliegt dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) vom

27. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I S. 2378, 2396, 1994 I S. 2439), zuletzt geändert am 17. Juli 2025 (BGBl. I Nr. 164 S. 1).

3.2.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden und es gelten keine Erhaltungsverordnungen.

Außerhalb des Plangebietes westlich und südlich des Plangebietes schließt die denkmalgeschützte Siedlung „Gartenstadt Farmsen“ an. Nördlich außerhalb des Plangebietes befinden sich als Kulturdenkmalensemble gelistete und erhaltenswerte Backsteingebäude.

3.2.10 Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung des Neubauquartiers am Marie-Bautz-Weg geschlossen. Darüber hinaus soll ein öffentlich-rechtlicher Vertrag für die Erschließung des Vorhabens geschlossen werden, in dem die erforderlichen baulichen Maßnahmen sowie die Grundstücksabtretungen und die Neuordnung der Flurstücke für die Erschließungsflächen zu regeln sind.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

„Vertrag für Hamburg“, „Bündnis für das Wohnen“ und „Wohnungsbauprogramm Bezirk Wandsbek“

Im Jahr 2011 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke sich erstmals mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zu einer erheblichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg vereinbart. Senat und Bezirke streben seitdem an, die Zahl der neu genehmigten Wohnungen pro Jahr deutlich zu steigern. Im Jahr 2016 wurde in einer Fortführung des Vertrags die damalige Zielvereinbarung von jährlich 6.000 Wohnungsgenehmigungen auf jährlich 10.000 erhöht.

Am 18. März 2026 haben die Bündnispartner aus Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirken die Vereinbarung für die laufende 23. Legislaturperiode der Hamburgischen Bürgerschaft unterzeichnet. Zusätzlich sieht das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der FHH und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs vor, 35 Prozent dieser neuen Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten, darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Um die Wohnungsbauziele zu konkretisieren, schreibt das Bezirksamt jährlich das Wohnungsbauprogramm fort. Das Bezirksamt strebt mit dem in der Bezirksversammlung beschlossenen „Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2026“ an, der vertraglichen Zielsetzung von jährlich 1.800 genehmigten Wohnungen nachzukommen. Das Wohnungsbauprogramm soll die weitergehende wohnbauliche Entwicklung des Bezirkes unterstützen. Das Wohnungsbauprogramm 2025 für den Bezirk Wandsbek stellt das Plangebiet unter dem Titel „BFW-Areal, August-Krogmann-Straße/Marie-Bautz-Weg“ als Potenzialfläche für Wohnungsbau mit etwa 450 Wohneinheiten dar.

Kappungsgrenzenverordnung und Mietpreisbegrenzungsverordnung

Der Senat der FHH hat in der Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) (Kappungsgrenzenverordnung) vom 08. August 2023 festgestellt, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die FHH ist eine Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 BGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch das Gesetz

vom 4. Februar 2026 (BGBl. I S. 33) geändert worden ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 1 KapungsgrenzenVO) und welche einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist (§ 1 MietpreisbegrenzungsVO). Die Verordnung über die Bestimmung der FHH als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des BauGB (HmbGVBl. 2021, 530) vom 13. Juli 2021 begründet den Wohnungsbedarf zusätzlich. Diese Verordnung wurde erlassen, da die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der gesamten Stadt gefährdet ist.

Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Seit dem 13. Juli 2021 ist die Freie und Hansestadt Hamburg im Sinne des § 201a BauGB (HmbGVBl. 2021, 530) ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Die Landesregierungen wurden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt - Hamburger Maß

Die Leitlinien formulieren den Handlungsrahmen für ein angemessenes Maß der städtebaulichen Dichte im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat die Leitlinien im September 2019 beschlossen. Die Leitlinie ist als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Vertrag für Hamburgs Stadtgrün

Im „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ vom 22. Juni 2021 (Senatsdrucksache 21/01547) verpflichten sich die Hamburger Behörden, die Bezirksämter und die öffentlichen Unternehmen zum Schutz und Weiterentwicklung des Stadtgrüns bei gleichzeitiger Siedlungsentwicklung. Der Vertrag ist Teil der Einigung, die die Bürgerschaft 2019 mit der vom Naturschutzbund Deutschland e.V. NABU initiierten Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ geschlossen hat (Drucksache 21/16980).

Bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere sind gemäß Einigung mit der Volksinitiative (Drs. 21/16980) regelhaft weitere öffentliche Grünanlagen zu schaffen, soweit sie nicht direkt an vorhandenen großen öffentlichen Parkanlagen liegen. Der Bedarf an neuen öffentlichen Grünanlagen ist gemäß den Richtwerten des Landschaftsprogramms zu prüfen. Nachverdichtungen müssen dabei für das Quartier zusammen betrachtet werden, so dass die Schaffung neuer öffentlicher Grünanlagen auch hier geprüft werden muss.

Gründachstrategie und Strategie Grüne Fassaden

Im Rahmen des Planverfahrens ist die beschlossene „Gründachstrategie für Hamburg“ (Drucksache 20/11432) zu berücksichtigen. Ziel der Strategie ist es, eine nachhaltige Flächenentwicklung mit den Zielen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes zu verbinden.

Als Ergänzung der Gründachstrategie und Baustein zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel ist im Frühjahr 2024 die „Strategie Grüne Fassaden“ (Drucksache 22/14976) beschlossen worden. Im Planverfahren soll grundsätzlich geprüft werden, ob Fassadenbegrünungen an geeigneten Wänden festgesetzt werden können, um als Baustein des Hamburger Klimaplanes und der Qualitätsoffensive Freiraum die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraumumfänglich auszuschöpfen.

Klimaanpassungsstrategie

Die Strategie zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel (Drucksache 22/18165) legt die Ziele und Maßnahmen für die gesamtstädtische Anpassung an den Klimawandel fest. Diese sind, soweit sie städtebauliche Relevanz besitzen, im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Hamburger Klimaplan

Mit der zweiten Fortschreibung des Hamburger Klimaplan (Drucksache 22/12774) setzt der Senat die Klimaziele für Hamburg fest und unterlegt diese mit Maßnahmen. Sofern die Planung von den Zielen und Maßnahmen des Hamburger Klimaplan berührt ist, sind diese im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3.3.2 Konkurrierendes städtebaulich-freiraumplanerisches Verfahren

Für den nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes wurde 2022 ein konkurrierendes städtebaulich-freiraumplanerisches Verfahren als Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Ziel des Verfahrens war es, für die vorgesehenen unterschiedlichen Wohntypologien sowie ergänzende soziale Nutzungen ein städtebauliches Konzept und eigene Baukörper auf Grundlage rahmengebender Vorgaben zu entwickeln. Gemeinsam mit der Neubebauung im Westen soll das Areal zu einer sozialen Stabilisierung und nachhaltigen Entwicklung im Stadtteil beitragen. Bei dem konkurrierenden Verfahren wurden insgesamt fünf Architekturbüros beteiligt. Auf Grundlage des Siegerentwurfes wurde in Abstimmung mit dem Bezirksamt eine Funktionsplanung ausgearbeitet, die als Grundlage für diesen Bereich des Bebauungsplans Farmsen-Berne 40 (Marie-Bautz-Weg) dient.

3.3.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Die folgenden fachtechnischen Untersuchungen und Gutachten sind unter anderem im Transparenzportal der Freien- und Hansestadt Hamburg abrufbar. Die maßgeblichen Inhalte der Untersuchungen sind unter den Ziffern 4 und 5 dieser Begründung wiedergegeben.

Bodengutachten

Für das Wohnungsbauvorhaben im nordöstlichen Plangebiet liegt eine Gründungsbeurteilung von Juni 2023 vor.

Vermessung

Für das gesamte Areal wurde im April 2023 eine Vermessung durchgeführt; erfasst wurden unter anderem der Baumbestand, die Geländehöhen, vorhandene Borde und Bestandsgebäude. Im Juli 2024 wurde eine Nachvermessung durchgeführt, um fehlende Bäume entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie den Anschluss an den öffentlichen Weg zu erfassen.

Artenschutzuntersuchung

Für die geplante Wohnbebauung im Nordosten liegt eine Artenschutzuntersuchung mit Stand von April 2023 für Fledermäuse und Brutvögel als Artengruppen vor. Für andere besonders oder streng geschützte Arten wurde im selben Gutachten eine Potenzialanalyse durchgeführt und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Bewertung erstellt. Die Untersuchung umfasst Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zur Verhinderung des Eintretens der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Baumgutachten und -bewertung

Für das Vorhabengebiet sowie die Kindertagesstätte am Swebengrund liegt eine Kartierung des Vegetationsbestandes sowie eine Bewertung der Bäume hinsichtlich ihres Zustands und der Erhaltenswürdigkeit mit Stand von April 2023 vor.

Verkehrstechnische Untersuchung

Für den nordöstlichen Abschnitt des Plangebietes liegt eine verkehrstechnische Untersuchung mit Stand von April 2023 vor. Darin wurde die Verträglichkeit der durch das geplante Wohnungsbauvorhaben erzeugten Mehrverkehre über den Verkehrsknotenpunkt August-Krogmann-Straße und Marie-Bautz-Weg geprüft und bewertet.

Mobilitätskonzept

Zu dem Bebauungsplan und der verkehrstechnischen Untersuchung liegt ein Mobilitätskonzept mit Stand von November 2023 vor. Darin werden verschiedene Mobilitätslösungen für das Plangebiet und seine Umgebung vorgeschlagen. Darüber hinaus wurde im November 2023 ein Dokument zur Ermittlung des Kfz-Stellplatzbedarfes erarbeitet, worin ein Stellplatzschlüssel für das Quartier am Marie-Bautz-Weg hergeleitet wird.

Erschließungskonzept

Für das nördliche Plangebiet liegt für die Straße Marie-Bautz-Weg ab der Abzweigung Anneliese-Tuchel-Weg ein Erschließungskonzept mit Stand von August 2024 vor. Bei der konzeptionellen Planung wurde eine fahrgeometrische Prüfung durchgeführt und der Begegnungsfall zwischen Feuerwehr- und Müllfahrzeug geprüft. Das Konzept umfasst auch die Verortung von Parkständen und Mobilitätsangeboten sowie die Planung eines Geh- und Radweges in Richtung des Hermelinweges.

Schalltechnische Untersuchung

Zur Prüfung der Lärmimmissionsbelastung der neu geplanten Wohngebäude am nördlichen sowie östlichen Plangebietsrand in unmittelbarer Nähe des Bahndamms liegt eine schalltechnische Untersuchung mit Stand von September 2025 vor. Berücksichtigt wurden die durch die U-Bahn-Linie U1 sowie das Betriebswerk der Hochbahn ausgelösten Lärmemissionen.

Erschütterungsgutachten

Für die geplante Wohnbebauung nahe der Bahnlinie wurden Erschütterungen und sekundärer Luftschall durch den Schienenverkehr im April 2023 anhand von durchgeführten Schwingungsmessungen vor Ort untersucht und berechnet.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Im Oktober 2024 wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag für das gesamte Plangebiet erarbeitet. In diesem wird der Bestand an Flora und Fauna erfasst und bewertet. Es werden Aussagen über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter getroffen.

Funktionsplanung Städtebau

Eine städtebaulich-freiraumplanerische Funktionsplanung wurde im Oktober 2024 für das Wohngebiet im Nordosten des Plangebietes fertiggestellt und dient als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Entwässerungskonzept

Für die geplante Neubebauung auf den ehemaligen Flächen des Berufsförderungswerkes wurde im August 2024 ein Entwässerungskonzept erarbeitet.

Energiefachplan

In dem Energiefachplan mit Stand von Juli 2024 wurden verschiedene Ansätze zur Energieversorgung des neu zu entstehenden Quartieres untersucht und gegenübergestellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Stadträumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtgebietsrand der Freien und Hansestadt Hamburg. Es umfasst eine Fläche von rund 78,46 ha und ist im Stadtteil Farmsen-Berne im Bezirk Wandsbek zu einem Großteil auf dem Gelände des (ehemaligen) Berufsförderungswerkes gelegen. Es umfasst die Flurstücke 116 (teilweise), 2704, 3788 (teilweise), 4337, 4371, 5329, 5374, 5375, 5379, 5381, 5508, 5536, 5537, 5542, 5556, 5557, 5558, 5584, 5585, 5586, 5587, 5680, 5681, 5682, 5683, 5684, 5685, 5711, 5712, 5713, 5714, 5715, 5716, 5719, 5720, 5721, 5722, 5723, 5724, 5725, 5726, 5727, 5728, 5729, 5730, 5731, 5732, 5733, 5734, 5735, 5736, 5737, 5738, 5739, 5740, 5741, 5742 und 5743 der Gemarkung Farmsen des Bezirks Wandsbek.

Gebäudebestand und Nutzungen

Das Plangebiet war über einen langen Zeitraum von der Belegung der Flächen zum Betrieb des Berufsförderungswerkes geprägt. In den vergangenen Jahren wurden Teile des Plangebietes bereits einer neuen Nutzung zugeführt, sodass das Gelände eine heterogene Struktur hinsichtlich der Gestaltung der Bebauung, ihrer Gebäudehöhen sowie des Baualters aufweist.

Das Gebäude der Kindertagesstätte am Swebengrund ist ein- bis zweigeschossig und besteht aus mehreren, miteinander verbundenen Gebäudeabschnitten. In nordöstlicher Richtung der Kindertagesstätte Swebengrund befindet sich auf dem Gelände des Berufsförderungswerkes ein neugeschossiges Wohnhochhaus, welches sich durch seine Gebäudehöhe klar von der restlichen Bebauung im Plangebiet abhebt. Es diente ehemals der Unterbringung von Internatsbesuchern und wird jetzt zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung genutzt.

Unmittelbar nördlich anschließend befindet sich „Haus E“ des Berufsförderungswerkes mit sieben Geschossen, welches gegenwärtig weiterhin zu Bildungszwecken genutzt wird. Das Gebäude wurde im Jahr 2023 in Richtung Osten um einen Anbau erweitert. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der Gebäudekomplex des ehemaligen Berufsförderungswerkes mit 2 bis 14 Geschossen, welches im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes vollständig zurückgebaut werden soll. Neben Bildungsräumlichkeiten sind hier ein Schwimmbad sowie eine gemeinnützige Einrichtung beherbergt.

In dem Gebäude Marie-Bautz-Weg 11 befinden sich derzeit die Arbeiterwohlfahrt (AWO) und Vereine wie die Interkulturelle Bildung Hamburg e.V. sowie das Landesjugendwerk der AWO Hamburg e.V. Die Kindertagesstätte „Mouse House“ befindet sich derzeit im Gebäude Marie-Bautz-Weg 13. Beide Gebäude sollen im Zuge des Vorhabens abgerissen und durch Wohnbebauung ersetzt werden. Für ein Großteil der vorhandenen sozialen Nutzungen sollen in den Erdgeschossen im zentralen Bereich des Wohngebietes Flächen vorgehalten werden.

Der westliche Teil des Plangebietes um den Anneliese-Tuchel-Weg wurde bereits durch Neubauwohnungen in einer fünfgeschossigen Zeilenbebauung überplant, die sich in die Umgebung westlich des Plangebietes städtebaulich einfügt. Nördlich des Marie-Bautz-Weges liegt mit dem Landesjugendwerk eine weitere öffentliche Einrichtung.

Räumliches Umfeld

Die westliche sowie südliche Umgebung des Plangebietes ist ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt. Hierbei handelt es sich um zweigeschossige Zeilenbauten der denkmalgeschützten Siedlung „Gartenstadt Farmsen“ mit privaten Gartenflächen. In einem der Gebäude am Swebengrund befindet sich ein Sanitätshaus.

Östlich des Plangebietes verläuft eine U-Bahn-Trasse mit mehreren Abstellgleisen und einer Werkstatt für die Züge. Westlich des Bahndamms verläuft eine öffentliche Grünwegeverbindung, die unter anderem an den U-Bahnhof Farmsen und das Einkaufszentrum „EKT Farmsen“ anbindet. Am nordöstlichen Rand schließt das Gelände der Erich Kästner Schule sowie der Beruflichen Schule Farmsen an. Nahe der Hochbahn befinden sich darüber hinaus einzelne Wohnhäuser mit acht Geschossen. Weitere Wohnbebauung sowie das Internat des Berufsförderungswerkes befinden sich nordwestlich des Plangebietes. Bei der Anlage des ehemaligen Pflegeheims Farmsen (historische Gebäude und Freiflächen) nördlich des Plangebiets handelt es sich gemäß § 4 DSchG um ein geschütztes Denkmalensemble. In den Jahren 1903 und 1904 entstanden dort die ersten Gebäude der Zweigstelle des Barmbeker „Werk- und Armenhauses“ in der Oberaltenallee. Das Ensemble umfasst in zeittypischer Formsprache errichtete Unterbringungs-, Versorgungs- und Verwaltungsbauten sowie dazugehörige Grünflächen und eine von Norden nach Süden verlaufende Allee.

Im weiteren Nahbereich des Plangebietes befinden sich Bildungs- und Sozialeinrichtungen wie Schulen, Kindertagesstätten, Altersheime, Seniorentreffs und Kirchen. Nordwestlich sind in fußläufiger Erreichbarkeit Sportplätze gelegen. Gegenüber der U-Bahn-Station Farmsen befindet sich ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter).

Freiraumstrukturen und Topographie

Das Plangebiet weist aufgrund der Vornutzung im Rahmen des Betriebs des Berufsförderungswerkes einen hohen Versiegelungsgrad auf. Zusammenhängende, größere Freiräume sind mit Ausnahme der östlich gelegenen öffentlichen Grünfläche im Bestand nicht vorhanden. Die Vegetation ist auf der öffentlichen Grünfläche am östlichen Gebietsrand am dichtesten ausgeprägt, sodass eine abschirmende Funktion gegenüber der Bahntrasse entsteht. Auch im südlichen Bereich im Umfeld der Kindertagesstätte ist der Grünanteil flächig vorhanden, sodass die Gebietsarten räumlich voneinander getrennt werden.

Das Höhengniveau des Geländes liegt bei etwa 21,7 m über NHN im Osten und steigt in Richtung Westen auf bis zu 26,3 m über NHN an. Entlang des Bahndammes verläuft eine steile Böschung in Richtung der Bahnschienen.

Erschließung

Über die August-Krogmann-Straße und den daran anschließenden und zu verlängernden Marie-Bautz-Weg sowie Anneliese-Tuchel-Weg wird die Wohnbebauung für den Kfz-Verkehr erschlossen. Beide Straßen münden jeweils in eine Wendeanlage. Über den Marie-Bautz-Weg gelangt man ebenso zu den weiterhin genutzten Flächen des Berufsförderungswerkes. Die Kindertagesstätte ist von Süden aus über die Straße Swebengrund zugänglich.

Auf der August-Krogmann-Straße beläuft sich die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h, während auf dem Marie-Bautz-Weg, dem Anneliese-Tuchel-Weg und dem Swebengrund ein Tempolimit von 30 km/h gilt. Öffentliche Besucherparkstände befinden sich westseitig der August-Krogmann-Straße, beidseitig am Marie-Bautz-Weg und am Anneliese-Tuchel-Weg. Darüber hinaus prägen im Bestand umläufig des Hauptkomplexes des ehemaligen Berufsförderungswerks offene Stellplatzanlagen das Erscheinungsbild.

In einer fußläufigen Erreichbarkeit von rund zehn Minuten befindet sich südlich die U-Bahn-Station Farmsen. Über die U-Bahn-Linie U1 besteht eine Verbindung nach Wandsbek und die Innenstadt. Zum Hamburger Hauptbahnhof gelangt man über diese Linie in 20 Minuten.

Durch mehrere Linien frequentierte Bushaltestellen sind nahe der Station sowie nördlich der Kreuzung zwischen August-Krogmann-Straße und Marie-Bautz-Weg gelegen. Bei letzterer bemisst sich die fußläufige Erreichbarkeit auf vier Minuten.

Über den Hermelinweg kann die nördlich des Plangebietes und entlang der Straße Neusurenland verlaufende städtische Veloroute 14 erreicht werden. Beidseitig des Berner Heerwegs, östlich des Bahndamms verlaufend befinden sich die Radrouten 6 und 14. Entlang des Bahndamms verläuft die Freizeitroute 2, sodass das Plangebiet an das bestehende Radtourennetz angebunden ist.

4 Umweltprüfung

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 1 BauGB kann der hier vorliegende Bebauungsplan Farmsen-Berne 40 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, da die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 70.000 m² beträgt. Auch die übrigen Anwendungsvoraussetzungen liegen vor, da:

- der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 70.000 m² beträgt und kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen besteht,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen und
- nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 84 S. 1, 6),

zu beachten sind.

Da die festgesetzte Grundfläche mehr als 20.000 m², aber weniger als 70.000 m² beträgt, wurde gemäß § 13a Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 des BauGB durchgeführt. Über den Bebauungsplan wird kein Rahmen für UVP-pflichtige Vorhaben gesetzt. Im Rahmen des Vorhabens werden die soziale Stabilisierung und nachhaltige Entwicklung des Stadtteils gefördert. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können sichergestellt werden. Für Fledermaus und Mauersegler als relevante Arten sind vor der Baufeldfreimachung Nisthilfen beziehungsweise Nistkästen bereitzustellen. Die durch Realisierung des Vorhabens erforderlichen Eingriffe in den Gehölzbestand können durch die geplanten Gehölzpflanzungen kompensiert werden.

Die Vorprüfung hat zum Ergebnis, dass mit der verfolgten Neubebauung und Nutzungsänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 4 BauGB beteiligt.

Im Rahmen des Verfahrens wird eine Bilanzierung der durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und daraus resultierender Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Somit wird der Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB in der Abwägung zu beachten, entsprochen. Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden. Der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG, der Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG sowie der Baumschutz nach der Baumschutzverordnung bleiben unberührt.

5 Planinhalt und Abwägung

Mit dem Bebauungsplan Farmsen-Berne 40 (Marie-Bautz-Weg) werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um den vorhandenen und geplanten Wohnungsbau in zentraler Lage zu sichern und zu ermöglichen. Durch den Bebauungsplan werden die bereits bestehenden Nutzungen (Wohngebiet im Westen, verbleibendes Berufsförderungswerk, Kindertagesstätte, öffentliche Grünwegeverbindung) gesichert und gleichzeitig die Rahmenbedingungen für eine städtebaulich angemessene Weiterentwicklung des Quartiers geschaffen.

Neubauquartier am Marie-Bautz-Weg

Im Bereich des nordöstlichen Plangebietes wird eine städtebauliche Neuordnung und Umnutzung einer Teilfläche des Berufsförderungswerkes zu einem neuen Wohnquartier planungsrechtlich vorbereitet. Grundlage für die städtebauliche Neuordnung bildet ein im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren durchgeführtes konkurrierendes städtebaulich-freiraumplanerisches Verfahren. Der hieraus hervorgegangene Siegerentwurf dient als rahmengebende Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan. Das Konzept sieht die Errichtung eines neuen Wohnquartiers mit etwa 450 Wohneinheiten, die Unterbringung von dem Wohnen dienenden Einrichtungen der Daseinsvorsorge, soziale Einrichtungen bzw. Dienstleistungen, einer Kindertagesstätte sowie Aufenthaltsflächen im Grünen vor. Durch die Baufenster wird die Möglichkeit der Errichtung von drei aufgebrochenen Baublöcken und eines zentralen Funktionsgebäudes für eine Kindertagesstätte geschaffen. Diese soll sich an einem zentralen Quartiersplatz befinden, welcher von den drei geplanten Wohnblöcken aus auf mehreren Wegen erreichbar sein wird. Der Quartiersplatz ist wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes und soll durch seine Gestaltung (Grüninseln, Spielflächen und Möblierung) eine gewisse Aufenthaltsqualität bieten und als Begegnungsstätte dienen. Zur Schaffung eines vielseitigen und von der Allgemeinheit nutzbaren Mobilitätsangebotes sollen dort auch Abstellmöglichkeiten für Leihräder sowie E-Roller verortet werden. Neben der Kindertagesstätte werden in den Erdgeschossen auch weitere Nutzungen, welche mit dem Wohngebiet vereinbar sind, über den Quartiersplatz erreichbar sein. Die Wohngebäude sollen sich an den Bauhöhen in der Umgebung orientieren und eine Geschossigkeit von durchschnittlich fünf bis sechs Vollgeschossen erhalten.

Das Neubauquartier löst einen zusätzlichen Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder aus. Im Nahbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA1 ist daher eine Kindertagesstätte mit rund 80 Betreuungsplätzen geplant. Weitere Bedarfe können im Rahmen von Ausbaumöglichkeiten im Bereich der Kindertagesstätte am Swebengrund realisiert werden. Zudem soll die Kindertagesstattennutzung im Bereich des WA1 durch weitere soziale Nutzungen der Kinder- und Familienhilfe ergänzt werden. Die Realisierung der neuen Kindertagesstätte sowie der ergänzenden sozialen Einrichtungen soll über die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe“ gesichert werden.

Das Neubauquartier soll im Inneren durch die überwiegende Verortung von KFZ-Stellplätzen in Tiefgaragen, möglichst frei von motorisiertem Individualverkehr, gestaltet werden. Die quartiersinneren Wege- und Platzflächen sind Fußgänger:innen, Radfahrer:innen, Rettungsfahrzeugen, dem Lieferverkehr sowie Hol- und Bringverkehren der Kindertagesstätte vorbehalten. Zur Förderung des fußläufigen Verkehrs sowie der Erreichbarkeit von Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs sind im Bebauungsplan mehrere allgemein zugängliche Fußwege und Radwege vorgesehen. Durch die Schaffung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen wird die bestehende Abfolge von Freiräumen und Wegen logisch und sinnvoll erweitert.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung entstehen neue urbane Freiräume im Plangebiet. Eine angemessene Begrünung des Plangebietes wird durch den Erhalt von Bäumen beziehungsweise Vegetationsflächen und durch eine Neuanpflanzung sichergestellt. Das Bestandsgrün wird insbesondere in den unbebauten Randbereichen der Grundstücke erhalten. Im Bereich des Straßenraumes und des zentralen Quartiersplatzes soll eine ausreichende Begrünung sichergestellt werden.

Die Platzfläche wird für die Allgemeinheit nutzbar und vom öffentlichen Raum aus sichtbar sein. Neben der geplanten neuen Kindertagesstätte können in den am Platz gelegenen Erdgeschossbereichen auch weitere soziale und der Versorgung des Quartiers dienende Nutzungen angesiedelt werden. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Zugänglichkeit des Platzes, der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten sowie der Freiraumgestaltung, entsteht ein Bereich von hoher Aufenthaltsqualität. Die geplanten Wegeverbindungen sind zweckmäßig und ermöglichen einen Anschluss der Wohngebiete an die benachbarten Grundstücke. Mit der Herstellung einer Geh- und Radwegeverbindung zum Hermelinweg wird die Anbindung an das geplante Lehrschwimmbecken, die Erich Kästner Schule, die Berufliche Schule Farmsen, die nördlich gelegenen Wohngebiete sowie die Veloroute 14 gestärkt. Auch der entlang der Bahntrasse führende Bestandsweg soll durch die Herstellung weiterer Wegeanschlüsse eine stärkere Frequentierung erfahren. Eine Öffnung der rückwärtigen Seite des Wohngebietes an die östliche Parkanlage kann durch die Einbettung von sogenannten Aktionsflächen (Flächen, die als Aufenthalts- und Treffpunkte dienen) in die entlang des Weges verlaufenden Gehölzstrukturen erfolgen.

Die Bebauung wird in drei Baublöcken realisiert, sodass nachbarschaftliche Innenhöfe entstehen, welche eingegrünt werden sollen und durch bauliche Aufbrüche besser erreichbar gemacht werden. Entlang der Zuwegungen zu den Hauseingängen sollen grüne private Vorzonen entstehen. Darüber hinaus leistet die geplante Tiefgaragen- und Dachbegrünung einen Beitrag zur Verdunstung und Rückhaltung von Regenwasser und verbessert so das lokale Klima.

Wohnquartier am Anneliese-Tuchel-Weg

Die bereits realisierte Wohnbebauung im Westen des Plangebietes soll im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Es besteht aus mehreren, überwiegend längs des Marie-Bautz-Weges und Anneliese-Tuchel-Weges angeordneten Mehrfamilienhäusern mit vier bis fünf Vollgeschossen. Der ruhende Verkehr wird über Tiefgaragen sowie Besucherparkstände am Fahrbahnrand abgewickelt. Durch das Quartier führen von Norden nach Süden zwei Wegeverbindungen, welche der inneren Erschließung dienen. Innerhalb der begrünter Freiflächen befinden sich zwei Kinderspielbereiche.

Berufsförderungswerk

Die verbleibenden Flächen des Berufsförderungswerkes („Haus E“) sollen weiterhin zu Bildungszwecken genutzt werden. Das Gebäude wurde im Jahr 2023 in Richtung Osten um einen Anbau erweitert. Aufgrund der Neugestaltung des Straßenraumes vom Marie-Bautz-Weg in diesem Bereich und des damit einhergehenden Entfalls bestehender Stellplätze für das Berufsförderungswerk wird eine neue, barrierefreie Stellplatzanlage auf dem nordwestlichen Grundstück vorgesehen.

Kindertagesstätte am Swebengrund

Die bestehende Kindertagesstätte „Swebengrund“ nördlich der Wendeanlage der Straße Swebengrund befindet sich auf einem Grundstück, dessen Randbereiche durch Vegetation - überwiegend Bäume - geprägt sind. Hierdurch ist das mehrgliedrige Gebäude optisch von den Nachbargrundstücken abgegrenzt. Das bestehende Gebäude verfügt über ein bis zwei Geschosse. Seitens der Kindertagesstätte besteht die Absicht einer Erweiterung der Anzahl an

Betreuungsplätzen, was einen Ausbau des Gebäudes und der Freiflächen erforderlich machen würden. Aus diesen Gründen sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterung der Einrichtung geschaffen werden.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten wird im Bebauungsplan die Vorprägung des näheren Umfelds aufgenommen, die Schaffung neuen Wohnraums ermöglicht und bereits umgesetzte Wohnbauvorhaben gesichert. Vor dem Hintergrund einer hohen Wohnungsnachfrage in Hamburg und strukturellen Flächenengpässen, besonders in nachgefragten Lagen, leisten die allgemeinen Wohngebiete einen Beitrag zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs und damit zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Wohnangebot im Stadtteil Farmsen durch die Reaktivierung eines überwiegend ungenutzten Areals ergänzt, was der Zielsetzung der Nutzung innerstädtischer erschlossener Lagen entspricht.

Die Lage im Stadtgebiet ist für die Umwandlung in eine Wohnnutzung geeignet, da sich im näheren Umfeld eine Vielzahl an Angeboten und Einrichtungen für unterschiedliche Zielgruppen wiederfindet. Hierzu gehört neben Bildungseinrichtungen (Grundschulen, Berufsschulen, Internate), sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätten, Pflegeheime, Beratungsstellen, Kirchen) sowie Freizeiteinrichtungen (Sportplätze, Spielplätze, Bibliotheken) auch ein vielfältiges Spektrum an Einzelhandelsangeboten und Arztpraxen. Diese Einrichtungen können mithilfe von lokalen Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs auf kurzem Wege erreicht werden, da das Plangebiet verkehrlich sehr gut erschlossen ist.

Die Baugebiete werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese werden in die beiden Teilgebiete WA1 und WA2 untergliedert. Das allgemeine Wohngebiet WA1 umfasst die Flächen des Neubauquartieres nördlich und östlich des Marie-Bautz-Weges. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, diese Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Teilgebiet WA2 beinhaltet die Flächen östlich sowie westlich des Anneliese-Tuchel-Weges und wird durch die Flächen für den Gemeinbedarf (Berufliche Bildung und Kindertagesstätte) begrenzt. Die dort bereits vorhandene Bebauung soll planungsrechtlich gesichert werden. Die Aufteilung in die beiden Bereiche erfolgt, um teilgebietsbezogene Regelungen zu den zulässigen Nutzungsarten und dem jeweils zulässigen Maß der baulichen Nutzung treffen zu können.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen und bieten im Unterschied zu den reinen Wohngebieten (WR) nach § 3 BauNVO die Möglichkeit zur Zulässigkeit wohnverträglicher ergänzender Nutzungen. Da innerhalb des Plangebietes auch andere dem Wohnen zuträgliche Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zulässig sein sollen und geplant sind, wird für den Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können darüber hinaus auch nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind insbesondere Flächen für am Standort vorhandene soziale Einrichtungen vorgesehen. Ebenso sollen darüber hinaus kleine quartierbezogene Lebensmittelgeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die gemäß §4 Abs. 2 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. In dem Bebauungsplan wird deshalb festgesetzt:

„In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“ (§ 2 Nr. 1 der Verordnung)

Diese Nutzungen könnten den Gebietscharakter verändern und dem vorrangigen Planungsziel der Sicherung und Entwicklung von insbesondere Wohnraum entgegenstehen. Die Flächen des Plangebietes liegen überwiegend abseits der Hauptverkehrsstraße August-Krogmann-Straße. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über Wohnstraßen. Der Betrieb einer Tankstelle geht mit einem hohen Verkehrsaufkommen und einer vollständigen lokalen Versiegelung einher, was wiederum negative Umwelteinwirkungen wie unter anderem Lärm- und Schadstoffemissionen zur Folge hätte. Dies entspricht nicht den städtebaulichen Zielen. Bei Gartenbaubetrieben handelt es sich um großflächige, solitäre Nutzungen ohne einen Bezug zum Wohnen. Bei Beherbergungsbetrieben entsteht ein Konflikt, da diese in direkter Flächenkonkurrenz zu der Wohnnutzung stehen, für welche in Hamburg dringend weitere Flächen benötigt werden. Der Bebauungsplan wird vor dem Hintergrund der Bereitstellung von neuem Wohnraum aufgestellt, welcher der Bevölkerung zum dauerhaften Wohnen dienen soll. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen nicht den geplanten Nutzungskonzepten und den bereits umgesetzten Vorhaben, welche dem Bebauungsplan zugrunde liegen. Die Wohnquartiere werden über Straßen erschlossen, die keinen Durchgangsverkehr zulassen, und sind aufgrund der begrünten Hinter- und Innenhöfe durch eine besondere Ruhe geprägt. Innerhalb des Wohngebietes sind an mehreren Orten Flächen für Begegnungen vorgesehen, die zu einer sozialen Vernetzung innerhalb der Nachbarschaft beitragen sollen. Wechselnde Belegungen und störende Verkehre in den Abend- und Nachstunden laufen der Grundidee des Konzeptes zuwider.

Der Quartiersplatz - als Treffpunkt - ist mit den umliegenden Gebäuden zentraler Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Dieser Bereich soll durch das Wohnen ergänzende Nutzungen geprägt und belebt werden. Um innerhalb des Wohngebietes im Bereich des zentralen Quartiersplatzes das angestrebte Nutzungsspektrum, welches die Wohnnutzung im Quartier ergänzt, zu sichern, sollen in den Erdgeschossen lediglich die nachstehend genannten Nutzungen zulässig sein. In dem städtebaulichen Konzept ist die Integration zusätzlicher Nutzungen in dem Wohngebiet vorgesehen, welche die Gemeinschaft stärken, den Alltag im Quartier erleichtern und es beleben sollen. Dadurch werden öffentliche und belebende Funktionen in den gekennzeichneten Erdgeschosszonen im Bereich des Quartiersplatzes gefördert. In dem Bebauungsplan wird daher folgende Festsetzung getroffen:

„Im WA1 sind in den mit „a“ gekennzeichneten Bereichen in den Erdgeschossen nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.“ (§ 2 Nr. 2 der Verordnung)

Durch die beschriebenen Nutzungsarten soll das allgemeine Wohngebiet WA1 funktional ergänzt, räumlich geordnet und die Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartieres verbessert werden. Am Marie-Bautz-Weg sind im Bestand soziale Einrichtungen vorhanden, welche für den Stadtteil wichtige Infrastruktureinrichtungen darstellen, deren Bestand und Weiterentwicklung sowie Erweiterung des Angebots mit dem neuen Planrecht ermöglicht werden soll.

Insbesondere am Quartiersplatz, der an eine Gemeinbedarfsfläche angrenzt, stärken und ergänzen diese nicht störenden gewerblichen Nutzungen die soziale und infrastrukturelle Funktion des Platzes

und tragen zur Belebung sowie zur wohnortnahen Versorgung des Quartiers bei. Aufgrund der räumlichen Begrenzung und der durch das festgesetzte allgemeine Wohngebiet gebotenen Gebietsverträglichkeit der allgemeinen Zulässigkeit von nicht störenden Gewerbebetrieben sind keine Nutzungskonflikte innerhalb des Wohngebietes zu erwarten.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt in einer innenstadtnahen, durch den öffentlichen Personennahverkehr gut angeschlossenen Lage. Insbesondere an derartigen Standorten strebt die Freie und Hansestadt Hamburg an, bei der Neuplanung der Lage angemessen verdichtete, nutzungsgemischte und mehrgeschossige Bebauungen vorzusehen.

Das allgemeine Wohngebiet WA1 weist eine Fläche von rund 23.500 m² auf; die Fläche für das allgemeine Wohngebiet WA2 beläuft sich auf rund 23.360 m². Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für diese Gebiete durch Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von Gebäuden geregelt. Die festgesetzte Bebauungsdichte begründet sich in der Übernahme des weiterentwickelten städtebaulichen Entwurfs für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes, welcher im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ausgewählt wurde. Die vorgesehene Bebauungsdichte leitet sich insbesondere aus der Lagegunst des Plangebietes ab; sie orientiert sich in Teilen aber auch an den bereits realisierten Nachverdichtungen im westlichen Teil des Plangebietes und den Wohnbauvorhaben nördlich des Plangebietes. Bereits im Bestand ist das Gebiet durch eine hohe Bebauung und einem hohen Versiegelungsgrad geprägt.

Es wird ein kompaktes städtebauliches Konzept planungsrechtlich gesichert, das dem Planungsgrundsatz eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden nach § 1a BauGB Rechnung trägt. Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird auch den „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt - Hamburger Maß“ Rechnung getragen.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

In dem Bebauungskonzept zum allgemeinen Wohngebiet WA1 ist auf der Fläche der bisherigen Bauten am Marie-Bautz-Weg 11 und 13 eine maximale Geschossigkeit von fünf bis sechs Vollgeschossen vorgesehen. Im Bereich des ehemaligen Gebäudes des Berufsförderungswerkes am Marie-Bautz-Weg 15 werden sechs Vollgeschosse als zulässiges Höchstmaß festgesetzt. Auf Höhe des bisherigen Marie-Bautz-Weges 15a sind ebenfalls maximal sechs Vollgeschosse vorgesehen. Die Neubebauung im WA1 orientiert sich in ihrer Geschossigkeit an den im Umfeld realisierten Wohnungsbauvorhaben - insbesondere nördlich des Plangebietes - und stellt das Ergebnis eines konkurrierenden Verfahrens im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens dar. Der Siegerentwurf wurde dem Bebauungsplan in diesem Bereich zugrunde gelegt. Mit der angestrebten Geschossigkeit kann eine Vielzahl an Wohnungen realisiert werden und zugleich eine angemessene Bauform entstehen, welche auch den schalltechnischen Anforderungen an vorhandenen Lärmimmissionen begegnen kann. Die detaillierten Festsetzungen werden getroffen, um das städtebauliche Konzept planungsrechtlich zu sichern.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im Teilgebiet WA2 wird, da in diesem Bereich bereits eine angemessene städtebauliche Dichte realisiert ist, entsprechend der Bestandbebauung in der Planzeichnung festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet WA2 umfasst ausschließlich Geschosswohnungsbau mit bis zu fünf Geschossen sowie das Hochhaus mit neun Geschossen.

Für die Gebäude wird im Bebauungsplan das Höchstmaß an Geschossen entsprechend der angestrebten städtebaulichen Entwicklung festgesetzt, welches für ihre Lage angemessen und

möglich ist. Die maximale Geschossigkeit soll daher nicht durch weitere Geschosse überschritten werden:

„Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.“ (§ 2 Nr. 3 der Verordnung)

Oberhalb des letzten Geschosses sollen dennoch ausnahmsweise notwendige Dachaufbauten zulässig sein; jedoch in ihrer Höhe und Abstand zur Außenwand begrenzt:

„Oberhalb des letzten Geschosses können ausnahmsweise technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenträume, bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden. Aufbauten und deren Einhausungen sind mindestens 2 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Ausgenommen von Satz 2 sind Aufzugsüberfahrten sowie Anlagen zur Gewinnung solarer Energie.“ (§ 2 Nr. 4 der Verordnung)

Durch die Höhenbeschränkung und das Zurücksetzen von mindestens zwei Metern von der Außenfassade wird sichergestellt, dass die Aufbauten auf ein städtebaulich und gestalterisch verträgliches Maß begrenzt werden. Sie sollen als untergeordnete Gebäudeteile geplant werden. Die Wahrnehmbarkeit vom angrenzenden Straßenraum und den Nachbargrundstücken aus soll so weit reduziert werden, dass die gestalterische Dominanz der Gebäudefassade gewahrt bleibt und eine Verunstaltung der städtischen Dachlandschaft nicht eintritt. Für die Aufzugsüberfahrten besteht eine Ausnahmeregelung, da mit diesen aufgrund der Grundrissorganisation nicht immer der erforderliche Abstand eingehalten werden kann. Hinsichtlich der Installation von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie wird ebenfalls eine Ausnahme getroffen, damit ein möglichst hoher Anteil der Dachfläche mit Kollektoren belegt werden kann und ein ausreichender Spielraum zur Anordnung gegeben ist.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 mit jeweils 0,4 festgesetzt. Durch die Wohngebäude und Terrassen wird damit eine Überbauung auf einer Fläche von rund 9.960 m² im Teilgebiet WA1 und rund 9.370 m² im Teilgebiet WA2 ermöglicht.

Damit entspricht die festgesetzte Grundflächenzahl dem nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete genannten Orientierungswert. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Berechnung der GRZ Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen, wobei die festgesetzte GRZ durch diese Anlagen - sofern nicht abweichend bestimmt - um 50 vom Hundert, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Gemäß Bauungskonzept ist im vorliegenden Fall in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 eine Überschreitung - insbesondere aufgrund der Unterbauung durch die Tiefgarage sowie erforderliche Erschließungswege in die jeweiligen Wohnhöfe - bis zu einer GRZ von 0,8 erforderlich, weshalb gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO folgende Festsetzung formuliert wird:

„In den allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen sowie Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.“ (§ 2 Nr. 5 der Verordnung)

Eine Überschreitung der GRZ ist erforderlich, um die bereits realisierte Bebauung im Bereich WA2 zu sichern, das im Rahmen des konkurrierenden Verfahrens ausgewählte Konzept im Bereich WA1

umzusetzen, eine Durchwegung und Radverkehrsanbindung zu schaffen und die erforderliche Anzahl an Stellplätzen vollständig unterhalb der Geländeoberfläche errichten zu können. Dadurch werden Freiflächen zugunsten der Aufenthaltsqualität und Wohnruhe von individuellen KFZ-Verkehren freigehalten. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch eine erhöhte Bodenversiegelung im Rahmen der Unterbauung werden durch Begrünungsmaßnahmen auf der Tiefgaragendecke ausgeglichen. Dadurch eröffnen sich auf intensiv begrünten Tiefgaragendecken auch bessere Möglichkeiten der Regenrückhaltung und Verdunstung. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl durch die oben genannten Anlagen führt zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet. Die Belüftung der Wohnungen, die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes und die Zugänglichkeit des Grundstücks werden durch die Überbauung nicht beeinträchtigt. Durch die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen Innenhöfe und Freiflächen ist eine Verschattung weitestgehend minimiert. Die wenigen, zur Innenhofseite liegenden Eckwohnungen können aufgrund ihrer Grundrissgestaltung ausreichend belichtet werden. Aufgrund des Abstandes zur benachbarten Bebauung ist auch keine erhebliche Verschattung der umliegenden Gebäude zu erwarten. Die sozialen, gesundheitlichen und wirtschaftlichen Erfordernisse wurden bei der Planung berücksichtigt. Mit dem Bauvorhaben werden dringend erforderliche und bezahlbare Wohnungen geschaffen. Mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage wird ein qualitativ hochwertiges Freiraumkonzept ermöglicht, dessen Umsetzung für den Teilbereich WA1 durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird. Es wird eine abwechslungsreiche Freiraumsituation mit Durchwegungen und Aufenthaltsräumen vorgesehen.

Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO

Im Bebauungsplan kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen zur GRZ, zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie durch ergänzende, baukörperbezogene Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend geregelt ist. Gleichwohl wird die rechnerisch mögliche GFZ überprüft. Gemäß § 17 BauNVO ist als Orientierungswert eine GFZ von 1,2 für allgemeine Wohngebiete angegeben. Mit einer GFZ von rund 1,8 im WA1 und 1,5 im WA2 wird der Orientierungswert damit überschritten. Überschreitungen der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung des § 17 BauNVO sind städtebaulich zu begründen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dabei zu berücksichtigen.

Die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO wurde entsprechend geprüft und ist aus folgenden städtebaulichen Gründen gerechtfertigt:

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Schaffung von dringend benötigtem, insbesondere gefördertem Wohnraum, um einen Beitrag zur Entspannung des angespannten Wohnungsmarktes gemäß § 201a BauGB zu leisten. Das städtebauliche Konzept wurde in einem qualifizierten Verfahren unter Einbeziehung der politischen Gremien und Fachbehörden entwickelt und berücksichtigt die Bebauungsstruktur im Umfeld.

Die erhöhte Geschossflächenzahl ist für die verkehrlich gut erschlossene Lage angemessen und ermöglicht eine effiziente Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Die geplante Bebauung sieht einen geschlossenen Gebäuderiegel parallel zur U-Bahn-Trasse vor, der zugleich als Lärmschutzriegel dient und gesunde Wohnverhältnisse sichert. Durch die kompakte Bauweise werden hochwertige Innenhöfe und ein zentraler Quartiersplatz als Aufenthalts- und Begegnungsflächen geschaffen, wodurch die Aufenthaltsqualität und die ökologische Funktion des Quartiers gestärkt werden. Die Planung setzt das Prinzip des flächensparenden Bauens um, indem sie die bauliche Nutzung auf bereits erschlossene Siedlungsbereiche konzentriert und die Bebauung von Außenbereichen vermeidet.

Gegenüber der baulichen Dichte im Bestand wird im Neubauvorhaben in WA1 sogar eine geringere GFZ erreicht. Da im Umfeld keine direkt angrenzende Nachbarschaft vorhanden ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Umgebung nicht zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Umweltbelange werden durch das Maß der baulichen Nutzung nicht beeinträchtigt.

Die Überschreitung des Orientierungswertes für die GFZ gemäß § 17 BauNVO ist demnach aus städtebaulichen, funktionalen und wohnungspolitischen Gründen gerechtfertigt und entspricht den Zielen einer nachhaltigen, flächensparenden und qualitätsvollen Stadtentwicklung.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 jeweils baukörperbezogen durch Baugrenzen festgelegt, welche sich an der vorhandenen und geplanten Bebauung orientieren. Mit den zeichnerischen Festsetzungen im WA1 soll das auf dem konkurrierenden Verfahren basierende und im Laufe des Verfahrens konkretisierte Bauungskonzept ermöglicht werden. Die Durchlässigkeit, der im WA1 geplanten Wohnblöcke soll durch enge Baugrenzen gewährleistet werden. Städtebauliches Ziel für WA2 ist die Sicherung und der Erhalt der vorhandenen Wohnbebauung. Durch die Festsetzung baukörperbezogener Baugrenzen sollen die bestehenden und geplanten Raumkanten gesichert werden. Die Verortung der Baugrenzen trägt maßgeblich zur Bildung von Durchgängen und Innenhöfen bei. Es wird eine dem Standort angemessene, gebietsverträgliche bauliche Dichte ermöglicht. Aufgrund des jungen Alters der Bestandsbebauung und des Neubauvorhabens wird auf eine erweiterte Baukörperausweisung verzichtet. Eine Ausnahme bildet der neugeschossige Hochpunkt südlich des Berufsförderungswerkes. Aufgrund des fortgeschrittenen Gebäudealters ist hier perspektivisch ein Neubau möglich. Daher werden die Baugrenzen in diesem Bereich zwar grundsätzlich am Bestand orientiert, jedoch mit einem gewissen Spielraum festgesetzt, um eine flexible und zukunftsfähige bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Zur Sicherung zeitgemäßer Wohnungsgrundrisse, zu denen auch die Schaffung von angemessenen privaten Freiräumen (Terrassen und Balkone) gehört, wird eine Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone getroffen:

„In den allgemeinen Wohngebieten können Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 3 m und durch Balkone um bis zu 1,50 m zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 7 der Verordnung)

Mit der Festsetzung soll die Voraussetzung geschaffen werden, dass ausreichend dimensionierte Terrassen, Balkone und Loggien für den wohnraumbezogenen Aufenthalt im Freien errichtet werden können. Die Festsetzung ermöglicht es über das gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), zulässige Maß von maximal einem Drittel der jeweiligen Außenwände hinaus einen höheren Anteil der Außenwände mit Balkonen, Loggien zu bestücken. Insbesondere für das Neubauquartier im allgemeinen Wohngebiet WA1, jedoch auch für die bestehenden Gebäude am Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg in WA2 bietet die Festsetzung die Möglichkeit einer Qualifizierung des Wohnraumes.

Die Festsetzung erlaubt eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m beziehungsweise 3 m. Diese Dimensionierung ist an dem Tiefenmaß für angemessene und nutzbare Balkone und Terrassen orientiert. Gleichzeitig ist durch die Beschränkung der Tiefen für untergeordnete Gebäudeteile grundsätzlich sichergestellt, dass keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes sowie der Fassadengestaltung entsteht.

Unterbauung durch Tiefgaragen

Es ist städtebauliches Ziel der Planung, dass in den allgemeinen Wohngebieten private Stellplätze zukünftig vorwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Für die geplanten Nutzungen sind zudem ausreichend Abstellflächen gemäß Hamburger Bauordnung (HBauO) nachzuweisen sowie ausreichend Möglichkeiten für technische Ausstattung zu schaffen, entsprechend besteht die Erforderlichkeit der Unterbringung von weiteren Nebenflächen im Untergeschoss. Dadurch ist eine effektive Nutzung oberirdischer Gebäudeflächen für Wohnnutzungen möglich; folgende Festsetzung wird getroffen:

„In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen zulässig.“ (§ 2 Nr. 9 der Verordnung)

Da für Tiefgaragenstellplätze und Neben- und Abstellräume gemeinsame Kellergeschosse errichtet werden und die Anordnung der jeweiligen Nutzungen nach rein funktionalen und nicht formalen Kriterien erfolgt, wird klargestellt, dass nicht nur die Bereiche des Untergeschosses, welche funktional als Tiefgarage zu werten sind, sondern auch andere Nutzungen im Untergeschoss nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen liegen dürfen.

Der Anwohner:innenverkehr wird frühzeitig am Marie-Bautz-Weg in das Untergeschoss geführt. Der Quartiersinnenbereich bleibt bis auf die Befahrbarkeit von Sonderfahrzeugen autofrei. Unterirdische Nebenanlagen können für die Unterbringung von Kellerräumen, Neben- und Technikräumen effizient genutzt werden.

Im Rahmen dieser Festsetzung wird das Unterbauen weiterer Freiflächen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen an die Herstellung der Tiefgaragendecken (siehe Kapitel 5.7.2) kann auf diesen Flächen eine für das lokale Klima wichtige Retentionsfähigkeit, Abkühlleistung, Begrünung und Bepflanzung gewährleistet werden. Aufgrund dieser Qualitäten stellt sich im Zuge der Realisierung des Vorhabens eine Verbesserung gegenüber den fast vollständig versiegelten Flächen ein, welche derzeit das Areal des Berufsförderungswerkes prägen.

5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes werden durch den Bebauungsplan drei Flächen für den Gemeinbedarf in der Planzeichnung festgesetzt. Die nördlichste dieser Flächen wird von dem allgemeinen Wohngebiet WA1 umgeben und hat eine Größe von rund 1.450 m². Es handelt sich hierbei um die im Rahmen der Quartiersentwicklung beabsichtigte zu errichtende Kindertagesstätte, welche städtebaulich über den Bebauungsplan gesichert werden soll. Sie wird mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte und Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe“ festgesetzt. Gemäß dem städtebaulichen Konzept bildet das geplante Gebäude einen zentralen Solitär am Quartiersplatz. Dort sollen neben der Kinderbetreuung auch ergänzende soziale Nutzungen, wie beispielsweise Einrichtungen der Kinder-, Jugend- und Familienhilfe, zulässig sein.

Die südlich des Teilgebietes WA1 befindliche Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Größe von rund 5.580 m² wird mit der Zweckbestimmung „Berufliche Bildung“ festgesetzt. Unter dem Begriff der beruflichen Bildung sind Einrichtungen für die Berufsausbildung, Fortbildung, Umschulung und Ausbildungsvorbereitung sowie allgemeine Berufsschulen zu verstehen. Im Rahmen der

Zweckbestimmung werden die verbleibenden Bildungseinrichtungen des Berufsförderungswerkes an dem Standort gesichert. Das Berufsförderungswerk nimmt die Funktion einer Rehabilitationseinrichtung für Erwachsene ein, die nach Erkrankung oder mit Behinderung wieder in den Arbeitsmarkt integriert werden sollen. Perspektivisch sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mögliche allgemeine Bildungsangebote - wie beispielsweise eine Berufsschule - geschaffen werden.

Die südlichste Fläche für den Gemeinbedarf umfasst die Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. An dem Standort befindet sich bereits eine Kindertagesstätte. Die Festsetzung dient dazu in Hamburg dringend benötigte Betreuungsplätze für Kleinkinder zu sichern und die Voraussetzungen für einen Ausbau dieser Kapazitäten zu schaffen. Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von rund 6.270 m².

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für die Flächen für den Gemeinbedarf durch Festsetzungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse geregelt. Die vorgesehene Bebauungsdichte orientiert sich dabei für die verbleibende Fläche des BFW am aktuellen Bestand und ermöglicht für die Fläche der Kindertagesstätte am Swebengrund ein Ausbaupotenzial. Die Fläche der neuen geplanten Kindertagesstätte am Quartiersplatz soll entsprechend des städtebaulichen Entwurfes gesichert werden.

Grundflächenzahl

Für die Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte und Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe“ wird eine GRZ von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt. Innerhalb der GRZ soll das Solitärgebäude für die neu geplante Kindertagesstätte realisiert werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche „Berufliche Bildung“ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung des Bestandsgebäudes einschließlich der erforderlichen Nebenfläche und wird unter Berücksichtigung schützenswerter Freiräume und Grünbestände für den Standort als angemessen gewertet.

Für die Fläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese mögliche Baumasse lässt einen bedarfsgerechten Ausbau des Standortes zu und berücksichtigt zugleich den teilweise dichten Gehölzbestand auf dem Grundstück.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte und Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe“, sind entsprechend des städtebaulichen Entwurfes ein bis drei Geschosse zulässig.

Das Gebäude des Berufsförderungswerkes beläuft sich im Kernbau auf sieben Vollgeschosse und besitzt mehrere Nebentrakte; somit wird eine maximale Anzahl von sieben Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Sicherung des Bestandsgebäudes.

Die Kindertagesstätte Swebengrund besteht aus einem Gebäude mit mehreren Flügeln und verfügt im Norden über zwei Vollgeschosse, während es Richtung Süden auf eine Eingeschossigkeit abflacht. Für die Fläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Hierdurch wird ein angemessenes Nachverdichtungspotenzial ermöglicht; zugleich orientiert sich diese Höhe am baulichen Bestand der südlich und westlich angrenzenden „Gartenstadt Farmsen“.

Es gelten vor dem Hintergrund der Quartiersgestaltung auch für diese Flächen § 2 Nr. 3 und 4 der Verordnung (siehe Kapitel 5.1.2).

5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Flächen für Gemeinbedarf durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte und Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe“ sowie „Berufliche Bildung“ werden baukörperbezogene Baugrenzen festgesetzt.

Für die Flächen mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ wird das Baufeld in Richtung Westen und Osten erweitert, wodurch zusätzliche Ausbauflächen geschaffen werden. Aufgrund der bislang noch nicht bekannten Planung sollen für das Baufeld flexible Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden, wobei der Baumbestand auf den Flächen teilweise sehr erhaltenswert ist und bei der Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt wird. Es wird daher ein entsprechender Abstand der Baugrenzen zum erhaltenswerten Baumbestand eingehalten, der den Erhalt und die Entwicklung der Bäume berücksichtigt. Für das vorhandene Gebäude besteht unabhängig davon Bestandsschutz. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren besteht mit der Planrechtschaffung die Möglichkeit auf den Baumbestand zu reagieren und die tatsächlich mögliche Bebauung daran auszurichten.

Da es sich bei den Gemeinbedarfsflächen nicht um Baugebiete nach den §§ 2 bis 13 BauNVO handelt, für die gemäß § 14 BauNVO Nebenanlagen regelhaft auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, muss eine ergänzende Festsetzung getroffen werden:

"Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der jeweiligen Fläche für den Gemeinbedarf dienen, können auf den Flächen für den Gemeinbedarf auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Einhausungen sind einzugrünen." (§ 2 Nr. 6 der Verordnung)

Erforderliche Einhausungen sind zu begrünen, sodass von diesen keine störenden Wirkung im Stadtbild ausgeht.

5.3 Verkehrsflächen

5.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Einbindung und äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des nördlichen Plangebietes erfolgt über die übergeordnete August-Krogmann-Straße und den Marie-Bautz-Weg. Die Wohngebäude des allgemeinen Wohngebietes WA2 werden überwiegend über den vom Marie-Bautz-Weg südlich abzweigenden Anneliese-Tuchel-Weg erschlossen, welcher in einer Wendeanlage mündet. Die Gebäude im Norden und Nordwesten des WA2 werden über den Marie-Bautz-Weg erschlossen, genauso das allgemeine Wohngebiet WA1. Dieser verläuft in einem Knick nach Süden zum verbleibenden Standort des BFW und endet dort in einer Wendeanlage. Die südliche Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) wird über den Swebengrund erschlossen.

Die Straßenverkehrsflächen im Bestand können im Rahmen des Verfahrens weitestgehend übernommen werden. Die August-Krogmann-Straße weist beidseitig Gehwege und einen separaten Radstreifen auf, sodass die Verkehrsarten voneinander getrennt werden. Parkmöglichkeiten befinden sich stellenweise an der Westseite der Straße in einem Seitenstreifen. Im Kreuzungsbereich stehen eine Lichtsignalanlage zum Queren der Straße für Fußgänger:innen sowie jeweils eine Bushaltestelle pro Fahrtrichtung. Die Zufahrt zum Marie-Bautz-Weg verfügt von der Nordseite kommend über einen Linksabbiegestreifen und muss im Rahmen der Erweiterung des Quartiers nicht geändert werden.

Der Straßenraum des Marie-Bautz-Weges wurde im Rahmen der bereits realisierten Neubebauung im Bereich des Anneliese-Tuchel Weges neugestaltet. Die Straße ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Der Radverkehr wird im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt. Gehwege sind beidseitig vorhanden. Auf beiden Seiten der Straße befinden sich öffentliche Parkbuchten, welche sich mit Straßenbegleitgrün abwechseln. Die Fahrbahn ist für mehr Verkehrssicherheit teilweise eingeeengt und dient in diesem Bereich der sicheren Querungsmöglichkeit für Fußgänger:innen. Daneben wurden Fahrradabstellmöglichkeiten und Aufmerksamkeitsfelder im öffentlichen Straßenraum geschaffen. Der Querschnitt des Straßenraumes ist grundsätzlich ausreichend dimensioniert und entspricht den Regelwerken für Stadtstraßen (ReStra). Lediglich der auf der westlichen Seite bestehende Gehweg des in Richtung Süden verlaufenden Abschnittes des Marie-Bautz-Weges, welcher an die vorhandene Wohnbebauung des Teilgebietes WA2 grenzt, soll auf eine Breite von 2,65 m erweitert werden.

Der Marie-Bautz-Weg endet derzeit in einer Wendeanlage, welche sich vor dem bisherigen Hauptgebäude des Berufsförderungswerkes befindet. Bei Realisierung der Planung wird die bestehende Wendeanlage den Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA1 zugeordnet. Während der Marie-Bautz-Weg zukünftig in einer Kurve nach Süden geführt wird. Der Marie-Bautz-Weg soll zukünftig angrenzend an die Fläche für den Gemeinbedarf (Berufliche Bildung) gegenüber des „Haus E“ mit einer Wendemöglichkeit enden. Es sollen in der Verlängerung des Marie-Bautz-Weges beidseitig der Straße Besucherparkstände (im Folgenden: „Parkstände“), Baumstandorte sowie ein Gehweg geschaffen werden. Dabei sollen die an der Westseite der künftigen Straße bereits vorhandenen privaten Stellplätze in die öffentliche Straßenverkehrsfläche als Parkstände integriert werden. Das geplante Neubauquartier WA1 ist darüber hinaus ausschließlich für Sonderfahrzeuge (Feuerwehrfahrzeuge, Rettungswagen, Umzugstransporter etc.) unter Beachtung von Begegnungsfällen und Schleppkurven befahrbar.

Die Fahrbahn des Anneliese-Tuchel-Weges verfügt über die gleiche Dimensionierung wie der Marie-Bautz-Weg, während die Parkstände auf der westlichen Seite quer und im Osten längs der Straße angeordnet sind. Die Dimensionierung der Fahrbahn und öffentlichen Gehwege ist im allgemeinen Wohngebiet WA2 ReStra-konform bemessen. Die Straßenverkehrsfläche wird bestandsgemäß in den Bebauungsplan übernommen.

Die Erweiterung des Marie-Bautz-Weges erfolgt auf privatem Grund. Die Flächen gehen nach Fertigstellung kosten- und lastenfrei in das Verwaltungsvermögen der Freien und Hansestadt Hamburg über. Die Verkehrsflächen sind gemäß der Flächenneuordnung sowie der Änderung der Nutzungsart bedarfsgerecht anzupassen. Die planerische Festsetzung dieser Flächen dient der Sicherung der Erschließung der Baugebiete sowie Gemeinbedarfsflächen, dem Nachweis erforderlicher Parkstände, dem Mobilitätsnachweis sowie der Nutzbarkeit durch Fußgänger:innen und Radfahrer:innen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine fahrgeometrische Prüfung durchgeführt, sodass im Ergebnis nachgewiesen werden kann, dass auch die Begegnung von Feuerwehr- und Müllfahrzeugen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche möglich ist.

Die Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen werden im Plangebiet über Gehwegüberfahrten direkt an die Straßen angeschlossen. Die Verortung der Zufahrten und die Flächen der Tiefgaragen werden zeichnerisch festgesetzt.

Zur Förderung des Radverkehrs wird eine Durchwegung durch das Quartier vom Marie-Bautz-Weg zu den Bildungseinrichtungen im Norden und zum Grünzug gesichert. Dieser wird als Zweirichtungs-Radweg errichtet und über ein Geh- und Fahrrecht für die Nutzung durch die Allgemeinheit gesichert (siehe Kapitel 5.3.4).

5.3.2 Ruhender Verkehr / Tiefgaragen

Für das Neubauquartier im Teilgebiet WA1 liegt ein Mobilitätskonzept vor, welches durch eine nachhaltige Mobilitätsstrategie darauf abzielt, die Verkehrsbelastung im Quartier zu verringern und Lebensqualität der Bewohner:innen zu verbessern. Mit einem durchmischten Mobilitätsangebot sollen Alternativen zur Nutzung des privaten Autos gefördert werden.

Kfz-Stellplätze

Für das Wohnquartier, dem Teilgebiet WA1 und WA2 soll insgesamt ein Stellplatzschlüssel von 0,6 Stellplätzen je Wohneinheit, dies entspricht ca. 500 Stellplätze, erreicht werden. Im Bereich des Teilgebietes WA2 sind bereits ca. 260 Stellplätze in Tiefgaragen realisiert worden. In den geplanten Tiefgaragen im Teilgebiet WA1 sollen insgesamt ca. 280 Stellplätze vorgesehen werden. Diese umfassen neben den Stellplätzen für die Wohnnutzung (rund 230) auch Bedarfe der weiteren Nutzungen / Einrichtungen im Quartier u.a. die der geplanten Kindertagesstätte und der verbleibenden Nutzung des Berufsförderungswerkes.

Die Tiefgaragen im WA 1 werden als zusammenhängende Baukörper unterirdisch errichtet und sollen auch erforderliche Nebenflächen der Wohnnutzungen und technische Flächen beinhalten - gleiches gilt für die bereits realisierten Wohnhäuser im Bereich WA2:

„In den allgemeinen Wohngebieten sind Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen zulässig.“ (§ 2 Nr. 9 der Verordnung)

Darüber hinaus werden oberirdisch für die geplante Kindertagesstätte vier Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr und auf den Flächen des BFW eine weitere oberirdische Stellplatzanlage mit fünf barrierefreien Stellplätzen vorgesehen.

Zur Ergänzung des Mobilitätsangebotes soll auf Grundlage des Mobilitätskonzeptes ein stationsgebundenes Carsharing-System mit der Bereitstellung von sechs Fahrzeugen vorgesehen werden.

Öffentliche Parkstände

Die öffentlichen Parkstände für das allgemeine Wohngebiet WA1 sind innerhalb der Verkehrsflächen des Marie-Bautz-Weges gelegen. Im Rahmen des Neubauquartiers werden insgesamt 56 Parkstände für das Teilgebiet geschaffen, von denen fünf barrierefrei zu realisieren sind. Für die neu zu schaffenden öffentlichen Parkstände am Marie-Bautz-Weg ergibt sich ein Schlüssel von rund 0,12 bezogen auf die Anzahl der Wohneinheiten von rund 450. Die Anzahl der geplanten neuen Parkstände ist für innerstädtische Neubaugebiete üblich, da im Sinne der Verkehrswende alternative Mobilitätsangebote unmittelbar im Plangebiet und in der näheren Umgebung zur Verfügung stehen und die Bedeutung des eigenen Pkw abnimmt. Hervorzuheben sind neben dem Ausbau der Fahrradinfrastruktur auch die fußläufig erreichbare U-Bahn-Haltestelle Farmsen.

Fahrradabstellanlagen

Gemäß Mobilitätskonzept soll die Fahrradnutzung im Gebiet attraktiv gestaltet und aktiv gefördert werden. Bei der Realisierung des allgemeinen Wohngebietes WA2 wurde bereits berücksichtigt, dass sich ausreichend Abstellanlagen für Fahrräder gut sichtbar im öffentlichen Straßenraum befinden. Weitere oberirdische Abstellmöglichkeiten befinden sich im Bereich der Eingänge des verbleibenden BFW, der derzeitigen öffentlich-rechtlichen Unterkunft und der Kindertagesstätte am Swebengrund. Auch im Rahmen des Neubauquartiers im Bereich WA1 werden ausreichend öffentlich zugängliche Fahrradabstellanlagen an den Hauszugängen, auf der Platzfläche und im

öffentlichen Straßenraum geschaffen. Die Anzahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstellplätze für neu geplante Wohnnutzungen bemisst sich anhand des Bauprüfendienstes „Mobilitätsnachweis (Notwendige Stellplätze und Fahrradplätze)“ vom 23.03.2022. Der erforderliche Bedarf ergibt sich je nach Anzahl und Größe der Wohnungen. Bei Umsetzung des Wohnungsbauvorhabens mit etwa 450 Wohneinheiten in WA1 werden voraussichtlich rund 830 private Fahrradabstellplätze und davon etwa 100 Fahrradabstellplätze für Besucher:innen unterzubringen sein. Darüber hinaus ergeben sich durch die neu geplante Kindertagesstättennutzung rund 25 Abstellplätze, für angedachtes Kleingewerbe am Platz rund 30 weitere Stellplätze. Die privaten Abstellplätze werden im Untergeschoss nachgewiesen; diese sind über die Tiefgaragenrampen oder über die Aufzüge in den Hauseingängen erreichbar.

Im öffentlichen Straßenraum werden Abstellmöglichkeiten für circa 16 Fahrräder, circa sechs Lastenräder, etwa sechs Elektro-Roller sowie etwa drei Elektro-Scooter geplant. Zudem ist am südlichen Quartiersplatz, angrenzend an den geplanten Radweg die Unterbringung einer Leihradstation mit 16 Leihrädern und zwei verleihbaren Lastenrädern (z. B. eine StadtRad Station) vorgesehen. Durch das Angebot soll eine flexible Nutzung ermöglicht werden. Die Abstellanlagen wurden somit vorzugsweise im oder an den öffentlichen Raum angrenzend angeordnet, sind gut wahrnehmbar und öffentlich zugänglich.

5.3.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen des Neubauquartiers im allgemeinen Wohngebiet WA1 und dessen Verträglichkeit im Hinblick auf das bestehende Straßennetz wurden im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme erörtert.

Die Ergebnisse der Kapazitätsnachweise für den Knotenpunkt August-Krogmann-Straße/Marie-Bautz-Weg zeigen, dass die prognostizierten Verkehre sowohl in der Morgen- als auch in der Nachmittagsspitzenstunde leistungsgerecht abgewickelt werden können. Lediglich der Linksabbieger vom Plangebiet in die August-Krogmann-Straße weicht in der Morgenspitze mit Verkehrsqualität D nach unten ab. Der Verkehrszustand wird weiterhin als stabil betrachtet. Es ist von längeren Wartezeiten für Autofahrer:innen auszugehen; diese liegen jedoch im Rahmen der Verträglichkeit. Die Hauptverkehrsströme in beide Richtungen werden nicht maßgeblich negativ beeinträchtigt. Bauliche Anpassungen sind an dem untersuchten Knotenpunkt entsprechend nicht erforderlich. Auch im weiteren Umfeld ist nicht davon auszugehen, dass durch die zusätzlichen Wohnungen entstehender Verkehr kritische Belastungen erzeugt.

5.3.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für den Teilbereich WA1 ist im Funktionsplan zur Förderung des fußläufigen Verkehrs ein Verbundnetz an Wegeverbindungen vorgesehen, welches einen Zugang zu den Gebäuden, den Freiflächen sowie den ergänzenden Nutzungen im Innenhof schafft. Die Gehrechte werden festgesetzt, um der Allgemeinheit die Durchgängigkeit von Osten nach Westen über eine direkte Wegeführung zu ermöglichen.

Mit der Schaffung der Fußwegeverbindungen sollen direkte Verbindungen zwischen Marie-Bautz-Weg, dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet WA2 sowie der Wegeverbindung entlang des Bahndammes und dem Hermelinweg geschaffen werden. Damit wird eine räumliche Vernetzung des WA1 und WA2 mit der Umgebung gewährleistet, was die Voraussetzung für eine funktionale Verflechtung der Nutzungen ist. Durch die neuen Wegeachsen wird die Erreichbarkeit nahliegender Ziele (insbesondere die U-Bahn-Station Farmsen, U-Bahn-Station Oldenfelde, die Bushaltestellen an den Verkehrswegen Neusurenland sowie August-Krogmann-Straße, der Einkaufstreppunkt Farmsen sowie die Berufliche Schule Farmsen) verbessert. Neben der fußläufigen Durchwegung im

Plangebiet wird eine Radwegeverbindung in Richtung Hermelinweg geplant und durch die Festsetzung eines Fahrrechts gesichert, welcher auch eine geschützte Wegeverbindung zu den Schulstandorten im Norden gewährleistet.

Zur Sicherstellung der städtebaulich gewünschten Durchlässigkeit und Aufenthaltsqualität innerhalb des Neubauquartiers WA 1 wird für den im Funktionsplan vorgesehenen zentralen Quartiersplatz ein Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Der Platz stellt einen wesentlichen Bestandteil der inneren Erschließungsstruktur des Quartiers dar und dient der fußläufigen Verbindung zwischen den angrenzenden Nutzungen, der Vernetzung mit dem öffentlichen Straßenraum sowie dem Aufenthalt und als Treffpunkt.

Die angrenzenden Erdgeschosszonen sind für gewerbliche und soziale Nutzungen vorgesehen, die in direktem Austausch mit dem öffentlichen Raum stehen und zur Belebung des Quartiers beitragen. Eine dauerhafte Zugänglichkeit des Platzes für die Öffentlichkeit ist daher erforderlich, um die angestrebte städtebauliche Funktion als Treffpunkt und Kommunikationsraum zu gewährleisten.

Zudem befindet sich im Bereich des Platzes eine Stadtraststation, deren Nutzung und Erreichbarkeit für die Öffentlichkeit jederzeit sicherzustellen ist. Die Festsetzung des Gehrechts dient somit auch der Sicherung der Erreichbarkeit dieser öffentlichen Infrastruktur.

Gleichzeitig ist zu gewährleisten, dass die notwendige Erschließung der angrenzenden Wohngebäude und sozialen Einrichtungen weiterhin möglich bleibt. Dazu zählen beispielsweise die Ausbildung von überdachten Eingangsbereichen (Vordächern), Wegen und Treppenanlagen sowie die Anordnung von erforderlichen Nachweisen vor den Eingängen, wie z. B. Fahrradabstellflächen, Müllstandorten oder barrierefreien Zugängen.

Das Gehrecht dient demnach einerseits der öffentlichen Zugänglichkeit, andererseits bleibt die ordnungsgemäße Nutzung, Erschließung und Gestaltung der angrenzenden Gebäude nicht einschränkt.

Im südlichen Bereich mit Abschluss des Marie-Bautz-Weges wird innerhalb der Fläche des geplanten Gehweganschlusses an die Wegeverbindung des Bahndamms ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen gesichert, um mögliche Anschlussstellen und Übergänge bedienen zu können:

„Die festgesetzten Geh-, und Fahr- und Leistungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Flächen für Geh-, und Fahr- und Leistungsrechte können zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 10 der Verordnung)

5.4 Ver- und Entsorgung

Leitungen zur Strom-, Telekommunikation- und Wasserversorgung sind in den angrenzenden Straßen aufgrund der bereits bestehenden Bebauung vorhanden und soll gemäß der baulichen Entwicklung entsprechend erweitert werden.

Im Plangebiet befindet sich eine Netzstation im Bereich Marie-Bautz-Weg / Anneliese-Tuchel-Weg 2. Für eine sichere Versorgung des Gebietes werden mindestens zwei neue Netzstationen im Bereich des WA1 notwendig. Mögliche Standorte für die künftigen Kompaktnetzstationen sollen im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt werden.

An drei Standorten am Marie-Bautz-Weg ist die Müllentsorgung über Unterflursysteme geplant. Eine

Entleerung erfolgt vom Straßenraum aus; die insgesamt 20 Unterflurcontainer sind auf Privatgrund gelegen. Für den Nachweis der Befahrbarkeit für den Lieferverkehr, die Müllentsorgung und den Rettungswagen wurde als Bemessungsfahrzeug ein dreiachsiges Müllfahrzeug angesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden Begegnungsfälle zwischen Müllfahrzeug und Feuerwehrfahrzeug, Schleppkurven sowie verkehrliche Sicherheitsaspekte berücksichtigt. Die Möglichkeit der Nutzung von Unterflursystemen ist erforderlich, um das gewünschte städtebauliche Konzept realisieren zu können und ausreichend Freiflächen zu schaffen.

Aufgrund der Distanz des nordöstlichen Wohnblocks zum Marie-Bautz-Weg von rund 160 m kann eine Abholung von diesem Bereich aus nicht erfolgen. Die dort vorgesehenen oberirdischen Rollcontainer werden vom Marie-Bautz-Weg oder über den angrenzenden Straßenstich der Hamburger Hochbahn angedient. Eine Abwicklung des Transports kann über die Tiefgarage und die Abholung nahe der Ausfahrt erfolgen.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Das Neubauquartier soll sich gestalterisch in das räumliche Umfeld einfügen und harmonisch ergänzen, sodass eine Festsetzung zur Fassadengestaltung getroffen wird, welche der Charakteristik der Bebauung im Umfeld entspricht. Die Festsetzung wird auf Hauptgebäude beschränkt, um für die Nebenanlagen eine freiere Gestaltung zu ermöglichen:

„In dem allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Außenwände von Hauptanlagen in rotem bis rotbraunem, weißgrauen bis gelbgrauem oder grauen bis anthrazitfarbenem Klinker auszuführen. Andere Materialien und Farben können in untergeordnetem Umfang zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 8 der Verordnung)

Die Farbgebung leitet sich aus den gestalterischen Zielsetzungen des Wettbewerbsergebnisses ab und ermöglicht eine Differenzierung in der Ausführung für die drei im allgemeinen Wohngebiet WA1 geplanten Wohnhöfe. Weiterhin können Fassaden durch unterschiedliche Farben und Materialien optisch gegliedert und differenziert werden, sodass der Eindruck einer lebendigen Fassadenstruktur entsteht. Abweichungen können zugelassen werden, sofern sie lediglich Teile der Fassaden betreffen und der Gesamteindruck der Fassade erhalten bleibt. Sie sind somit lediglich in untergeordnetem Umfang zulässig, sodass eine städtebauliche Einheitlichkeit bei gleichzeitiger Eröffnung der Möglichkeit einer individuellen Gestaltung gewahrt bleibt.

Aus gestalterischen und funktionalen Gründen sollen Dächer von neu zu errichtenden Gebäuden im Plangebiet als Flachdächer ausgeführt werden. Die denkmalgeschützten Gebäude der benachbarten „Gartenstadt Farmsen“ sowie weitere im Umfeld vorhandene Zeilenbebauung verfügen ebenfalls über diese Dachform.

Um das Bild eines geschlossenen Quartierszusammenhangs mit einer einheitlichen Dachlandschaft zu erzeugen, wird festgesetzt, dass Dächer von Neubauten als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad auszuführen sind:

„Die Dachflächen der obersten Geschosse der Hauptanlagen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad zu errichten und mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für technische Anlagen mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 11 der Verordnung)

Mit der Ausbildung von Flachdächern werden zudem optimale Voraussetzungen geschaffen um Maßnahmen zum Klimaschutz (insbesondere Photovoltaikanlagen) sowie Klimaanpassungsmaßnahmen (insbesondere Dachbegrünung) umzusetzen. Mit der Festsetzung der Dachform wird eine Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen verbunden. Dies entspricht den Zielsetzungen der Dachbegrünungsstrategie der Freien und Hansestadt Hamburg.

Begrünte Dachflächen wirken sich stabilisierend auf das Kleinklima aus, da sie sich weniger stark aufheizen als Dachziegel. Darüber hinaus binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Durch die Reduzierung und Verzögerung des Regenwasserabflusses wird gleichzeitig die Oberflächenentwässerung und somit auch das Sielnetz entlastet und Wasser gesammelt, welches zur Bewässerung des Wohnquartieres verwendet werden kann. Auf stark geneigten Dächern wären diese Funktionen nur eingeschränkt möglich. Sie sind für das Plangebiet von Bedeutung, da ein hoher Anteil der Freiflächen im Quartier durch Tiefgaragen unterbaut werden muss. Extensive Begrünungen stellen außerdem einen von Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen dar.

Die Gebäudedachflächen stehen nicht vollständig für eine Begrünung zur Verfügung. Von der potenziell zu begründenden Dachfläche sind Technikaufbauten, Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungsanlagen u. ä. abzuziehen.

Nach dem Stand der Technik ist eine Nutzung begrünter Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen kompatibel und der Wirkungsgrad aufgeständerter Systeme bei hohen Sommertemperaturen wird durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung erhöht.

5.6 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

5.6.1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassung

Der Klimaschutz ist im Baugesetzbuch an mehreren Stellen verankert. In § 1 Abs. 5 BauGB wird als Grundsatz definiert, dass Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen sollen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz ist festgelegt, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll (§ 1a Abs. 5 BauGB).

Die in Fachgesetzen, wie dem Hamburgischen Klimaschutzgesetz, dem Gesetz zur Einsparung und nur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz, GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert am 9. Januar 2026 (BGBl. I Nr. 4 S. 1, 5), und dem im Hamburger Klimaplan festgelegten Regelungen, Ziele und Konzepte zum Klimaschutz bilden eine wichtige Grundlage für die Festsetzung von Klimaschutzmaßnahmen im Bebauungsplan. Die allgemein bindenden fachgesetzlichen Regelungen repräsentieren dabei Mindestanforderungen, die aufgrund ihrer unmittelbaren Geltung keiner Regelung in der verbindlichen Bauleitplanung bedürfen. Sie bilden zusammen mit den Fachplanungen zudem wichtiges Abwägungsmaterial bei der Beurteilung der Angemessenheit von Festsetzungen. Nach § 1 HmbKliSchG müssen die Erfordernisse des Klimaschutzes einschließlich der Anpassung an den Klimawandel bei allen Planungen, Maßnahmen und Entscheidungen der Freien und Hansestadt Hamburg und ihrer landesunmittelbaren Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts berücksichtigt werden. Gemäß § 25 Abs. 2 HmbKliSchG sind bei städtebaulichen Planungen Ergebnisse aus den Energiefachplänen in der Bauleitplanung zu

berücksichtigen. Für öffentliche Gebäude und Landesverwaltung bestehen darüber hinaus weitere verschärfte Anforderungen, die in den §§ 20-24 HmbKliSchG ausführlich dargestellt werden.

Entsprechend der bundesweiten Ausbauziele für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert am 18. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 347 S. 1, 55), sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- beziehungsweise Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem trägt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes die gesellschaftliche und technische Entwicklung auch durch den Ausbau des ÖPNV und 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 Bundes-Klimaschutzgesetzes zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.

Klimaschutzrelevante Auswirkungen können während der Bauphase durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Transport von Baumaterialien oder Abtransport von Abriss- und Bodenmaterialien sowie mittelbar durch die Herstellung der Baumaterialien entstehen. Im Betrieb der Wohngebäude werden Energiebedarfe für Heizung, Warmwasserversorgung, Beleuchtung und den Betrieb von technischen Anlagen benötigt sowie klimarelevante Emissionen verursacht. 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.

Durch die Planaufstellung und Realisierung wird eine bereits genutzte Innenbereichsfläche einer Nutzung zugeführt und dadurch den Belangen des Klimaschutzes mittelbar Rechnung getragen. Eine Neubeanspruchung von „Flächen auf der grünen Wiese“ kann somit vermieden werden.

Energetisch optimierte städtebauliche Strukturen (z. B. städtebauliche Dichte verknüpft mit kompakten Baukörpern) sowie ein hoher Energiestandard der Gebäude schaffen die Voraussetzungen, bauliche und versorgungstechnische Strategien zur Minderung des CO₂-Ausstoßes effektiv und kostengünstig umzusetzen.

Die über den Bebauungsplan abgesicherte weitgehende Begrünung von Dachflächen bietet vielfältige positive kleinklimatische Effekte und kann Aufheizungseffekte in diesem hochverdichteten Bereich zukünftig wirkungsvoll vermeiden. Zudem wird durch die Dachbegrünungen in Kombination mit weiteren Retentionsmaßnahmen eine Reduzierung des Oberflächenabflusses abgesichert und der Wasserhaushalt positiv gestärkt. Mit einem qualifizierten Entwässerungskonzept wird sich den Anforderungen von RISA genähert und eine schonende Rückhaltung und Bewirtschaftung von Regenwasser umgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wurde ein Energiefachplan erstellt. Die Gebäude werden als Effizienzhausstandard EH40 in Massivbauweise als Systemhäuser der PGH-Gruppe unter Einhaltung der Anforderungen des Life Cycle Assessment (LCA) geplant.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens wird ein einziger Gebäudestandard mit drei Varianten zur Wärmeversorgung betrachtet:

- Variante 1: Luft-Wasser-Wärmepumpen und Blockheizkraftwerk (BHKW) und Brennwärtekessel
- Variante 2: Fernwärme
- Variante 3: Luft-Wasser-Wärmepumpen monovalent

Aufgrund des guten Effizienzhausstandards wird auf einen Vergleich mit anderen Standards verzichtet. Die Varianten umfassen jeweils eine Heizzentrale pro Gebäudeblock und eine Photovoltaik-Nutzung von rund 340 Kilowatt-Peak.

Im Ergebnis hat die Variante 2 „Fernwärme“ anfangs die geringsten CO₂-Emissionen, im weiteren Betrachtungszeitraum wird Variante 3 „Luft-Wasser-Wärmepumpen monovalent“ geringere CO₂-Emissionen nachweisen. Der Endenergiebedarf ist bei der Variante 3 „Luft-Wasser-Wärmepumpen monovalent“ am geringsten und bei Variante 2 „Fernwärme“ am höchsten. Dies hängt damit zusammen, dass die Luft-Wasser-Wärmepumpen gut zwei Drittel ihrer Energie aus der Umwelt ziehen. Die durch Photovoltaikanlagen und das Blockheizkraftwerk produzierte Stromleistung wird dem Endenergiebedarf abgezogen. Jedoch sind die zu erwartenden Vollkosten pro Jahr über einen Zeitraum von 20 Jahren betrachtet bei Fernwärme am höchsten.

Die Variante 2 „Fernwärme“ und Variante 3 „Luft-Wasser-Wärmepumpen monovalent“ liegen sowohl in den CO₂-Emissionen als auch in den Vollkosten sehr nah beieinander. Im Rahmen dieser Konzeptphase sind diese Unterschiede vernachlässigbar und somit beide Varianten hinsichtlich der CO₂-Emissionen und ihrer Wirtschaftlichkeit gleich gut.

Das bestehende Wohnquartier im WA2 wird über eine eigene Heizzentrale mit Wärme versorgt. Das Neubauquartier WA1 soll voraussichtlich mit Luft-Wasser-Wärmepumpen in der Kombination mit Photovoltaikanlagen versorgt werden.

5.6.2 Schutz vor Lärmimmissionen

In urbanen Verdichtungsräumen wie der Großstadt Hamburg können situationsbedingt erhebliche Lärmvorbelastungen vorhanden sein. Auf das Plangebiet wirken insbesondere durch die Nähe zur U-Bahn-Trasse inklusive Abstellanlage und Betriebsbahnhof sowie der August-Krogmann-Straße als Hauptverkehrswegeverbindung Lärmimmissionen ein. Des Weiteren besteht ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Zufahrt zum Berufsförderungswerk über den Marie-Bautz-Weg.

Es ist das Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg Standorte mit besonderen Lagequalitäten und hoher Zentralität für den Wohnungsbau zu aktivieren. Solche Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges sind häufig durch Immissionen von benachbarten Verkehrswegen oder bestehenden Nutzungen vorbelastet. Gerade in diesen Gebieten kann jedoch ein berechtigtes Interesse bestehen vorhandene Wohnnutzungen zu sichern und neue Wohnbaupotenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu schaffen, um der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum entsprechen zu können. Diesen Zielen trägt die vorliegende Planung Rechnung, indem ein zentral im Stadtteil Farmsen gelegenes, verkehrlich gut erschlossenes Neubauquartier im Bestand als Wohnstandort gestärkt und ausgebaut werden soll.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im Rahmen der Bebauungsplanung eine Ermittlung der zu erwartenden Immissionsbelastung und die Festsetzung von Maßnahmen des Immissionsschutzes erforderlich. Dabei sind Verkehrs- und Gewerbelärm aufgrund unterschiedlicher Berechnungsvorschriften und Grenzwerte grundsätzlich getrennt zu betrachten.

Verkehrslärm

In Anlehnung an die verkehrstechnische Untersuchung wird eine Steigerung der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke über die August-Krogmann-Straße von etwa zehn Prozent und somit ein Pegelanstieg von rund 0,4 dB angenommen. Bei dieser Annahme handelt es sich um eine gutachterliche Einschätzung, die sich auf Pegelerhöhungen im Planumfeld bezieht. Eine maßgebliche Verschlechterung der Immissionssituation ist erst bei 3 dB zu befürchten. Auch die

rechtlich anerkannten Grenzen zur Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag, 60 dB(A) in der Nacht) werden in dem Plangebiet - auch unter Berücksichtigung des Schienenverkehrs - nicht erreicht. Der planinduzierte Mehrverkehr lässt somit keine maßgebliche Verschlechterung erwarten und ist als vertretbar einzustufen.

Die für schalltechnische Prognoserechnungen anzusetzende Zugtaktung wurde von der Hamburger Hochbahn AG übermittelt und entspricht für den Prognosehorizont 2030 und den betreffenden Streckenabschnitt einer 10-Minuten-Taktung zzgl. weiterer Fahrten zur Berücksichtigung von Veranstaltungs- und Wartungsfahrten. Insgesamt entspricht dies während des Tagzeitraumes zwischen 6:00 und 22:00 Uhr damit 212 Fahrten (106 Fahrten je Richtung) und in der Nacht zwischen 22:00 und 6:00 Uhr 56 Fahrten (28 Fahrten je Richtung). Die Annahme einer 90-Sekunden Taktung gemäß dem Ziel der Hamburger Hochbahn, der Realisierung des Hamburg Taktes, erscheint im Bereich des Plangebietes nicht realistisch, da die Lage nicht mit dem zentralen Stadtgebiet gleichzustellen ist.

Entlang der den Schienenstrecken zugewandten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird für den Tageszeitraum von 06 Uhr bis 22 Uhr der Grenzwert von 59 dB(A) der 16. BImSchV eingehalten. Die Beurteilungspegel liegen dort zwischen 54 dB(A) und 57 dB(A), während sie sich in zweiter Reihe auf 37 dB(A) bis 55 dB(A) belaufen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA2 wird lediglich an den Baugrenzen in direkter Exposition zur August-Krogmann-Straße der für die Gebietskategorie vorgeschriebene Tagesgrenzwert überschritten. Dies betrifft die Wohneinheiten am Marie-Bautz-Weg 2, wo Immissionswerte von 55 dB(A) bis zu 65 dB(A) prognostiziert werden. Ansonsten können die Grenzwerte mit Beurteilungspegeln zwischen 41 dB(A) und 56 dB(A) deutlich eingehalten werden.

Bei dem verbleibenden Gebäude des Berufsförderungswerkes wird der Tagesgrenzwert von 57 dB(A) für Schulen an der lärmintensivsten Fassadenseite eingehalten. Für die bestehende Kindertagesstätte wurde ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) berechnet.

Für den Nachtzeitraum zwischen 22 Uhr und 06 Uhr liegen hinsichtlich des in der 16. BImSchV vorgegebenen Grenzwertes von 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete Überschreitungen an den schienenzugewandten Fassaden des Teilgebietes WA1 und WA 2 sowie den Fassaden in direkter Lage zur August-Krogmann-Straße vor. Entlang der schienenzugewandten Fassaden wurden nächtliche Schienenverkehrsimmissionen zwischen 48 dB(A) und 54 dB(A) vorausberechnet. An den lärmabgewandten Seiten - wie zum Beispiel im Innenhof des Wohnblocks - wird der Grenzwert nachts mit Berechnungswerten von 32 dB(A) bis 49 dB(A) überall eingehalten. Am Marie-Bautz-Weg 2 in direkter Lage der August-Krogmann-Straße werden Straßenverkehrsimmissionen zwischen 50 dB(A) und 57 dB(A) erreicht. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung (60 dB(A) nachts) wird im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.

Bei einer angenommenen 90-Sekunden-Taktung ist überschlägig mit einer Erhöhung des Beurteilungspegels um etwa 6 dB zu rechnen. In dieser Betrachtung würde der Grenzwert zur Gesundheitsgefährdung in der Nacht lediglich an einer Stelle knapp erreicht. Aufgrund der zuvor genannten Rahmenbedingungen ist eine derart enge Taktung an diesem Standort jedoch nicht zu erwarten.

Gemäß den Vorgaben des „Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010“ sind die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm in Anlehnung an die „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) zu beurteilen. Durch die verkehrsgünstige und zentrale Lage kommt es innerhalb des Plangebietes zu Lärmeinwirkungen. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden innerhalb von allgemeinen Wohngebieten die Immissionsgrenzwerte der

Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen. Diese schreiben grundsätzlich vor, dass der Beurteilungspegel einen Grenzwert von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts nicht überschreiten soll. Eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionswerte um 5 dB(A) kann weiterhin gesunde Wohnverhältnisse auch bei der Überschreitung der nächtlichen Grenzwerte der 16. BImSchV bis zu den Grenzwerten für Mischgebiete gewährleisten. Für den konkreten Fall dürfen die Beurteilungspegel innerhalb des allgemeinen Wohngebietes somit nicht höher als 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts ausfallen.

Durch die geplante sechsgeschossige Bebauung parallel zum Bahndamm werden die zentralen Bereiche des WA1 wirksam vor Schallimmissionen geschützt. Mit dem Blockinnenbereich ist eine schalltechnisch qualifizierte, lärmabgewandte Gebäudeseite vorgesehen, auf der gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse am Tag und in der Nacht gewährleistet sind. Nicht alle Wohn- und Schlafräume können aufgrund der Gebäudestellung und notwendiger Sicherheitstreppehäuser lärmangewandt orientiert werden. Zugleich ist die Anordnung von Wohnräumen zum Innenhof wünschenswert, die auch in Kombination mit einem Freisitz eine ruhige Wohnlage für alltägliche Aufenthalte ermöglichen. Besonders für den Tagzeitraum, in dem die Menschen zumeist wach sind, ist ein möglicher attraktiver Außenbezug mit wenig Lärm, attraktiver Aussicht und entsprechender Besonnung und mögliche Einsichtnahme in den Wohnhof (Kinderspielflächen) besonders bedeutend. Im Sinne der Kostenreduzierung des Wohnungsbaus im Neubaugebiet wird eine flexible Grundrissgestaltung angestrebt, sodass von einer zwingenden Anordnung aller Wohn- und Schlafräume lärmabgewandt abgesehen wird.

In den Fällen, in denen die Schlafräume nach Osten, lärmzugewandt orientiert werden, ist ein ausreichender Schallschutz der Gebäude zu schaffen.

Für die betroffenen Bereiche des Neubauquartiers wird auf dieser Grundlage folgende Festsetzung getroffen:

„Für die Aufenthaltsräume an den mit „c“ gekennzeichneten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.“ (§ 2 Nr. 13 der Verordnung)

Da die Beurteilungspegel für Mischgebiete eingehalten werden und ein ausreichender Schallschutz der Aufenthaltsräume sichergestellt ist, kann von einer zwingend lärmabgewandten Anordnung der Schlafräume abgesehen werden.

Auch bei der bestehenden Wohnbebauung im Kreuzungsbereich zwischen Marie-Bautz-Weg und August-Krogmann-Straße (Marie-Bautz-Weg 2) wird an allen drei Fassaden der nächtliche Grenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete überschritten. Mit Beurteilungspegeln von bis zu 54 dB(A) an den langen Gebäudeseite wird der für gesunde Wohnverhältnisse stehende nächtliche Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete eingehalten. An der Fassade, die direkt zur August-Krogmann-Straße ausgerichtet ist, werden tagsüber maximal 65 dB(A) und nachts 57 dB(A) berechnet. Diese Werte überschreiten den Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird aber weiterhin deutlich unterschritten. Da das Wohngebäude an dieser Stelle neu errichtet wurde und auch unter Berücksichtigung der räumlichen Lage eine andere Anordnung der Bebauung hier nicht angemessen ist, ist auch für den Fall einer Neubebauung ein ausreichender baulicher Schallschutz zu gewährleisten. An dieser Fassadenseite sind nach Möglichkeit keine Fenster für Aufenthaltsräume vorzusehen und ein ausreichender baulicher Schallschutz ist zu gewährleisten. Dabei sollten Fenster zu Aufenthaltsräumen an der Giebelseite vermieden werden. Auch für das bestehende Gebäude am Anneliese-Tuchel-Weg 11 wird an zwei Gebäudeseiten mit bis zu 52 dB(A) nachts der nächtliche Grenzwert der 16. BImSchV

für allgemeine Wohngebiete überschritten. Die getroffene Festsetzung umfasst daher auch diese Bereiche.

Zur Lösung der Lärmkonflikte in diesen Pegelbereichen ist bei einer möglichen Neubebauung anzustreben, die schützenswerten Räume den lärmabgewandten Seiten zunächst durch eine geeignete Grundrissgestaltung zuzuordnen. Schlafräume sind vorrangig zur lärmabgewandten Seite zu orientieren und Ausnahmen sollen aufgrund der vorgegebenen Gebäudekubatur und Tiefe der Baufelder zugelassen werden, sofern ein ausreichender baulicher Schallschutz gegen Außenlärm sichergestellt wird. Ein ausreichender baulicher Schallschutz ist gegeben, wenn die Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) in ihrer zum Antragszeitpunkt geltenden Fassung zum Schutz vor Außenlärm eingehalten werden. Ein ausreichender Schallschutz für die Wohnnutzungen ist im Rahmen eines nachgelagerten Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

Innerhalb der Spielflächen der geplanten Quartiers-Kindertagesstätte sowie anderer schutzwürdiger Außenbereiche sind Beurteilungspegel niedriger als 60 dB(A) zu erwarten, sodass es dort keiner Lärmschutzmaßnahmen bedarf.

Gewerbelärm

Die Beurteilung der gewerblichen Geräuschemissionen erfolgt nach Abschnitt 6.1e der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm. In allgemeinen Wohngebieten werden hierbei als Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel tagsüber 55 dB(A) und für den Nachtzeitraum mit der lautesten Nachtstunde als maßgebender Nennwert 40 dB(A) vorgeschrieben. Gewerbelärm geht hauptsächlich von dem Betriebswerk der Hochbahn aus. Südöstlich des Plangebietes befinden sich auf einer Breite von 50 Metern mehrere Abstellgleise für die U-Bahnen.

Die Gewerbelärmimmissionen liegen im Tageszeitraum für jene Bereiche, welche sich am nächsten zur Lärmquelle befinden, bei 33 dB(A) bis 39dB(A). Der Richtwert von 55 dB(A) wird somit deutlich unterschritten.

In der lautesten Nachtstunde werden auf der lärmzugewandten Seite Beurteilungspegel von 32 dB(A) bis 37 dB(A) prognostiziert, sodass auch der nachts geltende Richtwert von 40 dB(A) eingehalten wird.

5.6.3 Schutz vor Erschütterungen

Für die geplante Wohnbebauung nahe der Bahnlinie wurden Erschütterungen und sekundärer Luftschall durch den Schienenverkehr im April 2023 anhand von durchgeführten Schwingungsmessungen vor Ort untersucht und berechnet. In allgemeinen Wohngebieten sind die Anhaltswerte gemäß DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ Teil 2 „Menschen in Gebäuden“ sowie für den sekundären Luftschall die aus der TA-Lärm Abschnitt 6.2 abgeleiteten Immissionsrichtwerte einzuhalten.

Zur Einhaltung der Anforderungen ist in den Wohngebäuden eine Hochabstimmung der Deckeneigenfrequenzen mindestens in der 20-Hz-Terz und des schwimmenden Estrichs in der 80-Hz-Terz erforderlich. Die Prognosen zeigen, dass die Grenzwerte für Erschütterungen tagsüber voraussichtlich eingehalten werden, nachts jedoch möglicherweise überschritten werden. Für den sekundären Luftschall deuten die Prognosen ebenfalls auf Überschreitungen der Grenzwerte hin.

Um die Anforderungen einzuhalten, werden in dem Erschütterungsgutachten bauliche Maßnahmen wie eine Hochabstimmung der Deckeneigenfrequenzen und den Einsatz eines schwimmenden Estrichs mit spezifischen Schwingungseigenschaften empfohlen. Diese Maßnahmen sollen die Auswirkungen der Erschütterungen und des Luftschalls reduzieren. Es wird empfohlen, dass während der Bauphase messtechnische Kontrollen durchgeführt werden um sicherzustellen, dass

die baulichen Maßnahmen zum Erschütterungsschutz den Anforderungen entsprechen. Die Einhaltung der fachgutachterlich empfohlenen Minderungsmaßnahmen kann im Zuge der Bauausführung sichergestellt werden. Um sicherzustellen, dass die erforderlichen Minderungsmaßnahmen ergriffen werden, wird die nachfolgende Festsetzung in die Verordnung aufgenommen:

„In den mit „d“ gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebiets WA1 ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Ausgabe 2025-08, Tabelle 1, Zeile 4 (allgemeine Wohngebiete nach BauNVO), eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.2 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B 5), nicht überschreitet. Die DIN 4150-2, Ausgabe 2025-08, ist zur kostenfreien Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.“ (§ 2 Nr. 14 der Verordnung)

Für Kindergärten und Schulen sind die Anforderungen für Misch-, Kern- und Urbane Gebiete anzusetzen. Darüber hinaus sind nur die tagsüber geltenden Anforderungen maßgebend, da diese Einrichtungen üblicherweise nicht regelmäßig während der Nachtzeit genutzt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass auf den Flächen für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“ sowie „Berufliche Bildung“ die Anhaltswerte der DIN 4150 (Teil 2, Tabelle 1, Zeile 3) tagsüber eingehalten werden. Die Feststellung gilt auch unter Berücksichtigung eines erschütterungstechnisch ungünstigen Fußbodenaufbaus. Auch die für den sekundären Luftschall gemäß der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) (Abschnitt 6.2) abgeleiteten Immissionsrichtwerte werden ohne Maßnahmen zum Erschütterungsschutz eingehalten.

5.6.4 Bodenschutz

Für das Plangebiet sind keine schutzwürdigen Böden i.S.v. § 2 Abs. 2 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 20. Februar 2001 (HmbGVBl. S. 27), zuletzt geändert am 11. Oktober 2024 (HmbGVBl. S. 510), bekannt.

Im Rahmen des Bodengutachtens wurden für die aus den ausgeführten Kleinrammbohrungen entnommenen Bodenproben orientierende Schadstoffuntersuchungen durchgeführt. Für die Proben ergeben sich bei Bewertung der chemischen Analysen gemäß der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen für die untersuchten Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze. Besondere Maßnahmen hinsichtlich der Kriterien des Bundesbodenschutzgesetzes werden nicht erforderlich.

5.7 Wasser

5.7.1 Entwässerung

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Stadtteils Farmsen und ist bereits baulich intensiv genutzt. Es gilt gemäß den RISA-Grundsätzen und im Sinne einer nachhaltigen Nachverdichtung geeignete Maßnahmen zum vollständigen Rückhalt von Regenwasser und zur Starkregenvorsorge auf den Baugrundstücken zu realisieren. Bei der RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) handelt es sich um eine Strategie zur Anpassung an den Klimawandel, die Handlungsoptionen und Handlungsschwerpunkte für den Umgang mit Regenwasser beschreibt. Nach dem Hamburger

Klimaplan besteht der klare Auftrag zur Umsetzung von RISA als Maßnahme der Starkregenvorsorge und der Klimafolgenanpassung.

Zur Untersuchung und Konzeption der Entwässerung der Flächen im WA1 im Plangebiet wurde ein Entwässerungs- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept einschließlich eines Überflutungsnachweises erstellt. Entwässerungs- und Regenwasserbewirtschaftungskonzept sowie Überflutungsnachweis werden für die Fläche des konkreten Vorhabens im Bereich WA1 in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Aufgrund der Höhenlage - das Höhengniveau des Geländes liegt bei etwa 21,7 m über NHN im Osten und steigt in Richtung Westen auf bis zu 26,3 m über NHN an - liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

5.7.2 Oberflächenentwässerung

Bis auf die dauerhaft mit Vegetation bestandenen Flächen am Nord- und Ostrand des Plangebietes sind alle Böden durch die bestehende Überbauung und Versiegelung anthropogen überprägt und die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt. Im Bereich der Wohngebiete WA1 und WA2 beträgt der derzeitige Versiegelungsgrad mindestens 70 %, im Bereich der Verkehrs- und Erschließungsflächen mindestens 90 %. Im Bereich der Kindertagesstätte Swebengrund liegen keine Vermessungsdaten vor; hier ist voraussichtlich der Versiegelungsgrad durch den hohen Anteil an unbefestigten Vegetations- und Spielflächen am geringsten. Darüber hinaus ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch die Vornutzung eingeschränkt. Das anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort so zu bewirtschaften, dass es dem Wasserhaushalt bestmöglich erhalten bleibt. Zugleich ist eine Entlastung des Entwässerungssystem zu sichern. Entsprechend wird eine möglichst vollständige Versickerung und Verdunstung auf dem jeweiligen Grundstück und eine verzögerte Einleitung in das Siel durch geeignete Maßnahmen wie Gründächer angestrebt. Mit der Freianlagenplanung werden Grünflächen realisiert, welche eine unmittelbare Verdunstung durch offene Rückhaltung begünstigen.

„Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist vor Ableitung eine offene Rückhaltung vorzuhalten. Sofern eine Versickerung sowie eine offene Rückhaltung technisch nicht möglich sind, kann die Rückhaltung ausnahmsweise auch durch unterirdische Anlagen erfolgen.“ (§ 2 Nr. 15 der Verordnung)

Der Zweck der Festsetzung ist die Stärkung des naturnahen Wasserhaushaltes bei gleichzeitiger Berücksichtigung bereits bestehender Anschlussrechte an das öffentliche Sielsystem.

Gemäß Entwässerungskonzept soll in dem das Regenwasser drei unterirdischen Füllkörperrigolen zur dortigen Versickerung zugeführt werden. Oberflächenwasser von schadstoffbelasteten Tiefgaragenrampen wird zunächst per Doppel-Hebeanlage über Vorreinigungen geführt und dann in die Versickerungsrigolen eingeleitet. Im Osten anfallendes Regenwasser auf dortigen Geländeflächen muss entweder analog der vorgeschriebenen Schmutzwasserableitung über eine Doppel-Hebeanlage erfolgen, oder aber über die im Süden vorhandenen Grundsiele an das öffentliche Siel abgeleitet werden.

Für die Einleitung in das vorhandene öffentliche Siel ist eine Begrenzung von 10,0 l/(s*ha) vorgegeben und bei der Planung berücksichtigt worden. Für die Einleitung in ein öffentliches Siel ist das Hamburgische Abwassergesetz (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001

(HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), zu beachten.

Fall-, Sammel- und Grundleitungen werden dimensioniert für den 5-Jahres-Regen ($r_{5,50} = 463,3 \text{ l (s*ha)}$). Hauptdachflächen und Terrassenflächen von Staffelgeschossen werden vollständig extensiv begrünt, um eine verzögerte Regenableitung zu erzielen. Die Ableitung des Normalregenereignisses wird über Attikadurchführungen mit außenliegenden Falleitungen erfolgen. Abläufe von Tiefgaragendachflächen geben das Regenwasser verzögert mit festen hydraulischen Leistungen der angeschlossenen Hochsiele durch Aufnahme aus der planmäßig aufstauenden Grobkies-Sickerpackung ab. Die Dachflächen der Tiefgaragen erhalten dafür eine circa 15 cm dicke Grobkies-Schüttung mit einem Vlieseinschlag und überliegend eine verbleibende rund 50 cm hohe Substratschichtung. Alle vorgenannten Flächen weisen damit eine entsprechende Verzögerung der Regenwasserableitung auf.

Regenwasser von Freiflächen wird im Quartier WA1 wie folgt aufgeteilt und abgeleitet:

- (teil-) befestigte Wegeflächen werden mit Fugenpflaster (teil-) versiegelt ausgeführt, Regenwasser über oberflächlich ausgestaltete Rinnen in punktuelle Hofabläufe oder Rinnen als Fertigbauteile eingeleitet und über Grundleitungen bzw. das zuvor beschriebene Garagendach weiter zu den Versickerungsrigolen geführt.
- Wegeflächen am östlichen Gebäuderiegel (Block 5 und 6) ist entweder (je) über eine Doppel-Hebeanlage auf westliches Grundsielniveau zu heben, oder anteilig per Leitungsrecht an das Südliche Grundsiel auf Nachbargrundstücken abzuleiten.
- Die abzüglich der Gebäude und Wegeflächen verbleibende Netto-Geländefläche wird als Grün- bzw. Pflanzfläche ausgeführt und unterliegt damit weitgehend der freien Versickerung bzw. anteilig wiederum der zuvor beschriebenen Weiterleitung vom darunter befindlichen Garagendach in das Grundleitungssystem. Grünflächen am östlichen Gebäuderiegel sind entweder (je) über eine Doppel- Hebeanlage auf westliches Grundsielniveau zu heben, oder anteilig per Leitungsrecht an das Südliche Grundsiel auf Nachbargrundstücken abzuleiten.
- Ablaufendes Regenwasser von TGa-Zufahrten wird wegen erforderlicher Reinigung jeweils in entsprechende Vorreinigungsstufen (Sedimenter / Lamellenklärer) überpumpt und erst nach deren Durchlaufen an die Versickerungsrigolen abgeleitet.

Die Versickerung selbst ist für alle drei Rigolen mit dem 30-jährigen Regenereignis berechnet, was weitere Reserven in der zukunftsfähigen Langzeitbetrachtung vorhält. Für die Flächen des allgemeinen Wohngebiets WA1 werden bei einem 30-jährigen Regenereignis 504 m^3 Regenmenge prognostiziert. Im Falle eines 100-jährigen Regenereignisses beläuft sich die Menge auf voraussichtlich 628 m^3 . Mit den Maßnahmen einer Verbund-Versickerung über drei Rigolen und den Tiefgaragendachflächen mit einer 15 cm Grobkieschicht wird im Bereich des WA1 ein Gesamtvolumen von rund 940 m^3 für den Zwischenstau und die Konstantversickerung geschaffen. Ein Starkregenereignis mit rund $36 \text{ l / m}^2 \text{ h}$ ergibt für die Fläche des Geländes ein maximales Volumen von 886 m^3 ; dieser Wert ist kleiner als das zur Verfügung stehende Stauvolumen von 940 m^3 (abzüglich kleiner umlaufender Grünflächen am südöstlichen Geländeteil).

Im Plangebiet soll weiterhin ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über den Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Durch diesen Grünanteil soll eine Versickerung vor Ort gefördert werden. Dennoch wird die Versickerungsfähigkeit der Böden durch den notwendigen Bedarf von Tiefgaragen und unterirdischen Nebenanlagen beeinträchtigt. Um den Eingriff durch Versiegelung zu mindern und den künftigen Bewohner:innen nutzbare begrünte Freiflächen bereitzustellen, sind alle nicht zweckgebunden befestigten Flächen auf der Unterbauung zu begrünen. Die Tiefgaragendecken sollen gemäß des Entwässerungskonzeptes flächig mit Retentionsspeichern ausgestattet werden, um eine verzögerte Regenableitung des

Niederschlagswassers der Wege- und Freiflächen sowie der Dachflächen zu erzielen. Um dies sicherzustellen, ist die Festsetzung von Retentions Gründächern auf den Flächen der Tiefgaragen erforderlich:

„Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sowie den Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Kindertagesstätte“ und „Kindertagesstätte und Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe“ sind nicht überbaute Flächen auf den Tiefgaragen sowie Dächer von Hauptanlagen als Retentionsgründächer herzustellen.“ (§ 2 Nr. 16 der Verordnung)

„Die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen und unterirdischen Nebenanlagen sind mit einem mindestens 60 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.“ (§ 2 Nr. 18 der Verordnung)

Darüber hinaus wird die Leistungsfähigkeit der Tiefgaragendecke hinsichtlich der Entwässerung über die Vorgabe eines erforderlichen Einstauvolumens sichergestellt. Das Regenwasser soll auf mehreren Ebenen zurückgehalten, gedrosselt an die Übergabepunkte abgegeben und von dort aus auf Versickerungsflächen oder zum öffentlichen Sielnetz transportiert werden.

Wegeflächen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, damit diese Flächen bis zu einem gewissen Grad weiterhin versickerungsfähig bleiben:

„In den Baugebieten sowie den Gemeinbedarfsflächen sind Gehwege, Terrassen, Feuerwehruzufahrten und Feuerwehrebewegungsflächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.“ (§ 2 Nr. 17 der Verordnung)

Für den Fall, dass künftig Versickerungsanlagen im Plangebiet innerhalb der Altlastenverdachtsflächen vorgesehen werden, ist eine Versickerung nur zulässig, sofern der Altlastenverdacht ausgeräumt wurde oder vorhandene Schadstoffe vollständig entfernt worden sind.

Überflutungsnachweis

Bezogen auf die Flächengröße des Gesamtgeländes von circa 24.600 m² ist unter Einbeziehung der Tiefgaragen-Dachflächen der Anteil aller Gebäudedachflächen mit rund 76 % größer als 70 %; woraus sich das Erfordernis eines Überflutungsnachweises mit dem Jahrhundertregenereignis ergibt.

Dieser wird hier dahingehend bestätigt, dass ein Verbund von drei Versickerungsrigolen mit einem Gesamtvolumen von 230,9 + 153,9 + 143,6 = 528,4 m³ dem maximalen Volumen von 546,9 m³ bei konstanter Versickerung von 13 l/s für alle drei Rigolen gegenübergestellt wird.

In der Gesamtbetrachtung wird Notregen aus unterschiedlichen Differenzrechnungen zu angesetzten Normalregenereignissen immer für die Gebäudeblöcke östlich des Marie-Bautz-Weges auf den angeschlossenen Tiefgaragen-Dachflächen zwischengestaut.

Die Tiefgaragen-Dachflächen weisen mit der vorgesehenen Kiespackung als Stauraum eine weitere Reserve auf, die langfristige Regenereignisse, wie auch punktuelle Minderableitungen durch zum Beispiel partielle Rohrverstopfungen kompensieren kann.

Mit dem Neubauquartier wird durch die Kombination von begrüntem Dachflächen auf den Gebäuden und der Tiefgarage eine erhebliche Entsiegelung erreicht. Gleichzeitig entstehen durch die Anlage von speicherfähigen Substraten und Kiespackungen im Untergrund zusätzliche Retentionsräume,

die wie ein Schwamm Regenwasser aufnehmen und verzögert abgeben. Dadurch wird die derzeitige Starkregenmodellierung der Stadt Hamburg für diesen Bereich deutlich entlastet. Im Bestand festgestellte Fließwege und Stauplächen werden nach Umsetzung insbesondere unter Beachtung der höherwertigen Regenereignisse und deren rohrgeführter Ableitung nur noch in verringertem Ausmaß entstehen können.

Die Versickerung selbst ist für alle drei Rigolen immer mit dem 30-jährigen Regenereignis berechnet, was weitere Reserven in der zukunftsfähigen Langzeitbetrachtung vorhält.

Bei Starkregen sich bildende Aufstaubereiche gemäß Starkregenkarte und die im Plangebiet liegenden Fließwege befinden sich hierbei vorrangig im östlichen Bereich des Plangebiets. Da in diesem Bereich die Vegetation festsetzungsgemäß zu erhalten ist, sind keine Änderungen an den dortigen Freiflächen möglich, sodass auch vorhandene Fließwege hier erhalten bleiben werden. Weiter wird die dargestellte Aufstaufläche in ihren Abmaßen durch die Neubebauung künftig einen geringeren Zulauf und eine geringere Ausbreitung erfahren.

Eine zweite, nördlich des zu erhaltenden Gebäudes des Berufsförderungswerkes (Marie-Bautz-Weg 16) gelegene Aufstaufläche wird durch die Neubebauung zu ca. zwei Drittel der Fläche aufgehoben und sich dort bisher stauendes Wasser aus derzeit noch befestigten Flächen des Altbestandes wird künftig von Haupt- und Garagengründachflächen retardiert der geplanten Versickerungsrigole zugeführt. Auch hier wird der Aufstau wesentlich verringert.

5.7.3 Schmutzwasserentwässerung

Die im Wohnungsbau üblichen zu erwartenden Schmutzwassermengen werden über das öffentliche Siel im Marie-Bautz-Weg ohne weitere Beschränkungen seitens Hamburg Wasser abgeleitet. Unterhalb der Rückstauenebene anfallendes Schmutzwasser aus Keller- und Technikräumen wird nach Örtlichkeit über (Doppel-)Pumpenanlagen abgeleitet.

Es ergibt sich ein maximaler Schmutzwasserstrom von 23,6 l/s, der auf mehrere Hausanschlüsse an das Grundsiel DN 250 im Marie-Bautz-Weg aufgeteilt wird. Die bestehenden Nutzungen sind bereits an ein vorhandenes Siel in den anliegenden Straßen angeschlossen.

5.7.4 Grundwasserschutz

Im Zuge der Planungen ist eine dauerhafte Veränderung des oberflächennahen pflanzenverfügbaren Stau- und Schichtenwassers durch bauliche und technische Maßnahmen zu vermeiden. Zum Schutz der Vegetation ist vorgesehen, dass bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zur dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Stau- und Schichtenwassers führen, im Plangebiet unzulässig sind:

„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Stau- und Schichtenwassers führen, sind unzulässig.“ (§ 2 Nr. 25 der Verordnung)

5.8 Grünflächen

Im östlichen Randbereich des Plangebietes wird entlang des Bahndammes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Grünfläche stellt eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Parkanlage entlang der Berner Au im Norden und der U-Bahn-Station „Farmsen“ im Süden dar und umfasst einen dichten Baumbestand. Neben der Funktion als Grünverbindung hat die Fläche eine trennende Funktion zwischen der geplanten Wohnbebauung und der bestehenden Bahntrasse und wird daher entsprechend planungsrechtlich gesichert.

Die Prüfung des Erfordernisses zur Schaffung neuer Grünanlagen gemäß dem Vertrag für Hamburgs Stadtgrün (Senats-Drs. 21/01547) zeigt, dass ausreichend Grünflächen in der Umgebung vorhanden sind. Zu benennen sind hier die nächstgelegenen öffentlichen Parkanlagen östlich des Bahndamms, östlich des Berner Heerwegs und die unmittelbare Lage am Grünzug, welcher nach Norden führt und dort die Parkanlagen der Berner Au erschließt.

Der vorhandene Bestand an öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen soll nicht für bauliche Entwicklungen in Anspruch genommen werden. Durch eine Umsetzung von Maßnahmen zur Aufwertung der Flächen in untergeordneten Teilbereichen, im Übergang zu den festgesetzten Flächen der allgemeinen Wohngebiete in Form von Aktionsflächen (siehe Kapitel 5.9.1), sind keine nachteiligen Wirkungen auf den Naturraum zu erwarten. Die Maßnahmen dienen der Erholungsfunktion und Nutzbarkeit der Grünflächen und verbinden private Freiräume und öffentliche Grünfläche.

5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz

5.9.1 Baumschutz, Landschaftsschutz

Baumbestand

Im Rahmen der Baumbegutachtung wurden der Bereich für das konkurrierende städtebaulich-freiraumplanerische Verfahren sowie die künftig festzusetzende Fläche für den Gemeinbedarf (Berufliche Bildung und Kindertagesstätte) untersucht. Bei Ortsbesichtigungen am 23.03.2023, 20.04.2023 sowie am 27.04.2023 wurden insgesamt 218 Bäume erfasst und näher bestimmt. Während sich in dem Neubauquartier WA1 130 Bäume beziehungsweise Gehölze befinden, wurde auf den Gemeinbedarfsflächen „Kindertagesstätte“ am Swebengrund und „Kindertagesstätte und Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe“ ein Vegetationsbestand von 88 Bäumen und Gehölzen erfasst.

Der Gehölzbestand im Bereich des Teilgebietes WA1 umfasst (fast ausschließlich) dicht beieinanderstehende Laubbäume. Diese befinden sich teilweise zusammenstehend in einer Gruppe und weisen einen hoch aufrechten Wuchs auf. Die Vitalität der Bäume ist als mittelwüchsig bis wenig wüchsig zu beurteilen; der Kronenaufbau der Bäume ist in Teilbereichen aufgrund des engen Standraum einseitig entwickelt.

Auf den Tiefgaragenflächen und privaten Grünflächen des bereits realisierten Wohnquartieres am Marie-Bautz-Weg und am Anneliese-Tuchel Weg stehen zahlreiche Laubbäume, die nicht vollständig erfasst wurden, da hier in absehbarer Zeit keine Veränderungen zu erwarten sind. Viele der Bäume stehen auf begrünten Tiefgaragenflächen oder in den Randbereichen im Übergang zu den benachbarten Grundstücken.

Erhaltungs- und Anpflanzgebote

Von den 130 Bäumen im Bereich des Neubauquartiers müssen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich 50 Bäume für die Realisierung des Vorhabens im Bereich WA1 gefällt werden. In den Randbereichen kann der Baumbestand überwiegend erhalten bleiben und soll entsprechend gesichert werden. In der überschlägigen Bilanzierung wurden gegebenenfalls zu überplanende Bäume durch nördlich angrenzende Bauvorhaben (bspw. Lehrschwimmbecken) nicht betrachtet, da die Planungen zum derzeitigen Stand bislang keinen verbindlichen Aussagen treffen können.

Die überschlägige Bilanzierung im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags kommt zu dem Ergebnis, dass neben den vorgehaltenen Standorten für einen Großteil der nach Baumschutzverordnung erforderlichen Baumpflanzungen auch ein Teil des Ersatzbedarfs monetär abzulösen sein wird. Es ist zu beachten, dass die Fertigstellung des Baumgutachtens ungefähr

zeitlich mit der Novellierung der Hamburger Baumschutzverordnung im Frühjahr 2023 erfolgte. Die Ersatzbaumberechnung im Gutachten wurde noch nach der alten Baumschutzverordnung durchgeführt, da die o.g. „Erfassungsbögen zur Berechnung des Ersatzbedarfs“ erst ab Herbst 2023 zur Verfügung standen. Die Ergebnisse sind folglich im Rahmen von zukünftigen Fällanträgen auf der Grundlage der novellierten Baumschutzverordnung zu aktualisieren.

Die Grundstücke der allgemeinen Wohngebiete sowie der Gemeinbedarfsflächen sind zu begrünen. Die Begrünung der Baufelder dient der Sicherstellung eines Mindestanteils gestalterisch und ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen und wird mit den städtebaulich erprobten Kennzahlen festgesetzt. Diese Strukturen bieten Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraums. Zudem tragen die Neupflanzungen zu einer positiven Beeinflussung des örtlichen Klimas bei. Vorhandener Baumbestand wird hierbei nicht angerechnet:

„In den Baugebieten sowie den Gemeinbedarfsflächen ist für je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der unterbauten Flächen mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“ (§ 2 Nr. 19 der Verordnung)

Besonders wertvolle und das Landschaftsbild prägende Bäume und artenschutzfachlich als relevant einzustufende Gehölzstrukturen werden über die Bestimmungen der Baumschutzverordnung hinaus im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten gesichert, um neben der ökologischen auch die raumbildenden Funktionen der Bäume zu erhalten. Eine Ersatzpflanzverpflichtung stellt über die generelle Verpflichtung der Baumschutzverordnung hinaus sicher, dass für die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölzflächen bei Abgang örtlich festgelegt neue Pflanzen die gestalterische und ökologische Funktion übernehmen können. Für den Grundstücksbereich entlang der Bahntrasse und dem Bereich im nördlichen Plangebiet entlang des Plangebietes wird ein Potenzial für ergänzende Gehölzpflanzungen gesehen. In diesem Sinne ist hier sowohl ein Erhaltungs- als auch ein Anpflanzgebot festgesetzt. Für zwei Bäume im Plangebiet wird aufgrund der Nähe zu möglichen überbaubaren Flächen und aufgrund der ortsbildprägenden Wirkung der Bäume eine Einzelbaumsetzung getroffen, die den Erhalt im Besonderen schützen soll. Um langfristig das Entwicklungspotenzial der Bäume zu sichern, wird in Form einer unverbindlichen Vormerkung der Kronentraufbereich mit einem umlaufenden Abstand von 1,5 m dargestellt, dieser ist von jeglichen Eingriffen freizuhalten.

Nördlich des westlichen Bereichs des Wohngebiets WA1 erstreckt sich auf dem Nachbargrundstück unmittelbar an der Grundstücksgrenze eine markante Reihe Laubbäume. Zwischen dem Plangebiet und dem Nachbargrundstück besteht ein Höhenunterschied, der über eine steile Böschung abgefangen wird. Die vier Bäume bleiben erhalten und werden durch Kronenrückschnitte auf die geplante Baumaßnahme vorbereitet. Da im Bereich des Wohngebiets WA1 und damit auch im Bereich des Kronentraufbereiches Höhenangleichungen erforderlich sind, sind hier zum Schutz der Bäume Sonderbauweisen in Abstimmung mit einem Baumgutachter notwendig. Durch die vorhandenen und im Bebauungsplan zu sichernden Bestandsbäume im nördlichen Areal entsteht eine räumliche Zäsurwirkung zwischen dem geplanten Wohngebiet und den nördlich außerhalb des Plangebietes befindlichen, als Kulturdenkmalensemble gelisteten Backsteingebäuden, sodass keine Beeinträchtigung anzunehmen ist.

Am östlichen Randbereich des allgemeinen Wohngebietes WA1 soll eine gestalterische Aufwertung des Freiraumes erfolgen, um die Attraktivität und Nutzung der Wegeverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang des Bahndammes sowie die Aufenthaltsqualität vor den Hauseingängen der geplanten Wohnbebauung zu erhöhen. Aus diesem Grund ist die Unterbringung von Aktionsflächen als Bestandteil des Wegeverbindungskonzeptes vorgesehen.

Die Ermöglichung der Aktionsflächen dient insbesondere der Öffnung und Anbindung des Quartiers zur öffentlichen Parkanlage unter Berücksichtigung und Erhaltung der Baumkulisse. Da es sich um einen gegenüber der Bebauung rückwärtigen Raum handelt, ist die Herstellung von Sichtbeziehungen anzustreben. Durch das Entfernen von Unterwuchs entstehen offene Flächen mit Sichtbeziehungen zwischen dem öffentlichen Grünzug und den privaten Hausvorfeldern. Der Baumbestand soll hierbei vollständig erhalten bleiben. Die Aktionsflächen sind so zu planen, dass ihre Anzahl und Größe in einem ausgewogenen Verhältnis zu dem Gehölzbestand stehen. Der Erhalt der vorhandenen Vegetation ist bei der Verortung sowie Gestaltung der Aktionsflächen zu beachten und die zusätzliche Versiegelung möglichst gering zu halten.

Die Nutzung der Aktionsflächen soll ergänzend und nicht im Widerspruch zu der Festsetzung einer Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern oder einer Grünfläche stehen.

Eine flächenscharfe Verortung sowie die Ausgestaltung der Aktionsflächen stehen bislang nicht fest. Daher wird textlich festgesetzt, dass eine entsprechende Nutzung innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ermöglicht wird:

„Innerhalb der mit „b“ bezeichneten Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen können Nebenanlagen für Nutzungen, die dem Aufenthalt und der Freizeitnutzung dienen, zugelassen werden. Vorhandene Bäume dürfen durch diese Nutzung nicht beschädigt oder gerodet werden.“ (§ 2 Nr. 22 der Verordnung)

Um die Funktionen und Qualitäten von Gehölzpflanzungen zu sichern, werden Mindestanforderungen zu Arten und Qualitäten der Anpflanzungen festgesetzt:

„Für festgesetzte Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen sind standortgeeignete, heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, klein- und mittelkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm jeweils in 1 m Höhe, über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen, sodass der Charakter und der Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung erhalten bleibt.“ (§ 2 Nr. 20 der Verordnung)

Als Mindestqualität für vorgeschriebene Baumpflanzungen werden Stammumfänge von 16 bzw. 18 cm festgesetzt, um im Baugebiet von Beginn an eine angemessene Präsenz und Wertigkeit der Pflanzung sicher zu stellen. Baumpflanzungen dieser Qualität sind weiterhin geeignet, als Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzverordnung gewertet zu werden. Auch Ergänzungen vorhandener Gehölzstrukturen werden gestalterisch unmittelbar wirksam. Die Verwendung von standortgeeigneten heimischen Laubgehölzen wird festgesetzt, damit sich die Pflanzungen in den Bestand einfügen und optimal entwickeln. Die Verwendung heimischer Arten bietet in besonderem Maße der Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensräume. Um Bedingungen für ein gutes Pflanzenwachstum herzustellen, muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens einen Meter betragen. Das Mindestmaß der durchwurzelbaren Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung baumverträglicher Standortbedingungen und der langfristigen Entwicklung und Erhaltung der Bäume.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die im Plangebiet festgesetzte Grundfläche beträgt mehr als 20.000 m², aber weniger als 70.000 m². Für den Bebauungsplan ist daher die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit den §§ 13 ff. BNatSchG anzuwenden.

Die Ergebnisse der vorliegenden Berechnungen basieren auf dem Staatsrätemodell Hamburg (SRM) und betreffen die Schutzgüter Boden sowie Tier- und Pflanzenwelt. Ziel war es zu prüfen, ob mit dem Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen Planungsrecht bzw. der realen Bestandssituation zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§ 15 BNatSchG).

Bei der im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachbeitrags erarbeiteten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde die bereits realisierte Wohnbebauung im Westen des Plangebietes, welche durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird, nicht erneut betrachtet. Es wurde daher grundsätzlich in bilanzierte und nicht-bilanzierte Teilbereiche unterschieden. Zu den nicht-bilanzierten Flächen zählen das Bestands-Wohngebiet am Anneliese-Tuchel-Weg (WA2: ca. 23.400 m²), die nicht überplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Marie- Bautz-Weges (ca. 7.000 m²) sowie die öffentliche Grünfläche FHH Parkanlage im Übergang zu den Gleisanlagen (ca. 7.300 m²). Das bestehende Wohngebiet am Anneliese-Tuchel-Weg wurde auf der Grundlage von § 34 BauGB planungsrechtlich genehmigt und bereits umgesetzt. Die Bebauung bildet also das vor Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich bereits Zulässige ab. Der vorliegende Bebauungsplan setzt dementsprechend ein allgemeines Wohngebiet (WA2) mit einer GRZ von 0,4 fest. Die bestehenden Gebäude bilden dabei die Grundlage für die Ausweisung der flächenidentischen Baufelder mit den entsprechenden Geschossigkeiten. Ebenso werden die Umgriffe der Tiefgaragenflächen flächenscharf in die Planzeichnung übernommen. Das geltende Planrecht nach § 34 BauGB stimmt bilanziell mit dem neuen Planrecht überein. Gleiches gilt für den Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Teilgebiet WA1 (Neubauquartier) und den Gleisanlagen am Ostrand des Plangebietes. Die gesamte Grünanlage wird im vorliegenden Bebauungsplan als Parkanlage der Freien und Hansestadt Hamburg festgesetzt und in ihrem vollen Umgriff gesichert. Die einzige Veränderung besteht in der Öffnung des Grünzuges nach Westen zum neuen Wohnquartier durch Abriss der bestehenden Zaunanlage und Schaffung von zusätzlichen Wegeanbindungen an den Hauptweg im Grünzug zum wechselseitigen Queren zwischen Grünzug und Wohngebiet (sog. Aktionsfelder). Hierfür müsste sehr kleinteilig und nur partiell kleinflächig der bestehende Strauchunterwuchs unter den Bäumen entfernt werden, um schmale Wegeanbindungen zu schaffen. Die Beeinträchtigung ist als nicht erheblich einzustufen. Das erste Teilstück des bereits bestehenden Marie-Bautz-Weges (beginnend an der August-Krogmann-Straße) wurde ebenfalls nicht bilanziert, da es für die Neubebauung nicht überplant werden muss.

Alle weiteren Teilgebiete wurden bilanziert. Dies sind die Flächen WA1 (ca. 23.500 m²), die Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte und Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe“ (ca. 1.450 m²), die Gemeinbedarfsfläche „Berufliche Bildung“ (ca. 5.600 m²), die Gemeinbedarfsfläche am Swebengrund (ca. 6.300 m²) und die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Marie-Bautz-Weges (ca. 4.000 m²).

Das Ergebnis zeigt, dass in allen Eingriffsbereichen außer im Teilgebiet der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation erreicht werden kann. Dies gilt für das Schutzgut Boden sowie für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Insbesondere im Teilgebiet WA1 (Neubauquartier) kann eine deutliche Verbesserung gegenüber der Bestandssituation erreicht werden. Der Grund hierfür liegt überwiegend in den großen Anteilen von begrünten Dachflächen und Tiefgaragendächern, die im Neubauquartier vorgesehen sind. Für den

Bereich der Kindertagesstätte Swebengrund kann ebenfalls im Rahmen der geplanten baulichen Erweiterung eine Verbesserung erreicht werden, wenn zukünftig alle Baukörper mit einer Dachbegrünung versehen werden. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte und Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe“ im nördlichen Bereich und für die Fläche der Gemeinbedarfsfläche „Berufliche Bildung“ wurde jeweils eine positive Bilanz ermittelt. Für den Bereich des öffentlichen Straßenraums ergibt sich eine leicht negative Bilanz. Insgesamt wird dieses Defizit bei der Betrachtung aller Teilbereiche jedoch mehr als ausgeglichen.

Verbot von Abgrabungen und Geländeaufhöhungen

Der Wurzelraum der innerhalb des Plangebietes bestehenden Bäume soll gegen Beeinträchtigungen durch Geländemodellierungen geschützt werden. Um Schäden an den Bäumen und negative Auswirkungen auf ihre Entwicklung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Veränderung des Bodens in Form von Aufschüttungen oder Abgrabungen innerhalb der Kronentraufbereiche nicht zulässig ist:

„Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender Bäume unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn der langfristige Erhalt des betroffenen Baumes dadurch nicht gefährdet ist.“ (§ 2 Nr. 21 der Verordnung)

Abgrabungen für die unterirdische Erschließung, den Straßen- und Wegebau sowie für die Anlage von Retentionsräumen sind außerhalb des Wurzelraumes von Bäumen durchzuführen. Sofern bei Bau- oder Unterhaltungsmaßnahmen begründet die Notwendigkeit besteht von der Festsetzung abzuweichen, ist der Baumerhalt sicherzustellen und die Maßnahmen fachgerecht und unter Beachtung der DIN 18920 (Vorkehrungen für die bautechnische Vorgehensweise zum Schutz von Bäumen) auszuführen. Es ist sicher zu stellen, dass die Maßnahmen im Schutzbereich von Bäumen auf den unbedingt erforderlichen Umfang beschränkt bleiben.

Begrünung von Gebäuden

Ein wichtiger Baustein für die Verbesserung der lokalklimatischen Situation, die Minderung negativer Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung sowie zum Ausgleich von Grünvolumenverlusten, ist die Dachbegrünung. Diese Maßnahme entspricht den Zielsetzungen der Dachbegrünungsstrategie der Freien und Hansestadt Hamburg:

„Die Dachflächen der obersten Geschosse der Hauptanlagen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad zu errichten und mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für technische Anlagen mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 11 der Verordnung)

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Im Sommer stellen Dachbegrünungen für darunter liegende Räume insgesamt eine wirksame Maßnahme zum Schutz vor Hitze dar. Im Winter kommt es durch die Vegetation und das Dachsubstrat zu einer Verminderung des Wärmedurchgangswertes und somit zu einer erhöhten Wärmedämmung. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet darüber hinaus die Vorflut und trägt damit zur Starkregenvorsorge bei.

Begrünte Dachflächen bilden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, welche Ersatzlebensräume und Teillebensräume für standortangepasste Tierarten wie Insekten und Vögel bieten. In Verbindung mit Biotopstrukturen in der Umgebung tragen sie zu einer Vernetzung von Lebensräumen im Stadtgebiet bei. Die Begrünung soll struktur- und artenreich mit standortgerechten Stauden und Gräsern ausgeführt werden. Dies dient insbesondere der Steigerung der Biodiversität, wirkt dem Verlust von Tier- und Pflanzenarten entgegen und ist ein wichtiger Baustein der Klimaanpassung.

Zur nachhaltigen Sicherung der Funktionen und visuellen Wirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 12 cm auf Hauptgebäuden vorgeschrieben, um eine dauerhafte Begrünung mit Gräsern und Polsterstauden zu gewährleisten und eine möglichst hohe Regenrückhaltung zu erreichen. Mit in dieser Form begrünten Dächern wird Grün- und Bodenvolumen geschaffen und damit in dem möglichen Umfang Ersatz für versiegelte und überbaute Bodenflächen und Vegetationsverluste geschaffen. Die Dachbegrünungen werden zudem das Erscheinungsbild der Neubauten aus Perspektive der oberen Etagen des Berufsförderungswerkes und des benachbarten Punkthochhauses beleben.

Von der Dachbegrünung sind - neben den genehmigungsrechtlich regulär erforderlichen Windsog-, Windlast- und Brandschutzstreifen (Kies-, Platten- oder Rasengittersteinbelag) - diejenigen funktionalen Flächen ausgenommen, welche zum Beispiel für Be- und Entlüftungsöffnungen oder technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Nicht ausgenommen sind die zu den Dachaufbauten zählenden Anlagen für die solare Wärme- oder Stromgewinnung. Eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen für die Photovoltaik ist funktional möglich und vorteilhaft, da der Wirkungsgrad und damit die Energieausbeute aufgeständerter Systeme bei hohen Sommertemperaturen durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung erhöht wird.

Nicht nur Dachbegrünung, sondern auch Fassadenbegrünung ist ein Baustein des Hamburger Klimaplanes und der Qualitätsoffensive Freiraum um die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen. Durch einen hohen Fensteranteil bei den geplanten Wohngebäuden gibt es nur sehr wenige Wandflächen, die sich für eine Fassadenbegrünung eignen. Dennoch trägt auch ein nur vereinzelter Einsatz von Fassadenbegrünung zur Erhöhung des Grünvolumens und einer Erhöhung der Naturvielfalt bei. Die Begrünung der Fassaden ist dauerhaft zu erhalten. Folgende Festsetzung wird entsprechend getroffen:

„Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.“ (§ 2 Nr. 12 der Verordnung)

Begrünung von Tiefgaragen

Die Errichtung von Tiefgaragen führt zu einer Bodenversiegelung im Blockinnenbereich durch Unterbauung. Durch die Überdeckung der unterirdischen Anlagen mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau werden die negativen Auswirkungen der Versiegelung verringert, sodass ein Teil der Bodenfunktionen erhalten werden kann:

„Die nicht überbauten Flächen auf den Tiefgaragen und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 60 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.“ (§ 2 Nr. 18 der Verordnung)

Eine Mindeststärke des Substrataufbaus von 60 cm ist erforderlich um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch über längere Trockenperioden geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung durch ausreichenden Wurzelraum bereitzustellen. Gleichzeitig sorgt der Substrataufbau

für eine Verzögerung des Regenwasserabflusses. Die bewachsene Substratschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Um Baumpflanzungen über den Tiefgaragen zu ermöglichen und dauerhaft zu erhalten, sind höhere Überdeckungen von mindestens 100 cm im Wurzelbereich der Bäume auf einer Fläche von je mindestens 12 m² erforderlich.

Begründung der Baugrundstücke

Zur verbesserten Wirksamkeit der Funktionen des Naturhaushaltes sowie zur Kompensation entfallender Bestandsbäume werden Begrünungsverpflichtungen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Durchgrünung des Plangebietes soll hierdurch gesichert werden. Die Festsetzung von Flächen zur Erhaltung oder Pflanzung von Bäumen und Sträuchern beziehen sich vorrangig auf die Randbereiche und eröffnen weiterhin genügend Flexibilität hinsichtlich der Freiraumgestaltung.

Weitere erforderliche Ersatzpflanzverpflichtungen unterliegen der geltenden Baumschutzverordnung und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die festgesetzten Baumpflanzungen können bei Ersatzpflanzverpflichtungen gemäß Baumschutzverordnung angerechnet werden.

Verlässliche Aussagen zur Anzahl der tatsächlich erforderlichen Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzzahlungen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Erst im Rahmen der weiteren Ausführungs- und Genehmigungsplanung im Anschluss an die Bebauungsplanung und der Erstellung von Bauantragsunterlagen inklusive Fällanträgen kann auf Grundlage der dann vorliegenden detaillierten Plangrundlagen festgestellt werden, wie viele Bestandsbäume genau entfallen beziehungsweise wo und wie viele Neupflanzungen im Neubauquartier möglich sind.

Die im Kapitel 5.9.1 aufgeführte Begründung zu den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen beinhaltet ebenfalls naturschutzrelevante Aspekte, welche hier nicht erneut aufgeführt werden.

5.9.2 Maßnahmen zum Artenschutz

Für das Gebiet des konkurrierenden städtebaulich-freiraumplanerischen Verfahrens wurde eine faunistische Potenzialanalyse zu möglichen Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen sowie relevanten Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erarbeitet (siehe Kapitel 4). Daraufhin wurden eine artenschutzrechtliche Prüfung der voraussichtlichen Folgen des geplanten Vorhabens durchgeführt und Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen als Festsetzungsempfehlungen formuliert.

Zur Förderung der allgemeinen Artenvielfalt und Erhaltung der lokalen Population im Plangebiet werden im Bebauungsplan Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz festgesetzt, die in Form von Nisthilfen und Fledermauskästen umzusetzen sind. Die Ausweichquartiere dürfen sich aus artenschutzfachlicher Sicht auch auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche beziehungsweise der Gemeinbedarfsfläche des Berufsförderungswerkes befinden, da weiterhin ein räumlicher und funktionaler Zusammenhang gegeben ist. Die Kästen können an bestehenden Bäumen oder Gebäuden befestigt werden. Mauersegler sind Gebäudebrüter und bevorzugen besonders hohe Gebäude. Von daher müssten die Kästen für die Mauersegler ausnahmslos an Gebäuden und möglichst weit oben angebracht werden. Die künstlichen Quartiere für Fledermäuse sind in der Regel auch an Gebäuden anzubringen, wenn Quartiere in Gebäuden verloren gehen. Je nach Fledermausart können auch einige Kästen (maximal 2) an Bäumen angebracht werden.

„Vor Beginn von Rodungs- und Abrissarbeiten im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind 30 künstliche Nisthilfen mit Eignung für Mauersegler an den umliegenden Gebäuden und 4 Fledermauskästen

(Höhlen- und Spaltenkästen) an den umliegenden Gebäuden oder zu erhaltenden Bäumen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.“ (§ 2 Nr. 23 der Verordnung)

Durch die Umsetzung der Planung für das Wohnungsbauvorhaben im allgemeinen Wohngebiet WA1 werden streng geschützte oder gefährdete Tierarten in ihrem Lebensraum im Zuge der vorgesehenen Baumaßnahmen beeinträchtigt. So können potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen durch den Abbruch von Gebäuden sowie Rodungsarbeiten verloren gehen. Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist zu vermeiden, weshalb die Maßnahmen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu realisieren sind. Hierbei ist zu gewährleisten, dass die Ausweichquartiere bereits vor Beginn der vorbereitenden Baumaßnahmen ökologisch funktionsfähig sind.

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote dürfen die Gebäude mit Potenzial für Mauersegler und Fledermäuse nur außerhalb der Brutzeit bzw. außerhalb der Wochenstubenzeit abgerissen werden.

Lichtemissionen

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen durch Lichtemissionen auf Insekten, Fledermäuse und Vögel wird bei der Wahl der Beleuchtungsmittel für Außenleuchten und deren Ausführung der Schutz dieser Artengruppen berücksichtigt:

„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.“ (§ 2 Nr. 24 der Verordnung)

Um eine unnatürliche und als störend empfundene weiße oder blaue Lichtfarbe auszuschließen, ist eine Einschränkung der zulässigen Farbtemperatur auf unter 3.000 Kelvin erforderlich. Insbesondere Insekten könnten durch das künstliche Licht angelockt und getötet werden. Deshalb sind geschlossene Leuchtgehäuse zu wählen, deren Oberflächen sich nur bis zu einem gewissen Grad aufheizen.

Einer Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplanes stehen bei Beachtung der genannten Maßnahmen keine artenschutzrechtlich unüberwindlichen Hindernisse entgegen.

5.10 Abwägungsergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Farmsen-Berne 40 (Marie-Bautz-Weg) ist erforderlich, um die städtebauliche Neuordnung der Flächen des ehemaligen Berufsförderungswerkes für eine Wohnbebauung vorzubereiten und zugleich die übrigen Flächen der Bildungsstätte, der Kindertagesstätte am Swebengrund sowie der öffentlichen Grünfläche entlang des Bahndamms als bestehende Nutzungen zu sichern. Zudem wird die im Südwesten des Plangebietes bereits realisierte Wohnbebauung in neues Planrecht überführt. Hierbei wird eine angemessene Berücksichtigung umweltrelevanter Aspekte sowie von Klimaschutz- und -anpassungsmaßnahmen sichergestellt.

Planungsziel ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Nordosten des Plangebietes mit etwa 450 Mietwohnungen sowie einer zusätzlichen, den Bestand ergänzenden Kindertagesstätte mit erforderlichen Außenflächen, welche sich an dem zentralen Quartiersplatz befindet. Das städtebauliche Konzept sieht hierbei vorwiegend Wohnungsbau für unterschiedliche Zielgruppen sowie ergänzende soziale Nutzungen vor. Im Zuge der Planung soll ein nennenswertes Wohnungsbaupotenzial in verkehrlich gut erschlossener Lage aktiviert werden. Hierbei wird das in § 1 Abs. 5 BauGB festgelegte Ziel der baulichen Innenentwicklung im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden umgesetzt.

Zugleich ist die langfristige Sicherung des bereits realisierten Wohnquartiers am Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg sowie das verbleibende Berufsförderungswerk Gegenstand des Bebauungsplanes. Auch die Kindertagesstätte am Swebengrund soll als vorhandene Nutzung langfristig gesichert und Ausbaumöglichkeiten geschaffen werden, um auch zukünftige Bedarfe hinreichend abbilden zu können.

Ziel der Planung ist auch ein Ausbau des Wegenetzes und die Schaffung neuer Wegeverbindungen im Sinne der Bereitstellung kurzer Wege, um eine funktional hochwertige Verbindung zu wichtigen benachbarten Orten wie der U-Bahn-Station Farmsen im Süden, der nördlich des Plangebietes befindlichen Erich Kästner Schule und der Berufsschule Farmsen sowie dem Hermelinweg und der Veloroute 14 herzustellen. Im Rahmen des Neubauquartiers soll durch begrünte Innenhöfe und die Verortung von Aktionsflächen entlang des bestehenden Weges am Bahndamm die Freiraumqualität gestalterisch und funktional aufgewertet werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet. Auf Grundlage der Ergebnisse des Schallgutachtens wurden zur Konfliktvermeidung mit der Wohnnutzung Festsetzungen zum Schutz vor dem Schienenverkehrs- und Gewerbelärm im Bebauungsplan getroffen. Diese umfassen eine Grundrissausrichtung von Wohn- und Schlafräumen zur lärmabgewandten Gebäudeseite und Schallschutz durch bauliche Maßnahmen.

Die Verkehrssituation im Umfeld des Plangebiets wurde ausführlich gutachterlich untersucht. Es konnte nachgewiesen werden, dass die relevanten Knotenpunkte über eine ausreichende Leistungsfähigkeit verfügen.

Die vorgesehene städtebauliche Neuordnung der Flächen des Berufsförderungswerkes trägt aus Sicht des Plangebers zu einer sinnvollen Ergänzung der bestehenden städtebaulichen Strukturen im Plangebiet bei. Die vorgesehene städtebauliche Dichte wird für den Standort als angemessen bewertet. Sie ist zudem städtebaulich erforderlich, um die wohnungspolitischen Ziele des Hamburger Senats umsetzen zu können.

Da das Plangebiet bereits überwiegend baulich genutzt ist, sind mit diesem Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden. Allerdings müssen einige Bäume im Rahmen der Umsetzung gefällt werden. Diesem Belang wurde in der Abwägung ein besonderes Gewicht beigemessen. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen insbesondere in den Randbereichen sowie zur Durchgrünung des gesamten Plangebiets, u.a. durch Tiefgaragen- und Dachbegrünung können mit den Baumverlusten einhergehende nachteilige Auswirkungen soweit vermieden und kompensiert werden, dass nicht mit erheblichen negativen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist. Die Ermittlung des Eingriffs in die Schutzgüter Boden, Tier-, und Pflanzenwelt hat ergeben, dass mit den geplanten Maßnahmen zur Begrünung der Dachflächen der geplanten Wohngebäude und Tiefgaragen insgesamt eine Verbesserung zu erwarten ist.

Mit den festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz im Plangebiet kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden; eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung, Bodenordnung

Zur Realisierung des Vorhabens wurde auf der Grundlage von § 11 BauGB zwischen dem Grundeigentümer des Wohnungsbauvorhabens im allgemeinen Wohngebiet WA1 und der Freien und Hansestadt Hamburg ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Darin verpflichtet sich die Planungsbegünstigte zur Durchführung des Bauvorhabens einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen im Teilgebiet WA1 sowie zur Übernahme der Planungskosten. Im städtebaulichen Vertrag werden außerdem weitere Vereinbarungen insbesondere zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen, Errichtung geförderter Wohnungen, Ausgestaltung des Wohnungsbaus, Grundstückserschließung, Ausgestaltung von Mobilitätsangeboten, Energieversorgung, Regenwasserverwendung, Bepflanzung sowie zu natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen. Der städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Farmsen-Berne 40 (Marie-Bautz-Weg) unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht.

Voraussichtlich werden bodenordnerische Maßnahmen in Form von neuen Zuschnitten der Flurstücke erforderlich. Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB (§§ 85 ff. BauGB) durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für den Geltungsbereich des Plangebietes wird der bestehende Baustufenplan Farmsen in seiner Fassung vom 20. Mai 1955 in dem überdeckten Bereich aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 78.460 m². Für die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 werden ca. 23.500 m² beziehungsweise ca. 23.050 m² ausgewiesen. Die Flächen für den Gemeinbedarf umfassen ca. 1.450 m² (Kindertagesstätte und Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe), ca. 5.880 m² (Berufliche Bildung) sowie ca. 6.270 m² (Kindertagesstätte). Die Straßenverkehrsflächen Marie-Bautz-Weg, Anneliese-Tuchel-Weg und August-Krogmann-Straße werden einschließlich Erweiterungen mit einer Fläche von ca. 10.980 m² übernommen. Die öffentliche Grünfläche am Bahndamm bemisst sich auf ca. 7.330 m².

8.2 Kostenangaben

Für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen keine Kosten im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans. Die Planungsbegünstigte übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten für das Neubaugebiet am Marie-Bautz-Weg im WA1; Näheres wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sowie des Erschließungsvertrages geregelt.