

**Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum B-Plan Farmsen-Berne 40 (Marie-Bautz-Weg)
in Hamburg, Bezirk Wandsbek**

Auftraggeber:

PGH Planungsgesellschaft Holzbau GmbH
Caffamacherreihe 7
20355 Hamburg

Verfasser:

Andresen | Landschaftsarchitekten
Glockengießerstraße 62
23564 Lübeck
0451 / 707 586 27

Stand: 12.05.2026

**LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG
ZUM B-PLAN FARMSEN-BERNE 40 IN HAMBURG-WANDSBEK**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	1
2	ZIELE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	2
3	PLANERISCHE VORGABEN / AUSWERTUNG GESAMTRÄUMLICHER PLANUNGEN	3
3.1	Übergeordnete Ziele	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Landschaftsprogramm	4
3.4	Baustufenplan	5
3.5	Integriertes Klimaschutzkonzept Wandsbek	5
3.6	Vertrag für Hamburgs Stadtgrün	6
3.7	Fachkarte Grün Vernetzen	6
3.8	Schutzgebiete	7
3.9	Denkmalschutz	7
4	AUSGANGSSITUATION: BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG	8
4.1	Schutzgut Boden/Wasser	8
4.1.1	Ausgangssituation	8
4.1.2	Umweltauswirkungen der Planung	10
4.1.3	Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	13
4.2.1	Ausgangssituation und Umweltauswirkungen der Planung	13
4.2.1.1	Vegetation/Bäume	13
4.2.1.2	Fauna	25
4.2.2	Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	29
4.3	Schutzgut Klima/ Luft	31
4.3.1	Ausgangssituation	31
4.3.2	Umweltauswirkungen der Planung	31
4.3.3	Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	32
4.4	Schutzgut Landschaftsbild / Erholung	33
4.4.1	Ausgangssituation	33
4.4.2	Umweltauswirkungen der Planung	33
4.4.3	Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	34
5	MASSNAHMEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE (ZUSAMMENFASSUNG)	35

6	ANHANG: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG NACH STAATSRÄTEMODELL	37
6.1	Methodik und Besonderheiten	37
6.2	Bilanzierungsgrundlagen	38
6.3	Ermittlung der bilanzierungsrelevanten Flächen	38
6.4	Ermittlung der Punktwerte für den Bestand	40
6.5	Ermittlung der Punktwerte für die Planung	41
6.6	Gesamt-Bilanz	44
7	ANHANG: BAUMTABELLEN	47
8	ANHANG: ERLÄUTERUNGEN ZUM BAUMSCHUTZ NÖRDLICH DES BLOCKS WEST	60
Abbildungsverzeichnis:		
Abbildung 1:	Ausschnitt Landschaftsprogramm LaPro	5
Abbildung 2:	Ausschnitt Fachkarte Grün vernetzen	7
Abbildung 3:	Städtebaulicher Entwurf/Funktionsplanung für das Teilgebiet WA1, Stand August 2024 (Werk Architekten)	11
Abbildung 4:	Lageplan Baumbestand, Baumfällungen und Baumschutzmaßnahmen im Bereich WA1 (Verkleinerung Lageplan 1, Andresen Landschaftsarchitekten Oktober 2024)	14
Abbildung 5:	Bäume am nördlichen Rand des Baufeldes NordWest im WA1	15
Abbildung 6:	Baum-Gruppe 10-13 östlich des Baufeldes NordWest (WA1) im Bereich einer geplanten Feuerwehrezufahrt	16
Abbildung 7:	Gehölzbestand nördlich des Baufeldes NordOst (WA1)	16
Abbildung 8:	Bäume im Bereich einer geplanten Fuß- und Radwegetrasse nach Norden	17
Abbildung 9:	Öffentlicher Grünzug zwischen WA1 und Gleistrassen (rechts: Blick von der Vorhabenfläche auf den Grünzug mit weit ausladenden Kronen des Zuckerahorns)	18
Abbildung 10:	Gehölzgürtel im Grünzug mit Bäumen auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen (Übergang zwischen WA1 und öffentlicher Grünfläche)	18
Abbildung 11:	Geplante Verbreiterung einer vorhandenen Wegetrasse nördlich des Baufeldes NordOst zur Anbindung an den Grünzug	19
Abbildung 12:	Markante Baumgruppen im Stellplatz-Bereich BFW	20
Abbildung 13:	Grüne Insel im WA 2	21
Abbildung 14:	Baumbestand im Bereich Kita Swebengrund (Verkleinerung Lageplan 2, Andresen Landschaftsarchitekten Oktober 2024)	23
Abbildung 15:	Lage der Gebäude der Tabelle 4 (Luftbild)	26
Abbildung 16:	Klimaanalysekarte 1_8 Hamburg (Büro GeoNet 2017)	31
Abbildung 17:	Großformatige Gebäude des Berufsförderungswerkes	33
Abbildung 18:	Baustufenplan Farmsen von 1954	37
Abbildung 19:	Lageplan EA 01 Bestand zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Staatsrätemodell (Verkleinerung)	46
Abbildung 20:	Lageplan EA 02 Planung zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Staatsrätemodell (Verkleinerung)	46

Abbildung 21: Lageplan zum Baumgutachten, Teilbereich WA1 (Verkleinerung)	58
Abbildung 22: Lageplan zum Baumgutachten, Teilbereich Kita (Verkleinerung)	59

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Übersicht Neupflanzungen von Bäumen im Bereich WA 1	24
Tabelle 2: Potenzial für Fledermausquartiere (vgl. Abbildung 15)	26
Tabelle 3: Übersicht bilanzierte und nicht-bilanzierte Teilbereiche des Plangebietes	39
Tabelle 4: Ermittelte Punktwerte für die bilanzierten Teilbereiche Ea bis Ee im Bestand	40
Tabelle 5: Ermittelte Punktwerte für die bilanzierten Teilbereiche Ea bis Ee gem. Festsetzungen B-Plan Farmsen-Berne 40	43
Tabelle 6: Gesamt-Bilanz (Übersicht Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung)	44
Tabelle 7: Tabelle Baumbestand und überplante Bäume im Teilbereich WA1	47
Tabelle 8: Tabelle Baumbestand und überplante Bäume im Teilbereich Kita Swebengrund	54

Anlage:

Plan 1	Lageplan Baumbestand, Baumfällungen und Baumschutzmaßnahmen im Vorhabenbereich WA1	M 1:500
Plan 2	Lageplan Baumbestand und überplante Bäume im Bereich Kita Swebengrund	M 1:500

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Für die Freie und Hansestadt Hamburg wird in den nächsten Jahren mit einem anhaltenden 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. Für das Plangebiet ist vorgesehen, dieses 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 351 Wohneinheiten sowie ergänzende Einrichtungen umfassen. Für die östlich angrenzende Fläche wurde 2022 ein konkurrierendes städtebaulich-freiraumplanerisches Verfahren durchgeführt. Das städtebauliche Konzept sieht hierbei vorwiegend Wohnungsbau für unterschiedliche Zielgruppen sowie ergänzende soziale Nutzungen vor (s. Abbildung 3). Südlich dieses Plangebiets befindet sich „Haus E“ des Berufsförderungswerkes, das weiterhin zu Bildungszwecken genutzt wird und ausgebaut wird. Daran angrenzend befindet sich ein neugeschossiges Wohnhochhaus, welches ehemals als Internatsunterkunft diente und aktuell zur öffentlich-rechtlichen Unterbringung genutzt wird. Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches befindet sich die Kindertagesstätte „Swebengrund“, für die in naher Zukunft ebenfalls Ausbauabsichten bestehen.

Das geltende Planrecht (Baustufenplan von 1955, s. Kap. 3.4) 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 Bestandsbebauung und die bestehenden Nutzungen im Geltungsbereich langfristig zu sichern.

Im Rahmen des künftigen Bauvorhabens (genauer s. Kap. 2) sollen etwa 450 neue Wohnungen unterschiedlicher Größen entstehen, wovon mindestens die Hälfte als öffentlich geförderter Mietwohnungsbau gesichert werden soll. Damit kann ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen im Stadtteil Farmsen-Berne und damit im Bezirk Wandsbek geleistet werden. Mit dem neu entstehenden Wohnquartier wird der Abriss der Flächen des ehemaligen Berufsförderungswerkes und eine geregelte Entwässerung sichergestellt. 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 78.460m².

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind jedoch zu ermitteln und ggf. auszugleichen. Dazu wurde der vorliegende landschaftsplanerische Fachbeitrag sowie eine überschlägige Eingriffs-/Ausgleichsbilanz auf der Grundlage des gültigen Planrechts erarbeitet.

2 ZIELE UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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, Berufsförderungswerk und Kindertagesstätte im Süden und Südosten) gesichert und gleichzeitig die Rahmenbedingungen für eine städtebaulich angemessene Weiterentwicklung des Bestands gestellt. Die im Plangebiet mögliche Bebauung orientiert sich in ihrem Maß, ihrer Dichte und Struktur an der bestehenden, westlich angrenzenden Wohnbebauung.

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 Bebauungsplan-Verfahren durchgeführtes konkurrierendes städtebaulich-freiraumplanerisches Verfahren. Der hieraus hervorgegangene Siegerentwurf und die im Nachgang erarbeitete Funktionsplanung dient als rahmengebende Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan. Das Konzept sieht die Errichtung eines neuen Wohnquartieres mit etwa 450 Wohneinheiten, die Unterbringung von dem Wohnen dienenden Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Aufenthaltsflächen im Grünen vor. Durch die Baufenster wird die Möglichkeit der Errichtung von drei aufgetragenen Baublöcken und eines zentralen Funktionsgebäudes für eine Kindertagesstätte geschaffen. Die Wohngebäude sollen sich an den Bauhöhen in der Umgebung orientieren und eine Geschossigkeit von fünf bis sechs Vollgeschossen aufweisen.

Das Neubauquartier im Bereich des nordöstlichen Plangebietes soll im Inneren durch die überwiegende Verortung von KFZ-Stellplätzen in Tiefgaragen möglichst autofrei gestaltet werden. Die quartiersinneren Wege- und Platzflächen sind Fußgängern, Radfahrern, Rettungsfahrzeugen, dem Lieferverkehr sowie Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte vorbehalten. Zur Förderung des fußläufigen Verkehrs sowie der Erreichbarkeit von Angeboten des öffentlichen Personennahverkehrs sind im Bebauungsplan mehrere öffentlich nutzbare Wegeflächen vorgesehen. Durch die Schaffung neuer Fußwegeverbindungen wird die bestehende Abfolge von Freiräumen und Wegen erweitert.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung entstehen neue urbane Freiräume im Plangebiet. Eine angemessene Begrünung des Plangebietes wird durch Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen sichergestellt. Dem Verlust von Bäumen und Gehölzen wird durch entsprechende Neupflanzungen begegnet. Darüber hinaus leisten Festsetzungen zu Tiefgaragen- und

Dachbegrünung einen Beitrag zur Starkregenvorsorge, zur Stärkung der Verdunstungskühlung und zur lokalen Klimaanpassung.

Festsetzungen zur Ausgestaltung der Gebäudedächer sowie zur Nutzung solarer Energien dienen insbesondere dem Klimaschutz und dem Ziel des Ausbaus regenerativer Energien zur Senkung des Kohlendioxidausstoßes. Es werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen um die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Weitere Festsetzungen dienen dem Schutz vorkommender Tierarten vor nachteiligen Auswirkungen der Planungsrealisierung.

Das Plangebiet umfasst folgende Teilbereiche:

WA1: Das allgemeine Wohngebiet WA 1 umfasst die Flächen nördlich sowie östlich des Marie-Bautz-Weges, die zukünftig nicht mehr durch das Berufsförderungswerk genutzt werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, diese Flächen wie oben beschrieben einer neuen Nutzung zuzuführen.

Fläche für den Gemeinbedarf „Kita und soziale Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe“: Zwischen den westlichen und östlichen Baukörpern des WA 1 liegt ein Baufeld für eine Kindertagesstätte.

WA2: Das Teilgebiet WA 2 beinhaltet die Flächen östlich sowie westlich des Anneliese-Tuchel-Weges und wird durch die Flächen für den Gemeinbedarf (BFW und KITA Swebengrund) im Süden und Südosten begrenzt. Die dort bereits vorhandene Bebauung wird über den realen Baukörpern entsprechende Baufelder sowie Tiefgaragenabgrenzungen im neuen Planrecht abgebildet.

Fläche für den Gemeinbedarf Berufsförderungswerk Hamburg sowie Fläche für den Gemeinbedarf Kita Swebengrund: Die Aufteilung in die beiden Bereiche erfolgt, um teilgebietsbezogene Regelungen zu den zulässigen Nutzungen und dem jeweils zulässigen Maß der baulichen Nutzung treffen zu können.

Straßenverkehrsflächen: Marie-Bautz-Weg, Anneliese-Tuchel-Weg, Einmündungsbereich August-Krogmann-Straße, Geh- und Fahrrechte im Bereich WA 1.

Öffentliche Grünfläche: Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Grünzug parallel zur Gleisstraße.

3 PLANERISCHE VORGABEN / AUSWERTUNG GESAMTRÄUMLICHER PLANUNGEN

3.1 Übergeordnete Ziele

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 1 + 7 BauGB, BNatSchG, WHG, BImSchG etc.). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a (2) BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Neben diesen übergeordneten Zielen stellen einzelne Fachpläne folgende Zielvorgaben für das Plangebiet dar:

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung 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.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Es ist somit eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt für das Plangebiet überwiegend das Milieu „Öffentliche Einrichtung“ dar. Die Entwicklungsziele sind u.a.

- „der Erhalt begrünter Flächen(anteile) und die Neuanlage von Vegetationsflächen durch Entseidelungen,
- die Schaffung von freiraumbezogenen Erholungsangeboten für Mitarbeiter, die in den jeweiligen öffentlichen Einrichtungen beschäftigt sind,
- die Förderung von Fassaden-, Dach-, Hofbegrünung sowie naturnahen Vegetationselementen“.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird als „gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches erstreckt sich entlang der Gleisanlagen eine lineare Parkanlage. Die Entwicklungsziele sind u.a.

- „die Sicherung und Entwicklung in angemessener Zuordnung und Größe zu Wohngebieten und Arbeitsstätten sowie von Grünverbindungen als wesentliche Teile des Freiraumverbundsystems,
- der Erhalt und die Aufwertung der infrastrukturellen Ausstattung, Zugänglichkeit und Erreichbarkeit,
- der Schutz und die Entwicklung von naturnah gestalteten Anlagen(-teilen),
- umweltverträgliche Pflegemaßnahmen unter Berücksichtigung der Belange des Arten- und Biotopschutzes, des Bodenschutzes und des Wasserhaushaltes,
- die Verringerung von Bodenversiegelung sowie Lärm- und Schadstoffbelastung“.

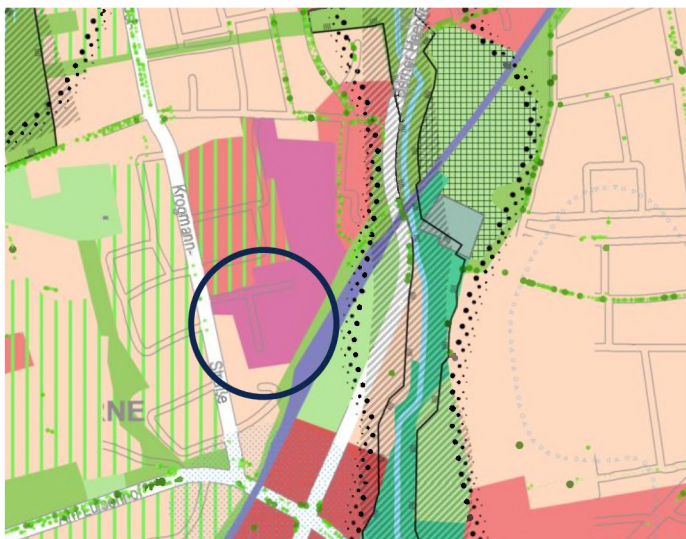


Abbildung 1: Ausschnitt Landschaftsprogramm LaPro

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt darüber hinaus keine weiteren Flächendifferenzierungen dar. Im Plangebiet und erweiterten Umfeld bestehen keine landschaftlich geprägten Biotopentwicklungsräume sowie keine Flächen für den Biotopverbund.

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

3.4 Baustufenplan

Der Baustufenplan Farmsen vom 20. Mai 1955 (s. Abbildung 18) setzt den überwiegenden Teil des Plangebietes als „Flächen mit besonderer Nutzung“ mit den Zweckbestimmungen „Versorgungsheim Farmsen“ und „Kläranlage“ fest. Da diese Darstellungen nicht mehr mit der Realität entsprechen, sind Vorhaben in diesem Bereich aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen. Auf der Grundlage des § 34 BauGB wurde bereits die Wohnbauentwicklung im westlichen Teil des Plangebietes realisiert.

Bis auf die nördliche, westliche und südliche Ecke des Geltungsbereiches war im Baustufenplan ein „Landschaftsschutzgebiet“ festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich heute nicht mehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Schutzgebietes.

3.5 Integriertes Klimaschutzkonzept Wandsbek

Der Bezirk strebt eine bestmögliche Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen in allen Bereichen des Planens und Bauens an. Mit dem 2020 beschlossenen integrierten Klimaschutzkonzept für den Bezirk Wandsbek wird eine Arbeitsgrundlage für die zukünftigen bezirklichen Klimaschutzaktivitäten gebildet, deren Umsetzung dazu beitragen soll, Wandsbek sukzessive klimafreundlicher zu gestalten. Es wurden folgende Handlungsfelder festgestellt:

- Gebäudeenergie
- Mobilität
- Stadtraum
- Recycling, Konsum und Ernährung
- Kommunikation und Akteursbeteiligung

Die Klimaschutzaspekte werden im Bebauungsplan erörtert, soweit möglich verankert sowie im städtebaulichen Vertrag gesichert. Dies geschieht beispielsweise über die Festsetzung von Dachbegrünung und eines Mindestanteiles an Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden, die Sicherung und Schaffung öffentlicher Räume mit einer hohen Aufenthaltsqualität und Schaffung von Infrastrukturen für nachhaltige Mobilitätsformen.

Eine weitergehende verpflichtende Einbindung von klimarelevanten Aspekten im Rahmen des Bauantragsverfahrens erfolgt über das Hamburgische Gesetz zum Schutz des Klimas (Hmb-KliSchG) vom 20. Februar 2020. Die Rechtsverordnung zur Umsetzung der Ziele des Hmb-KliSchG ist durch die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft am 01. Januar 2021 in Kraft getreten.

3.6 Vertrag für Hamburgs Stadtgrün

Die Bürgerschaftsdrucksache 21/16980 vom 24.04.2019 hat zum Ziel, die Naturquantität und -qualität in Hamburg zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß Einigung mit der Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ darf der vorhandene Bestand an öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen daher grundsätzlich nicht für bauliche Entwicklung in Anspruch genommen werden. Bei der Entwicklung neuer Quartiere sollen regelhaft weitere öffentliche Grünanlagen geschaffen werden.

Für die Umsetzung dieser Vereinbarung wurde ein Vertrag für Hamburgs Stadtgrün (VfHHS) zwischen den Senatsbehörden und den Bezirksämtern sowie anderen städtischen Trägern der Grünentwicklung (Drucksache 21/01547 vom 17. Juni 2021, beschlossen am 22. Juni 2021) geschlossen. Mit dem Vertrag verpflichten sich die Vertragspartner auf eine eigenverantwortliche und aktive Umsetzung dieses Ziels. Durch den Senatsbeschluss des Vertrags hat dieser für die Bebauungsplanung den Charakter eines übergeordneten, gemeindlichen Konzeptes i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit als öffentlicher Belang in der Abwägung zu berücksichtigen.

3.7 Fachkarte Grün Vernetzen

Die Fachkarte Grün Vernetzen stellt die gesamtstädtische Freiraumstrategie der Stadt Hamburg dar und formuliert die ökologisch-freiraumplanerischen Anforderungen für Stadtentwicklungsprozesse. In der Fachkarte Grün Vernetzen ist der Geltungsbereich überwiegend gekennzeichnet mit „Bauflächen“. Entlang des Bahndamms an der Ostseite des Geltungsbereichs verläuft eine „Parkanlage außerhalb von Landschaftsachsen und Grünen Ringen“. Teilbereiche des Plangebietes sind als „Prioritäre Flächen mit hohem Versickerungspotenzial“ dargestellt.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplans sind mit geeigneten Maßnahmen aus dem Maßnahmenkatalog der Fachkarte zu ergänzen:

für die Parkanlage:

- Erhalt und Entwicklung der Parkanlagen, Freihaltung der Parkanlagen in der inneren Stadt von Bebauung,
- Erhalt und Entwicklung von Kleingärten, Friedhöfen und sonstigen Grünflächen, Verbesserung ihrer Einbindung in das Grüne Netz.

für die Bauflächen:

- Schutz der Böden und ihres Wasserhaushalts sowie Erhalt und Förderung der Bodenfunktionen,
- Erhalt, Schaffung und Vernetzung halböffentlicher und privater Freiflächen für wohnungs- bzw. arbeitsplatznahe Erholung,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes, Einbeziehung zentraler Grünräume und Stadtplätze in das Grüne Netz,
- Förderung von Fassaden-, Dach-, Grundstücksbegrünung und naturnaher Vegetation,
- Reduzierung von Umweltbelastungen, die von Arbeitsstätten und Erschließungen ausgehen können,
- Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts durch Vermeidung unnötiger Versiegelungen und Förderung der örtlichen Versickerung,
- Gestaltung von Siedlungsrändern, Betonung ortstypischer Landschaftselemente,
- Erhalt baumgeprägter Siedlungsstrukturen.

für die prioritären Flächen mit hohem Versickerungspotenzial:

- Schutz der Böden und ihres Wasserhaushalts sowie Erhalt und Förderung der Bodenfunktionen und ihrer Bedeutung für Mensch, Klima/Luft, Gewässer und Grundwasser und als Standort für Pflanzen und Tiere,
- Förderung von Versickerung, Verdunstung und Rückhalt des Regenwassers im besiedelten und nicht besiedelten Bereich.



Abbildung 2: Ausschnitt Fachkarte Grün vernetzen

3.8 Schutzgebiete

Im Planungsraum sind keine europäischen Schutzgebiete sowie Natur- und Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. mit § 14 HmbBNatSchAG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten, Überschwemmungsgebieten und Hochwasserschutzbereichen.

3.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 6 Ab. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384) in der Denkmalliste eingetragenen Objekte. Bei dem Gebäude am Swebengrund 10 (Flurstück 5327) handelt es sich um ein Prüfobjekt der Denkmalpflege, bei dem eine Bewertung noch aussteht. Dieser Umstand wurde im Verfahren hinreichend berücksichtigt.

Westlich und südlich des bereits realisierten Wohnungsneubaus schließt die denkmalgeschützte Siedlung „Gartenstadt Farmsen“ an. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befinden sich als Kulturdenkmalensemble gelistete und erhaltenswerte Backsteingebäude.

Bodendenkmäler, archäologisch bedeutsame Landschaften bzw. archäologische Vorbehaltsflächen, Grabungsschutzgebiete, Hügelgräbergruppen etc. sind gemäß der Denkmalkartierung Hamburg im Plangebiet nicht vorhanden.

4 AUSGANGSSITUATION: BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

Als Untersuchungsrahmen für den Fachbeitrag wurden folgende Daten ausgewertet:

- Umweltbezogene Darstellungen des Geoportals der Hansestadt Hamburg, u.a. des Landschaftsprogramms LaPro sowie der Karte Grün vernetzen,
- Darstellungen des Bebauungsplan-Entwurfs, Büro clausen seggelke stadtplaner, Hamburg, Stand: März 2025;
- Funktionsplanung für das Teilgebiet WA 1 sowie die Gemeinbedarfsflächen „Kita und soziale Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe“, Stand 08/24 (Werk Architekten);
- Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung zum Projekt Marie-Bautz-Weg in Hamburg-Farmsen, Dipl. Biologe Karsten Lutz, Hamburg 07/2024;
- Gutachten zur Gehölzwertberechnung nach dem „Erfassungsbogen zur Berechnung des Ersatzbedarfs gemäß Baumschutz-VO“ der Hansestadt Hamburg für 218 Bäume auf dem Grundstück Marie-Bautz-Weg in 22159 Hamburg, Sachverständigenbüro für Baumbegutachtung und -bewertung, Lübeck 04/2023;
- Baugrundbeurteilung Marie-Bautz-Weg, Bebauungsplan Farmsen-Berne, Neubau Wohnquartier, Büro Burmann, Mandel + Partner, Hamburg 05/2023.
- Entwässerungskonzept zum B-Plan Farmsen-Berne 4“, Neubau von ~ 455 Wohneinheiten mit 2 Tiefgaragen in der Straße Marie-Bautz-Weg in Hamburg Farmsen, Büro MIT Matteit Technische Ingenieure, Hamburg 08/2024.

4.1 Schutzgut Boden/Wasser

4.1.1 Ausgangssituation

Topographie:

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

Aufgrund der Höhenlage 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.

Boden:

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 mind. 70 %, im Bereich der Verkehrs- und Erschließungsflächen mind. 90 %. Im Bereich der Kita Swebengrund liegen keine Vermessungsdaten vor, hier ist voraussichtlich der Versiegelungsgrad durch den hohen Anteil an unbefestigten Vegetations- und Spielflächen am geringsten.

Für das Vorhabengebiet WA1 wurde eine Baugrundbeurteilung erarbeitet mit folgendem Ergebnis: Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse wurden 23 Kleinrammbohrungen mit Tiefen bis max. 10,0 m durchgeführt. Im Bereich der Sondierungen stehen unter den teilweise vorhandenen Oberflächenbefestigungen Auffüllungen bzw. aufgefüllte Oberböden an. Die aufgefüllten

Oberböden setzen sich aus humosen und schluffigen Sanden zusammen. Sie enthalten Ziegelreste und weisen Dicken von 0,25 m bis 1,8 m auf. Bei den Auffüllungen handelt es sich um Sande unterschiedlicher Körnungen, die auch schluffig sein können und Lehmbrocken enthalten. Örtlich sind auch Bauschutt-, Glas-, Kunststoff- und Schlackereste enthalten. Selten sind aufgefüllte (umgelagerte) Geschiebeböden vorhanden. Die Basis der Auffüllungen wurde in Tiefen von 0,5 m bis 5,1 m (i.M. rd. 2,5 m) unter Geländeniveau erkundet.

Zumeist werden die Auffüllungen von Sanden unterlagert, die bereichsweise in unterschiedlichen Tiefen Schluffbänder oder Einlagerungen von Geschiebelehm, teilweise in Wechsellagerung, bis hin zu kompakten Lehmschichten aufweisen, deren Ausdehnung nicht genau eingeschätzt werden kann. Eine größere Lehmschicht ist nach den Aufschlüssen zumindest im nordwestlichen Baufeld gegeben.

Zur Tiefe folgt unter den Sanden ein Geschiebehorizont (i.W. Mergel), der ebenfalls teilweise in Wechsellagerung mit Sanden, bereichsweise mit Einlagerungen aus Beckenschluff oder Beckenton ansteht. Die Oberfläche dieses bindigen, offenbar annähernd flächenhaft anstehenden Horizontes liegt auf einem Niveau zwischen etwa +16,4 mNHN und +19,4 mNHN, i.M. bei rd. +17,5 mNHN.

Grundwasser:

In den Baugrundaufschlüssen wurden Wasserstände in Flurtiefen zwischen 1,8 m und 5,0 m angetroffen. Dies entspricht einem Höhenniveau zwischen +19,3 mNHN bis +21,2 mNHN. Die Wasserstände wurden in den ungestützten Bohrlöchern gemessen und sind daher verfahrensbedingt als nicht ausgepegelt anzusehen. Gemittelt liegen sie baufeldbezogen bei etwa +20,0 mNHN bis +20,5 mNHN.

Nach den Angaben im Hamburger Geoportal ist aus Langzeitmessungen in umliegenden Grundwassermessstellen für das Baugelände ein mittlerer Grundwasserstand von etwa +17,0 mNHN interpoliert worden. Die maximalen Wasserstände betragen etwa +18,5 mNHN bzw. +19,0 mNHN. Bei den Wasserständen in den oberen Sanden handelt es sich entsprechend um Stauwasser, das sich durch versickerndes Niederschlagswasser auf den gering wasserdurchlässigen Geschiebeböden zur Tiefe gebildet hat. Bei den Wasserständen in den tieferen Sanden handelt es sich um Grundwasser des 1. GW-Leiters, das z.T. gespannt unter dem Geschiebe-mergel ansteht.

Der Schwankungsbereich der Stauwasserstände ist nicht genau bekannt. Er wird mit etwa $\pm 0,5$ m angenommen. Das Stauwasser weist nach den Messergebnissen kein einheitliches Gefälle auf. Es wird in Abhängigkeit der geologischen Verhältnisse zum Grundwasser absickern. Es scheint einen Hochpunkt im zentralen Nordbereich, möglicherweise infolge des hier vorhandenen Sportplatzes, aufzuweisen und von hier aus in westliche, östliche und südliche Richtung abzusickern. Das Grundwasser hingegen weist eine südwestlich gerichtete Fließrichtung auf.

Oberflächengewässer:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

Altlastenverdächtige Flächen:

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im hamburgischen Fachinformationssystem für Bodenschutz und Altlasten (Altlastenhinweiskataster) die altlastenverdächtige Fläche

Swebengrund (Fl.-Nr.: 7442-005-00) im südöstlichen Bereich des Neubauvorhabens verzeichnet. Die mit Schwermetallen, PAK, PCB und Sulfat belasteten Ablagerungen östlich des zu erhaltenden Gebäudes des Berufsförderungswerkes wurden bis an die Grundstücksgrenze entfernt. Sofern nähere Untersuchungen dies ergeben, sind im Rahmen des Neubaus der Aushub von schadstoffbelasteten Böden oder weitere Maßnahmen erforderlich.

4.1.2 Umweltauswirkungen der Planung

Boden:

Versiegelungen und Überbauungen führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen, zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Betroffen sind hier allerdings wie bereits oben dargestellt überwiegend anthropogen überformte Böden sowie Bereiche, in denen der Versiegelungsgrad durch die Bestandsbebauung und die Erschließungsflächen bereits jetzt sehr hoch ist.

Um die Auswirkungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Wasser (und Pflanzen- und Tierwelt) im Vergleich zum Bestand zu ermitteln, wurde für die folgenden fünf Teilgebiete eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Hamburger Staatsrätemodell durchgeführt:

- Neubauquartier WA 1,
- Neubau Gemeinbedarfsfläche Kita/soziale Einrichtungen,
- Gemeinbedarfsfläche BFW,
- Gemeinbedarfsfläche Kita Swebengrund,
- Straßenabschnitt des Marie-Bautz-Weges, der von Umplanungen betroffen ist.

Die Teilgebiete „WA 2 Bestandsbebauung Anneliese-Kuchel-Weg“ und öffentliche Grünfläche Parkanlage FHH sowie der Straßenabschnitt des Marie-Bautz-Weges, der von Umplanungen nicht betroffen ist, wurden nicht in die Bilanzierung einbezogen, da hier keine wesentlichen Eingriffe zu erwarten sind bzw. der Bestand planungsrechtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen wird.

Die Ergebnisse der Bilanzierung incl. aller Tabellen und zweier Übersichtspläne sowie alle Herleitungen und Bewertungen sind im Anhang 6 zum Fachbeitrag ausführlich dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass in allen Eingriffsbereichen außer im Teilgebiet öffentlicher Straßenraum 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 WA 1 (Neubaubereich) 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 Neubaugebiet vorgesehen sind (s. auch Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf/Funktionsplanung für das Teilgebiet WA1, Stand August 2024 (Werk Architekten), für die gemäß Staatsrätemodell eine Punktzahl von 3 bzw. 4 Punkten vergeben wird.

Für den Bereich der Kita Swebengrund kann ebenfalls im Rahmen der geplanten baulichen Erweiterung eine deutliche Verbesserung erreicht werden, wenn alle Baukörper mit einer Dachbegrünung versehen werden.

Für den Bereich des öffentlichen Straßenraums ergibt sich eine leicht negative Bilanz. Der Grund hierfür liegt in der erforderlichen Verkleinerung von Flächen des Straßenbegleitgrüns infolge der angepassten Form des Wendehammers bzw. des erforderlichen Nachweises von öffentlichen Stellplätzen. Durch die positive Gesamtbilanz im Plangebiet (22.673 Punkte jeweils für Boden und Pflanzen/Tiere) wird dieses Defizit jedoch mehr als ausgeglichen.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf/Funktionsplanung für das Teilgebiet WA1, Stand August 2024 (Werk Architekten)

Wasser:

Für das Vorhabensgebiet WA1 wurde ein erstes Entwässerungskonzept erarbeitet. Demnach werden Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeleitet. Schmutzwasser wird an das öffentliche Siel in der Planstraße angeschlossen.

Zur dezentralen Rückhaltung, Speicherung, gedrosselten Ableitung und zur Verdunstung von Oberflächenwasser sind nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Extensive Begrünung aller Dachflächen;
- Intensive Begrünung aller Tiefgaragenflächen, die nicht für Lüftungstechnik-, Wege- und Feuerwehraufstellflächen erforderlich sind (die Dachflächen der Tiefgaragen erhalten eine ca. 15 cm dicke Grobkies-Schüttung zur Vergrößerung des Anstauvolumens, darüber eine ca. 50-60 cm hohe Substratschichtung für die Begrünung);

- Ausführung der Wegeflächen als Fugenpflaster;
- Anlage von Vegetationsflächen mit Versickerungs- und Verdunstungsleistung
- Bau von drei unterirdischen Füllkörperrigolen, denen das Regenwasser zur dortigen Versickerung zugeführt wird: Diese liegen nach derzeitigem Planungsstand westlich des Baufeldes NordWest, unter dem Wendehammer westlich der Kita sowie im Zufahrtbereich des südlichen Baukörpers.
- Das im Osten anfallende Oberflächenwasser muss entweder über eine Doppel-Hebeanlage erfolgen oder aber per Baulast / Leitungsrecht mit über die im Süden vorhandenen Grundstiele (weiter) an das öffentliche Siel abgeleitet werden.

4.1.3 Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden durch Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert:

- Festsetzung § 2 Nr. 10: Dachbegrünung,
- Festsetzung § 2 Nr. 13: Rückhaltung, Versickerung., Sammlung und Nutzung von Oberflächenwasser,
- Festsetzung § 2 Nr. 15: Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten von Wege- und Stellplatzflächen,
- Festsetzung § 2 Nr. 16: Begrünung von Tiefgaragen,
- Festsetzung § 2 Nr. 17: Anpflanzgebote für Bäume in Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen,
- Festsetzung § 2 Nr. 18: Erhaltungs- und Anpflanzgebote für flächige Gehölzbestände.

4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

4.2.1 Ausgangssituation und Umweltauswirkungen der Planung

4.2.1.1 Vegetation/Bäume

Die prägendste Vegetationsstruktur im Plangebiet sind Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen. Flächig bewachsene Vegetationsflächen kommen nur im Bereich des Grünzuges am östlichen und nördlichen Plangebietsrand vor.

Zur Einschätzung, ob mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ggf. Beeinträchtigungen oder Überplanungen des vorhandenen Bestandes verbunden sind, wurde ein Baumgutachten erarbeitet. Das beauftragte Sachverständigenbüro erfasste im Frühjahr 2023 218 Bäume, wovon 130 Bäume im Neubaubereich liegen sowie 88 Bäume in den Flächen für Gemeinbedarf (Kita Swebengrund).

Alle kartierten Bäume wurden in zwei Tabellen erfasst sowie in zwei Lageplänen mit Nummern dargestellt (Andresen Landschaftsarchitekten 2024):

- Plan 1: Lageplan Baumbestand, Baumfällungen und Baumschutzmaßnahmen im Vorhabenbereich WA1 (Verkleinerung s. Abbildung 4),
- Plan 2: Lageplan Baumbestand und überplante Bäume im Bereich Kita Swebengrund (Verkleinerung s. Abbildung 14),
- Anhang: Baumtabellen
- Tabelle 7 im Anhang: „Baumbestand und überplante Bäume im Vorhabenbereich WA1“,
- Tabelle 8 im Anhang: „Baumbestand und potenziell überplante Bäume im Bereich Kita Swebengrund“.

Die Tabellen erfassen alle kartierten Bäume mit Angaben zur Art, Größe und Zustand. Zudem wurde der Gehölzwert berechnet. Die Wertermittlung beruht auf den „Arbeitshinweisen zum Vollzug der Baumschutzverordnung und der dabei zu beachtenden artenschutzrechtlichen Vorschriften der Freien und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Natur- und Ressourcenschutz, Abteilung Naturschutz (Stand: 15.01.2015)“. Unter Zugrundelegung verschiedener Parameter (z.B. Baumtyp, Stammdurchmesser, Kronendurchmesser, Zustand) werden Punkte verteilt, die dann im Ergebnis addiert werden. Die Summe entspricht einer Kategorie, die dann einen Ersatzbedarf in neu zu pflanzenden Bäumen regelt oder einen Geldbetrag festsetzt.

Die Ersatzbaumberechnung erfolgt unter Maßgabe des „Erfassungsbogens zur Berechnung des Ersatzbedarfs gemäß Baumschutz-VO der Hansestadt Hamburg“. Die Berechnung der Baumwerte auf dem Erfassungsbogen basiert auf dem Stand vom 01.11.2014 und wurde am 26.06.2017 aktualisiert. Das Ergebnis zeigt jeweils den betrachteten Einzelbaum mit der ermittelten Wertgruppe und die Gesamtpunktzahl sowie die sich ableitenden Pflanzbäume und der Geldbetrag.

Hinweis: Die Fertigstellung des Baumgutachtens erfolgte ungefähr zeitlich mit der Novellierung der Hamburger Baumschutzverordnung im Frühjahr 2023. 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

Nachfolgend werden die einzelnen Vegetationsbereiche im Plangebiet genauer beschrieben:

Bäume am Baufeld NordWest (WA1):

Nördlich des Baufeldes erstreckt sich auf dem Nachbargrundstück unmittelbar an der Grundstücksgrenze eine markante Reihe Laubbäume (Baum-Nr. 3-6). Zwischen dem Vorhabengrundstück und dem Nachbargrundstück besteht ein erheblicher Höhenunterschied, der über eine steile Böschung abgefangen wird. Die vier Bäume (drei Bergahorne, 1 Winterlinde) wurden wahrscheinlich im Baujahr des Denkmalensembles gepflanzt und haben imposante Stammdurchmesser von 100-110 cm. Sie bleiben erhalten und werden durch Kronenrückschnitte auf die geplante Baumaßnahme vorbereitet. Sofern im Bereich des Vorhabengrundstückes und damit auch im Bereich des Kronentraufbereiches Höhenangleichungen erforderlich sind, werden zum Schutz der Bäume Sonderbauweisen in Abstimmung mit einem Baumgutachter notwendig. Welche Sonderbauweisen zum Einsatz kommen sollen, wird im weiteren Verfahren auf der Grundlage dann vorliegender Höhenplanungen geprüft.

In Fortsetzung der Baumreihe nach Osten stehen zwei weitere, allerdings deutlich kleinere Bäume (Baum-Nr. 7 und 9), eine Robinie und ein Ilex. Die Robinie hat eine große Stammwunde und entfällt, der Ilex kann erhalten bleiben. Baum-Nr. 8, eine mächtige Winterlinde, steht auf dem Nachbargrundstück und kann ebenfalls erhalten bleiben.

Die zwei kleineren Bäume Nr. 1, 2 (Spitzahorn, Amberbaum) sowie die Baumreihe Baum-Nr. 10-13 (zwei größere Zuckerahorne, zwei Robinien) müssen voraussichtlich entfallen, da sie im Bereich zukünftiger Feuerwehr- und Tiefgaragenzufahrten liegen.



Abbildung 5: Bäume am nördlichen Rand des Baufeldes NordWest im WA1



Abbildung 6: Baum-Gruppe 10-13 östlich des Baufeldes NordWest (WA1) im Bereich einer geplanten Feuerwehzufahrt

Bäume am nördlichen Rand des Baufeldes NordOst (WA1):

Die Einzelbäume und Baumgruppen am nördlichen Rand des Plangebietes (Baum-Nr. 14-49) erstrecken sich zwischen den derzeitigen Erschließungs- und Stellplatzflächen und der nördlichen Grundstücksgrenze. Der sehr schmale Baumstreifen im Westen entwickelt sich im Verlauf nach Osten zu einer breiteren Gehölzfläche mit Anschluss an den Grünzug entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Der Gehölzfläche sind kleinteilig Rasenflächen mit einzelnen Bänken vorgelagert.



Abbildung 7: Gehölzbestand nördlich des Baufeldes NordOst (WA1)

Der Gehölzbestand besteht überwiegend aus Spitzahornen mit vereinzelt Eichen, Hainbuchen und Linden mit überwiegenden Stammdurchmessern (Std.) von 25 bis 45 cm. Der Gehölzunterwuchs aus Sträuchern ist teilweise als Hecke geschnitten. Der überwiegende Teil der Gehölzgruppe kann erhalten bleiben. Eine Ausnahme bildet eine Gruppe aus fünf Spitzahornen sowie einer Platane (Baum-Nr. 27-32, Std. 35-55 cm), die für eine neue Rad- und Fußwege-trasse in Richtung Norden überplant werden. Bei den Bäumen in direkter Nachbarschaft zu den überplanten Bäumen (Baum-Nr. 26, 34) sind ggf. Kronenrückschnitte erforderlich.

Die Kronentraufbereiche der Bäume 14-18 und 20 liegen bereits jetzt schon innerhalb befestigter Erschließungsflächen. Da das Gelände hier voraussichtlich um mehr als 20 cm aufgefüllt werden muss, sind in diesem Bereich im weiteren Planungsprozess ggf. Baumschutzmaßnahmen und Sonderbauweisen gutachterlich zu prüfen (z.B. Kronenrückschnitt).



Abbildung 8: Bäume im Bereich einer geplanten Fuß- und Radwege-trasse nach Norden

Bäume im Grünzug:

Der Grünzug am östlichen Plangebietsrand parallel zu den Gleisanlagen liegt überwiegend auf öffentlichem Grund. Er wird durch einen schmalen Vegetationsstreifen auf den angrenzenden privaten Grundstücksflächen des geplanten WA1 ergänzt und bildet einen geschlossenen Gehölzgürtel aus überwiegend größeren Bäumen mit teilweisem Gehölzunterwuchs aus Sträuchern (Baum-Nr. 50-89). Es kommen überwiegend Winterlinden, Hainbuchen und Zuckerahorn vor, vereinzelt Bergahorn, Ulme, Stieleiche, Platane. Ein Teil der Kronentraufbereiche der Bäume liegt bereits jetzt sehr nah an den Bestandsgebäuden bzw. im Bereich der versiegelten Erschließungs- und Stellplatzflächen.

Innerhalb des Grünzuges verläuft ein Fuß- und Radweg in Nord-Süd-Ausrichtung, der im Süden bis zur S-Bahn-Haltestelle Farmsen und nach Norden zum Berner Heerweg führt und intensiv genutzt wird. Beidseitig des Weges erstrecken sich gemähte Rasenflächen, die in die begleitenden Gehölzgürtel übergehen. Auch der Übergang zu den überwiegend steilen Böschungen der Gleistrasse ist dicht mit Bäumen und Sträuchern bestanden.



Abbildung 9: Öffentlicher Grünzug zwischen WA1 und Gleistrassen (rechts: Blick von der Vorhabenfläche auf den Grünzug mit weit ausladenden Kronen des Zuckerahorns)



Abbildung 10: Gehölzgürtel im Grünzug mit Bäumen auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen (Übergang zwischen WA1 und öffentlicher Grünfläche)

Im Hinblick auf die geplante Neubebauung ist festzustellen, dass diese bereichsweise noch näher an den Gehölzbestand heranrückt als die Bestandsbebauung. Da jedoch die erforderlichen zukünftigen Wegeflächen östlich der Bebauung deutlich schmäler als im Bestand dimensioniert sind (keine Stellplatzflächen und Zufahrten, nur Fußwege), liegen die zukünftigen Baufelder überwiegend in derzeit bereits versiegelten Stellplatz- und Erschließungsflächen.

Einige Bäume des Grüngürtels reichen jedoch trotzdem mit weit ausladenden Kronen (insbesondere der Zuckerahorne) zu nah an die zukünftige Bebauung heran und müssen daher entfernt werden. Das betrifft die Bäume Nr. 60 (Baumhasel, Std. 17 cm), Nr. 75 (Ulme, Std. 65 cm), Nr. 76 (Sommerlinde, Std. 34 cm), Nr. 80 (Zuckerahorn, Std. 80 cm), Nr. 85 (Spitzahorn, Std. 55 cm), Nr. 86 (Zuckerahorn, Std. 90 cm), Nr. 87 (Hainbuche, Std. 45 cm). Bis auf Baum Nr. 87 liegen alle überplanten Bäume auf den privaten Grundstücksflächen des WA1.

Bei weiteren Bäumen ist voraussichtlich ein Kronenrückschnitt erforderlich. Das betrifft die Bäume Nr. 61 (Rotbuche, Std. 20-35 cm), Nr. 69 (Zuckerahorn, Std. 48 cm), Nr. 70 (Bergahorn,

Std. 42 cm), Nr. 71 (Winterlinde, Std. 42 cm), Nr. 72 (Winterlinde, Std. 47 cm), Nr. 73 (Winterlinde, Std. 35 cm), Nr. 74 (Winterlinde, Std. 40 cm), Nr. 77 (Hainbuche, Std. 35cm), Nr. 88 (Winterlinde, Std. 60 cm).

Im Nordosten des Grünzugs ist die Verbreiterung einer bestehenden Wegetrasse geplant, um die neugeplante, nördlich des Baufeldes NordOst verlaufende Fuß- und Radwegetrasse an den Weg im Grünzug anzubinden. Hierfür sind ebenfalls voraussichtlich Kronenrückschnitte an den benachbarten Bäumen Nr. 52 sowie 56-58 erforderlich.



Abbildung 11: Geplante Verbreiterung einer vorhandenen Wegetrasse nördlich des Baufeldes NordOst zur Anbindung an den Grünzug

Weiterhin ist an einigen Stellen im Gehölzgürtel eine Beseitigung des Unterwuchses vorgesehen, um eine größere Durchlässigkeit und visuelle Verbindung zwischen dem Neubaubereich (Eingangsbereiche liegen auf der Ostseite) und dem öffentlichen Grünzug herzustellen. Der vorhandene Zaun, der derzeit die öffentlichen und privaten Freiflächen trennt (s. Abbildung 10), wird auf der gesamten Länge entfernt. Punktuell sind sog. Aktionsfelder im Übergang zum Grünzug geplant, die als Aufenthalts- und Wegeflächen gestaltet werden (s. auch Kap. 4.2.2).

Bäume im Bereich der Stellplatzanlage des BFW bzw. an der derzeitigen Privatstraße (WA1):

Im Bereich des platzartig aufgeweiteten Vorfelds des Berufsförderungswerks stehen größere Baumgruppen und viele Einzelbäume (Baum-Nr. 90-130). Die zwei markantesten Gruppen bzw. Baumreihen mit den größten und ältesten Bäumen bilden folgende Bäume: Baumgruppe Nr.

90-96 (Roteiche, Std. 30 cm, Hainbuchen, Std. 30-35 cm, sowie Zuckerahorn und Platane, Std. 70 und 90 cm) sowie Baumgruppe Nr. 97-101 (drei Winterlinden, Std. 30-35 cm sowie Zuckerahorn und Platane, Std. je 60 cm). Sie stehen jeweils in größeren Rasenflächen.

Zudem stehen in den gebäudenahen Eingangsbereichen des BFW einige markante Einzelbäume: Baum-Nr. 102-105 (Platane, Flügelnuss, Zuckerahorn und Kiefer, Std. 50-60 cm).

Alle anderen Bäume sind noch sehr jung und wurden mit dem bereits realisierten Bauvorhaben im WA2 als Ersatzbäume gepflanzt (Baum-Nr. 106-130, Hainbuche, Spitzahorn oder Feldahorn, Std. 0,065-0,13 cm). Sie wurden im Baumgutachten nicht einzeln bewertet.



Abbildung 12: Markante Baumgruppen im Stellplatz-Bereich BFW

Alle 40 Bäume in diesem Bereich werden aufgrund ihrer Lage im oder direkt am geplanten Bau-
feld oder auf zukünftigen Tiefgaragen- und Erschließungsflächen überplant und entfallen.

Bäume südlich des BFW:

Zwischen dem südlichen Gebäude des Berufsförderungswerks und dem Wohnhochhaus (WA2) stehen drei Einzelbäume: Baum-Nr. 131 Zuckerahorn, Std. 60 cm, Nr. 132 Zeder, Std. 42 cm, Nr. 133 Rosskastanie, Std. 70 cm.

Alle drei Bäume können voraussichtlich erhalten bleiben, da hier baulich keine Veränderungen vorgesehen sind.

Bäume im WA2:

Auf den Tiefgaragenflächen und privaten Grünflächen der vor einigen Jahren gebauten Wohnquartiere am Marie-Bautz-Weg und am Anneliese-Tuchel-Weg stehen zahlreiche Laubbäume, die nicht einzeln erfasst wurden, da hier in absehbarer Zeit keine Veränderungen zu erwarten sind. Viele der Bäume stehen auf begrüntem Tiefgaragenflächen oder in den Randbereichen im Übergang zu den benachbarten Grundstücken.

Ein etwas großflächiger, noch recht junger Gehölzbestand außerhalb von Tiefgaragenflächen befindet sich am östlichen Rand des WA2. Hier wurden im Zuge der Neubebauung einige Laubbäume gepflanzt, die flächig mit Sträuchern unterpflanzt sind. Die Pflanzung bildet den Übergang zum Berufsförderungswerk und kann sich langfristig zu einer raumbildenden Gehölzinsel inmitten des dichten und stark versiegelten Quartiers entwickeln. Die Fläche wird zum Erhalt festgesetzt (s. auch Kap. 4.2.2).



Abbildung 13: Grüne Insel im WA 2

Straßenbäume im öffentlichen Straßenraum:

Die öffentlichen Straßenbäume wurden nicht einzeln erfasst und im Baumgutachten bewertet.

Im *Marie-Bautz-Weg* stehen beidseitig Straßenbäume, die bis auf drei Ausnahmen erhalten bleiben können. Die drei Bäume entfallen wegen Straßenumbauarbeiten, werden aber im gleichen Bereich durch fünf neue Straßenbäume auf der nördlichen Straßenseite ersetzt.

Im *Anneliese-Tuchel-Weg* stehen beidseitig Blutahorne, die in Gänze erhalten bleiben.

Bäume im Teilgebiet Kita Swebengrund:

Der Baumbestand im Bereich der Kita Swebengrund (Baum-Nr. 134-218) wurde ebenfalls bewertet und vermessen und ist in Lageplan 2 sowie in Tabelle 8 im Anhang dargestellt.

Das gesamte Kita-Areal ist sehr gut durchgrünt und wird insbesondere im Osten, Süden und nach Westen durch einen Gehölzgürtel aus größeren und älteren Bäumen eingerahmt. Am östlichen Rand des Kita-Außengeländes geht der Baumbestand in den Gehölzgürtel des benachbarten Grünzuges über. Es kommen überwiegend Hainbuchen, Traubeneichen und Bergahorn vor, vereinzelt Stieleiche, Eschen, Hainbuche, Feldahorn und Traubenkirsche. Der Bestand ist gemischten Alters. Insbesondere die Traubeneichen erreichen größere Stammdurchmesser (z.B. Baum-Nr. 143-145, 147, 148 mit Std. von 70-100 cm) und haben weit ausladende Kronen (14-20 m) ausgebildet. Dies gilt auch für eine mächtige Stieleiche in der Nordostecke des Kita-Grundstückes (Baum-Nr. 197, Std. 100 cm) sowie eine Traubeneiche (Baum-Nr. 212, Std. 120 cm) in der Südostecke. Beide Bäume sollen erhalten bleiben und wurden vom Baufeld ausgespart.

Insgesamt bildet der beschriebene Baumbestand eine ortsbildprägende und raumbildende dichte grüne Kulisse, die die benachbarte großmaßstäbliche Bebauung sehr gut abschirmt und sichtverschattet. Zudem bilden die Gehölzgruppen und Einzelbäume gut beschattete sowie kleinräumige Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Der größte Teil des Baumbestandes mit 67 Bäumen kann sicher erhalten bleiben, ggf. sind Kronenrückschnitte als sichernde Baumschutzmaßnahmen durchzuführen (z.B. Baum-Nr. 197 und 212).

Im Hinblick auf potenzielle bauliche Erweiterungsmöglichkeiten ist festzustellen, dass 17 Bäume (Baum-Nr. 158-161, 174-182, 193, 206, 215, 217, überwiegend Bergahorne und Hainbuchen) innerhalb des festgesetzten Baufeldes liegen. Da zum derzeitigen Zeitpunkt noch keine Planungen für eine Kita-Erweiterung vorliegen, können keine genaueren Aussagen zu potenziellen Baumverlusten getroffen werden. Als Worst-Case-Annahme ist mit dem Verlust aller Bäume im Baufeld zu rechnen. Dafür müssten gem. Baumschutzverordnung 24 Ersatzbäume gepflanzt werden.

Erhaltenswert und ggf. bei Erweiterungsplänen zu berücksichtigen ist eine Baumgruppe im westlichen Teil des Kita-Geländes. Die Bäume Nr. 174-182 (überwiegend Hainbuchen und Bergahorne) bilden einen dichten Baumhain mit einem geschlossenen Kronendach, unter dem sich gut beschattete kleinteilige und strukturreiche Spielbereiche befinden. Neben einigen jüngeren Bäumen stehen hier mit Baum-Nr. 176 (Hainbuche, Std. 58 cm) und Baum-Nr. 182 (Bergahorn, Std. 55 cm) auch zwei ältere Bäume, die insbesondere erhaltenswert sind.

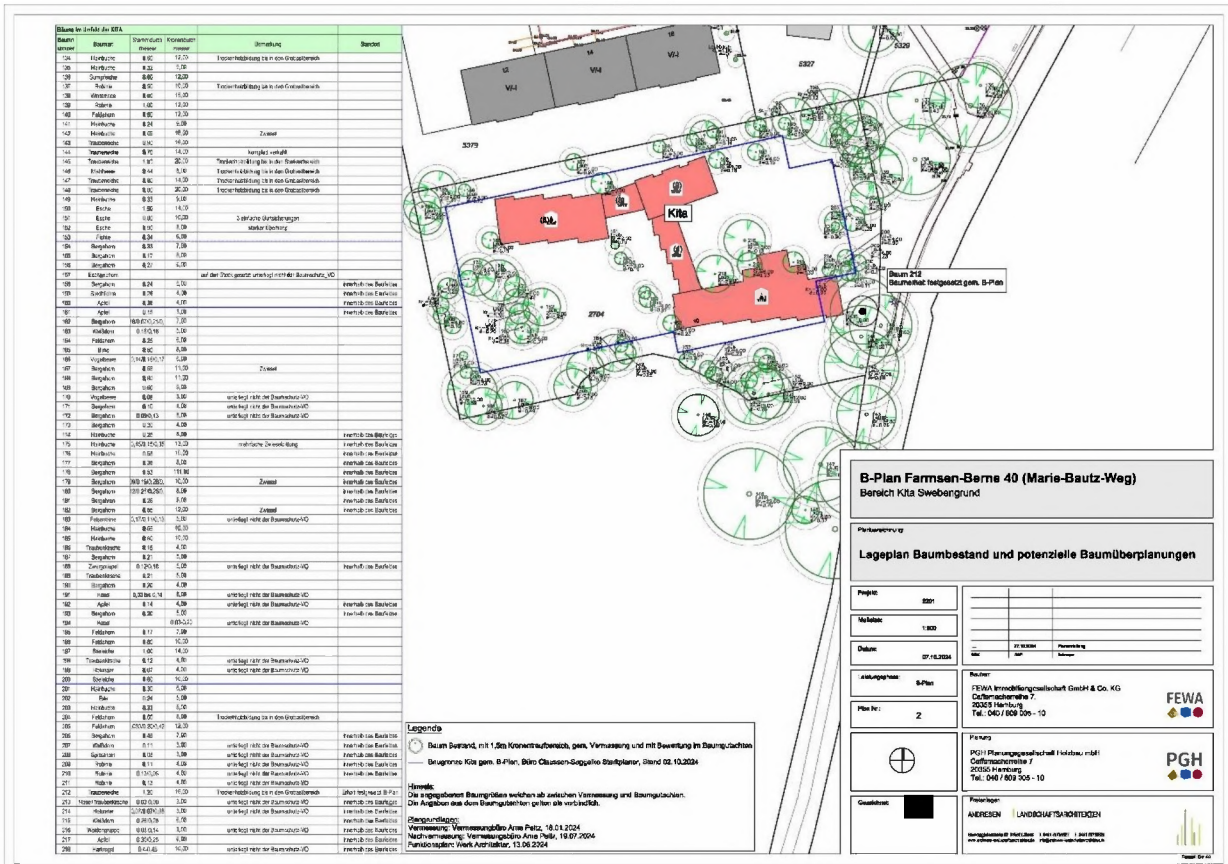


Abbildung 14: Baumbestand im Bereich Kita Swebengrund (Verkleinerung Lageplan 2, Andresen Landschaftsarchitekten Oktober 2024)

Neupflanzungen von Bäumen im WA1/Überschlägige Baumbilanz:

Das neue Wohnquartier WA1 soll trotz hoher Versiegelungsrate eine größtmögliche Durchgrünung mit neuen Bäumen und flächigen Vegetationsbereichen erhalten. Durch die erforderlichen Erschließungsflächen wie Geh- und Radwege (insbesondere durch die breite Trasse nördlich des Baufeldes NordOst) sowie notwendige Feuerwehrrassen und Feuerwehraufstellflächen und durch Flächeninanspruchnahme von Infrastruktur (Fahrradstellplätze, Müllstände etc.) und Technik im Bereich der Tiefgaragendächer (Lüftungsschächte) gibt es für die Begrünung jedoch auch enge Rahmenbedingungen.

Bei einer realistischen Betrachtung scheinen nach jetzigem Kenntnisstand die in Tabelle 1 und in der Funktionsplanung (Verkleinerung s. Abbildung 3) dargestellten 70 neuen Baumstandorte möglich:

Bereich der Neupflanzungen	Anzahl
Bäume in den Blockinnenbereichen der Baufelder NordWest, NordOst und Mitte	24
Bäume im Bereich der Kita	5
Bäume im Gehölzgürtel am nördlichen Plangebietsrand	9
Bäume im Umfeld von Baufeld NordWest	5

Bäume im platzartig gestalteten Bereich südlich der Kita	8
Bäume im Grünzug am Ostrand des Plangebietes	5
Bäume im öffentlichen Straßenraum (Ziel: mind. 1 Baum pro 4 Stellplätze)	10
Bäume westlich Baufeld Mitte	4
Gesamt:	70

Tabelle 1: Übersicht Neupflanzungen von Bäumen im Bereich WA 1

Im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgt noch eine Unterscheidung bzgl. der Baumarten. Voraussichtlich werden auf Grund der vielfältigen Nutzungsansprüche im Bereich der Freiflächen bzw. der Positionierung der Baumpflanzungen auf Tiefgaragenflächen überwiegend klein- und mittelkronige Baumarten zur Verwendung kommen. Großkronige Bäume können voraussichtlich bereichsweise an den Rändern des Plangebietes sowie in Freiflächen außerhalb der Tiefgarage gepflanzt werden.

Vergleicht man die oben dargestellte Annahme von möglichen 70 Neupflanzungen im Teilgebiet WA1 mit der in der Tabelle im Anhang vorerst nur überschlägig ermittelten Anzahl der erforderlichen 84 Ersatzbäume (für 50 nach derzeitigem Kenntnisstand überplante Bäume) wird deutlich, dass voraussichtlich nicht alle Ersatzbäume im Gebiet untergebracht werden können und ggf. Ersatzzahlungen zu leisten sind.

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

Zudem erfolgte im erstellten Baumgutachten wie zu Anfang des Kapitels dargestellt noch eine Wertermittlung nach der alten Baumschutzverordnung, da zu diesem Zeitpunkt noch keine gem. der novellierten Baumschutzverordnung überarbeiteten Erfassungsbögen vorlagen. Zukünftige Fällanträge müssen auf der Grundlage der Vorgaben der rechtskräftigen Baumschutzverordnung gestellt werden, d.h. die Wertermittlung muss zum gegebenen Zeitpunkt aktualisiert werden.

Im Rahmen des Fällantrags ist gem. neuer Baumschutz-Verordnung zudem zu differenzieren, ob es sich - sowohl bei den überplanten Bestandsbäumen als auch bei den Neupflanzungen – um klein- und mittelkronige oder großkronige Bäume handelt. Überplante großkronige Bäume müssen durch großkronige Ersatzbäume ersetzt werden. Ist dies nicht möglich, erhöht sich die Anzahl der erforderlichen Neuanpflanzungen. Auch unter diesem Gesichtspunkt ist die in der Tabelle im Anhang ermittelte Anzahl von 80 Ersatzbäumen nur als erste überschlägige Annahme zu verstehen, die aus den genannten Gründen im Rahmen von späteren Baumfällanträgen verifiziert werden muss.:

4.2.1.2 Fauna

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans können Arten betroffen sein, die nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind. Daher wurde eine faunistische Potenzialanalyse für geeignete Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten angefertigt. Zu untersuchen war, ob gefährdete Arten oder artenschutzrechtlich bedeutende Gruppen im Eingriffsbereich (=Neubaubereich) vorkommen. Die Bestandsgebiete ohne Abriss und Neubau wurden artenschutzfachlich nicht betrachtet.

Zunächst wurde eine Relevanzprüfung vorgenommen, d.h. es wurde ermittelt, welche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche Vogelarten überhaupt vorkommen. Mit Hilfe von Potenzialabschätzungen wurde das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen sowie anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ermittelt. Danach wurde eine artenschutzfachliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchgeführt.

Das Untersuchungsgebiet wurde am 18.04.2023 auf eventuelle Bestände von Fledermäusen, Vögeln und anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie untersucht. Eine Begehung der Gebäude wurde durchgeführt, um Hinweise für eine zurückliegende oder aktuelle Nutzung des Gebäudekomplexes durch artenschutzrechtlich relevante Arten zu erhalten und um das Potenzial für Lebensstätten in und an dem Gebäude hinsichtlich dieser Arten zu beurteilen.

Die Auswahl der potenziellen Arten erfolgte einerseits nach ihren Lebensraumsprüchen (ob die Habitate geeignet erscheinen) und andererseits nach ihrer allgemeinen Verbreitung im Raum Hamburg-Farmsen (maßgebliche Datengrundlagen s. Artenschutzgutachten Kap. 2.2).

Die folgenden Ausführungen fassen die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens zusammen.

Fledermäuse:

Aufgrund der Verbreitungsübersichten können im Raum Hamburg-Farmsen die meisten der in Hamburg vorkommenden Arten vorkommen. Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt.

Fledermäuse benötigen drei verschiedene wichtige Biotopkategorien, die als Lebensstätten im Sinne des § 44 BNatSchG gelten können: Sommerquartiere (verschiedene Ausprägungen, z.B. Baumhöhlen und Gebäude) und frostsichere Winterquartiere (z.B. Keller, Dachstühle, große und alte Baumhöhlen) als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Jagdreviere (Nahrungsräume, z.B. Laubwaldparzellen, feuchtegeprägte Biotope, Brachen mit Staudenfluren, strukturreiche Hecken). Bei der Begehung wurde nach diesen Lebensraumstrukturen gesucht und daraus die Bewertung der Lebensraumeignung des Plangebietes für Fledermäuse abgeleitet.

Quartiere:

Die beiden Bürobauten Nr. 11 und 13 (Gebäude Nr. 11 und 13 in Abbildung 15) sind relativ neue Bauten, die völlig geschlossen errichtet wurden ohne nachträgliche Verschalungen mit Spalten. Es gibt keine Bereiche, in denen großflächig Spalten oder Höhlungen vorhanden sind, die Fledermäusen Quartier bieten könnten. Fledermäuse können hier keine Quartiere haben.

Der Gebäudekomplex Nr. 15/15a weist Dachübergänge und in der Fassade schmale Spalten auf, in denen kleine Fledermausarten im Sommer kleine Tagesquartiere haben könnten.

Der Baum- bzw. Gehölzbestand im und um das Untersuchungsgebiet weist keine Höhlen oder Spalten auf, die für Fledermäuse Quartiere bieten können. Die Bäume sind im Sinne der Verkehrssicherungspflicht gepflegt, so dass keine tiefen Höhlen oder größeren Totholzbereiche entstehen konnten.

Nr.	Beschreibung	Potenzial
11	Modernes Bürogebäude (AWO)	Kein Potenzial für Fledermausquartiere
13	Modernes Bürogebäude (Mousehouse)	
15/15a	Altes Bürogebäude mit Fassadenverkleidungen mit Spalten und Hohlräumen	Potenzial für Sommerquartiere

Tabelle 2: Potenzial für Fledermausquartiere (vgl. Abbildung 15)

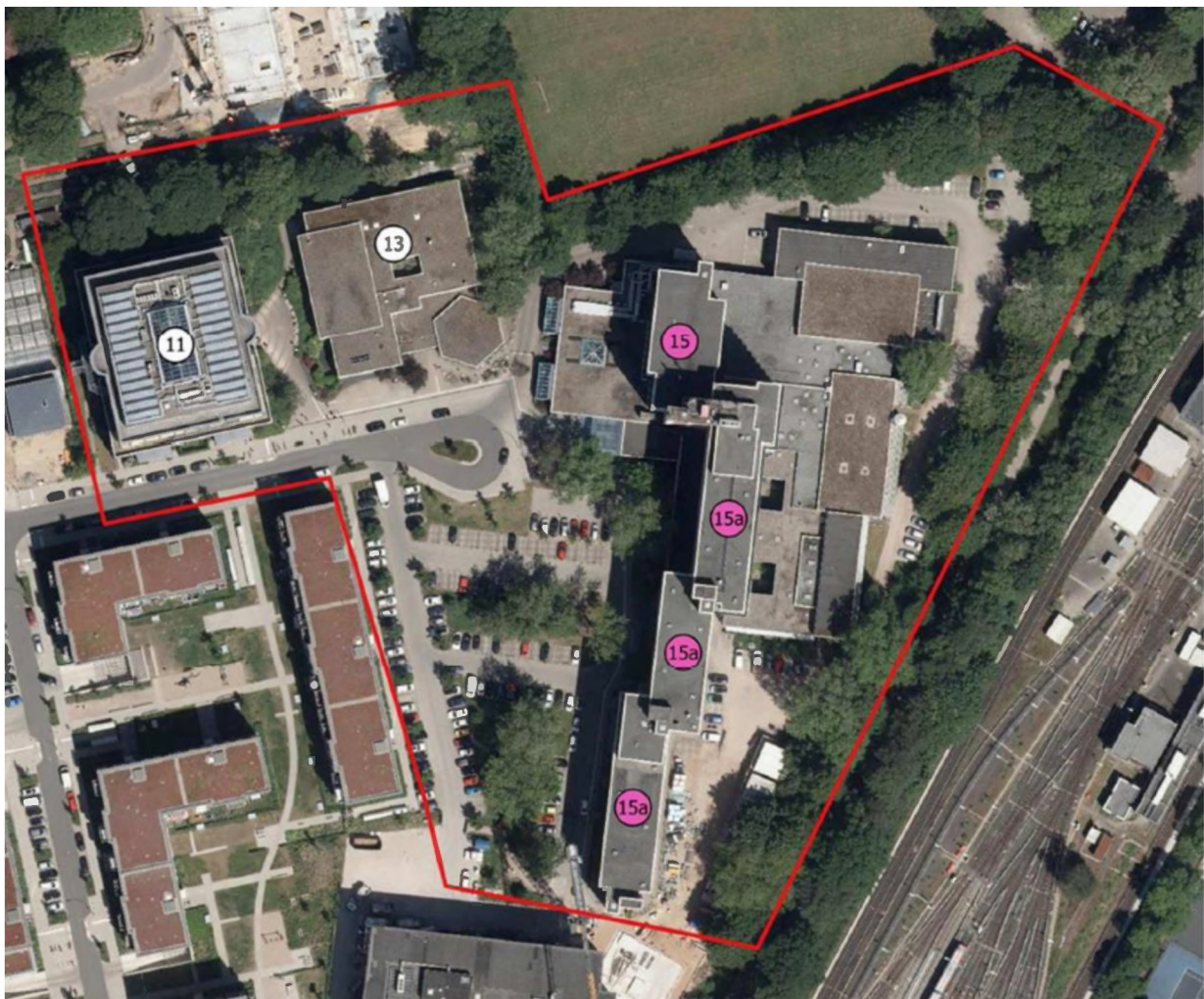


Abbildung 15: Lage der Gebäude der Tabelle 2 (Luftbild)

Jagdgebiete (Nahrungsräume):

Die Gehölzreihen am Nord- und Ostrand haben als Laubbaum-Säume potenziell mittlere Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse. Die übrige Fläche des Untersuchungsgebietes ist

dagegen vegetationsarm (Stellplätze, Parkplätze, Straßen, Gebäude) und hat keine potenzielle Bedeutung als Nahrungsraum für die Fledermausfauna der Umgebung.

Brutvögel:

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb einer eng bebauten Siedlungslandschaft und stellt sogar hier einen unterdurchschnittlich begrünten Teil der Umgebung dar. Hier können nur die verbreiteten und anpassungsfähigen Arten des Siedlungsbereiches dauerhaft vorkommen. Arten mit nur etwas höheren Ansprüchen können hier nicht mit bedeutenden Lebensraumbestandteilen auftreten. Haussperlinge kommen im Umfeld vor, jedoch ist das B-Plan-Gebiet so stark versiegelt, dass auch für diese Art des engeren Siedlungsbereiches nur wenige Lebensraumqualitäten bestehen. Bei der Begehung am 18. April wurden keine Haussperlinge festgestellt, was bedeutet, dass diese auffällige Art hier nicht vorkommt. Bruten des Haussperlings sind hier nicht zu erwarten.

In den Dachkanten des Gebäude Nr. 15 und 15a können Brutplätze von Mauerseglern nicht ausgeschlossen werden. Mauersegler haben über den Neststandort hinaus keine weitere Beziehung zum Untersuchungsgebiet. Weder wird dort Nahrung gesucht, noch gerastet. Das Nahrungsgebiet des Mauerseglers erstreckt sich bis über 100 km Umkreis, so dass die lokale „Fluginsektenproduktion“ der Vegetation im Untersuchungsgebiet für sie ohne Bedeutung ist.

Insgesamt besteht ein Potenzial für 12 Arten (Amsel, Blaumeise, Buchfink, Elster, Hausrotschwanz, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mauersegler, Rabenkrähe, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig). Diese Arten können nicht alle gleichzeitig auftreten, sondern in der Realität in einer Auswahl, die jedoch nur durch eine Erfassung des realen Bestandes in der Brutzeit ermittelt werden könnte. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt.

Da die Grünflächen des Untersuchungsgebietes zu klein für ganze Vogelreviere sind bzw. als schmale Linie entlang des Nord- und Ostsaumes vorliegen, können hier nur Teilreviere vorliegen. Bei den potenziell vorkommenden Arten liegen große Teile oder die Revierschwerpunkte der jeweiligen Reviere außerhalb des Untersuchungsgebietes in benachbarten Gehölzstreifen um die Wohngebäude und der Bahnanlagen.

Höhlenbrüter finden in den Gehölzen des Untersuchungsgebietes keine potenziellen Nistmöglichkeiten, weil Höhlen fehlen. Es sind lediglich die relativ anspruchslosen Blau- und Kohlmeisen zu erwarten, die in künstlichen Nisthilfen verbreitet brüten. Solche Nisthilfen sind möglicherweise im Siedlungsumfeld vorhanden.

Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV:

Da keine geeigneten Süßgewässer vorhanden sind, können Lebensstätten von Libellen, Amphibien und Fischen, zumal solchen des Anhangs IV der FFH Richtlinie, ausgeschlossen werden. Die übrigen Wirbellosenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitats (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden), die hier nicht erfüllt werden. Sie sind hier nicht zu erwarten, sondern auszuschließen.

In Hamburg kommt mit dem Schierlings-Wasserfenchel nur eine Pflanzenart des Anhangs IV vor (BSU 2014), die jedoch im Untersuchungsgebiet nicht vorkommen kann.

Auswirkungen:

Für die artenschutzfachliche Betrachtung wird vorsorglich im Sinne eines „Worst-Case-Szenarios“ angenommen, dass die Fläche im Bereich WA1 vollständig abgeräumt und vollständig wieder neu bebaut wird. Lediglich die Gehölzstreifen am Nord- und Ostrand bleiben erhalten.

Wirkungen auf Fledermäuse:

Mit dem Abriss der Gebäude Nr. 15 und 15a (s. Abbildung 15) gehen potenzielle Sommerquartiere von Fledermäusen mit dem Dachrand und der Fassadenverkleidung der Gebäude 15 und 15a verloren. Damit gehen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren. Um das Erhalten der ökologischen Funktion in diesem räumlichen Zusammenhang abzusichern, ist es sinnvoll diese Quartiere durch künstliche Fledermausquartiere zu ersetzen, die in der Umgebung (z.B. in benachbarten Gehölzstreifen oder Gebäuden) installiert werden, um die ökologischen Funktionen zu erhalten.

Beim Abbruch kann es zu Verletzungen von Individuen kommen, da das Vorkommen von Fledermäusen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Mit einem Abbruch in der Winterzeit kann das vermieden werden. Der Abbruch der Gebäude Nr. 15 und 15a sollte zu einem Zeitpunkt erfolgen, an dem die Fledermäuse ihre Sommerquartiere verlassen und ihre Winterquartiere aufgesucht haben (Dezember und Januar), da dann nicht mit einem aktuellen Besatz durch Fledermäuse zu rechnen ist.

Möglich ist allerdings auch eine Überprüfung der potenziellen Quartiere vor dem Abbruch mit nächtlichen Begehungen und Bat-Detektor als Erfassung des realen Bestandes vor Abbruch. Der o.g. Zeitraum kann dann aufgehoben werden, wenn in der Realität keine Individuen vorhanden sind.

Mit dem Vorhaben verlieren Fledermäuse keine bedeutende Jagdmöglichkeit. Die hier betroffene Fläche ist nicht essentiell für das Vorkommen der Fledermäuse in der Umgebung des Plangebietes. Dass damit Quartiere außerhalb des Untersuchungsgebietes einen wichtigen Teil ihrer Nahrungsquellen verlieren und somit so beschädigt werden, dass sie ihre Funktion verlieren oder eingeschränkt werden, ist nicht anzunehmen.

Wirkungen auf Brutvögel:

Mit dem Abriss der Gebäude Nr. 15 und 15a mit ihren Nischen im Dachrand gehen potenzielle Brutplätze von Mauerseglern verloren. Weil moderne Gebäude völlig abgedichtet sind, würden bei einer Neubebauung keine neuen potenziellen Brutplätze für Gebäudebrüter neu entstehen. Diese Fortpflanzungsstätten würden daher dauerhaft verloren gehen.

Mit der Bereitstellung künstlicher Nisthilfen können die ökologischen Funktionen jedoch erhalten bleiben. Bei einem Abbruch der Gebäude in der Brutzeit des Mauerseglers (Mai bis Anfang August) kann es zu Tötungen oder Verletzungen von Jungvögeln und Eiern kommen.

Von Bedeutung für Gehölzvögel ist der Flächenverlust von ca. 1.000 qm zersplitterter Gehölzfläche und wenigen qm Scherrasenfläche. Es gehen für alle Arten relativ ungünstige Bereiche verloren, die nur geringe Anteile der Reviere ausmachen. Bei flächendeckend verbreiteten und wenig spezialisierten Vogelarten wie hier wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte in der Regel im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden können, weil diese Arten

keine speziellen Habitatansprüche aufweisen und in der Umgebung der Bauvorhaben vergleichbare Biotopstrukturen finden werden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet sind.

Eine intensivere Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist für die Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie und den in Anlage 2c der Handreichung BSU (2014) aufgeführten Vogelarten erforderlich, bei denen aufgrund spezieller Lebensraumansprüche anders als bei weit verbreitet vorkommenden Vogelarten ein pauschaler Hinweis auf Ausweichhabitate nicht ausreicht. Solche Arten sind hier nicht zu erwarten. Die hier betroffenen Arten sind Baum- oder Gebüschbrüter, die auch ihre Nahrungsreviere in der Nähe der Gehölze haben. Sie verlieren kurzfristig einen kleinen Teil ihres Lebensraumes. Der relativ wertvollste Revierteil, der gehölzbestandene Nord- und Ostrand, bleibt jedoch zum größten Teil erhalten. Eine Eingrenzung eines Reviers, so dass seine Funktion als Fortpflanzungsstätte beschädigt wird, ist unwahrscheinlich. Der Verlust der wenigen Gehölze führt nicht zur Verminderung der Anzahl von Revieren. Nach Herstellung der neuen Grünflächen wird der Lebensraum wieder hergestellt. Die Veränderungen können von den hier vorkommenden, anpassungsfähigen Arten, die in Hamburg im Bestand zunehmen oder auf sehr hohem Niveau stabil sind, aufgefangen werden. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) BNatSchG bleiben damit im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Die hier vorkommenden Vögel gehören sämtlich zu den im Hinblick auf diskontinuierlichen Lärm störungsunempfindlichen Arten. Baumaßnahmen in der Umgrenzung des Plangebietes werden kaum weiterreichen als seine Grenzen. Es kommt also nicht zu nennenswerten Störungen über den Bereich, in dem gebaut wird, hinaus. Die hier mit Brutrevieren vorkommenden Arten bauen in jedem Jahr ein neues Nest, so dass außerhalb der Brutzeit keine dauerhaft genutzten Fortpflanzungsstätten vorhanden sind.

Artenschutzprüfung:

Die erarbeitete Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es bei Einhaltung der in Kapitel 4.2.2 genannten Maßnahmen bei einer Verwirklichung des Bauvorhabens nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG kommt.

4.2.2 Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen/Tiere werden durch Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert:

Sicherung von wertvollen Vegetationsstrukturen – Festsetzung § 2 Nr. 18:

Einige der prägenden und wertvollen Vegetationsstrukturen im Plangebiet können und sollen planungsrechtlich gesichert werden. Dazu werden die entsprechenden Flächen in der Planzeichnung mit einem flächigen Erhaltungsgebot bzw. einem kombinierten Anpflanz- und Erhaltungsgebot versehen. Dies umfasst folgende Grünstrukturen:

- Baum- und Strauchbestand am nördlichen Plangebietsrand im WA1 (Ausnahme: geplante Fuß- und Radwegeachse nach Norden);
- Überwiegender Gehölzbestand am östlichen Plangebietsrand im Übergang zum öffentlichen Grünzug (Ausnahme: Unterwuchs im Bereich der Aktionsfelder);
- Baum- und Strauchbestand im Bereich der „Grünen Insel“ nordwestlich der Flächen für Gemeinbedarf „Berufsförderungswerk“;

Für die Flächen, die mit einem kombinierten Anpflanz- und Erhaltungsgebot versehen sind, soll der überwiegende Erhalt der Vegetationsstrukturen gesichert werden. In wenigen Fällen müssen jedoch Einzelbäume gefällt werden, die zu nah an den zukünftigen Baufeldern bzw. in Erschießungsflächen stehen (s. Pan 1). In diesen Bereichen sollen einzelne Bäume nachgepflanzt werden, um Lücken zu schließen, daher das mit dem Erhaltungsgebot kombinierte Anpflanzgebot.

Das gleiche gilt für die sog. Aktionsfelder, die dem Aufenthalt und als Querungsmöglichkeit zwischen dem WA1 und dem Grünzug dienen. In diesen Bereichen, die flächenmäßig erst mit der weiteren Ausführungsplanung festgelegt werden können (daher keine flächenscharfe Abgrenzung im Bebauungsplan), soll der Strauch-Untewuchs zugunsten der räumlichen Verbindung zwischen dem WA1 und dem öffentlichen Grünzug sowie besserer sozialer Kontrolle entfernt werden. Größere Bäume bleiben jedoch auch in den Aktionsfeldern erhalten und werden ggf. durch weitere Baumpflanzungen ergänzt. Die Flächen werden voraussichtlich mit Sitzmöglichkeiten und ggf. kleineren Spielobjekten ausgestattet.

Pflanzung und Anlage von neuen Vegetationsstrukturen:

- Festsetzung § 2 Nr. 10: Dachbegrünung,
- Festsetzung § 2 Nr. 16: Begrünung von Tiefgaragen,
- Festsetzung § 2 Nr. 17: Anpflanzgebote für Bäume in Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen,
- Festsetzung § 2 Nr. 18: Erhaltungs- und Anpflanzgebote für flächige Gehölzbestände.

Artenschutzfachliche Festsetzungen und Hinweise

- vor Abbruch der Gebäude Nr. 15 und 15a Überprüfung auf tatsächliche Bruten in der Brutzeit des Mauerseglers (Mai bis 10. August), um aktuelle Vorkommen auszuschließen;
- Vor Abbruch der Gebäude Nr. 15 und 15a der Tabelle 1 eine Suche nach Fledermäusen im betreffenden Gebäude, um aktuelle Vorkommen auszuschließen, sonst Abbruch im Hochwinter (Dezember-Januar);
- Anwendung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung von Kollisionen an den Glasflächen der hohen Gebäude, insbesondere durchsichtigen Ecken und durchsichtigen Balkonbrüstungen und Windschutzverglasungen;
- Installation von ca. 30 Nisthilfen für Mauersegler. Entfällt, wenn durch Überprüfung auf tatsächliche Bruten keine festgestellt wurden (Festsetzung § 2 Nr. 21);
- Bereitstellung von 4 künstlichen Quartieren für Fledermäuse in benachbarten Bäumen oder an den benachbarten oder neuen Gebäuden, wenn die Gebäude Nr. 15 und 15a abgebrochen werden. Entfällt, wenn durch Überprüfung auf tatsächliche Vorkommen keine festgestellt wurden (Festsetzung § 2 Nr. 21);
- Festsetzung einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung (Festsetzung § 2 Nr. 122);

4.3 Schutzgut Klima/ Luft

4.3.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit hoher Versiegelungsrate von mind. 70 % (s. auch Kap. 4.1). Insbesondere das zum Abriss vorgesehene Berufsförderungswerk bildet einen großmaßstäblichen und sehr hohen Gebäuderiegel, der kaum Durchlüftung zulässt.

Hinweise zur klimatischen Einschätzung des Plangebietes gibt die sog. Klimaanalysekarte (Stadtlimaanalyse Hansestadt Hamburg 2017, die Aktualisierung von 2023 ist derzeit im Netz nicht abrufbar). Demnach liegt das Plangebiet in einem Siedlungsraum mit einem mäßigen Wärmeinseleffekt (orange Flächen, mittlere Kategorie in einer fünfstufigen Skala). Die Ränder liegen in einem Einwirkungsbereich von Kaltluft (blaue Schraffur). Der Kaltluftvolumenstrom im Grünzug im Osten des Plangebietes ist von mittlerer Intensität (zweitniedrigste Kategorie). Die Hauptströmungsrichtung der Flurwinde kommt von Osten bzw. Nordosten (blaue Pfeile).

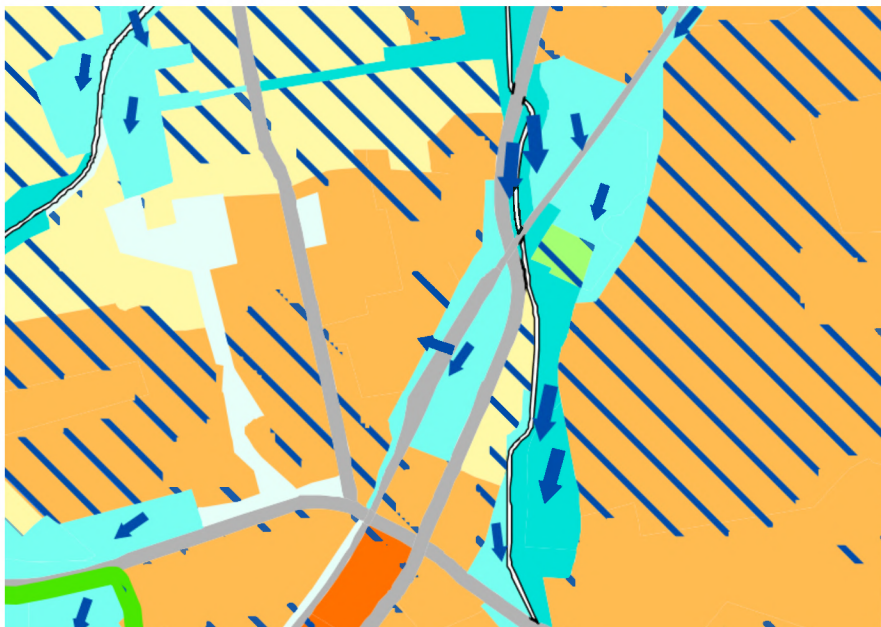


Abbildung 16: Klimaanalysekarte 1_8 Hamburg (Büro GeoNet 2017)

4.3.2 Umweltauswirkungen der Planung

Die lokalen klimatischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens können nur grob beschrieben und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht quantifiziert werden. Die größte nachteilige mikroklimatische Wirkung ergibt sich voraussichtlich durch den Verlust von zahlreichen Bäumen.

Der größte Anteil der bebauten Bereiche wird nahezu bestandskonform in den Bebauungsplan übernommen, sodass hier mit Blick auf die Versiegelungsrate und dem damit zusammenhängenden Aufheizungseffekt mit keiner Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse zu rechnen ist.

Im Neubaubereich WA1 werden die großformatigen und sehr hohen Bestandsbaukörper durch stärker gegliederte und kleinteiligere Baukörper ersetzt, die besser durchlüftet werden können. Der hier teilweise überplante Baumbestand wird durch neue Baumpflanzungen und weitere Vegetationsflächen (Dach- und Tiefgaragenbegrünung) ausgeglichen, die allerdings erst im Laufe der Jahre ihre Kühlungsleistung sowie die Fähigkeit der CO₂-Bindung voll entfalten können.

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans wird den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB sowie gemäß den Zielen des Hamburgischen Klimaschutzgesetz (s. Kap. 3.5) insbesondere durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB. Die Planung sieht die Umstrukturierung und Inwertsetzung aktuell untergenutzter und wenig attraktiver Flächen vor, die zudem bereits im Bestand nahezu vollständig versiegelt sind. Im Fokus der Planung stehen ein nachhaltiger Umgang mit Flächen sowie die Inanspruchnahme von innerörtlichen Flächenpotentialen in städtebaulich integrierter Lage. Es erfolgt keine Beanspruchung von Außenbereichsflächen.
- Durch Stärkung der Zentrumsfunktionen, Nutzungskonzentration und lokale, wohnungsnahe Nahversorgungsangebote können zusätzliche Verkehre effektiv 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 Dach- und Tiefgaragenflächen 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.

4.3.3 Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima werden durch Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert:

Erhaltung von CO₂-bindenden und kühlenden Vegetationsstrukturen – Festsetzung §2 Nr. 17:

- Baum- und Strauchbestand am nördlichen Plangebietsrand im WA1 (Ausnahme: geplante Fuß- und Radwegeachse nach Norden);
- Überwiegender Gehölzbestand am östlichen Plangebietsrand im Übergang zum öffentlichen Grünzug (Ausnahme: Unterwuchs im Bereich der Aktionsfelder);
- Baum- und Strauchbestand im Bereich der „Grünen Insel“ nordwestlich der Flächen für Gemeinbedarf „Berufsförderungswerk“;

Pflanzung und Anlage von neuen Vegetationsstrukturen:

- Festsetzung § 2 Nr. 10: Dachbegrünung,
- Festsetzung § 2 Nr. 16: Begrünung von Tiefgaragen,
- Festsetzung § 2 Nr. 16: Erhaltungs- und Anpflanzgebote für flächige Gehölzbestände,
- Festsetzung § 2 Nr. 17: Anpflanzgebote für Bäume in Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen,
- Festsetzung § 2 Nr. 18: Erhaltungs- und Anpflanzgebote für flächige Gehölzbestände.

4.4 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

4.4.1 Ausgangssituation

Landschafts-/Ortsbild:

Das Plangebiet war über einen langen Zeitraum von der Belegung der Flächen durch das Berufsförderungswerk geprägt. Die großformatigen und z.T. sehr hohen Baukörper prägen zusammen mit stark versiegelten Freiflächen und vereinzelt Baumgruppen und Einzelbäumen das Stadtbild. In den vergangenen Jahren wurden insbesondere die westlichen Bereiche des Plangebietes am Anneliese-Tuchel-Weg bereits einer neuen Wohnnutzung zugeführt, sodass das Quartier eine sehr heterogene Struktur hinsichtlich der Gestaltung der Bebauung, ihrer Gebäudehöhen sowie des Baualters aufweist. Das niedrigste Gebäude ist die ein- und zweigeschossige Kita Swebengrund, die im Süden des Plangebietes durch die dichte randliche Eingrünung von den angrenzenden Nutzungen gut abgeschirmt ist.

Im Osten des Plangebietes verläuft ein öffentlicher Grünzug, der zusammen mit einigen großen Bäumen auf den privaten Grundstücksflächen eine dichte Gehölzkulisse sowie eine Abschirmung zur Bahntrasse bildet. Auch am Nordrand des WA1 erstreckt sich ein flächiger Gehölzbeereich, der den räumlichen Übergang zum nördlich angrenzenden Schulgelände bildet.

Die Straßenräume des Marie-Bautz-Weges und des Anneliese-Tuchel-Weges sind beidseitig mit noch sehr jungen Straßenbäumen begrünt. Im Bereich der westlichen Neubebauung stehen einige Laubbäume in den Blockinnenbereichen und an den Rändern bzw. Wegeverbindungen.



Abbildung 17: Großformatige Gebäude des Berufsförderungswerkes

Erholung/Wegeverbindungen:

Intensiv genutzt wird die Wegeverbindung im öffentlichen Grünzug (s. auch Abbildung 9), über die die U-Bahn-Linie U1 mit der Haltestation Farmsen bzw. diverse Nahversorgungseinrichtungen in ca. 10 min fußläufig erreicht werden können. Nach Norden hat der Grünzug Anschluss an den Berner Heerweg und nördlich davon an den Grünzug Berner Au.

4.4.2 Umweltauswirkungen der Planung

Landschafts-/Ortsbild:

Mit dem geplanten Abriss der großmaßstäblichen Gebäude des Berufsförderungswerkes, die durch kleinteiligere und nicht mehr so hochgeschossige Wohngebäude ersetzt werden, wird sich das Plangebiet deutlich verändern. Obgleich die neue Wohnbebauung ebenfalls eine hohe Dichte ausweist, wird das neue Quartier durchlässiger und aufgelockerter. Wie in Kap. 4.1.2

dargestellt, wird die Versiegelungsrate im Zuge der Neubebauung nicht geringer. Aber es wird ein deutlich höherer grüner Flächenanteil entstehen, indem die Tiefgaragendächer begrünt werden. Die hohe Anzahl der überplanten Bäume soll durch ca. 70 Neuanpflanzungen (s. Kap. 4.2.1.1) ausgeglichen werden, so dass mittel- bis langfristig wieder eine hohe Durchgrünung des Quartiers, insbesondere der Blockinnenbereiche, erreicht wird.

Um das Bild eines geschlossenen Quartierszusammenhangs mit einer einheitlichen Dachlandschaft zu erzeugen sowie aus funktionalen Gründen sollen die Dächer von neu zu errichtenden Gebäuden als Flachdächer ausgeführt werden. Die denkmalgeschützten Gebäude der benachbarten Gartenstadt sowie die weitere im Umfeld vorhandene Zeilenbebauung verfügen ebenfalls über diese Dachform. Durch die Festsetzung der Dachform kann eine dem Ortsbild entsprechende städtebauliche Gestalt neu eingefügt werden.

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.

Erholung/Wegeverbindungen:

Für den Teilbereich WA 1 ist im Funktionsplan zur Förderung des fußläufigen Verkehrs ein Verbundnetz an Wegeverbindungen vorgesehen, welches einen Zugang zu den Gebäuden, den Freiflächen sowie den umgebenden Nutzungen und Wegen schafft. Über die zusammenhängenden Durchwegungen sollen gute Bedingungen dafür geschaffen werden, dass die Anwohner die neu entstehenden Freiräume nutzen werden und sich lebendige Nachbarschaften bilden. Mit der Schaffung der Fußwegeverbindungen wird die bestehende Abfolge von Freiräumen und Wegen logisch erweitert. Es sollen direkte Verbindungen zum Marie-Bautz-Weg und dem angrenzenden allgemeinen Wohngebiet WA2 sowie zur Wegeverbindung entlang des Bahndammes und dem Hermelinweg geschaffen werden. Es soll eine intensive räumliche und funktionale Vernetzung des WA1 und WA2 mit der Umgebung gewährleistet sein.

Durch die neuen Wegeachsen wird die Erreichbarkeit nahliegender Ziele (insbesondere die U-Bahn Station Farmsen, die Bushaltestellen an den Verkehrswegen Neusurenland sowie August-Krogmann-Straße, der Einkaufstreffpunkt Farmsen sowie die Berufliche Schule Farmsen) und damit die Verkehrssituation insgesamt verbessert. Neben der fußläufigen Durchwegung im Plangebiet wird auch breiter Rad- und Fußweg Richtung Hermelinweg gesichert, der auch eine geschützte Wegeverbindung zu den Schulstandorten im Norden gewährleistet.

An der Sicherung der Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich des öffentlichen Grünzuges, der intensiv von Spaziergängern, Hundebesitzern und Radfahrern genutzt, besteht ein besonderes funktionales und städtebauliches Interesse. Zum einen wird eine direkte Verbindung von den Wohngebieten WA1 und WA2 zur südlich gelegenen U-Bahn-Station Farmsen mit den dort vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen hergestellt. Gleichmaßen wird durch die Wegeverbindung auch das nördlich gelegene Umfeld über den Hermelinweg sowie eine Einmündung in den Berner Heerweg angeschlossen.

4.4.3 Maßnahmen der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden durch Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert:

Erhaltung von prägenden und kulissenbildenden Vegetationsstrukturen:

Festsetzung § 2 Nr. 18 Erhaltungsgebot für

- Baum- und Strauchbestand am nördlichen Plangebietsrand im WA1 (Ausnahme: geplante Fuß- und Radwegeachse nach Norden);
- Überwiegender Gehölzbestand am östlichen Plangebietsrand im Übergang zum öffentlichen Grünzug (Ausnahme: Unterwuchs im Bereich der Aktionsfelder);
- Baum- und Strauchbestand im Bereich der „Grünen Insel“ nordwestlich der Flächen für Gemeinbedarf „Berufsförderungswerk“;

Pflanzung und Anlage von neuen Vegetationsstrukturen:

- Festsetzung § 2 Nr. 10: Dachbegrünung,
- Festsetzung § 2 Nr. 13: Rückhaltung, Versickerung, Sammlung und Nutzung von Oberflächenwasser,
- Festsetzung § 2 Nr. 15: Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten von Wege- und Stellplatzflächen,
- Festsetzung § 2 Nr. 16: Begrünung von Tiefgaragen,
- Festsetzung § 2 Nr. 17: Anpflanzgebote für Bäume in Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen,
- Festsetzung § 2 Nr. 18: Erhaltungs- und Anpflanzgebote für flächige Gehölzbestände.

5 MASSNAHMEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE (ZUSAMMENFASSUNG)

Zusammenfassend tragen folgende Maßnahmen, Festsetzungen und Regelungen zur Vermeidung, Minimierung- und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bei:

Maßnahmen zum Erhalt und zur Sicherung von Vegetationsstrukturen:

Festsetzung § 2 Nr. 18 Erhaltungsgebot für

- Baum- und Strauchbestand am nördlichen Plangebietsrand im WA1 (Ausnahme: geplante Fuß- und Radwegeachse nach Norden);
- Überwiegender Gehölzbestand am östlichen Plangebietsrand im Übergang zum öffentlichen Grünzug (Ausnahme: Unterwuchs im Bereich der Aktionsfelder);
- Baum- und Strauchbestand im Bereich der „Grünen Insel“ nordwestlich der Flächen für Gemeinbedarf „Berufsförderungswerk“;

Maßnahmen zur Durchgrünung und Gliederung des Neubauvorhabens:

- Festsetzung § 2 Nr. 10: Dachbegrünung,
- Festsetzung § 2 Nr. 16: Begrünung von Tiefgaragen,
- Festsetzung § 2 Nr. 17: Anpflanzgebote für Bäume in Baugebieten und Gemeinbedarfsflächen,
- Festsetzung § 2 Nr. 18: Erhaltungs- und Anpflanzgebote für flächige Gehölzbestände,

Maßnahmen zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz:

- Festsetzung § 2 Nr. 13: Rückhaltung, Versickerung., Sammlung und Nutzung von Oberflächenwasser,
- Festsetzung § 2 Nr. 15: Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten von Wege- und Stellplatzflächen

Artenschutzfachliche Maßnahmen:

- vor Abbruch der Gebäude Nr. 15 und 15a Überprüfung auf tatsächliche Bruten in der Brutzeit des Mauerseglers (Mai bis 10. August), um aktuelle Vorkommen auszuschließen;
- Vor Abbruch der Gebäude Nr. 15 und 15a der Tabelle 1 eine Suche nach Fledermäusen im betreffenden Gebäude, um aktuelle Vorkommen auszuschließen, sonst Abbruch im Hochwinter (Dezember-Januar);
- Anwendung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung von Kollisionen an den Glasflächen der hohen Gebäude, insbesondere durchsichtigen Ecken und durchsichtigen Balkonbrüstungen und Windschutzverglasungen;
- Installation von ca. 30 Nisthilfen für Mauersegler. Entfällt, wenn durch Überprüfung auf tatsächliche Bruten keine festgestellt wurden (Festsetzung § 2 Nr. 21);
- Bereitstellung von 4 künstlichen Quartieren für Fledermäuse in benachbarten Bäumen oder an den benachbarten oder neuen Gebäuden, wenn die Gebäude Nr. 15 und 15a abgebrochen werden. Entfällt, wenn durch Überprüfung auf tatsächliche Vorkommen keine festgestellt wurden (Festsetzung § 2 Nr. 21);
- Festsetzung einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung (Festsetzung § 2 Nr. 22);

Unter der Voraussetzung, dass die artenschutzfachlichen Maßnahmen umgesetzt werden, kommt es bei einer Verwirklichung des Bauvorhabens nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 (1) BNatSchG.

6 ANHANG: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG NACH STAATSRÄTEMODELL

6.1 Methodik und Besonderheiten

Die nachfolgend dokumentierten Ergebnisse resultieren aus der vorgenommenen rechnerischen Bilanz von Eingriff und Ausgleich und wurden methodisch auf Grundlage des derzeit gültigen Staatsrätemodells Hamburg (SRM) für die Schutzgüter Boden und Tier- und Pflanzenwelt erarbeitet. Anhand der beiden genannten Schutzgüter wurden der Eingriffsumfang sowie das Ausgleichspotenzial der für das Plangebiet erarbeiteten kompensatorischen Maßnahmen zur Minderung sowie zum Ausgleich der Eingriffe quantifiziert.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Baustufenplan Farmsen vom 20. Mai 1955 (s. auch Kap. 3.4 und Abbildung 18). Dieser setzt den überwiegenden Teil des Plangebietes als „Flächen mit besonderer Nutzung“ mit den Zweckbestimmungen „Versorgungsheim Farmsen“ und „Kläranlage“ fest. Der Baustufenplan enthält keine Aussagen zu baulichen Dichten. Gemäß der Veröffentlichung „Altes Planrecht“ des Bauprüfendienstes der FHH Hamburg vom Juli 2016 wurden die Festsetzungen nicht übergeleitet, was bedeutet, dass die Flächen bzw. geplante Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen sind (*Kap. 5.8 „Vorbehaltsflächen/Flächen für besondere Zwecke: Festsetzungen für Vorbehaltsflächen oder Flächen für besondere Zwecke in Baustufenplänen sind unwirksam. Baustufenpläne sind auf Grundlage der BauregelungsVO erlassen worden, die keine Ermächtigungsgrundlage für derartige Festsetzungen enthielt und auch keine Entschädigungsregelungen bei Enteignung vorsah, so dass diese Festsetzungen nicht nach § 173 Abs. 3 BbauG 1960 übergeleitet worden sind. Dies betrifft vor allem die häufig in Baustufenplänen festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf wie Schulen, Kirchen etc. Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich im Geltungsbereich einer solchen funktionslos gewordenen Festsetzung nach § 34 BauGB“.*) Auf der Grundlage des § 34 BauGB wurde bereits die Wohnbauentwicklung am Anneliese-Tuchel-Weg im westlichen Teil des Plangebietes realisiert.

Bis auf die nördliche, westliche und südliche Ecke des Geltungsbereiches war im Baustufenplan zudem ein „Landschaftsschutzgebiet“ festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich heute nicht mehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Schutzgebietes.



Abbildung 18: Baustufenplan Farmsen von 1954

6.2 Bilanzierungsgrundlagen

Folgende Plangrundlagen und Hinweise wurden bei der Bilanzierung berücksichtigt:

- Darstellungen des Bebauungsplan-Entwurfs Farmsen-Berne 40 (Marie-Bautz-Weg), Büro clausen seggelke stadtplaner, Hamburg, Stand: 03/2025;
- Funktionsplanung für das Teilgebiet WA1 sowie die Gemeinbedarfsflächen „Kita und soziale Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe“, Büro Werk Arkitekten, Stand 08/2024;
- Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung zum Projekt Marie-Bautz-Weg in Hamburg-Farmsen, Dipl. Biologe Karsten Lutz, Hamburg 07/2024;
- Gutachten zur Gehölzwertberechnung nach dem „Erfassungsbogen zur Berechnung des Ersatzbedarfs gemäß Baumschutz-VO“ der Hansestadt Hamburg für 218 Bäume auf dem Grundstück Marie-Bautz-Weg in 22159 Hamburg, Sachverständigenbüro für Baumbegutachtung und -bewertung, Lübeck 04/2023;
- Baumschutzverordnung der Hansestadt Hamburg, 03/2023;
- Staatsrätemodell Hamburg (SRM), Umweltbehörde, Amt für Naturschutz und Landschaftspflege, Hamburg 07/1991;
- Hinweise zur Handhabung des Staatsrätemodells, Hamburg 07/1999;
- Handhabungshinweis Bewertung von Dachbegrünungen gemäß Staatsrätemodell, Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft BUKEA, Amt Naturschutz und Grünplanung, Abteilung Naturschutz, Referat Arten-, Biotopschutz und Eingriffsregelung, Sachgebiet Zulassungsverfahren Hamburg, 05/2023;

6.3 Ermittlung der bilanzierungsrelevanten Flächen

Bei der erarbeiteten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde grundsätzlich in bilanzierte und nicht-bilanzierte Teilbereiche unterschieden. Alle Teilbereiche sind in Tabelle 3 flächenmäßig erfasst und in den Fachkarten EA 1 und EA 2 dargestellt.

Nicht-bilanzierten Flächen:

Zu den nicht-bilanzierten Flächen zählen das Bestands-Wohngebiet am Anneliese-Tuchel-Weg (WA 2: ca. 23.400 qm), die nicht überplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Marie-Bautz-Weges (ca. 7.000 qm) sowie die öffentliche Grünfläche FHH Parkanlage im Übergang zu den Gleisanlagen (ca. 7.300 qm).

Das bestehende Wohngebiet am Anneliese-Tuchel-Weg wurde wie oben dargestellt auf der Grundlage von § 34 BauGB planungsrechtlich genehmigt und bis ca. 2018 umgesetzt. Die Bebauung bildet also das vor Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich bereits Zulässige ab. Der vorliegende Bebauungsplan setzt dementsprechend ein allgemeines Wohngebiet (WA 2) 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. Für die Bilanzierung bedeutet das entsprechend, dass von keinen weiteren Eingriffen im Teilgebiet auszugehen ist, da das „alte“ Planrecht nach § 34 BauGB bilanziell mit dem neuen Planrecht übereinstimmt. Infolgedessen ist eine Bilanzierung für das Teilgebiet WA 2 nicht erforderlich.

Für den Bereich der öffentlichen Grünfläche zwischen dem Teilgebiet WA 1 (Neubaubereich) und den Gleisanlagen am Ostrand des Plangebietes war ebenfalls eine Bilanzierung

entbehrlich. Die gesamte Grünanlage wird im vorliegenden Bebauungsplan als Parkanlage der Freien und Hansestadt Hamburg festgesetzt und in ihrem vollen Umgriff gesichert. Die einzige Veränderung bestünde optional 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 (s. auch Kap. 4.2.1.1). Der Eingriff wäre – auch artenschutzfachlich – nicht erheblich.

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.

Bilanzierte Flächen:

Alle weiteren Teilgebiete wurden bilanziert. Dies sind der

- Eingriffsbereich Ea: WA 1 Neubau Wohnquartier Marie-Bautz-Weg (ca. 23.500 qm). Die Baufelder in der Planzeichnung sind identisch mit den geplanten Baukörpern lt. Funktionsplanung.
- Eingriffsbereich Eb: Neubau Gemeinbedarfsfläche „Kita und soziale Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe“ (ca. 1.450 qm). Auch hier entspricht das Baufeld in der Planzeichnung dem geplanten Baukörper lt. Funktionsplanung.
- Eingriffsbereich Ec: Grundstück Berufsförderungswerk BFW (ca. 5.600 qm): Für das Teilgebiet BFW wird analog zum bestehenden Wohngebiet Anneliese-Tuchel-Weg die vorhandene und erst kürzlich sanierte Bestandsbebauung flächenidentisch als Baufeld und in Bezug auf die Geschossigkeit festgesetzt. Dieses Teilgebiet wird dennoch in der Bilanzierung betrachtet, da bis dato private Flächen zukünftig als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden.
- Eingriffsbereich Ed: Kita Swebengrund (ca. 6.300 qm): Für die Bestandsbebauung Kita Swebengrund werden mit einer GRZ von 0,4 und einer dreigeschossigen Bauweise planungsrechtliche Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt.
- Eingriffsbereich Ee: Öffentliche Straßenverkehrsfläche Marie-Bautz-Weg (ca. 4.000 qm),

Der gesamte Geltungsbereich umfasst 78.453 qm.

Kategorie	Flächentyp	Fläche in qm	
Gesamtfläche B-Plan	Geltungsbereich		78.453
Nicht bilanzierte Flächen:			37.622
	Teilfläche WA2 "Wohnquartier Anneliese-Tuchel-Weg"	23.363	
	Teilfläche FHH Parkanlage	7.303	
	Straßenverkehrsflächen	6.956	
Bilanzierte Flächen:			
	Teilfläche WA1 "Wohnquartier Marie-Bautz-Weg"	23.522	
	Teilfläche Kita und soziale Einrichtungen	1.445	
	Teilfläche BFW	5.578	
	Teilfläche Kita Swebengrund	6.269	
	Straßenverkehrsfläche Marie Bautz-Weg	4.017	
Eingriffsfläche B-Plan Farmsen-Berne 40			40.831

Tabelle 3: Übersicht bilanzierte und nicht-bilanzierte Teilbereiche des Plangebietes

6.4 Ermittlung der Punktwerte für den Bestand

Die Ermittlung der Punktwerte für den Bestand erfolgte für das Teilgebiet WA 1 (Neubaubereich), für die Gemeinbedarfsflächen „Kita und soziale Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe“ (Neubau im Kontext WA 1) sowie das bestehende Teilgebiet BFW auf der Grundlage der aktuellen Vermessung, dies jeweils in den drei Flächenkategorien Bebauung, Erschließungsflächen und Vegetationsflächen.

Die Ermittlung der Punktwerte für das Teilgebiet Kita Swebengrund erfolgte auf der Grundlage eines aktuellen Luftbildes, dies ebenfalls in den o.g. drei Flächenkategorien, da hier keine aktuelle Vermessung vorliegt.

Die folgende Tabelle zeigt die ermittelten Punktwerte für die bilanzierten Teilbereiche Ea bis Ee:

Eingriffsbereich "Ea" - WA1 Wohnquartier "Marie-Bautz-Weg"					
Teilfläche/Ausprägung	Fläche qm	Punkt看wert Boden je qm	Punkt看wert Tier- und Pflanzenwelt je qm	Bewertungspunkte Boden	Bewertungspunkte Tier/Pflanzenwelt
Bebauung	8.987	0	0	0	0
Erschließungsflächen	9.081	0	0	0	0
Vegetationsflächen	5.454	3	3	16.362	16.362
Gesamt	23.522			16.362	16.362
Eingriffsbereich "Eb" - Kita und soziale Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe					
Teilfläche/Ausprägung	Fläche qm	Punkt看wert Boden je qm	Punkt看wert Tier- und Pflanzenwelt je qm	Bewertungspunkte Boden	Bewertungspunkte Tier/Pflanzenwelt
Bebauung	1.143	0	0	0	0
Erschließungsflächen	128	0	0	0	0
Vegetationsflächen	174	3	3	522	522
Gesamt	1.445			522	522
Eingriffsbereich "Ec" - BFW					
Teilfläche/Ausprägung	Fläche qm	Punkt看wert Boden je qm	Punkt看wert Tier- und Pflanzenwelt je qm	Bewertungspunkte Boden	Bewertungspunkte Tier/Pflanzenwelt
Bebauung	2.747	0	0	0	0
Erschließungsflächen	1.980	0	0	0	0
Vegetationsflächen	851	3	3	2.553	2.553
Gesamt	5.578			2.553	2.553
Eingriffsbereich "Ed" - Kita Swebengrund					
Teilfläche/Ausprägung	Fläche qm	Punkt看wert Boden je qm	Punkt看wert Tier- und Pflanzenwelt je qm	Bewertungspunkte Boden	Bewertungspunkte Tier/Pflanzenwelt
Bebauung	1.064	0	0	0	0
Erschließungsflächen	1.342	0	0	0	0
Vegetationsflächen	3.863	3	3	11.589	11.589
Gesamt	6.269			11.589	11.589
Eingriffsbereich "Ee" - Straßenverkehrsfläche "Marie-Bautz-Weg"					
Teilfläche/Ausprägung	Fläche qm	Punkt看wert Boden je qm	Punkt看wert Tier- und Pflanzenwelt je qm	Bewertungspunkte Boden	Bewertungspunkte Tier/Pflanzenwelt
Bebauung	33	0	0	0	0
Erschließungsflächen	3.251	0	0	0	0
Vegetationsflächen	733	3	3	2.199	2.199
Gesamt	4.017			2.199	2.199
Eingriffsbereich "Ea" - "Ee"	40.831				

Tabelle 4: Ermittelte Punktwerte für die bilanzierten Teilbereiche Ea bis Ee im Bestand

6.5 Ermittlung der Punktwerte für die Planung

Tabelle 5 zeigt die ermittelten Punktwerte für die bilanzierten Teilbereiche Ea bis Ee auf der Grundlage des neuen Planrechts. Die Flächenermittlung beruht auf folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und Annahmen:

- Für das angenommene Höchstmaß an Versiegelung wurde die jeweils für das einzelne Teilgebiet festgesetzte GRZ zuzüglich der gem. BauNVO zulässigen Überschreitung zugrunde gelegt. Für das WA 1 darf gemäß Festsetzung Nr. 5 die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen sowie Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die nachfolgende Tabelle zeigt die teilgebietsbezogenen zulässigen Überschreitungen der GRZ:

Eingriffsbereich	GRZ	Zulässige Überschreitung
Ea: WA 1 Neubau Wohnquartier Marie-Bautz-Weg	0,4	Bis zu 0,8
Eb: Neubau Gemeinbedarfsfläche „Kita und soziale Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe“	0,5	50 % (bis zu 0,75)
Ec: Grundstück Berufsförderungswerk BFW	0,6	Bis zu 0,8
Ed: Kita Swebengrund	0,4	50 % (bis zu 0,6)

- Für Flächenansätze (und daraus resultierende Punktevergaben), die nicht unmittelbar aus der Planzeichnung berechnet werden können, werden die textlichen Festsetzungen (z.B. Nr. 10 Dachbegrünung mit 12 cm Substratstärke, Nr. 16 Tiefgaragenbegrünung mit mind. 60 cm Substratstärke) bzw. auch die aktuelle Funktionsplanung zugrunde gelegt. Die Funktionsplanung diene beispielsweise als Grundlage für die Ermittlung des Anteils der begrüneten Tiefgaragenflächen an der Gesamttiefgaragenfläche.
- Die Anteile der begrüneten Dachflächen von 40% im Verhältnis zur Gesamtdachfläche im WA 1 sowie im Bereich der neuen Kita wurden auf der Grundlage der Funktionsplanung ermittelt. Nicht-begrünbare Dachflächen wie Dachterrassen (auf der Ebene der Sockelgeschosse), Kiestraufen und Technikbereiche machen einen Dachflächenanteil von ca. 60 % aus.
- Für die nicht begrüneten Dachflächen des Teilgebietes BFW werden keine Punkte vergeben, da die Baumaßnahmen erst kürzlich abgeschlossen wurden und nicht davon auszugehen ist, dass kurz- bis mittelfristig noch eine Dachbegrünung ergänzt wird.
- Für die Kita Swebengrund wird angenommen, dass im Rahmen der mittelfristig geplanten Erweiterung alle Bestandsgebäude durch Neubauten ersetzt werden, deren Dächer zu 70% dachbegrünt werden.
- Die geplanten Dachbegrünungen mit mind. 12 cm Substratstärke werden gem. Handhabungshinweis zur Bewertung von Dachbegrünungen gem. Staatsrätemodell (2023) mit 3 Punkten für die Pflanzen- und Tierwelt („Dachbegrünungen ab 5 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat auf nicht länger als halbtags beschatteten Flächen und bis 20 m Höhe“) sowie mit 3 Bodenpunkten („Dachbegrünungen ab 5 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat“) bewertet.
- Die begrüneten Tiefgaragendächer mit mind. 60 cm Substratstärke werden gem. Handhabungshinweis zur Bewertung von Dachbegrünungen gem. Staatsrätemodell (2023) mit 4 Punkten für die Pflanzen- und Tierwelt („Begrünungen auf Tiefgaragen ab 50 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat auf nicht länger als halbtags beschatteten Flächen und nicht höher als 8 m über Niveau“) sowie gem. SRM mit 4 Bodenpunkten („Begrünungen von Tiefgaragen ab 50 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat“) bewertet.
- Für den öffentlichen Straßenraum werden sowohl im Bestand als auch in der Planung unversiegelte Baumscheiben berücksichtigt.

Eingriffsbereich "Ea" - WA1 Wohnquartier "Marie-Bautz-Weg"						
Flächen-Kategorie B-Plan	Teilfläche/Ausprägung	Fläche qm	Punktwert Boden je qm	Punktwert Tiere / Pflanzen je qm	Bewertungspunkte Boden	Bewertungspunkte Tier/Pflanzenwelt
Allgemeines Wohngebiet	Gesamt	23.522				
GRZ 0,4	Gebäude mit Dachbegrünung (40%)	3.764	3	3	11.291	11.291
	Gebäude ohne Dachbegrünung (60%)	5.645	0	0	0	0
	Zul. Überschreitung der GRZ bis 0,8 = 9.409 m ²					
	davon 70% befestigte Flächen (Tiefgaragen u.a. Flächen)	6.586	0	0	0	0
	davon 30% begrünte Tiefgaragenflächen	2.823	4	4	11.291	11.291
	Vegetationsflächen (20% der Gesamtfläche)	4.704	3	3	14.113	14.113
Gesamt "Ea"		23.522			36.695	36.695
				Bestand	16.362	16.362
				Differenz	20.333	20.333
Eingriffsbereich "Eb" - Kita und soziale Einrichtungen der Kinder- und Familienhilfe						
Flächen-Kategorie B-Plan	Teilfläche/Ausprägung	Fläche qm	Punktwert Boden je qm	Punktwert Tiere / Pflanzen je qm	Bewertungspunkte Boden	Bewertungspunkte Tier/Pflanzenwelt
Flächen für den Gemeinbedarf	Gesamt	1.445				
GRZ 0,5	Gebäude mit Dachbegrünung (40%)	289	3	3	867	867
	Gebäude ohne Dachbegrünung (60%)	434	0	0	0	0
	Zul. Überschreitung der GRZ bis 0,75 = 361 m ²					
	davon 70% befestigte Flächen (Tiefgaragen u.a. Flächen)	253	0	0	0	0
	davon 30% begrünte Tiefgaragenflächen	108	4	4	433	433
	Vegetationsflächen (25% der Gesamtfläche)	361	3	3	1.084	1.084
Gesamt "Eb"		1.445			2.384	2.384
				Bestand	522	522
				Differenz	1.862	1.862
Eingriffsbereich "Ec" - BFW						
Flächen-Kategorie B-Plan	Teilfläche/Ausprägung	Fläche qm	Punktwert Boden je qm	Punktwert Tiere / Pflanzen je qm	Bewertungspunkte Boden	Bewertungspunkte Tier/Pflanzenwelt
Flächen für den Gemeinbedarf	Gesamt	5.578				
GRZ 0,6	Gebäude ohne Dachbegrünung (60% der Gesamtfläche)	3.347	0	0	0	0
	Zul. Überschreitung der GRZ bis 0,8 (20% der Gesamtfläche)	1.116	0	0	0	0
	Vegetationsflächen (20% der Gesamtfläche)	1.116	3	3	3.347	3.347
Gesamt "Ec"		5.578			3.347	3.347

				Bestand	2.553	2.553
				Differenz	794	794
Eingriffsbereich "Ed" - Kita Swebengrund						
Flächen-Kategorie B-Plan	Teilfläche/Ausprägung	Fläche qm	Punktwert Boden je qm	Punktwert Tiere / Pflanzen je qm	Bewertungspunkte Boden	Bewertungspunkte Tier/Pflanzenwelt
Flächen für den Gemeinbedarf	Gesamt	6.269				
GRZ 0,4	Gebäude mit Dachbegrünung (70%)	1.755	3	3	5.266	5.266
	Gebäude ohne Dachbegrünung (30%)	752	0	0	0	0
	Zul. Überschreitung der GRZ bis 0,6 (20% der Gesamtfläche)	1.254	0	0	0	0
	Vegetationsflächen (40% der Gesamtfläche)	2.508	3	3	7.523	7.523
Gesamt "Ed"		6.269			12.789	12.789
				Bestand	11.589	11.589
				Differenz	1.200	1.200
Eingriffsbereich "Ee" - Straßenverkehrsfläche "Marie-Bautz-Weg"						
Flächen-Kategorie B-Plan	Teilfläche/Ausprägung	Fläche qm	Punktwert Boden je qm	Punktwert Tiere / Pflanzen je qm	Bewertungspunkte Boden	Bewertungspunkte Tier/Pflanzenwelt
Flächen für den Gemeinbedarf	Gesamt	4.017				
	Straßenverkehrsfläche	3.789	0	0	0	0
	Straßenbegleitgrün	228	3	3	684	684
Gesamt "Ee"		4.017			684	684
				Bestand	2.199	2.199
				Differenz	-1.515	-1.515
Eingriffsfläche "Ea" - "Ee"		40.831				

Tabelle 5: Ermittelte Punktwerte für die bilanzierten Teilbereiche Ea bis Ee gem. Festsetzungen B-Plan Farmsen-Berne 40

6.6 Gesamt-Bilanz

Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Eingriffsbereich	Betrachtungsebene	Fläche qm	Bewertungs- punkte Boden	Bewertungs- punkte Tier/Pflanzenwelt
"Ea" WA1	Planung	23.522	36.695	36.695
	Bestand	23.522	16.362	16.362
	Bilanzierungsergebnis "Ea"	23.522	20.333	20.333
"Eb" Kita/soz. Einrichtungen	Planung	1.445	2.384	2.384
	Bestand	1.445	522	522
	Bilanzierungsergebnis "Eb"	1.445	1.862	1.862
"Ec" BFW	Planung	5.578	3.347	3.347
	Bestand	5.578	2.553	2.553
	Bilanzierungsergebnis "Ec"	5.578	794	794
"Ed" Kita Swebengrund	Planung	6.269	12.789	12.789
	Bestand	6.269	11.589	11.589
	Bilanzierungsergebnis "Ed"	6.269	1.200	1.200
"Ee" Straßenverkehrsfläche	Planung	4.017	684	684
	Bestand	4.017	2.199	2.199
	Bilanzierungsergebnis "Ee"	4.017	-1.515	-1.515
Gesamtergebnis Bilanzierung				
"Ea" WA1	Bilanzierungsergebnis "Ea"		20.333	20.333
"Eb" Kita/soz. Einrichtungen	Bilanzierungsergebnis "Eb"		1.862	1.862
"Ec" BFW	Bilanzierungsergebnis "Ec"		794	794
"Ed" Kita Swebengrund	Bilanzierungsergebnis "Ed"		1.200	1.200
"Ee" Straßenverkehrsfläche	Bilanzierungsergebnis "Ee"		-1.515	-1.515
			22.673	22.673

Tabelle 6: Gesamt-Bilanz (Übersicht Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung)

Das Ergebnis zeigt, dass in allen Eingriffsbereichen außer im Teilgebiet öffentlicher Straßenraum 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 WA 1 (Neubaubereich) 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 Neubaugebiet vorgesehen sind, für die gemäß Staatsrätemodell eine Punktzahl von 3 bzw. 4 Punkten vergeben wird.

Für den Bereich der Kita 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 des öffentlichen Straßenraums ergibt sich eine leicht negative Bilanz. Der Grund hierfür liegt in der erforderlichen Verkleinerung von Flächen des Straßenbegleitgrüns infolge der angepassten Form des Wendehammers bzw. des erforderlichen Nachweises von öffentlichen Stellplätzen. Durch die positive Gesamtbilanz im Plangebiet (jeweils 22.673 Punkte für Boden und Pflanzen/Tiere) wird dieses Defizit jedoch mehr als ausgeglichen.

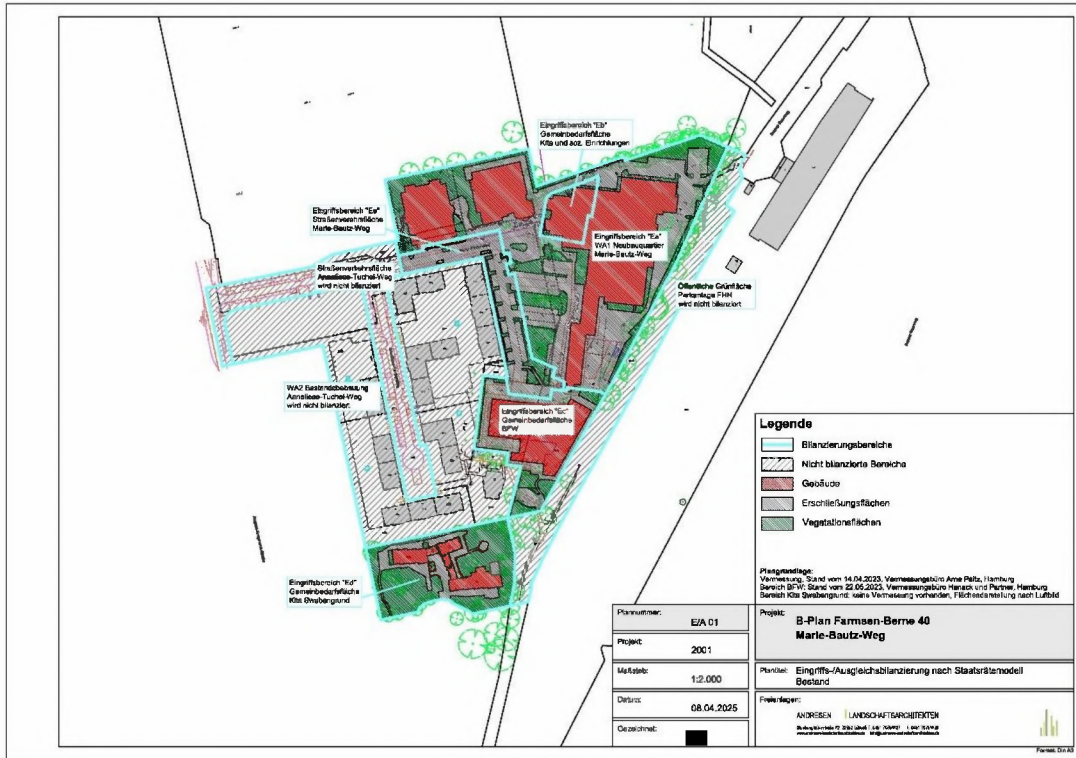


Abbildung 19: Lageplan EA 01 Bestand zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Staatsrätemodell (Verkleinerung)

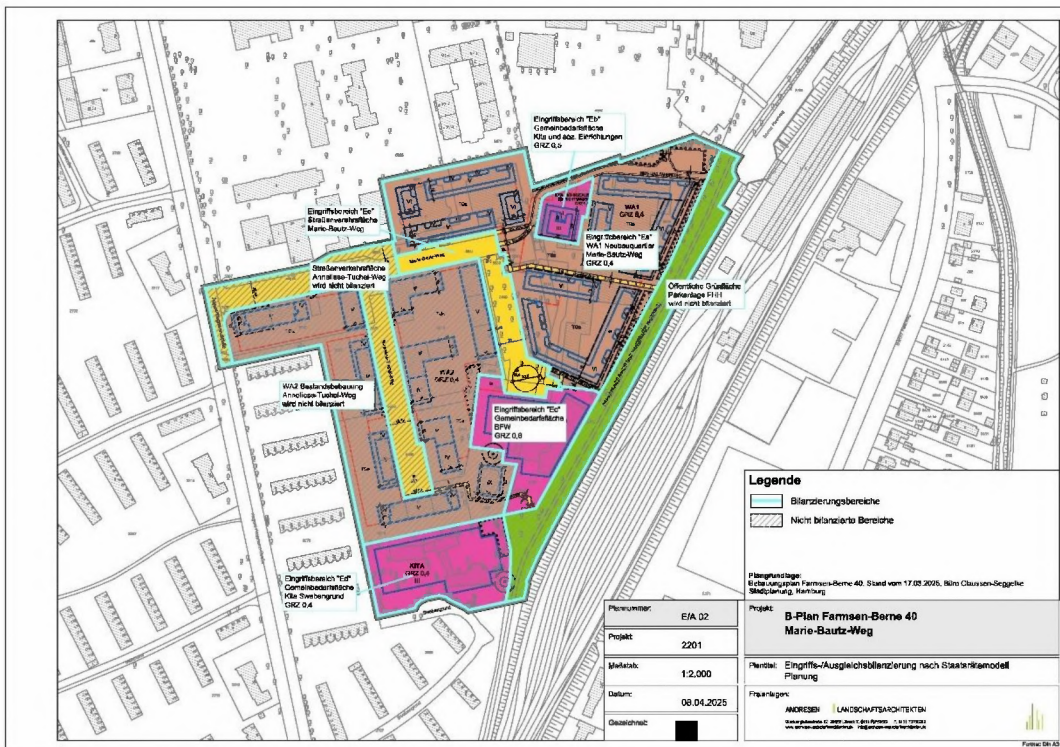


Abbildung 20: Lageplan EA 02 Planung zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Staatsrätemodell (Verkleinerung)

7 ANHANG: BAUMTABELLEN

Tabelle 7: Tabelle Baumbestand und überplante Bäume im Teilbereich WA1

Baumgutachten vom 28.04.2023										
Baumnummer	Baumart	Stammdurchmesser	Kronendurchmesser	Baumwert	Wertgruppe	Ersatzbäume	Anzahl Fällung	Bemerkung	Standort	Maßnahme
Bäume am Baufeld NordWest (WA1)										
1	Spitzahorn	0,30	7,00	7	1	1	1			Fällung
2	Amberbaum	0,27	6,00	9	2	2	1			Fällung
3	Bergahorn	1,00	15,00	12	4			Trockenholzbildung im Starkastbereich	Nachbargrundstück	Kronenrückschnitt
4	Bergahorn	1,00	16,00	12	4			Trockenholzbildung, enger Standraum	Nachbargrundstück	Kronenrückschnitt
5	Winterlinde	1,00	16,00	12	4			Astbrüche in der Krone	Nachbargrundstück	Kronenrückschnitt
6	Bergahorn	1,10	16,00	12	4			Trockenholzbildung im Grobastbereich, z.T. Fäule	Nachbargrundstück	
7	Robinie	0,40	8,00	6	1	1	1	große Wunde am Stamm mit Fäule		Fällung
8	Winterlinde	0,90	12,00	10	3			Zwiesel, Schnitt mit Fäule	Nachbargrundstück	
9	Ilex	0,23/0,21	6,00	7	1					
10	Zuckerahorn	0,80	11,00	10	3	3	1	Ständer sind in der Höhe gekappt		Fällung
11	Zuckerahorn	0,55	7,00	8	2	2	1			Fällung
12	Robinie	0,40	12,00	8	2	2	1	Trockenholzbildung im Grobastbereich		Fällung
13	Robinie	0,45	10,00	7	1	1	1	Zwiesel, umfangreiche Trockenholzbildung		Fällung
Bäume am nördlichen Rand (WA1)										
14	Stieleiche	0,40	12,00	9	2					ggf. Kronenrückschnitt
15	Stieleiche	0,45	11,00	9	2					ggf. Kronenrückschnitt
16	Stieleiche	0,30	6,00	8	2					ggf. Kronenrückschnitt

17	Spitzahorn	0,35	8,00	7	1					ggf. Kronenrückschnitt
18	Bergahorn	0,25/0,33	8,00	7	1			drückender Zwiesel über dem Boden		ggf. Kronenrückschnitt
19	Bergahorn	0,44	7,00	7	1				Nachbargrundstück	
20	Spitzahorn	0,60/0,46	14,00	10	3					ggf. Kronenrückschnitt
21	Bergahorn	0,30	6,00	7	1				Nachbargrundstück	Kronenrückschnitt
22	Spitzahorn	0,45/0,36	10,00	7	1					Kronenrückschnitt
23	Spitzahorn	0,50/0,45	12,00	9	2					Kronenrückschnitt
24	Spitzahorn	0,30	9,00	7	1					Kronenrückschnitt
25	Winterlinde	0,24/0,26	6,00	7	1					
26	Spitzahorn	0,44/0,43/0,35	14,00	8	2			4 Ständer gekappt; Brandkrustenpilz im Zwiesel		Kronenrückschnitt
27	Spitzahorn	0,55/0,50	14,00	8	2	2	1	Einfeldender Schnitt mit Brandkrustenpilz		Fällung Rad+Fussweg
28	Spitzahorn	0,47	9,00	7	1	1	1			Fällung Rad+Fussweg
29	Spitzahorn	0,35	10,00	8	2	2	1			Fällung Rad+Fussweg
30	Spitzahorn	0,40	10,00	8	2	2	1			Fällung Rad+Fussweg
31	Spitzahorn	0,40	8,00	7	1	1	1	entfernter Stämmling mit Fäule		Fällung Rad+Fussweg
32	Platane	0,44	10,00	8	2	2	1	Trockenholzbildung bis in den Starkastbereich		Fällung Rad+Fussweg
33	Bergahorn	0,20	6,00	6	1					
34	Winterlinde	0,46	8,00	7	1					Kronenrückschnitt
35	Winterlinde	0,40	6,00	7	1					
36	Hainbuche	0,26	6,00	7	1					
37	Winterlinde	0,20	4,00	5	1					
38	Winterlinde	0,50	10,00	9	2			Trockenholzbildung bis in den Grobastbereich		
39	Spitzahorn	0,30/0,26/0,60	12,00	9	2					
40	Spitzahorn	0,55	12,00	9	2					

41	Bergahorn	0,26	4,00	5	1			1/2 Krone abgestorben		
42	Winterlinde	0,35/0,40/0,40	10,00	8	2			Trockenholzbildung bis in den Grobastbereich		
43	Hainbuche	„,37	7,00	7	1			Zwiesel		
44	Spitzahorn	0,23	4,00	5	1				Nachbargrundstück	
45	Hainbuche	0,22	6,00	6	1				Nachbargrundstück	
46	Hainbuche	0,26	6,00	7	1				Nachbargrundstück	
47	Hainbuche	0,23	5,00	6	1				Nachbargrundstück	
48	Robinie	0,90	15,00	9	2			Zwiesel und Rissbildung am Kronenansatz	öffentlicher Grund	
49	Stieleiche	0,70	12,00	9	2			Trockenholzbildung bis in den Grobastbereich	öffentlicher Grund	
Bäume am östlichen Rand (Grünzug)										
50	Stieleiche	0,50	8,00	8	2			Trockenholzbildung bis in den Grobastbereich	öffentlicher Grund	
51	Hainbuche	0,36	10,00	8	2			Trockenholzbildung bis in den Grobastbereich	öffentlicher Grund	
52	Winterlinde	0,43	10,00	8	2			Trockenholzbildung bis in den Grobastbereich	öffentlicher Grund	Kronenrückschnitt
53	Spitzahorn	0,40/0,39/0,32	10,00	8	2			Zwiesel		
54	Platane	0,58	8,00	8	2			Zwiesel		
55	Winterlinde	0,20	7,00	6	1					
56	Zuckerahorn	0,50/0,60/0,32	14,00	9	2			Wundstellen mit Fäule am Kronenansatz		Kronenrückschnitt
57	Winterlinde	0,67	10,00	9	2			Zwiesel	öffentlicher Grund	Kronenrückschnitt
58	Hainbuche	0,40	10,00	8	2				öffentlicher Grund	Kronenrückschnitt
59	Winterlinde	0,57	12,00	9	2			Zwiesel	öffentlicher Grund	
60	Baumhasel	0,17	4,00	5	1	1	1			Fällung
61	Rotbuche	0,27/0,26/0,20/0,35	11,00	5	1					Kronenrückschnitt
62	Hainbuche	0,28	8,00	7	1				öffentlicher Grund	
63	Zuckerahorn	0,56/0,61/0,37	14,00	9	2			Wundstelle mit Fäule am Stamm	öffentlicher Grund	
64	Zuckerahorn	0,52	10,00	9	2			Wundstelle mit Fäule am Stamm		Erhalt nach Rundgang
65	Rotbuche	0,37	6,00	7	1			offene Rissbildung in der Krone	öffentlicher Grund	

66	Winterlinde	0,64	11,00	9	2			Druckzwiesel im Kronenansatz	öffentlicher Grund	
67	Winterlinde	0,46	10,00	8	2				öffentlicher Grund	
68	Hainbuche	0,34	7,00	7	1				öffentlicher Grund	
69	Zuckerahorn	0,48	8,00	7	1					Kronenrückschnitt
70	Bergahorn	0,42	8,00	7	1				öffentlicher Grund	Kronenrückschnitt
71	Winterlinde	0,42	10,00	8	2					Kronenrückschnitt
72	Winterlinde	0,47	7,00	8	2					Kronenrückschnitt
73	Winterlinde	0,35	9,00	7	1					Kronenrückschnitt
74	Winterlinde	0,40	8,00	7	1			Trockenholzbildung bis in den Grobastbereich		Kronenrückschnitt
75	Ulme	0,65	15,00	11	3	3	1			Fällung
76	Sommerlinde	0,34	2,00	6	1	1	1	Kopfbaum mit 1-jährigem Austrieb		Fällung
77	Hainbuche	0,35	8,00	7	1					Kronenrückschnitt
78	Winterlinde	0,55	9,00	8	2				öffentlicher Grund	
79	Platane	0,75	10,00	10	3			2 Stämmlinge mit Gurtsicherung		Erhalt nach Rundgang
80	Zuckerahorn	0,80	12,00	10	3	3	1	Schnitt z.T. Stümpfe und mit Fäule		Fällung
81	Hainbuche	0,60	9,00	8	2			Trockenholzbildung bis in den Grobastbereich	öffentlicher Grund	
82	Winterlinde	0,60	11,00	9	2				öffentlicher Grund	
83	Hainbuche	0,45	12,00	8	2				öffentlicher Grund	
84	Winterlinde	0,45	10,00	8	2				öffentlicher Grund	
85	Spitzahorn	0,55	16,00	10	3	3	1			Fällung
86	Zuckerahorn	1,00/0,90	20,00	13	4	5	1	3 Stämmlinge mit Zwiesel		Fällung
87	Hainbuche	0,45	12,00	8	2	2	1	Trockenholzbildung bis in den Grobastbereich	öffentlicher Grund	Fällung
88	Winterlinde	0,60	13,00	9	2			komplett kahle Innenkrone	öffentlicher Grund	Kronenrückschnitt
89	Weißdorn	0,06	2,00					Ersatzpflanzung		
Bäume auf dem derzeitigen Stellplatz BFW										
90	Roteiche	0,50	12,00	9	2	2	1			Fällung
91	Feldahorn	0,12	4,00	8	2	2	1			Fällung
92	Hainbuche	0,30	8,00	7	1	1	1			Fällung

93	Hainbuche	0,34	8,00	7	1	1	1		Fällung
94	Hainbuche	0,30	7,00	7	1	1	1		Fällung
95	Zuckerahorn	0,70/0,62	15,00	11	3	3	1	Wassertasche am Stammfuß	Fällung
96	Platane	0,88	15,00	11	3	3	1		Fällung
97	Winterlinde	0,28/0,27/0,32	10,00	8	2	2	1	Straker Druckzwiesel am Stammfuß	Fällung
98	Winterlinde	0,31/0,30/0,31	10,00	8	2	2	1	Straker Druckzwiesel am Stammfuß	Fällung
99	Platane	0,60	9,00	9	2	2	1		Fällung
100	Winterlinde	0,33/0,22/0,24	9,00	7	1	1	1		Fällung
101	Zuckerahorn	0,60	12,00	8	2	2	1	besitzt nur 1/2 Krone	Fällung
102	Platane	0,60	16,00	10	3	3	1		Fällung
103	Flügelnuss	0,28/0,21/0,23	9,00	7	1	1	1		Fällung
104	Zuckerahorn	0,50/0,40/0,35/0,50	12,00	9	2	2	1		Fällung
105	Kiefer	0,50	10,00	8	2	2	1		Fällung
106	Vogelbeere	0,09	2,50		?	1	1	Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	Fällung
107	Vogelbeere	0,09	2,00		?	1	1	Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	Fällung
108	Vogelbeere	0,08	2,00-2,50		?	1	1	Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	Fällung
109	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50		?	1	1	Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	Fällung
110	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50		?	1	1	Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	Fällung
111	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50		?	1	1	Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	Fällung
112	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50		?	1	1	Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	Fällung
113	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50		?	1	1	Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	Fällung
Bäume an der derzeit privaten Straße									
114	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50		?	1	1	Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	Fällung

115	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50					Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	
116	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50					Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	
117	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50					Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	
118	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50					Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	
119	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50		?	1	1	Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	Fällung
120	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50		?	1	1	Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	Fällung
121	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50					Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	
122	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50					Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	
123	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50					Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	
124	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50					Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	
125	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50		?	1	1	Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	Fällung
126	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50		?	1	1	Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	Fällung
127	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50		?	1	1	Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	Fällung
128	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50					Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	
129	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50					Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	
130	Baumart nicht kartiert	0,065-0,13	2,00-2,50					Ersatzpflanzung aus Feldahorn, Spitzahorn oder Hainbuche	
Bäume südlich vom BFW									
131	Zuckerahorn	0,60	16,00	10	3			Trockenholzbildung bis in den Grobastbereich	
132	Zeder	0,42	11,00	7	1				
133	Roskastanie	0,70	12,00	9	2			Wundstelle mit Fäule	

84

50

Tabelle 8: Tabelle Baumbestand und überplante Bäume im Teilbereich Kita Swebengrund

Bäume im Umfeld der KITA										
Baumnummer	Baumart	Stammdurchmesser	Kronendurchmesser	Baumwert	Wertgruppe	Ersatzbäume	Anzahl Fällung	Bemerkung	Standort	Maßnahme
134	Hainbuche	0,60	12,00	9	2			Trockenholzbildung bis in den Grobastbereich		
135	Hainbuche	0,32	9,00	7	1					
136	Sumpfeiche	0,60	12,00	10	3					
137	Robinie	0,50	10,00	9	2			Trockenholzbildung bis in den Grobastbereich		
138	Winterlinde	0,60	15,00	11	3					
139	Robinie	1,00	12,00	11	3					
140	Feldahorn	0,60	12,00	9	2					
141	Hainbuche	0,24	9,00	7	1					
142	Hainbuche	0,65	16,00	10	3			Zwiesel		
143	Traubeneiche	0,90	16,00	11	3					
144	Traubeneiche	0,70	14,00	9	2			komplett verkahlt		
145	Traubeneiche	1,00	20,00	13	5			Trockenholzbildung bis in den Starkastbereich		
146	Mahlbeere	0,44	8,00	7	1			Trockenholzbildung bis in den Grobastbereich		
147	Traubeneiche	0,80	14,00	10	3			Trockenholzbildung bis in den Grobastbereich		
148	Traubeneiche	0,80	20,00	12	4			Trockenholzbildung bis in den Grobastbereich		
149	Hainbuche	0,33	9,00	7	1					
150	Esche	1,50	14,00	11	3					
151	Esche	0,80	10,00	10	3			3 einfache Gurtsicherungen		
152	Esche	0,50	8,00	8	2			starker Überhang		
153	Fichte	0,34	6,00	5	1					

154	Bergahorn	0,33	7,00	7	1				
155	Bergahorn	0,17	8,00	6	1				
156	Bergahorn	0,27	6,00	7	1				
157	Eschenahorn							auf den Stock gesetzt unterliegt nicht der Baumschutz_VO	
158	Bergahorn	0,24	6,00	6	1	1	1		Liegt im Baufeld
159	Stechfichte	0,26	4,00	5	1	1	1		Liegt im Baufeld
160	Apfel	0,23	4,00	5	1	1	1		Liegt im Baufeld
161	Apfel	0,15	3,00	5	1	1	1		Liegt im Baufeld
162	Bergahorn	0,15/0,18/0,07/0,21/0,15/0,16	7,00	6	1				
163	Weißdorn	0,15/0,18	5,00	6	1				
164	Feldahorn	0,25	6,00	7	1				
165	Birke	0,50	8,00	8	2				
166	Vogelbeere	0,14/0,15/0,17	6,00	5	1				
167	Bergahorn	0,58	11,00	9	2			Zwiesel	
168	Bergahorn	0,60	11,00	9	2				
169	Bergahorn	0,60	9,00	8	2				
170	Vogelbeere	0,08	3,00					unterliegt nicht der Baumschutz-VO	
171	Bergahorn	0,10	4,00					unterliegt nicht der Baumschutz-VO	
172	Bergahorn	0,09/0,13	5,00					unterliegt nicht der Baumschutz-VO	
173	Bergahorn	0,20	4,00	5	1				
174	Hainbuche	0,25	8,00	7	1	1	1		Liegt im Baufeld
175	Hainbuche	0,45/0,15/0,35	13,00	8	2	2	1	mehrfache Zwieselbildung	Liegt im Baufeld
176	Hainbuche	0,58	10,00	10	3	3	1		Liegt im Baufeld
177	Bergahorn	0,35	8,00	7	1	1	1		Liegt im Baufeld
178	Bergahorn	0,53	11,00	9	2	2	1		Liegt im Baufeld
179	Bergahorn	0,18/0,09/0,19/0,28/0,18/0,07	10,00	10	3	3	1	Zwiesel	Liegt im Baufeld
180	Bergahorn	0,12/0,25/0,25/0,30	8,00	7	1	1	1		Liegt im Baufeld
181	Bergahorn	0,26	5,00	7	1	1	1		Liegt im Baufeld

182	Bergahorn	0,55	12,00	9	2	2	1	Zwiesel	Liegt im Baufeld
183	Felsenbirne	0,17/0,11/0,13	5,00					unterliegt nicht der Baumschutz-VO	Liegt im Baufeld
184	Hainbuche	0,55	10,00	9	2				
185	Hainbuche	0,60	10,00	9	2				
186	Traubenkirsche	0,15	4,00	5	1				
187	Bergahorn	0,21	5,00	7	1				
188	Zwergmispel	0,12/0,18	5,00	5				unterliegt nicht der Baumschutz-VO	Liegt im Baufeld
189	Traubenkirsche	0,21	5,00	6	1				
190	Bergahorn	0,20	4,00	5	1				
191	Hasel	0,03 bis 0,14	5,00					unterliegt nicht der Baumschutz-VO	
192	Apfel	0,14	4,00					unterliegt nicht der Baumschutz-VO	Liegt im Baufeld
193	Bergahorn	0,20	5,00	6	1	1	1		Liegt im Baufeld
194	Hasel		0,03-0,20	4				unterliegt nicht der Baumschutz-VO	
195	Feldahorn	0,17	7,00	6	1				
196	Feldahorn	0,80	10,00	10	3				
197	Stieleiche	1,00	14,00	11	3				
198	Traubenkirsche	0,12	4,00					unterliegt nicht der Baumschutz-VO	
199	Holunder	0,07	4,00					unterliegt nicht der Baumschutz-VO	
200	Stieleiche	0,60	10,00	9	2				
201	Hainbuche	0,30	6,00	7	1				
202	Erle	0,24	5,00	6	1				
203	Hainbuche	0,33	8,00	7	1				
204	Feldahorn	0,60	8,00	8	2			Trockenholzbildung bis in den Grobastbereich	
205	Feldahorn	,030/0,20/0,42	12,00	8	2				
206	Bergahorn	0,45	7,00	7	1	1	1		Liegt im Baufeld
207	Weißdorn	0,11	3,00					unterliegt nicht der Baumschutz-VO	Liegt im Baufeld
208	Spitzahorn	0,08	3,00					unterliegt nicht der Baumschutz-VO	
209	Robinie	0,11	4,00					unterliegt nicht der Baumschutz-VO	

210	Robinie	0,13/0,05	4,00					unterliegt nicht der Baumschutz-VO	
211	Robinie	0,13	4,00					unterliegt nicht der Baumschutz-VO	
212	Traubeneiche	1,20	16,00	12	4			Trockenholzbildung bis in den Grobastbereich	
213	Hasel/Traubenkirsche	0,03-0,08	3,00					unterliegt nicht der Baumschutz-VO	
214	Holunder	0,07/0,07/0,05	3,00					unterliegt nicht der Baumschutz-VO	
215	Weißdorn	0,26/0,25	6,00	7	1	1	1		Liegt im Baufeld
216	Weidengruppe	0,08-0,14	3,00					unterliegt nicht der Baumschutz-VO	Liegt im Baufeld
217	Apfel	0,30/0,25	6,00	7	1	1	1		Liegt im Baufeld
218	Hartriegel	0,4-0,45	10,00					unterliegt nicht der Baumschutz-VO	Liegt im Baufeld
							24	17	

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum B-Plan Farmsen-Berne 40
Hamburg Wandsbek

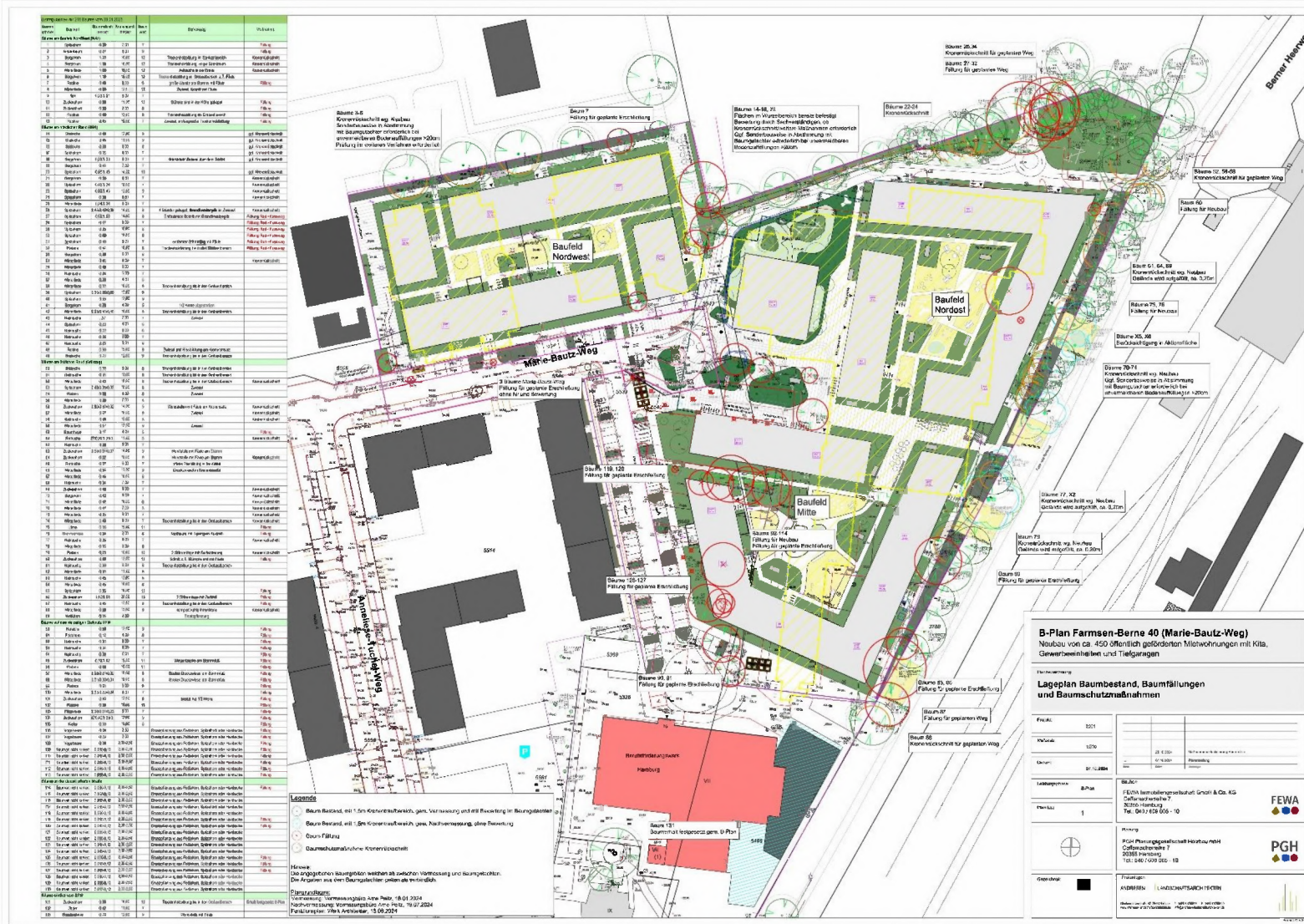


Abbildung 21: Lageplan zum Baumgutachten, Teilbereich WA1 (Verkleinerung)

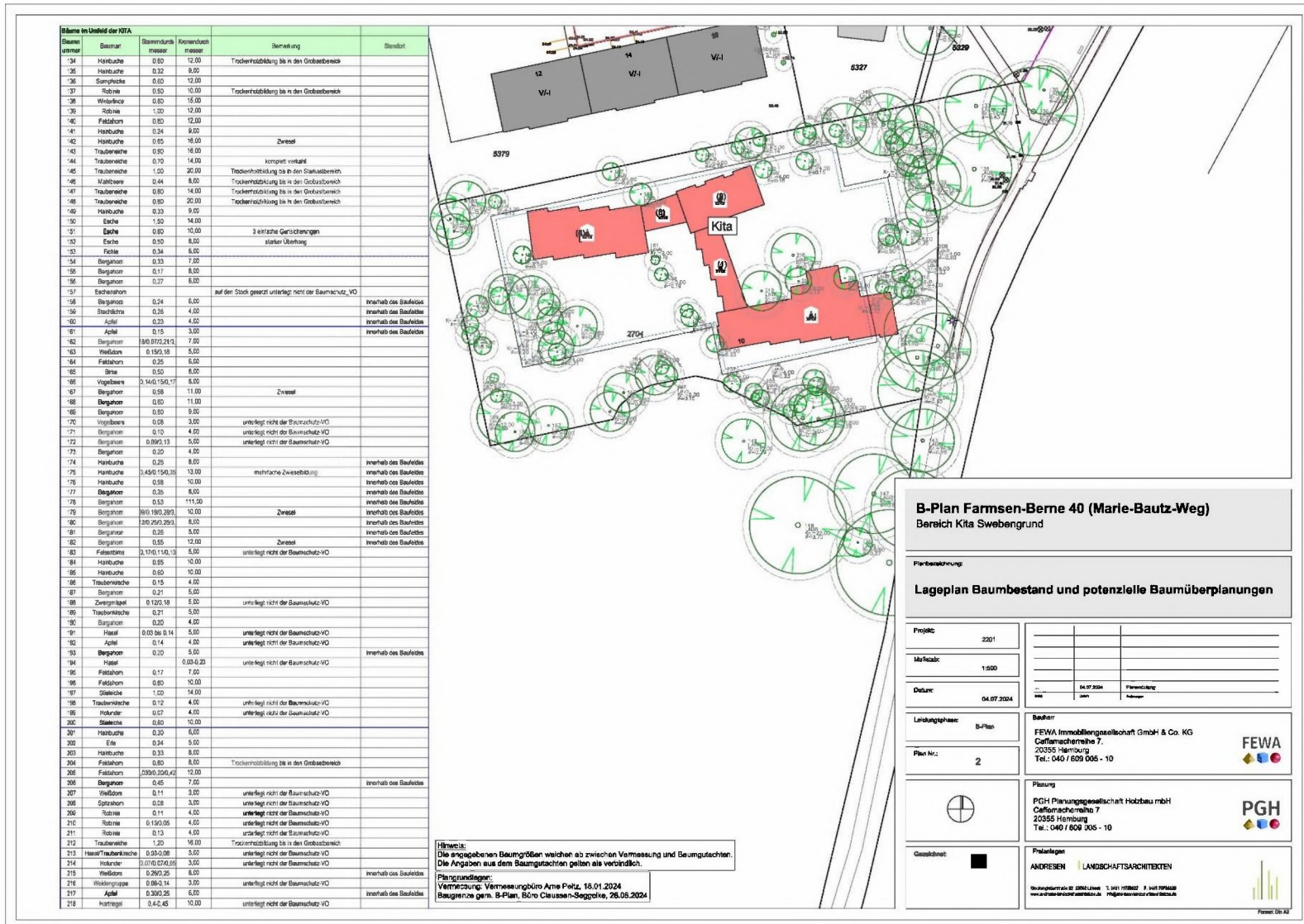


Abbildung 22: Lageplan zum Baumgutachten, Teilbereich Kita (Verkleinerung)

8 ANHANG: ERLÄUTERUNGEN ZUM BAUMSCHUTZ NÖRDLICH DES BLOCKS WEST

Im vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum B-Plan Farmsen-Berne 40 wird in Kap. 4.2.1.1 für die Bestandsbäume auf dem Nachbargrundstück nördlich des westlichen Gebäudeblocks auf erforderliche Sonderbauweisen für die Sicherstellung des Baumschutzes hingewiesen, die im weiteren Verfahren auf Grundlage der dann vorliegenden Höhenplanung mit einem Baumgutachter abzustimmen sind.

Dieser Aussage liegt der Funktionsplan für das Gebiet zu Grunde, der eine Erschließung des Gebäudes von der Nordseite vorsah.

In Abstimmung mit der PGH und um hier möglichst schonend mit dem Baumbestand umzugehen, wurde zwischenzeitlich die Erschließung des Gebäudes geändert, sie erfolgt jetzt von Süden aus dem Hof heraus. Dieser Stand ist auch Teil der Anlagen des Städtebaulichen Vertrages (siehe Abbildung unten).

Nach Norden sind lediglich Treppen zur Sicherstellung der Fluchtwege erforderlich, die als Stahlkonstruktion mit Punktfundamenten einen möglichst geringen Eingriff ins Erdreich darstellen. Die Treppen werden bis auf die jeweilige Bestandsgeländehöhe geführt und der Fluchtweg führt über eine Rasenfläche, sodass auch für die Herstellung eines Wegebelags nicht ins Erdreich und die Kronentraufbereiche eingegriffen werden muss. Durch diese Maßnahmen können die bestehenden Höhenverhältnisse im Bereich zwischen Gebäude und Grundstücksgrenze erhalten bleiben und eine Sonderbauweise wird nicht notwendig.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Freiflächenplan, Stand April 2026