

# **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

## **Harvestehude 14**

### **INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>1</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände.....</b>	<b>1</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	1
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm.....	2
3.1.3	Bestehende Bebauungspläne .....	2
3.1.4	Denkmalschutz.....	2
3.1.5	Umweltprüfung.....	2
3.1.6	Kampfmittelverdachtsflächen .....	2
<b>3.2</b>	<b>Planerisch beachtliche Tatbestände.....</b>	<b>3</b>
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>Vorhabengebiet.....</b>	<b>4</b>
<b>4.2</b>	<b>Straßenverkehrsfläche.....</b>	<b>7</b>
<b>4.3</b>	<b>Entwässerung .....</b>	<b>8</b>
<b>4.4</b>	<b>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....</b>	<b>8</b>
4.4.1	Begrünungsmaßnahmen.....	8
4.4.2	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung .....	9
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>9</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden und durch den Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden soll.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 4/08 vom 9. Juli 2008 (Amtl. Anz. Nr. 56, S. 1453) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 21. August 2007 und 18. Juli 2008 (Amtl. Anz. Nr. 66, S. 1883 und Nr. 56 S. 1454) stattgefunden.

## **2 Anlass der Planung**

Das Kino am Grindelberg ist aufgrund des über einen langen Zeitraum zu verzeichnenden Besucherrückgangs, der nicht mehr zeitgemäßen Ausstattung und der langfristig fehlenden wirtschaftlichen Perspektive aufgegeben worden. Dies ermöglicht an dem citynahen Standort die Umgestaltung und den partiellen Rückbau der mit Kinosälen, Büroflächen und einem Parkhaus bebauten Flurstücke 688 und 903. Ziel ist die Schaffung hochwertigen, innenstadtnahen Wohnraums im vor Lärmeintrag geschützten Blockinnenbereich und eine städtebauliche Aufwertung des Areals.

Der vorhandene fünfgeschossige Büroriegel am Grindelberg mit dem derzeitigen Foyer des Kinos (außerhalb des Plangebiets) soll erhalten bleiben. Das vom Grindelberg bis zur Bogenallee durchgesteckte Erdgeschoss des Komplexes soll so zurückgebaut werden, dass die Gebäudetiefe annähernd den benachbarten Gebäuden entspricht und künftig durch Einrichtungen des Einzelhandels und/oder der Gastronomie genutzt werden.

An der Bogenallee soll die Gebäudesubstanz abgebrochen und durch eine Wohnbebauung mit Tiefgarage ersetzt werden.

Während das Geschäftshaus am Grindelberg auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts genehmigt werden kann, ist die geplante Wohnnutzung im Blockinnenbereich derzeit planungsrechtlich nicht zulässig. Daher soll für diesen Bereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Teil Arten- und Biotopschutz des Landschaftsprogramms für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet teilweise das Milieu verdichteter Stadtraum, teilweise das Milieu Etagenwohnen dar, in dem parkartige Grünqualität gesichert werden soll. Die Darstellungen werden mit der milieübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ überlagert.

Die Karte für den Arten- und Biotopschutz stellt für den Bereich des Plangebiets den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) und für den nördlichen Bereich den Biotopentwicklungsraum „städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) dar. Für diesen nördlichen Bereich ist überlagernd die Funktion „Biotopentwicklungsräume mit parkartigen Strukturen“ dargestellt.

### 3.1.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Durchführungsplan D 247 vom 17.02.1958 (HmbGVBl. S. 34). Der Durchführungsplan weist im Plangebiet nördlich Flächen für Garagen im Erdgeschoss und südlich Geschäftsgebiet mit einer höchstens zweigeschossigen Bebauung innerhalb eines parallel zur Bogenallee ausgerichteten 12 m tiefen Baufeldes aus. Die Bogenallee ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### 3.1.4 Denkmalschutz

Gemäß § 2 Nummer 1 des Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410)), sind unmittelbar nördlich des Plangebiets folgende Kulturdenkmäler in die Denkmalliste eingetragen:

- Andreaskirche, Bogenstraße 30 (Flurstück 1962),
- Pastorat, Bogenstraße 28 (Flurstück 1181).

Für diese Gebäude gilt gemäß § 9 HDSchG ein Umgebungsschutz. Demnach darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild oder Bestand von prägender Bedeutung ist, ohne Genehmigung der zuständigen Behörde durch Errichtung, Änderung oder Beseitigung baulicher Anlagen, durch die Gestaltung der unbebauten oder privaten Flächen oder in anderer Weise nicht dergestalt verändert werden, dass die Eigenart oder das Erscheinungsbild des Denkmals wesentlich beeinträchtigt werden.

### 3.1.5 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

### 3.1.6 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

### **3.2 Planerisch beachtliche Tatbestände**

Im Herbst 2006 wurde im Vorwege des Bebauungsplanverfahrens ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der mit dem ersten Preis bedachte Entwurf soll umgesetzt werden und bildet die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

### **3.3 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt westlich der Straße Grindelberg innerhalb des durch die Straße Beim Schlump, die Bogenstraße, die Helene-Lange-Straße und den Grindelberg gebildeten Baublocks im Stadtteil Harvestehude im Bezirk Eimsbüttel, gut 2 km Luftlinie von der Hamburger Innenstadt entfernt. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 3.400 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet ist derzeit mit dem rückwärtigen Gebäudeteil des Kinos und einem Parkhaus bebaut. Die Höhe des Komplexes entspricht je nach Gebäudeteil etwa einer zwei- bis viergeschossigen Bebauung. Das Plangebiet ist fast vollständig versiegelt.

Das Plangebiet wird über die Bogenallee erschlossen. Die Straße endet südlich des Plangebiets als Sackgasse. Für Fußgänger gibt es durch die Toreinfahrt des Gebäudes Beim Schlump 3 eine Durchgangsmöglichkeit. Eine direkte Verbindung vom Plangebiet zum Grindelberg besteht nicht. Auf dem Flurstück 903 verläuft parallel zur Bogenallee eine Fernwärmeleitung.

Im Plangebiet befinden sich insgesamt sechs Bäume, darunter ein Baumhasel im Bereich der Kurve der Bogenallee sowie fünf Kugelrobinien westlich des bestehenden Parkhauses. Keiner dieser Bäume unterliegt der Baumschutzverordnung. Baumbestand, welcher der Baumschutzverordnung unterliegt, befindet sich außerhalb des Plangebiets, unmittelbar entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze. Hervorzuheben ist dabei ein Silberahorn nördlich des Plangebiets auf dem Flurstück 1181 in unmittelbarer Nähe zur Plangebietsgrenze sowie ebenfalls dicht am Plangebiet eine Kastanie auf dem Flurstück 674.

In der Bogenallee, dem Plangebiet gegenüberliegend, ist erst vor kurzem ein Bürogebäude zu einem Wohnhaus umgebaut worden. Ansonsten befinden sich in dieser Straße überwiegend gewerblich genutzte, zwei- bis viergeschossige Gebäude. Nördlich des Plangebiets befinden sich Einrichtungen für die Kinderbetreuung. Eine Kindertagesstätte, die zu einer Kirchengemeinde gehört, befindet sich westlich des Plangebiets. Daran schließt nördlich das Gebäude des Pastorats und ein Kirchenbauwerk an. Die nordwestlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind als Gartenflächen ausgestaltet. Im Kreuzungsbereich Bogenstraße/Gustav-Falke-Straße befindet sich zudem der markante Gebäudekomplex der Helene-Lange-Schule. Nordöstlich des Plangebiets befinden sich Gebäude der Adventgemeinde, die in den 1960er Jahren errichtet wurden.

Von den zu überplanenden Grundstücken, dem Schulgelände und dem Gelände der Adventgemeinde abgesehen, ist der Baublock weitgehend kleinteilig parzelliert. Die vier- und fünfgeschossigen Gebäude wurden überwiegend in den 1960er Jahren erbaut. Lediglich der nördliche Abschluss des Blocks zur Helene-Lange-Straße ist in der Gründerzeit entstanden. Am Grindelberg ist der Blockrand bogenförmig ausgestaltet.

Während die Gebäude in der Bogenstraße ausschließlich dem Wohnen dienen, befinden sich entlang der Straßen Beim Schlump und Grindelberg in der Erdgeschosszone vorwiegend Läden und Gastronomie. Die oberen Geschosse am Grindelberg dienen überwiegend Büronutzungen.

## **4 Planinhalt und Abwägung**

### **4.1 Vorhabengebiet**

Aufgrund der lärmgeschützten Lage im Blockinnenbereich soll das Plangebiet zukünftig einer Wohnnutzung dienen. Hier soll auf bislang gewerblich genutzten Grundstücken Wohnraum im Geschosswohnungsbau entstehen. Damit reagiert die Planung auf die steigende Nachfrage nach attraktiven Wohnungen in zentraler, gut erschlossener Lage innerhalb eines lebendigen und durch eine ausgeprägte Funktionsmischung geprägten Quartiers. Zudem kann durch die Schaffung von Wohnraum dem Leitbild der wachsenden Stadt entsprochen werden, wonach innerhalb Hamburgs ein Bevölkerungswachstum gefördert werden soll, um die soziale Stabilität zu fördern, die Auslastung vorhandener Infrastruktur zu sichern und die Wirtschaftskraft der Stadt Hamburg zu stärken.

Um die planerisch gewünschte Wohnnutzung zu ermöglichen und zugleich nachhaltig vor Verdrängung durch andere Nutzungen abzusichern, gilt im Plangebiet die folgende Festsetzung:

*Im Vorhabengebiet ist in den oberirdischen Geschossen nur Wohnen zulässig. In den unterirdischen Geschossen sind Stellplätze sowie Abstell- und Technikräume zulässig. Darüber hinaus sind im Vorhabengebiet Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig (vgl. § 2 Nummer 1).*

Die Ausweisung der zulässigen Nutzungen in Form einer abschließenden Positivliste ist notwendig, weil für die Vorhabenfläche nicht auf eines der in §§ 2 bis 11 BauNVO aufgeführten Baugebiete zurückgegriffen, sondern auf Grundlage von § 12 Absatz 3 BauGB ein Vorhabengebiet mit einem spezifischen Nutzungsspektrum definiert wurde. Da Keller-geschosse im Geschosswohnungsbau in der Regel auch für die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume und zur Unterbringung technischer Anlagen genutzt werden, ist festgesetzt, dass in Untergeschossen neben Stellplätzen auch diese Funktionen bzw. Flächen zulässig sind. Um im Vorhabengebiet auch die Zulässigkeit erforderlicher Nebenanlagen entsprechend der in § 14 und § 23 Absatz 5 BauNVO für die Baugebiete eingeräumten Möglichkeit zu gewährleisten, wird dies in § 2 Nummer 1 geregelt. Dazu gehören auch ggf. erforderliche Anlagen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers. Diese können gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden, wenn im Rahmen des Einleitungs-genehmigungsverfahrens mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung festgelegt wird, dass eine verzögerte Einleitung des anfallenden Regenwassers erforderlich ist.

Durch eine Baukörperfestsetzung soll in Verbindung mit den als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhen die Umsetzung des im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens mit dem ersten Preis bedachten Hochbautentwurfs ermöglicht werden. Vorgesehen ist eine parallel zur Bogenallee verlaufende und somit winkelförmig angelegte Bebauung, die je Gebäudeflügel höchstens fünf Geschosse aufweist.

Der Baukörper ist durch eine differenzierte Höhenentwicklung und mehrere Vor- und Rücksprünge der Fassaden geprägt. Dadurch können eine interessante und abwechslungsreiche Gebäudekubatur sowie Dachterrassen nach Südosten bzw. Südwesten als gut nutzbare wohnungsbezogene Freiräume geschaffen werden. Die Zurückstaffelungen der oberen Geschosse bewirkt, dass vom Straßenraum der Bogenallee aus nahezu durchgängig nur drei Vollgeschosse wahrnehmbar sind. Die zwei darüber liegenden Geschosse sind um 2,4 m bzw. 2,1 m zurückgesetzt und daher für die räumliche Wirkung des Straßenraums aus Fußgängerperspektive nicht maßgeblich. Nur an dem zur Bogenstraße orientierten Rand des Baukörpers wird lediglich das oberste Geschoss zurückgestaffelt, weil an dieser Stelle ein Kopfbau den Auftakt der neuen Wohnbebauung städtebaulich betonen soll.

Damit die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen über Normalnull (NN) relativiert werden können, ist eine im Straßenraum gemessene Geländehöhe von 8,3 m gekennzeichnet. Insgesamt wird durch die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen von 19,3 m (entspricht etwa 11 m über Gelände) für die dreigeschossig geplanten, 21,6 m (etwa 13,3 m über Gelände) für die viergeschossigen und 24,6 m (etwa 16,3 m über Gelände) für die fünfgeschossigen Gebäudeteile eine auch hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung ortsbildverträgliche Bebauung gesichert.

Um aus gestalterischen Gründen im Bereich des Kopfbaus straßenzugewandt eine höhere Attika zu ermöglichen, jedoch im rückwärtigen Bereich eine Überschreitung der Abstandsflächen zu vermeiden, sind im Verlauf des vierten Geschosses variierende Attikahöhen vorgesehen, und enthält der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

*An den mit „(A)“ bezeichneten Fassadenabschnitten darf die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe von 21,6 m über NN durch die Attika um 0,8 m überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 2).*

Ansonsten ist der Gebäudekörper fast durchgängig an den straßenabgewandten Seiten höher als an der Bogenallee. Dies ist städtebaulich angemessen, denn im rückwärtigen Bereich bilden Gebäude größeren Maßstabs das Gegenüber. Zudem sind hier die Freiräume und Abstände größer. Lediglich nach Nordwesten ergibt sich zur Einrichtung der Kinderbetreuung auf dem Flurstück 1960 eine beengte Situation. Verglichen mit der Bestandsituation kommt es jedoch zu einer deutlichen Verbesserung.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden im gesamten rückwärtigen Bereich eingehalten. Die beiden Erker im jeweils obersten Geschoss bleiben gemäß § 6 Abs. 6 Nr. 2 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2009 (HmbGVBl. S. 43) bei der Ermittlung der Abstandsflächen außer Betracht, weil sie jeweils nur etwa 4 m breit sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten und mehr als 5 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben.

Der östliche Gebäudeflügel ist auch von der Straße weit genug abgesetzt und hat zur gegenüberliegenden viergeschossigen Bebauung einen Abstand von etwa 16 m. Mit dieser Anordnung können auch für die jeweiligen Erdgeschosswohnungen und deren Vorgärten gute Lichtverhältnisse erreicht werden.

Eine Abweichung von den Abstandsflächenregelungen der HBauO ergibt sich nur vor dem westlichen Gebäuderiegel im Bereich des Kopfbaus, wo auf einer Länge von etwa 12,5 m das vorgeschriebene Maß von 0,4 H in südlicher Richtung unterschritten wird. Bedingt durch die geringe Grundstückstiefe ist hier die etwa 14 m hohe Außenwand nur 4,5 m von der Straßenmitte abgesetzt.

Städtebauliche Konflikte ergeben sich dadurch jedoch nicht, da die Bebauung des gegenüberliegenden Flurstücks 2097 im Süden über 13 m entfernt liegt, lediglich zweigeschossig ausgebildet ist und sich die jeweiligen Abstandsflächen nicht überlappen. Belichtungsprobleme sind nicht zu erwarten, da durch das Vorhaben keine zusätzliche Verschattung in Folge der Abstandsflächenunterschreitung erfolgt und umgekehrt auch für das Vorhaben keine Belichtungsprobleme zu erwarten sind. Zudem ist zwischen den Gebäuden ein ausreichender Sozialabstand gewahrt. Insgesamt werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt. Auch zukünftig muss an dieser Stelle nicht mit städtebaulichen Missständen gerechnet werden, denn eine höhere bauliche Ausnutzung ist auf dem Flurstück 2097 auf Grundlage des bestehenden Planrechts, dem Durchführungsplan D 247 (siehe auch Ziffer 3.1.3), nicht möglich. Der Durchführungsplan weist dort bestandskonform eine zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit aus. Die überbaubare Fläche ist ebenfalls dem Bestand entsprechend in Form einer Baukörperfestsetzung ausgewiesen.

Damit angesichts der restriktiven Baukörperfestsetzung noch Spielräume im Rahmen der Feinplanung verbleiben, wird die folgende Regelung getroffen:

*Außerhalb der Baugrenzen sind Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf insgesamt 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenlänge und Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 3).*

Das Maß der Überschreitung für Balkone und Terrassen wird begrenzt, damit die Gartenbereiche städtebaulich nicht von diesen Anlagen dominiert werden. Die Überschreitung der Baugrenzen darf für Balkone auf insgesamt 30 vom Hundert der jeweiligen Fassadenlänge erfolgen, damit für jede Wohnung ein Balkon geschaffen werden kann. Für Terrassen erfolgt lediglich eine Beschränkung der Terrassentiefe, wobei mit 5 m ein Maß gewählt wurde, das eine problemlose und großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars ermöglicht. Eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, um aktuellen Wohntrends folgend die Anlage einer Terrasse auf gesamter Breite der Wohnung bzw. im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbilds auch die Schaffung einer durchgehenden Terrassenanlage für alle Erdgeschosswohnungen zu ermöglichen.

*Die festgesetzten Gebäudehöhen können für technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen) auf einer Fläche von höchstens 30 vom Hundert der jeweiligen Dachflächen bis zu 2,5 m überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 4).*

Diese Festsetzung soll in Anbetracht der Begrenzung der Gebäudehöhe eine zweckmäßige Errichtung der Anlagen gewährleisten, die aus technischen Gründen erforderlich sind. Sofern technische Anlagen höher als 2,5 m sind, können diese nur dann errichtet werden, wenn das Gebäude entsprechend niedriger ist. Mit einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist angesichts der nur geringen Überschreitungsmöglichkeit um 2,5 m und der flächenmäßigen Begrenzung nicht zu rechnen.

*Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nummer 5).*

Mit der zulässigen Bebauung geht ein entsprechend hoher Stellplatzbedarf einher. Um eine städtebaulich vorteilhafte Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erreichen, ist dessen vollständige Verlagerung in Tiefgaragen planerisch gewünscht. Dementsprechend wird im Bebauungsplan in § 2 Nummer 5 festgesetzt, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind und in § 2 Nummer 1, 2. Satz klargestellt, dass diese dort auch untergebracht werden dürfen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhabengebiet u.a. durch eine Grundflächenzahl bestimmt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 begrenzt. Diese Grundflächenzahl ermöglicht die Umsetzung des vorgesehenen Baukonzepts. Sie gewährleistet, dass noch ein angemessener Grundstücksanteil für die Gartennutzung verbleibt und der Charakter des Quartiers gewahrt bleibt. Sie entspricht aber andererseits der zentralen Lage, die höhere bauliche Dichten und Flächenversiegelungen rechtfertigt, als in durch Einfamilienhäuser geprägten Vorortbereichen.

Um die Umsetzung der Terrassenanlagen, die Herrichtung erforderlicher Nebenanlagen, wie Zuwegungen etc., als auch die Schaffung einer Tiefgarage, in der neben den erforderlichen Stellplätzen für die Wohnnutzung im Plangebiet auch die für den Gebäuderiegel am Grindelberg untergebracht werden sollen, unter wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen zu ermöglichen, enthält der Bebauungsplan ergänzend die folgenden Festsetzungen:

*Durch Terrassen und Nebenanlagen darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und durch Kellergeschosse bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 6).*

Diese Festsetzung wird getroffen, um die Errichtung der durch sie privilegierten Anlagen in einem zweckmäßigen Umfang zu ermöglichen und eine unverhältnismäßig teure zwei-

geschossige Unterkellerung vermeiden zu können. Sie impliziert, dass für Untergeschosse eine Überschreitung der Baugrenzen bis an die Grundstücksgrenzen zulässig ist. Zudem können aus Gründen des Sicht- und Lärmschutzes auf Grundlage von § 23 Absatz 5 BauNVO Überdachungen bzw. Einhausungen der Tiefgaragenzufahrt zugelassen werden.

## **4.2 Straßenverkehrsfläche**

Die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte sind ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden Verkehr abzuwickeln. Allerdings ist ein Ausbau des Straßenquerschnitts der Bogenallee innerhalb des Plangebiets im östlichen Bereich zur Schaffung eines ausreichend breiten Gehwegs erforderlich. Der hier sehr schmale Gehweg soll um einen Meter verbreitert werden, um ausreichende Bewegungsflächen für Fußgänger zu schaffen und um die Sicherheit des Fußgängerverkehrs zu erhöhen.

Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage soll am westlichen Rand des Baukörpers angeordnet werden. Zur Sicherung dieser Anordnung wird im Bebauungsplan entlang der straßenseitigen Gebädefassaden ein Ausschluss von Überfahrten festgesetzt. Dadurch wird verhindert, dass der Kfz-Verkehr weit in die Bogenallee hineingezogen wird und es zu einer vermeidbaren Störung der in der Bogenallee vorhandenen Wohnnutzung kommen kann. Zudem wird durch diese Anordnung der Zu- und Ausfahrt dem geringen Querschnitt der Fahrbahn Rechnung getragen. In dem Bereich der Bogenallee zwischen Bogenstraße und der Kurve (im Bereich des Grundstücks Bogenallee Nr. 8) ist die Fahrbahn nur 4,50 m breit und ermöglicht somit nicht den Begegnungsfall LKW/PKW. Durch die Lage der Tiefgaragenzufahrt im Westen des Plangebiets können jedoch unverträgliche Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Bereich dieser Engstelle vermieden werden. Bei einer Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche wäre die Realisierung des städtebaulichen Konzepts wegen der geringen Tiefe des Baugrundstücks in diesem Bereich nicht möglich. Die geplanten Baukörper können nicht anders positioniert werden. Ein schützenswerter Baum im rückwärtigen Bereich auf dem Flurstück 1181 sowie das sehr dicht an der Grundstücksgrenze vorhandene Gebäude einer Kindertagesstätte auf dem Nachbarflurstück 1960 machen eine Verschiebung des Baukörpers unmöglich. Eine Verschlankung ginge zu Lasten der Grundrissqualität und der wirtschaftlichen Ausgestaltung der Tiefgarage.

Die Abwägung führte in Anbetracht des auch zukünftig sehr geringen Verkehrsaufkommens in der Bogenallee zu dem Ergebnis, in diesem kurzen Straßenabschnitt die vorhandene verkehrstechnische Engstelle im Fahrbahn- und im Gehwegbereich auch weiterhin in Kauf zu nehmen, zumal der Begegnungsfall PKW / LKW unter Einbeziehung des unbefestigten Seitenstreifens am gegenüberliegenden Grundstück auch in diesem etwa 25 m langen Abschnitt möglich ist.

Daher wurde der Umsetzung des städtebaulich erwünschten Bebauungskonzeptes gegenüber einer Optimierung der Verkehrsverhältnisse der Vorrang eingeräumt und wird die Straßenverkehrsfläche im westlichen Bereich des Plangebiets bestandsgemäß festgesetzt.

### **4.3 Entwässerung**

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Mischsiegelgebiets. Die dort vorhandenen Straßen sind vollständig mischwasserbesielt. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos über die vorhandenen Mischwassersiele abgeleitet werden. Anders verhält es sich mit dem Oberflächenwasser. Dieses kann nur durch entsprechende Rückhaltung auf den Grundstücken und über eine verzögerte Ableitung in die Mischwassersiele abgeleitet werden. Die erforderliche Rückhaltung auf den Grundstücken und die zulässigen Einleitmengen in das Siele werden im Rahmen des nachfolgenden Einleitungsgenehmigungsverfahrens mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung geregelt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten, dass die Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers bei Bedarf auch in unterirdischen Rückhaltebecken erfolgen kann.

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

#### **4.4.1 Begrünungsmaßnahmen**

Um die Planfolgen für die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser sowie Tiere und Pflanzen zu minimieren, trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

*Im Vorhabengebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 1).*

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Zudem bieten Dachbegrünungen einen vom Menschen nicht gestörten Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Wirkungen der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 8 cm vorgeschrieben.

*Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen genutzt werden, oder der Belichtung, Be- und Entlüftung sowie der Aufnahme technischer Anlagen dienen. (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 2).*

Mit dieser Festsetzung sollen Spielräume für die Errichtung transparenter Dachflächen zur Schaffung hochwertiger Wohnräume sowie für die in verdichteten Stadtquartieren sinnvolle Anlage von Dachterrassen zur Verbesserung der Versorgung mit wohnungsnahen privaten Freiräumen geschaffen werden. Zudem soll zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erhalten bleiben.

Aufgrund der zulässigen vollständigen Unterbauung des Vorhabengebiets wird die folgende Festsetzung getroffen:

*Im Vorhabengebiet sind die nicht überbauten Flächen von Kellergeschossen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen (vgl. § 2 Nummer 8).*

Ziel der Festsetzung ist es, auf den bezeichneten Flächen die Anpflanzung ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation sicherzustellen. Die Festsetzung einer Mindestandeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Bäumen und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen. Die Festsetzung kommt sowohl der Flora und Fauna als auch dem Boden- und Wasserhaushalt zugute. Zudem lässt sich nur so die für die festgesetzte bauliche Nutzung typische Freiraumnutzung (Hausgärten) realisieren. Da im Plangebiet Baumpflanzungen aufgrund der geringen Grundstückstiefe nicht sinnvoll sind, ist die Mindestandeckung von 50 cm ausreichend.

#### 4.4.2 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unabhängig davon erfolgen durch den Bebauungsplan keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Das Plangebiet konnte auf Grundlage des bislang geltenden Bebauungsplans vollflächig versiegelt werden. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden planungsrechtlichen Situation folglich nicht. Vielmehr kommt es aufgrund der festgesetzten Dach- und Tiefgaragenbegrünung zu einer Verbesserung für die Schutzgüter Klima, Wasser, Pflanzen und Tiere. Zudem kann das Stadtbild deutlich aufgewertet werden. Auch den Belangen des Denkmalschutzes (Umgebungsschutz, siehe Ziffer 3.1.4.) wird in Folge der geplanten Neubebauung besser als in der Bestandssituation entsprochen. Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen.

### 5 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Frist gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Harvestehude 14 vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen.

### 6 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich um den Durchführungsplan D 247 vom 17. Februar 1958 (HmbGVBl. S. 34).

### 7 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 3.400 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 430 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 50 m<sup>2</sup>) benötigt.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.