

**Begründung zum**

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Uhlenhorst 11**

**(Schenkendorfstraße/Hebbelstraße)**

Archiv

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen auf Grundlage des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353)

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N8/02 vom 3. Dezember 2002 (Amtl. Anz. S. 5464) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 28. Oktober 2002 und 2003. (Amtl. Anz. S. 4673 und S.4451) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den Flurstücken 675 und 89 den Neubau eines Wohnhauses und einer Quartiersgarage. Damit kann die Verdichtung eines für Wohnnutzung geeigneten, innerstädtischen Bereichs und die Reparatur des Stadtgrundrisses mittels einer Blockrandbebauung erreicht werden. Das Plangebiet wird derzeit zum Teil als öffentlicher Parkplatz mit 50 gebührenfreien Stellplätzen genutzt (Eigentümer: Freie und Hansestadt Hamburg). Auf dem Flurstück 89 befindet sich eine dreigeschossige Bebauung mit 18 kleinen Wohneinheiten, die etwa aus dem Jahre 1900 stammt und abgerissen werden soll.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

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

### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm das Milieu "Verdichteter Stadtraum" dar. Diese Darstellung ist überlagert mit der milieübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“.

Die Schenkendorfstraße ist mit der milieübergreifenden Funktion "Grüne Wegeverbindung" dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum "Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil" (13a) dar.

### 3.1.3 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380).

## 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

### 3.2.1 Bebauungspläne

Im Plangebiet gilt der Teilbebauungsplan TB 483 vom 12. Mai 1959 (HmbGVBl. S. 65). Der Teilbebauungsplan weist für das Plangebiet Straßenverkehrsflächen (Parkplatz-Abstellfläche für Kraftfahrzeuge) aus.

### 3.2.2 Erhaltungsbereich

Für das Plangebiet gilt aufgrund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB die Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet in den Stadtteilen Barmbek-Süd und Uhlenhorst (Soziale Erhaltungsverordnung Barmbek-Süd/Uhlenhorst) vom 4. Juli 1995 (HmbGVBl. S. 157). Danach unterliegen Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung (weitere Ausführungen siehe unter 7.).

### 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein hochbaulicher Entwurf vom April 2003 zu Grunde.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde im Mai 2003 ein grünordnungsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffsbilanzierung erarbeitet. Die Ergebnisse dieses Fachbeitrags sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

### 3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Uhlenhorst am Kreuzungsbereich Schenkendorfstraße/ Hebbelstraße. Der Winterhuder Weg als stark befahrene Hauptverkehrsstraße liegt in Richtung Norden nur etwa 20 m und in Richtung Osten nur etwa 70 m entfernt. Die Entfernung bis zur Innenstadt beträgt etwa 3 km Luftlinie. Das Plangebiet weist somit eine insgesamt hohe Zentralität und – da es nur wenige hundert Meter von der Außenalster entfernt liegt – eine bevorzugte Lagequalität auf.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 89 (Schenkendorfstraße 27a bis 27c) und 675. Auf dem Flurstück 89 befindet sich ein Wohnhaus, das etwa um 1900 als sogenannter Terrassenbau errichtet wurde. Das Wohnhaus weist erhebliche Baumängel auf und soll abgerissen werden. Das Flurstück 675 befindet sich noch im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg und wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. Die Kapazität der Anlage umfasst etwa 50 Parkplätze.

Die Fläche ist bis auf einen umlaufenden Pflanzstreifen vollständig asphaltiert. Entlang der Hebbel- und Schenkendorfstraße befindet sich innerhalb des mit Ziersträuchern bepflanzten ca. 1,70 m breiten Pflanzstreifens ein zahlreicher, nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167) geschützter Einzel-Baumbestand der Arten Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Feldahorn (*Acer campestre*) sowie eine Hainbuche (*Carpinus betulus*). Die Freiflächen des Flurstücks 89 sind im südlichen Teil geprägt durch einen gemischten Laubbaumbestand mit geschützten Bäumen der Arten Traubenkirsche (*Prunus padus*), Weide (*Salix spec.*), Sandbirke (*Betula pendula*) sowie Scherrasenflächen. Der Boden im Bereich dieser Gehölzfläche ist frei von weiterer Vegetation, es besteht keine Kraut-/Strauchschicht. Die intensiv gepflegten Grünflächen weisen keine besonderen Biotopqualitäten auf.

Die Böden sind durch die Wohn- und Verkehrsnutzung städtisch stark überprägt. Die Vorhabenfläche weist im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad auf. So sind ca. 78 % der Grundfläche vollversiegelt. Die verbleibenden 22 % offenen Bodenanteils weisen als Verkehrsgrün, Vorgarten- und Scherrasenflächen intensive Nutzungsstrukturen auf.

Der hohe Versiegelungsgrad führt zu einer städtischen Kleinklimasituation. Abstrahlungsinensive Flächen dominieren. Der randliche Gehölzbestand übernimmt durch Verschattung, Schadstofffilterung und Verdunstung eine die lufthygienische Situation verbessernde Funktion.

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch den hohen Überbauungsgrad städtisch dominiert. In Verbindung mit dem Lindenalleecharakter der Schenkendorfstraße und der Hebbelstraße vermittelt die randliche Stellplatzeingrünung den Eindruck einer dichten Rahmenbegrünung.

Auf Flurstück 675, an die Schenkendorfstraße angrenzend, befindet sich die Netzstation Nummer 4572 der Hamburgischen Electricitätswerke AG mit von der Schenkendorfstraße zu führenden Kabeln.

Auf dem Flurstück 89 verläuft von der Schenkendorfstraße aus in Richtung Norden eine Gasniederdruckleitung, die der Gasversorgung der bisher auf dem Grundstück stehenden Gebäude dient.

#### 4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nicht erforderlich. (siehe Nummer 3.1.3)

#### 5 Planinhalt und Abwägung

##### 5.1 Vorhabengebiet

Aufgrund der gehobenen Lagequalität nahe der Außenalster, der Nähe zu Schulstandorten, der noch fußläufig gelegenen Versorgungsmöglichkeiten sowie des durch eine Wohnnutzung geprägten Umfeldes soll das Plangebiet einer Wohnnutzung dienen. Wohnfolgeeinrichtungen sowie das Wohnen ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind im Umfeld des Plangebiets bereits in ausreichendem Maße vorhanden. Mit Rücksicht auf die begrenzte Leistungsfähigkeit der das Plangebiet erschließenden Straßen sollen gewerbliche Nutzungen

im Plangebiet nicht zugelassen werden. Die im Plangebiet derzeit vorhandenen Parkplätze müssen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Quartier erhalten bleiben. Der Ersatz dieser Parkplätze und die für die Wohnbebauung notwendigen Stellplätze sollen in einer im Vorhabengebiet liegenden Tiefgarage errichtet werden.

Für das ausgewiesene Vorhabengebiet trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan daher folgende Festsetzung: Im Vorhabengebiet sind nur Wohngebäude und eine Quartiersgarage zulässig (vergleiche § 2 Nummer 1).

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,5 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl ermöglicht die Umsetzung des vorgesehenen und durch Baugrenzen planerisch festgeschriebenen Bauungskonzepts.

Aufgrund der stadträumlichen Situation (Zentralität und Lagegunst) und unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen städtebaulichen Strukturen wird für das Vorhabengebiet eine geringfügig höhere bauliche Dichte als die für reine und allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenze nach § 17 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), für verträglich erachtet.

Durch folgende Maßnahmen wird gewährleistet, dass trotz der erhöhten baulichen Dichte die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden:

- die Schaffung hochwertiger, privater Freiflächen,
- die Sicherung der Begrünung der Freiflächen,
- die Schaffung wohnungsbezogener, privater Außenräume in Form von Balkonen, Terrassen und Dachterrassen und
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen.

Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Um eine städtebaulich vorteilhafte Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erreichen, ist dessen vollständige Verlagerung in Tiefgaragen planerisch gewünscht. Um dieses Planungsziel zu stützen, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan folgende Festsetzung: Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 ist für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990

(BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig (**vergleiche § 2 Nr. 6**). Durch diese Festsetzung wird in Bezug auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit der Grundstücksflächen die Errichtung von Tiefgaragen privilegiert und gefördert. Aufgrund des absehbaren Stellplatzbedarfs und der Notwendigkeit einer Quartiersgarage ist es städtebaulich erforderlich, dass die Grundflächenzahl für den Bau von Tiefgaragen überschritten werden darf.

Die festgesetzte bauliche Dichte ist städtebaulich erforderlich, um

- die Umsetzung der städtebaulich gewünschten Blockrandbebauung zu ermöglichen,
- die bauliche Nutzung im innerstädtischen Gebiet zu konzentrieren,
- einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen, indem durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche die Nutzung baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche verhindert werden kann,
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen zu ermöglichen und
- um das Dichteverhältnis der Umgebung aufzugreifen und weiterzuführen.

Durch die Baukörperfestsetzungen verbleibt genug Raum für die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Nebenanlagen wie z.B. Kleinkinderspielplätze.

Das vom Vorhabenträger verfolgte hochbauliche Konzept wird durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen genau festgeschrieben. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der Geschosshöhe als Höchstmaß, sowie – je nach Gebäudeteil – durch eine Gebäudehöhe, durch die Höhe baulicher Anlagen oder durch Trauf- und Firsthöhen begrenzt.

In den Bereichen, in denen die höchstzulässigen First-, Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt sind, ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhen für Dachaufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Attiken und Schutzgeländer zulässig. Im Bereich der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage sind keine Überschreitungen durch Dachaufbauten zulässig.

Durch die getroffenen Festsetzungen ergeben sich auch Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 ((HmbGVBl. S. 347, 353), die durch vorrangige zwingende Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermög-

licht werden sollen. Die in der Planzeichnung durch Baugrenzen getroffenen Baukörperfestsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 HBauO zu verstehen.

Die ausgewiesene überbaubare Fläche in Verbindung mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise bewirkt die Schließung des Blockrandes. Die straßenzugewandten Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass sie die östliche Gebäudeflucht entlang der Schenkendorfstraße bzw. die südliche Gebäudeflucht entlang der Hebbelstraße aufnehmen und abgestuft zur Nachbarbebauung des Vorhabens weiterleiten. Dabei wurde berücksichtigt, dass der Abstand der Baugrenzen zur gegenüberliegenden Bebauung mindestens so groß ist wie die maximal zulässigen Gebäude- bzw. Traufhöhen, wodurch eine unzumutbar erdrückende Wirkung der Bebauung in den Straßenraum und auf die Nachbarbebauung verhindert wird. Dadurch, dass das geplante Gebäude nicht direkt an die Straßenverkehrsfläche anschließt, werden kleine Vorgartenflächen ermöglicht, die insbesondere bei den nach Süden ausgerichteten Wohnungen die Wahrung der Privatsphäre unterstützen. Der Abstand der geplanten Fassaden zu den vorhandenen Straßenbäumen ist so groß, dass für die Baumkronen ein ausreichender Entwicklungsspielraum verbleibt.

Der Eckbereich an der Kreuzung Hebbelstraße/Schenkendorfstraße wird durch eine treppenartige bis schräge Anordnung der Baugrenzen zur Kreuzung hin orientiert und durch einen achteckigen Turm betont.

Ebenfalls mit Rücksicht auf die jeweils benachbarte Bebauung wird die Gebäudetiefe zu den seitlichen Grundstücksgrenzen hin reduziert, bzw. werden die Baugrenzen abgestuft an die Nachbarbebauung angeschlossen. Damit kann zum einen eine erdrückende Wirkung auf die nachbarschaftlichen Freiräume, zum anderen – im Hinblick auf das nördlich angrenzende Grundstück (Flurstück 45) – eine unzumutbare zusätzliche Verschattung des Grundstücks vermieden werden.

Die Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der umliegenden, drei- bis sechs-, im Durchschnitt und überwiegend fünfgeschossigen Bebauung. Es ist dementsprechend ein Gebäudekörper mit bis zu fünf Vollgeschossen zulässig.

Das darauf liegende Dachgeschoss muss als Staffelgeschoss mit einer Gebäudetiefe von überwiegend 10,5 m entlang der Hebbelstraße und überwiegend 12 m entlang der Schenkendorfstraße ausgebildet werden. Für die darunter liegenden fünf Vollgeschosse wird die Gebäudehöhe auf 16,5 m begrenzt, was bei einem etwa 1,5 m über Gehweg liegenden Erdge-

schoss einer Geschosshöhe von 3 m inklusive der Geschossdecken entspricht und somit für Wohnbebauung angemessen ist.

Durch die Abstufung des obersten Geschosses kann erreicht werden, dass der Straßenraum aus Sicht der Fußgänger weiträumiger wirkt und sich das Vorhaben vorteilhafter in die Umgebung einfügt. Zudem ragen die Abstandsflächen aufgrund der Abstufung nicht in die gegenüberliegenden Grundstücke an der Hebbelstraße und der Schenkendorfstraße hinein, da der Abstand zwischen vorderer Baugrenze und den östlich der Hebbelstraße angrenzenden Grundstücken mindestens 16,75 m und der Abstand zwischen vorderer Baugrenze und den südlich der Schenkendorfstraße angrenzenden Grundstücken mindestens 18,5 m beträgt.

Das Dachgeschoss muss gegenüber den fünf unteren Vollgeschossen zur Hebbelstraße um überwiegend 3,3 m und zur Schenkendorfstraße um überwiegend 2,5 m zurückgestaffelt werden, so dass der Abstand zwischen Baugrenze des Staffelgeschosses und den gegenüberliegenden Grundstücksgrenzen mindestens 20 m beträgt (zulässige Traufhöhe 19,5 m). Im rückwärtigen Bereich erfolgt im Wesentlichen nur eine geringe Abstufung des obersten Geschosses für den parallel zur Hebbelstraße ausgerichteten Gebäudeteil. Der Rücksprung beträgt 1,5 m, so dass in Verbindung mit den festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen die Abstandsflächen für den rückwärtigen Bereich nicht in die angrenzenden Gebäude ragen, da der Abstand zwischen dem geplanten und dem vorhandenen Gebäude für die unteren fünf Vollgeschosse 17 m (zulässige Gebäudehöhe 16,5 m) und für das Staffelgeschoss 19,5 m (zulässige Traufhöhe 19,5 m) beträgt. Eine Gebäudehöhe wurde für das Staffelgeschoss nicht festgesetzt, da ein leicht geneigtes Satteldach geplant ist und sich die Traufhöhe maßgeblich auf die Raumwirkung und Verschattung auswirkt.

Für das Staffelgeschoss ist die Firsthöhe auf 21 m über Gehweg und die Traufhöhe auf 19,5 m über Gehweg begrenzt. Diese Maße sichern einen baulich harmonischen Übergang zur nördlich angrenzenden Bebauung, die ebenfalls eine Gebäudehöhe von etwa 21 m aufweist. Um auch zur westlich angrenzenden lediglich viergeschossigen Bebauung einen städtebaulich harmonischen Übergang sicherzustellen, wird die zulässige Gebäudehöhe im Anschluss an die Grundstücksgrenze auf einer Breite von 2,8 m auf höchstens 18 m über Gehweg reduziert, so dass das Staffelgeschoss in diesem Bereich entfällt.

Zur Betonung des Eingangsbereichs soll die Ecke der Blockrandbebauung mit einer Höhe von 22 m über Gehweg geringfügig, aber wahrnehmbar über das oberste Geschoss hinausragen und zudem durch eine achteckige Ausgestaltung zusätzlich städtebaulich akzentuiert werden.

Der Eingangsbereich soll auch dadurch betont werden, dass hier die Fassaden leicht zurückgesetzt werden.

Als Höhenbegrenzung für den Eckturm wird die Höhe der baulichen Anlagen an Stelle der Gebäudehöhe gewählt, um gestalterisch störende Dachaufbauten, wie z.B. Satellitenschüsseln, auf diesem exponierten Gebäudeteil zu unterbinden.

Im südwestlichen Grundstücksbereich ist entlang der Grundstücksgrenze ein höchstens 2,5 m hoher Gebäudekörper zulässig, der bis zu 2,9 m aus der geplanten Bauflucht hervorspringen darf und damit an das westliche, bestehende Gebäude anschließt. Dieser Baukörper ist als Notausgang für die geplante Tiefgarage zwingend erforderlich und wird daher planungsrechtlich zugelassen.

Durch die restriktiven Festsetzungen werden das städtebaulich wirksame Gebäudevolumen und die daraus resultierenden Abstandsflächen genau definiert. Die Festsetzungen der Baugrenzen wurden so gewählt, dass die Hauptfluchten der Fassaden mindestens einen Abstand zu den Nachbargrundstücken bzw. zu den Nachbargebäuden einhalten, der der Höhe des dadurch begrenzten Gebäudekörpers entspricht. Für Bauteile, die sich nicht wesentlich auf die Abstandsflächen und die Hauptgebäudefluchten auswirken, und um eine abwechslungsreiche, vielschichtige Fassadengestaltung mit Erkern, Balkonen und Dachterrassen zu ermöglichen, sind teilweise Überschreitungen der Baugrenzen zulässig. Die folgenden, zugelassenen Überschreitungen wurden so gewählt, dass sie die Gesamtwirkung der Baukörper und die städtebauliche Wirkung der Baufluchten nicht gefährden.

Oberhalb einer Höhe von 16 m über Gehweg kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppen- und Fahrstuhlhausvorbauten um bis zu 2 m auf einer Breite von jeweils höchstens 4 m zugelassen werden (vergleiche § 2 Nr. 2). Diese Überschreitung ist notwendig, um auch das Dachgeschoss/Staffelgeschoss über durchgehende Fahrstühle und Treppenhäuser zu erschließen. Eine weitere Inanspruchnahme der Vorgartenflächen wird dadurch verhindert, dass eine Überschreitung der Baugrenzen nur oberhalb von 16 m über Gehweg zulässig ist.

Innerhalb des Vorhabengebiets kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 3,5 m auf einer Breite von jeweils höchstens 4 m zugelassen werden (vergleiche § 2 Nr. 3). Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende Bebauungskonzept

beinhaltet eine vielschichtige, gegliederte Fassadengestaltung und sieht dementsprechend an mehreren Stellen Balkone vor, die aus der Hauptfassade auskragen.

Der geplante, qualitativ hochwertige Wohnungsbau zeichnet sich unter anderem durch ausreichend große, private Außenräume auf allen Ebenen aus, die durch die Festsetzung § 2 Nr. 3 ermöglicht werden sollen. Die zulässige Größe von jeweils bis zu 3,5 m x 4 m ermöglicht einen für Familien gut nutzbaren und direkt wohnungsbezogenen Außenbereich. Mittels der Beschränkung auf das Vorhabengebiet ist gewährleistet, dass keine öffentlichen Flächen durch Balkone überbaut werden.

Innerhalb des Vorhabengebiets kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker um bis zu 1 m auf einer Breite von jeweils höchstens 4,5 m zugelassen werden (vergleiche § 2 Nr. 4). Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende Bebauungskonzept beinhaltet eine vielschichtige, gegliederte Fassadengestaltung und sieht dementsprechend an mehreren Stellen Erker vor, die aus der Hauptfassade hervortreten. Im Gegensatz zu Balkonen wirken Erker als geschlossene Baukörper. Im Hinblick auf ein stadt- und straßenraumverträgliches Gebäudevolumen ist es deshalb notwendig, das Maß der zulässigen Überschreitungen der Baugrenzen durch Erker im Sinne einer Geringfügigkeit auf 1 m zu beschränken. Mittels der Festlegung „innerhalb des Vorhabengebiets“ ist gewährleistet, dass keine öffentlichen Flächen überbaut werden.

Die Außenbreite von 4,5 m wurde gewählt, um gut nutzbare Innenräume von etwa 3,5 m Breite mit entsprechend guter Belichtung zu ermöglichen.

Entlang der Hebbelstrasse kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Freitreppen um bis zu 1,5 m auf einer Breite von jeweils höchstens 2 m zugelassen werden (vergleiche § 2 Nr. 5). Durch den Bau der Tiefgarage und zum Schutz der Privatsphäre der Erdgeschossbewohner liegt das Erdgeschoss höher als das Straßenniveau. Da die Erdgeschosswohnungen im Bereich der Hebbelstrasse separat und unabhängig von den darüber liegenden Wohnungen erschlossen werden sollen, sind außen liegende Freitreppen vor dem Gebäude zur Erschließung notwendig, die durch die Festsetzung § 2 Nr. 5 ermöglicht werden. Die zulässigen Maße von 1,5 m x 2 m entsprechen den notwendigen Treppenauflängen. Größere bzw. massivere Freitreppen sind im Hinblick auf die optische Wirkung in den direkt anschließenden Straßenraum städtebaulich nicht gewünscht und deshalb unzulässig.

Die Wohnungen entlang der Schenkendorfstraße werden über den Eckturm von innen erschlossen, so dass für die Erschließung dieser Wohnungen keine Festsetzung notwendig ist.

## 5.2 Tiefgarage

Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig (vergleiche § 2 Nr. 7). Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass die Außenanlagen von Stellplätzen freigehalten werden und als Freizeit- und Erholungsräume genutzt werden können. Zudem wird eine ortsbildverträgliche Unterbringung der Stellplätze ermöglicht.

Da im Plangebiet sowohl die bereits vorhandenen Parkplätze als auch der aus der Wohnnutzung resultierende Stellplatzbedarf untergebracht werden soll, muss das Plangebiet nahezu vollflächig durch eine Tiefgarage unterbaut werden (vgl. auch Ziffer 5.1). Tiefgaragen sind (deshalb) im Vorhabengebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vergleiche § 2 Nr. 8).

Damit im Innenhof dennoch eine nachhaltige Begrünung möglich ist, wird eine Begrünung der Tiefgarage vorgeschrieben (vgl. Ziffer 5.5).

## 5.3 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist bereits im Bestand zu 3/4 versiegelt. Nach Umsetzung des vorliegenden Bebauungskonzepts ist aufgrund der zulässigen Unterbauung durch Tiefgaragen eine nahezu vollflächige Versiegelung des Plangebiets zu erwarten. Zur Entlastung des vorhandenen Mischwassersieles muss eine verzögerte Ableitung des Regenwassers mit höchstens 27 l/sec Regenwassereintragsmenge erfolgen. Hierfür ist die Errichtung von unterirdischen Rückhaltebecken zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers erforderlich. Größe und Lage der Rückhaltebecken können im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens einzelfallbezogen geklärt werden. Eine entsprechende Regelung auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

## 5.4 Straßenverkehrsflächen / Erschließung

Die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen der Heibelstraße und der Schenkendorfstraße werden als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Damit wird der Bestand planungsrechtlich abgesichert.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand reichen die für die zu erwartenden Verkehre festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus. Ein Ausbau der Straßenflächen oder von Straßenkreuzungen innerhalb oder im Umfeld des Plangebiets erscheint derzeit nicht erforderlich.

Ob ein Ausbau innerhalb der Straßenverkehrsflächen letztendlich erforderlich wird, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Tiefbauabteilung des Bezirksamts zu klären.

Das auf Flurstück 675 vorhandene Trafohäuschen (Netzstation 4572) soll in das geplante Gebäude integriert werden. Die genaue Lage steht noch nicht fest. Nach Abstimmung der Detailplanung mit der Hamburgischen Electricitätswerke AG wird eine grundbuchliche Sicherung der neuen Trafostation erfolgen. Eine entsprechende Einverständniserklärung des Vorhabenträgers liegt vor.

### 5.5 Begrünungsmaßnahmen

Die vollständige Unterbauung der Vorhabenfläche mit einer Tiefgarage und die Blockrandbebauung führen zu einer Veränderung der aktuellen Nutzungsstrukturen. Zur Begrünung der Tiefgarage wird folgende Festsetzung getroffen: Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für Wege, Terrassen, Freitreppen und Kleinkinderspielplätze. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von 6 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 0,8 m betragen (vergleiche § 2 Nr. 9). Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass trotz der erheblichen Unterbauungen der Freiflächen durch Tiefgaragen eine ökologisch und gestalterisch wirksame Durchgrünung des Gebiets mit entsprechenden Freiraumqualitäten für Wohnnutzungen erfolgt. Die Überdeckung der mit Tiefgaragen unterbauten Flächen mit durchwurzelbarem Substrataufbau schafft Ersatzlebensräume und trägt in geringem Umfang zur Kompensation für den Verlust offenen Bodens durch die Bebauung bei. Die höhere Bodensubstratstärke von 0,8 m auf einer Fläche von 6 m<sup>2</sup> schafft kleinflächig auf der Tiefgarage ausreichende Wachstumsbedingungen für das Anpflanzen von kleinkronigen Bäumen und sichert auch über Trockenperioden die Wasserverfügbarkeit für die Vegetation ohne zusätzliche Bewässerung. Hierdurch wird eine nachhaltige Entwicklung der Vegetation ermöglicht.

Gleichzeitig wird mit der Festsetzung § 2 Nr. 9 sichergestellt, dass die für die Nutzung des Außenbereichs erforderlichen Terrassen, Wege und Kinderspielbereiche errichtet werden können.

Des weiteren wird festgesetzt: Im Vorhabengebiet sind mindestens 15 kleinkronige Bäume zu pflanzen (vergleiche § 2 Nr. 10). Zusätzlich zu dem textlichen Anpflanzgebot unter § 2

Nr. 10 wird über eine Festsetzung in der Planzeichnung ein Anpflanzgebot für zwei großkronige Bäume außerhalb der geplanten Tiefgarage getroffen. Die Bäume können an dieser Stelle mit natürlichem Bodenanschluss reelle Wachstumsgrundlagen vorfinden.

Die Festsetzungen dienen der Begrünung des Vorhabengebiets und der Sicherstellung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume für Insekten- und Vogelarten innerhalb des Siedlungsraums bieten. Das Anpflanzgebot beeinflusst die Gestaltung der Freiflächen und das Kleinklima des Blockinnenhofs positiv.

Für festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vergleiche § 2 Nr. 11). Die Pflanzqualitäten der Bäume sollen bereits zum Zeitpunkt der Pflanzung ein räumlich erfassbares und möglichst hohes, bioökologisch wirksames Grünvolumen gewährleisten. Zudem treten bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auf. Die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Mindestmaße von 18 cm für kleinkronige Bäume und 20 cm für großkronige Bäume entsprechen den handelsüblichen Größenkennzeichnungen für Baumschulpflanzungen mit dem Stammumfang von 18/20 cm bzw. 20/25 cm und dem Qualitätsmerkmal Hochstamm, 4 x verpflanzt.

Es sind einheimische und standortgerechte Baumarten zu verwenden, um günstige Entwicklungsvoraussetzungen für die Gehölze sowie für die an die einheimischen Gehölze angepasste Kleinsttierwelt zu schaffen.

Im Bereich der Schenkendorfstraße ist zur Komplettierung der Lindenallee die ergänzende Anpflanzung einer Linde im Straßenraum vorgesehen. Die Pflanzung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

## 6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans führt zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung der Grundflächen, die die vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild beeinträchtigen können. Mögliche Beeinträchtigungen ergeben sich aus der Bodenversiegelung heute zum Teil un bebauter und wasserdurchlässiger Vegetationsflächen.

### Faktor Boden

Das Plangebiet ist durch Wohn- und Stellplatznutzung überformt. Die Bodenstrukturen sind dementsprechend gestört. Die natürlichen Bodenfunktionen sind nur eingeschränkt vorhanden. Veränderungen ergeben sich durch Bodensubstanzverluste aufgrund zusätzlicher, baubedingter Bodenversiegelungen, insbesondere durch die vollflächige Unterbauung mit einer Tiefgarage und den Verlust von natürlich anstehendem Boden als Standort für Vegetation, hier insbesondere für großkronige Bäume. Bei Einhaltung des Mindestanteils der zu begrünenden Tiefgaragenflächen mit einer 0,50 m – 1,40 m starken Bodenüberdeckung können die Bodenfunktionen in Teilbereichen ersetzt werden.

### Pflanzen- und Tierwelt

Im Plangebiet sind dem Baumschutz unterliegende Einzelbäume der Arten Mehlbeere, Hainbuche, Traubenkirsche, Weide und Birke in den Randzonen schmaler, mit Ziersträuchern bewachsener Pflanzstreifen vorhanden, die maßgeblich die bioökologische Qualität als Stellplatz- und Vorgartenbegrünung sowie Straßenbegleitgrün prägen. Die Auswirkungen der Planung sind durch eine Überbauung der Vegetationsflächen mit Verlust des Baumbestands und damit einhergehender Verminderung des bioökologischen wirksamen Grünvolumens gekennzeichnet. Bezogen auf die Pflanzen- und Tierwelt werden durch die Mindestanforderungen zur Entwicklung eines grundstücksbezogenen Gehölz- und Vegetationsanteils auf dem zu begrünenden Flächenanteil der Tiefgarage die Lebensraumpotenziale neu geschaffen.

### Faktor Wasser

Für den Wasserhaushalt ergeben sich aufgrund der graduell reduzierten Infiltrationsflächen keine Konsequenzen.

### Faktor Klima / Luft

Aufgrund einer weitgehenden städtebaulichen Überformung des Gebiets ist von einer städtischen Kleinklimaausprägung auszugehen. Der vorhandene Großbaumbestand trägt durch Staubfilterung, Verschattung und Verdunstung zu einer Kleinklimastabilisierung bei. Auswirkungen auf das Kleinklima sind bei Zunahme der Bebauung durch die Erhöhung abstrahlungsintensiver Flächen und die Reduzierung vorhandenen Baumbestands gegeben.

Für die Kleinklima- und lufthygienische Situation ergeben sich bei Realisierung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen kompensierende Auswirkungen.

### Orts-/Landschaftsbild

Das Plangebiet weist städtisch geprägte Strukturen auf. Landschaftsbildprägender Baumbestand ist als Alleebegrünung und Stellplatzbegrünung entlang der Schenkendorfstraße und Hebbelstraße vorhanden. Der südliche Grundstücksanteil des Flurstücks 89 ist durch einen gemischten Laubbaumbestand geprägt. Veränderungen des städtisch geprägten Orts-/Landschaftsbildes sind durch eine geschlossene Blockrandbebauung gegeben. Das Straßenbild wird durch die Lindenallee dominiert.

### Gesamtbeurteilung

Mit den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung der Grün- und Freiflächen können nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft vermieden und der naturräumlichen Bestandssituation adäquate Entwicklungspotenziale geschaffen werden.

### 7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Realisierung des Vorhabens wird auf der Grundlage von § 12 des Baugesetzbuchs zwischen dem Vorhabenträger und der Freien und Hansestadt Hamburg ein Durchführungsvertrag geschlossen. Danach wird der Vorhabenträger verpflichtet, innerhalb einer bestimmten Frist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung durchzuführen.

Im Durchführungsvertrag werden u.a. die Fassadengestaltung mit hellem Farbanstrich, die Höhe und Gestaltung der straßenseitigen Einfriedung und die Baumpflanzung in der Schenkendorfstraße geregelt. Außerdem wird bestimmt, dass die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Nordwestecke des Vorhabengebiets festgesetzte Anpflanzung zweier großkroniger Einzelbäume außerhalb der Tiefgarage und mit Anschluss an den vorhandenen Boden erfolgen muss.

Aufgrund der Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet in den Stadtteilen Barmbek-Süd und Uhlenhorst (Soziale Erhaltungsverordnung Barmbek-Süd/Uhlenhorst) und um auszuschließen, dass sich das beabsichtigte Vorhaben nachteilig auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Erhaltungsgebiet Barmbek-Süd/Uhlenhorst auswirkt, bedarf der zur Realisierung des Vorhabens notwendige Abbruch des bestehenden Wohngebäudes auf Flurstück 89 einer Genehmigung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB.

Hierzu wurde zwischen dem Eigentümer bzw. dem Vorhabenträger als Rechtsnachfolger und der Freien und Hansestadt Hamburg ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen, der auch als Anhang Bestandteil des Durchführungsvertrags wird.

Durch den Vertrag wird u.a. sichergestellt, dass innerhalb von drei Jahren nach der Abbruchgenehmigung Wohnraum nach Maßgabe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Uhlenhorst 11 bezugsfertig hergestellt wird und dass mindestens 10 Wohnungen mit insgesamt mindestens 750 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche zur Vermietung bereitgestellt werden.

Eine Entschädigung der bisherigen Mieter hat bereits stattgefunden bzw. wird stattfinden.

## 8 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Teilbebauungsplan TB 483 vom 12. Mai 1959 (HmbGVBl. S. 65) aufgehoben.

## 9 Flächen- und Kostenangaben

### 9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 2992 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 784 m<sup>2</sup> benötigt.

### 9.2 Kostenangaben

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg keine Kosten.