

EINWENDUNGEN UND FORDERUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF  
HARVESTEHUDE 13  
Stand : 27. November 2007

Kirsten Kaldenberg  
Eigentümerin Grundstück Sophienterrasse Nr. 9, Flurstück 289  
[kkaldenberg@kkaldenberg.de](mailto:kkaldenberg@kkaldenberg.de)  
Tel. 4147680

# INHALT

1. Ausgangssituation, Anlass.....	
1.1 STAND DES VERFAHRENS BEZÜGLICH DES BEBAUUNGSPLANES HARVESTEHUDE 13.....	
1.2. ANLASS DER EINWENDUNGEN GEGEN BEBAUUNGSPLANENTWURF HARVESTEHUDE 13.....	
<b>2. STELLUNGNAHMEN UND EINWENDUNGEN GEGEN DEN BEBAUUNGSPLAN- ENTWURF HARVESTEHUDE 13, PLANUNGSSTAND 7.11.2007.....</b>	
2.1. ALLGEMEINE FESTSTELLUNGEN.....	
2.2. EINWAND GEGEN DIE VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG DES TEILFELDES 1 ÜBER SOPHIENTERRASSE UND ALSTERKAMP.....	
2.3. EINWAND GEGEN DIE VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG DER TEILFELDER TF 2 UND TF A (IM AUSLIEGENDEN PLAN TF 3) ÜBER SOPHIENTERRASSE UND ALSTERKAMP.....	
2.4. EINWAND GEGEN DAS HERANGEZOGENEN GUTACHTEN UND DIE VERKEHRSTECHNISCHE ARGUMENTATION.....	
2.5. EINWAND GEGEN DIE VERKEHRSTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG DER TEILFELDER TF3 (IM AUSLIEGENDEN PLAN TF 5) UND TF4 BEI MITTELWEG 109/110.....	
2.6. EINWAND GEGEN DIE VORGEHENSWEISE BEI DER BAULEITPLANUNG.....	
<b>3. FORDERUNGEN, ANREGUNGEN DER BÜRGERINITIATIVE VOM 05.10.2007 HINSICHTLICH BEBAUUNGSPLAN HARVESTEHUDE 13 .....</b>	
<b>4. SONSTIGE FORDERUNGEN AN DEN BEBAUUNGSPLAN HARVESTEHUDE 13.....</b>	
4.1. VORGABEN FÜR DIE VERKEHRSFÜHRUNG.....	
4.2. VORGABEN FÜR DIE ANBINDUNG AN KOMMUNALE NETZE.....	
4.3. ORDNUNGSRECHTLICHE VORGABEN FÜR DIE BAUDURCHFÜHRUNG.....	
<b>ANHANG .....</b>	
<b>ANHANG 1. GANG UND STAND DER PLANUNG.....</b>	
A. ERSTER DEN BÜRGERN AM 15.10.2005 VORGESTELLTER PLANENTWURF.....	
B. IM STADTPLANUNGSAUSSCHUSS EIMSBÜTTEL AM 20. MÄRZ 2007 VORGESTELLTER PLANENTWURF.....	
C. IM STADTPLANUNGSAUSSCHUSS EIMSBÜTTEL AM 9. OKTOBER 2007 ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG VORGESCHLAGENER PLANENTWURF.....	
<b>ANHANG 2. ANALYSE DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLANENTWURF HINSICHTLICH VERKEHRS- UND LÄRMBELASTUNG.....</b>	
<b>ANHANG 3. UMWELTBETRACHTUNG, EINSARPOTENZIALE.....</b>	

# 1. Ausgangssituation, Anlass

---

## 1.1 Stand des Verfahrens bezüglich des Bebauungsplanes Harvestehude 13

Am 9. Oktober 2007 hat die *Stadtplanungsabteilung Eimsbüttel* in öffentlicher Sitzung dem dortigen Stadtplanungs-Ausschuss den *Bebauungsplanentwurf Harvestehude 13* vorgelegt und den vertretenen Politikern empfohlen (Drucksache 3697 / XVII), der *Öffentlichen Auslegung* dieses Entwurfes gemäß § 3 Abs.2 BauGB zuzustimmen.

Die Mitglieder des Stadtplanungsausschusses haben der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit großer Mehrheit zugestimmt, allerdings unter interfraktioneller Annahme eines Prüfungsauftrags für den Forderungskatalog der Bürgerinitiative Sophienterrasse vom 05.10.2007, unter Ausnahme von zwei dieser Forderungen. Der Prüfantrag der Fraktionen enthält weitgehend, d.h. mit Ausnahme der Verkehrsanbindung bei Mittelweg 110/111 anstatt bei 109/110, die von betroffenen Bürgern bezüglich des Bebauungsplanentwurfes eingebrachten Forderungen (!). Dem Vernehmen hat der Prüfauftrag den Charakter eines Einwandes aller Bezirksfraktionen gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

Die von den Bezirkspolitikern vertretenen Bürgerforderungen sind nach vorläufiger Aussage des Baudezernates vom 08.10 und 09.10.2007 im Prinzip erfüllbar, jedoch nicht unbedingt alle *bebauungsplanrelevant*.

Soweit sie *bebauungsplanrelevant* sind, sollten sie bereits im öffentlich ausgelegten Planentwurf berücksichtigt werden. Soweit die Forderungen nicht *bebauungsplanrelevant* sind, sollen sie zwingend Gegenstand eines *städtebaulichen Ergänzungsvertrages* zwischen dem Bezirk Eimsbüttel und dem Investor und Bauherrn werden.

Vom 7. November 2007 an bis zum 6.12.2007 liegt der *Bebauungsplanentwurf Harvestehude 13* im Baudezernat öffentlich aus.

## 1.2. Anlass der Einwendungen gegen Bebauungsplanentwurf Harvestehude 13

Als Grundeigentümerin an den unmittelbar angrenzenden Strassen *Mittelweg* und *Sophienterrasse/Alsterkamp* habe ich das Recht auf gerechte Abwägung meiner privaten Interessen nach dem §.1 Abs. 7 BauGB und nach § 47 Abs.2 S.1 sowie Abs.2a VwGO, sowohl im Hinblick auf das Ergebnis des Bebauungsplan Verfahrens *Harvestehude 13*, als auch auf die Vorgehensweise.

In der ausliegenden Form verstößt der Planentwurf unter Heranziehung zweifelhafter Unterlagen und Argumentationen deutlich gegen meine Interessen, nämlich

1. **Es ist nicht hinreichend bewiesen, dass der Bebauungsplan städtebaulich erforderlich ist**
2. **Der Bebauungsplanentwurf enthält eklatante Abwägungsmängel, denn keineswegs sind im Sinne des §.1. Abs.7 BauGB alle Belange gerecht gegeneinander abgewogen.**
3. **Planentwurf** , Begründung und Funktionsplan deuten auf eine deutliche Veränderung des Gebietscharakters hin

Deshalb spezifiziere ich im Folgenden vorsorglich meine Stellungnahme und Einwendungen nach § 3 Abs.2 BauGB bezüglich des am 7.November 2007 ausgelegten *Bebauungsplanentwurfes Harvestehude 13*, um dem Prüfantrag der Fraktionen der Bezirksversammlung nochmals Nachdruck zu geben und ihn in meinem Interesse als Grundeigentümerin zu erweitern.

## 2. Stellungnahmen und Einwendungen gegen den Bebauungsplan-Entwurf Harvestehude 13, Planungsstand 7.11.2007

---

### 2.1. Allgemeine Feststellungen

Der Entwurf zeigt Änderungen an den Teilfeldbezeichnungen, welche die Lesbarkeit erschweren

- Das frühere Teilfeld A, die alte Kommandantur, heißt im ausliegenden Plan TF 3
- Das frühere Teilfeld 3 heißt hier Teilfeld 5
- Tiefgaragen werden im Planentwurf mit GTGa bezeichnet

Der Planentwurf enthält jedoch nach wie vor die bereits im früheren Planungsstadium enthaltenen, **zum Teil unrichtigen Parameter,**

- z.B. steht in der Begründung unter **3.3 Angaben zum Bestand**
  - *“Das Gelände steigt vom Harvestehuder Weg von ca. 5 müNN auf ca.20 müNN bis zur geplanten Wegeverbindung Alsterkamp – Alfred-Beit-Weg an”*
- Laut vorliegenden Funktionsplänen liegt die Wegeverbindung aber durchschnittlich auf 12,50 bis 13,50 mü.NN
  - Die Begründung zum Bebauungsplan suggeriert mit 15 m gegenüber ca. 8 m einen um ca. 87% größeren Höhenunterschied an als erkennbar vorhanden !

Offenbar hatten die Bürgerforderungen, welche durch überparteilichen Prüfauftrag an die Verwaltung berücksichtigt werden sollen, keinen *bebauungsplanrelevanten* Stellenwert.

Als einziger Hinweis für die Berücksichtigung der Bürgerforderungen findet sich in dem ausliegenden Planentwurf eine Verbindung der Tiefgarage von TF 5, früher TF3, mit denen von TF3 (Sophie) und TF2 (schwer erkennbar).

**Eine Konflikt vermeidende und nach vorliegendem Plan technisch naheliegende Anbindung des TF2-Verkehrs bzw. der zugeordneten Tiefgarage GTGa 2 über GTGa 5 an den Mittelweg würde im Bereich zwischen den Baukörpern der Stadthausgruppe 1 und Stadthausgruppe 3 liegen.**

**Dort ist aber zurzeit Zeit noch eine Trennmauer eingezeichnet.**

### 2.2. Einwand gegen die verkehrstechnische Erschließung des Teilfeldes 1 über Sophienterrasse und Alsterkamp

Das Teilfeld 1 hat die Belegenheit Harvestehuder Weg, bei Nr. 37 a-e) und ist somit verkehrsmäßig auch allein von hier aus zu erschließen, d.h. ohne jegliche hieraus resultierende Verkehrsbelastung für Sophienterrasse und Alsterkamp.

Im ausliegenden Bebauungsplanentwurf ist nicht ohne weiteres ersichtlich, ob dies gewährleistet ist, insbesondere nicht hinsichtlich der Erschließung für Ver- und Entsorgungsverkehre.

Zwar gibt es eine skizzenhafte Darstellung der Bauherrin, der *Frankonia Eurobau AG*, die auf der vorhandenen Trasse an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Versorgungsstrasse mit Wendeschleife vorsieht, jedoch scheint diese z.B. für die Abfallentsorgung des Teilgebietes und für andere notwendige Schwerlastverkehre viel zu kurz zu sein. Überdies hat diese Funktionsskizze noch keinerlei rechtlich abgesicherten Charakter und ist im ausliegenden Planentwurf nicht erkennbar.

Es kann dagegen nicht im Ernst beabsichtigt sein, die durch das Teilfeld 1 bedingten Verkehre über die Sophienterrasse/Alsterkamp zu führen, da dieses eklatant gegen das Abwägungsgebot nach § 1

Abs.6 BauGB verstoßen würde!

### **2.3. Einwand gegen die verkehrstechnische Erschließung der Teilfelder TF 2 und TF A (im ausliegenden Plan TF 3) über Sophienterrasse und Alsterkamp**

(Das im Planungsverlauf mit TF A bezeichnete Gebiet der alten Standortkommandantur trägt im ausgelegten Plan nunmehr die Bezeichnung TF 3).

Es ist einzusehen, dass das Neubaugebiet weitgehend vom Verkehr freigehalten wird. Jedoch hat das auf dem kürzesten Weg der Anbindung der Wohn-, Ver- und Entsorgungsverkehre an die Nord-Süd Hauptverkehrsachsen zu geschehen, in diesem Fall an den Mittelweg.

Es ist dagegen nicht einzusehen und widerspricht ebenfalls den Grundsätzen der Nachbar schützensden Bauleitplanung, dass die durch Teilfeld 2 und Teilfeld A verursachten Verkehre auf dem längsten denkbaren Weg durch die angrenzenden Strassen Sophienterrasse bzw. Alsterkamp geführt werden, anstatt diese auf dem kürzesten Weg an die vorhandenen Hauptachsen anzubinden.

Das Teilfeld 2 ist nach seiner Topographie relativ eindeutig dem Mittelweg zuzuordnen. Der planerische Sinn, die Tiefgaragenzufahrt zu diesem Teilfeld an die nordöstlichste Begrenzung zu verlegen und den Verkehr über die Sophienterrasse zu führen, ist beim besten Willen nicht zu erkennen.

Das Teilfeld A hat die Adresse *Sophienterrasse 14*. Allerdings ist der prognostizierbare Zusatzverkehr durch die Sophienterrasse und die Belästigung der Anwohner durch die neue Nutzung als 90 WE-Boardinghouse (3), kombiniert mit einem bei WA- Nutzung zulässigen Hotel derart gravierend, dass die Zulässigkeit nach § 15 Abs.1 BauNVO fraglich ist, wenn keine störungsfreie Anbindung an den Mittelweg erfolgt. (vergleiche Anhang 2).

Bereits die erste gutachterliche Bewertung (ARGUS) gab der entstehenden Situation am Knoten Sophienterrasse -Mittelweg die schlechteste Qualitätsbewertung "D".<sup>1</sup>

Unter Berücksichtigung der Interessen von betroffenen Bürgern hat die Bauherrin skizzenhaft die Anbindung der Teilfeld 2-und Teilfeld A-Tiefgaragen sowie die diesbezügliche Anbindung der Ver-und Entsorgungsverkehre in den letzten zugänglichen Funktionsplanentwurf eingezeichnet.

Dieses ist positiv zu bewerten !

**Es sollte verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. des damit verbundenen städtebaulichen Ergänzungsvertrages werden,**

- 1. dass der Verkehr des Teilfeldes 2 von der Tiefgarage GTGa 2 durch eine Öffnung im Bereich zwischen den Baukörpern der Stadthausgruppe 1 und Stadthausgruppe 3 geradlinig und damit auf kürzestem Wege über die GTGa 5 an den Mittelweg angebunden wird. In Kombination mit der im Planentwurf angedeuteten Anbindung der GTGa 3 an den Mittelweg würde damit, wie in Anlage 3 dargelegt, ein überflüssiger Verkehrsstrom von jährlich 75.000 bis mindestens 80.000 KfZ - Kilometern über öffentliche Strassen des unmittelbar angrenzenden Quartiers vermieden.**
- 2. dass die Sophienterrasse von hotelinduzierten Reisebusverkehren und Taxenständen freigehalten wird**

### **2.4. Einwand gegen das herangezogenen Gutachten und die verkehrstechnische Argumentation**

Der Versuch, die Zumutbarkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastung von Sophienterrasse/ Alster-

---

<sup>1</sup> D = Mehrzahl der Fahrzeugführer muß Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten hinnehmen

kamp als unerhebliche Differenz gegenüber dem seinerzeit durch die Bundeswehr verursachten Verkehr zu definieren, ist rechnerisch widerlegbar.

Er ist darüber hinaus unzulässig, weil er sich auf einen Zustand bezieht, der bei Fertigstellung der Neubauten etwa 5 Jahre zurückliegen wird. Die gefühlte zusätzliche Verkehrsbelastung der heutigen Anwohner besteht dann allein aus demjenigen Wohnverkehr sowie solchen Ver- und Entsorgungsverkehren, die durch die Nutzung des Plangebietes verursacht werden.

Die im Auftrag der Bauherrin ausgeführten beiden Verkehrsbewertungen der Firma M&O folgen einem allseits anerkannten Rechenschema. Sie benutzen jedoch beliebig völlig unterschiedliche und von der gängigen Norm abweichende Eingangsvariablen, die zudem in unlogischem Verhältnis zueinander stehen, um die prognostizierbare Verkehrsbelastung herunterzurechnen. Das ist schon daran zu erkennen, dass der gleiche Gutachter in seiner ersten Berechnung die gängigen Normen herangezogen hat. Die Verkehrsprognose in dem zur Begründung des ausgelegten Planentwurfes benutzten Gutachten <sup>(2)</sup> ist widerlegbar und daher ohne Aussagekraft für die Belastung der betroffenen Anwohner durch die geplante Erschließung des Geländes.

**Ausdrücklich sei zur Ehrenrettung des Gutachters angeführt, dass er vermutlich das von seinem Auftraggeber, Frankonia AG, vorgegebene Mengengerüst für seine Verkehrsprognose herangezogen hat, nämlich wie in der begleitenden Begründung zum Bebauungsplanentwurf, Abschnitt 5.6. gezeigt**

- Teilfläche 1: Wohnflächen (bis zu 40 Wohneinheiten), auf ca. 11.500 m<sup>2</sup> BGF, belegt mit 4 Personen resultierend in ca.80 m<sup>2</sup> BGF/Person
- Teilfläche 2: Wohnflächen (bis zu 50 Wohneinheiten), auf ca. 14.000 m<sup>2</sup> BGF, belegt mit 3 Personen resultierend in ca.96 m<sup>2</sup> (!) BGF/Person
- Teilfläche 3: Wohnflächen (bis zu 30 Wohneinheiten)
- Teilfläche 4: Dienstleistung / Büro (rd. 4.100 m<sup>2</sup> BGF)
- Teilfläche A: Betrieb eines gebietsverträglichen Beherbergungsgewerbes Beherbergungsgewerbes und separaten Boardinghouse.

**Wenn die Frankonia sich im Städtebaulichen Ergänzungsvertrag auf diese Zahl von Wohnungseinheiten festlegen lässt, wie es die Bezirkspolitiker in Vertretung der Bürger fordern, gewinnt die gutachterliche Aussage einen kleinen Teil an Validität. Offen ist dann allerdings noch das Maß der Wohnungsbelegung. Diese dürfte bevölkerungsstatistischen Gesetzen folgen und lässt sich vertraglich mit Sicherheit nicht festlegen. Ob die hier unterstellte BGF je Person von ca. 95 m<sup>2</sup> realistisch ist, mag man jedoch bezweifeln.**

Diskrepanzen zeigt der Gutachter M&O daher auch in der Verkehrsbewertung des Knotens Sophienterrasse Mittelweg: Bei in seinem ersten Gutachten geringerer Bruttogeschoßfläche und daraus logischerweise resultierender geringerer Verkehrsbelastung ((3), Stand 6.09.2006) bewertete er die Verkehrsbelastung des Knotens noch mit "D", in seiner aktuellen Begutachtung (2) kommt er bei weit höherer Bruttogeschoßfläche auf ein weit gefälligeres Ergebnis, nämlich Verkehrsqualität "C"! (Vergleiche hierzu auch Anhang 2)

## **2.5. Einwand gegen die verkehrstechnische Erschließung der Teilfelder TF3 (im ausliegenden Plan TF 5) und TF4 bei Mittelweg 109/110**

Die in 3.2 geforderte und von der Bauherrin inzwischen teilweise akzeptierte Verkehrsanbindung an den Mittelweg würde am störungsfreiesten an der breiten Einfahrt zwischen den seit jeher gewerblich genutzten Gebäuden Nr.110 und 111 erfolgen, um die Bewohner des Seniorenheimes St. Johannis - St. Michaelis von Verkehrsauswirkungen einer Anbindung bei Nr. 109 und 110 freizuhalten.

An Ort und Stelle sind keine Hindernisse zu erkennen, die dem entgegenstehen würden, wie z.B. schützenswerte Bäume. Lediglich planerisch könnten geringfügige Verschiebungen der Neubaukörper Haus 2 und Haus 3 in Teilfeld 4 für die diesbezügliche Realisierung erforderlich sein.

## 2.6. Einwand gegen die Vorgehensweise bei der Bauleitplanung

Im Anhang 1 wird skizziert, wie der Planungsprozess, von außen betrachtet, abgelaufen ist

Am 15.10.2005 ist den betroffenen Bürgern im Wilhelm Gymnasium ein Bebauungsplanentwurf der Architekten MRLV vorgestellt worden mit einem Schulportfeld und einer BGF von 31.550 m<sup>2</sup> sowie mit 260 Tiefgaragenplätzen (ohne die neutralen TF1 Plätze).

Mangels eines zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Verkehrsgutachtens konnten den Bürgern die erheblichen Auswirkungen des Bebauungsplanes bzw. Bauvorhabens noch gar nicht dargelegt werden.

Zur öffentlichen Auslegung kommt aber nun ein Bebauungsplan Entwurf ohne Sportplatz und mit etwa 55.000 m<sup>2</sup> sowie mit 435 Tiefgaragenplätzen (für TF2, TF3, TF4, TF5).

Angesichts dieser signifikanten Abweichungen der Planungsstände wird zu prüfen sein, ob die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Sinne des § 3 Abs.1 BauGB stattgefunden hat und somit keine Verletzungen von Vorschriften nach § 214 Abs. 1 BauGB vorliegen, welche der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes entgegensteht.

## 3. Forderungen, Anregungen der Bürgerinitiative vom 05.10.2007 hinsichtlich Bebauungsplan Harvestehude 13 <sup>2</sup>

---

### 1. VERKEHRERSCHLIESSUNG

- 1.1 Verlagerung der TG-Ausfahrt am Mittelweg nach Süden, d.h. weg vom Altenheim auf die Südseite der "Villa" (110/111) <sup>3</sup>
- 1.2 Unterirdische Verbindung der Tiefgaragen der TF 2, 3, und 4, durch die ein Zu-/Abfluss des dem TF2 zugeordneten Verkehrs zum bzw. vom Mittelweg realisiert wird. B-Plan: Die Abfahrt zum Mittelweg ist zwingend <sup>4</sup> vorzuschreiben.
- 1.3 Schaffung einer zusätzlichen ober-/unterirdischen Zu- und Abfahrt vom Mittelweg für Anlieferverkehr, Besucher, Handwerker, Taxis etc. bis zur westlichen Grenze des TF 2. B-Plan: Geh und Fahrrecht muß gewährleistet werden. Mindesthöhe muss auch für kleine LKW, wie den "Sprinter" gewährleistet sein (Lichte Höhe minimal .....m)
- 1.4 Gewährleistung einer auskömmlichen Zu- und Abfahrt auch für Anlieferverkehr, Besucher, Handwerker, Taxis, etc. etc. im TF 1, TF 2, A vom Harvestehuder Weg aus.
- 1.5 Schaffung eines zusätzlichen Ver- und Entsorgungsweges am Harvestehuder Weg für TF 1 an der nördlichen Grundstücksgrenze oberirdisch im Bereich des vorhandenen Weges.
- 1.6 Für den Fall der Nutzung der "Sophie" durch ein gesetzlich zulässiges Hotel:  
Hotellanlieferung ( tägliche Ver- und Entsorgung) über den Mittelweg oder den Harvestehuder Weg mit Ausnahme von Großanlieferungen mit sehr geringer Frequenz, wie Möbelwagen. Lärmschutz vor LKWs (z.B. Kühlaggregate) und Zeitbeschränkungen der Zulieferungen im Rahmen der Baugenehmigungen.
- 1.7 Fußläufiger Zugang vom Mittelweg, insbesondere vom Altenheim aus in das Quartier

---

<sup>2</sup> Dieser Forderungskatalog ist mit den gekennzeichneten Ausnahmen von allen Fraktionen des Stadtplanungsausschusses am 09.10.2007 in öffentlicher Sitzung angenommen und an die Verwaltung zur Prüfung und Aufnahme in den öffentlich auszulegenden Planentwurf bzw. städtebaulichen Ergänzungsvertrag zwischen Bezirk und Bauherr weitergegeben worden

<sup>3</sup> Im Antrag der Fraktionen nicht enthalten

<sup>4</sup> Im Antrag der Fraktionen ist das Wort "zwingend" nicht enthalten

## **2. NUTZUNG DES QUARTIERS**

2.1 Beschränkung auf ca. 120 bis 130 Wohneinheiten

## **3. NUTZUNG DER “SOPHIE”**

3.1 Verbindliche Begrenzung der Hotelnutzung auf max. 70 Zimmer (falls der gesetzlich zulässige Rahmen höher sein sollte)

3.2 Verbindlicher Ausschluss einer späteren Umwandlung des geplanten Boardinghouse und/oder der Wohnungen in weitere Hotelnutzung

3.3 Verbindlicher Ausschluss zusätzlicher verkehrserzeugender Hotelnutzungen wie (größeres Restaurant, Konferenzräume, Familienfeiern etc.)<sup>5</sup>

# **4. Sonstige Forderungen an den Bebauungsplan Harvestehude 13**

---

## **4.1. Vorgaben für die Verkehrsführung**

Soweit z.B. nach § 9 Abs.1, Teilsatz 12 BauGB die Bauleitplanung im *Bebauungsplan* bzw. im dazu komplementären *Städtebaulichen Vertrag* Vorgaben für die Verkehrsführung von Versorgungsverkehren wie z.B. kommunale Entsorgung zu machen hat, geschieht dies im ausliegenden Planentwurf ausschließlich im Hinblick auf die neue Erschließungsstrasse zum Alfred-Beit-Weg.

**Es ist zu fordern,**

1. dass Teilfeld 1 diesbezüglich an den Harvestehuder Weg angebunden wird und nicht etwa über die von der Sophienterrasse ausgehende Stichstrasse unmittelbar östlich der alten Kommandantur
2. dass alle anderen Teilfelder , insbesondere aber TF 2, TF4, TF5 früher TF3, diesbezüglich an den Mittelweg angebunden werden

## **4.2. Vorgaben für die Anbindung an kommunale Netze**

Soweit die Bauleitplanung nach § 9 Abs.1, Teilsatz 13 BauGB bereits im *Bebauungsplan* bzw. im im dazu komplementären *Städtebaulichen Vertrag* Vorgaben für die Anbindung des Neubaugebietes an kommunale Netze wie Elektrizität, Heizenergie, Breitband, Wasserversorgung, Entwässerung zu machen hat, sollte dafür Sorge getragen werden, dass die Sophienterrasse von diesbezüglichen Erschließungsmaßnahmen freigehalten wird.

## **4.3. Ordnungsrechtliche Vorgaben für die Baudurchführung**

Soweit die Bauleitplanung bereits im *Bebauungsplan* bzw. im komplementären *Städtebaulichen Ergänzungsvertrag* ordnungsrechtliche Vorgaben für die Baudurchführung, insbesondere für die Leitung der Bauverkehre zu machen hat, sollte dafür Sorge getragen werden, dass die Sophienterrasse diesbezüglich freigehalten wird.

---

<sup>5</sup> Im Antrag der Fraktionen nicht enthalten

## ANHANG

## Anhang 1. Gang und Stand der Planung

---

### **a. Erster den Bürgern am 15.10.2005 vorgestellter Planentwurf**

Am 15.10.2005 ist den betroffenen Bürgern im Wilhelm Gymnasium ein Bebauungsplanentwurf der Architekten MRLV vorgestellt worden. Dieser ist wesentlich dadurch gekennzeichnet,

- dass er ausweislich durch das auf dieser Basis 6 Monate später vorgelegte Verkehrsgutachten der Fa. ARGUS von einer gesamt BGF von **ca. 31.550 m<sup>2</sup>** ausgeht
  - dass er im Plangebiet noch einen Schulsportplatz mit 100m Laufbahn zeigt
  - dass er insgesamt 285 Tiefgaragenstellplätze für Kfz ausweist, davon
    - 25 in Anbindung an den Harvestehuder Weg
    - 260 in ausschließlicher Anbindung an die Sophienterrasse

Die Vorstellung dieses Planentwurfes sollte nach Ansicht des Baudezernates den Rang der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne von § 3 Abs.1 BauGB haben.

### **b. Im Stadtplanungsausschuss Eimsbüttel am 20. März 2007 vorgestellter Planentwurf**

Diese Planungsstufe zeigt 2 Planungsversionen (mit und ohne Schulsportplatz). Dabei zeichnet sich die Einigung mit der FHH Schulbehörde ab.

Diese erlaubt dem Investor, der Frankonia AG, in der Version 2 gegen eine finanzielle Beteiligung an der Sanierung der Gebäude des Wilhelm Gymnasiums die Verlegung des Sportplatzes auf das Schulgelände selbst und dadurch eine überaus großzügige Vermehrung der vermarktbaren Bruttogeschossfläche (BGF) um fast **40%** von **ca. 31.550 m<sup>2</sup>** auf nunmehr **ca. 43.400 m<sup>2</sup> BGF**, davon ca. 12.000 m<sup>2</sup> BGF in der Kommandantur (Sophienterrasse 14).

Die für uns relevante Version 2 des Planentwurfes differenziert nunmehr das Plangebiet nach 5 definierten Teilfeldern

1. Teilfeld 1 mit WR Nutzung besteht aus dem Alsterhang am Harvestehuder Weg (Nr. 37 a-e)
2. Teilfeld 2 mit WR Nutzung liegt südlich hinter der alten Kommandantur e, allerdings in einer mittleren Entfernung von 100 m von der Sophienterrasse entfernt, und somit mit neu zu findender frei gestaltbarer Adresse
3. Teilfeld 3, mit WR Nutzung liegt etwa südlich Sophienterrasse 15-19 und dürfte die Adresse Mittelweg haben
4. Teilfeld 4 mit WA Nutzung liegt östlich hinter Mittelweg 110 und hat die Adresse Mittelweg
5. Teilfeld A mit WA Nutzung ist die alte Kommandantur, Sophienterrasse 14, mit beträchtlicher Baukörpererweiterung nach Süden hin. Für die Nutzung des Teilfeldes A wird ein Boardinghouse mit 60 Apartments und Hotelnutzung vorgesehen.

Die Anzahl der Stellplätze hat sich hier von 285 auf insgesamt 570 Stellplätze verdoppelt!

Das Teilgebiet 1 am Harvestehuder Weg kann man hinsichtlich seiner Auswirkung auf das angrenzende Wohngebiet Sophienterrasse - Alsterkamp offenkundig neutral betrachten.

Insofern werden bei diesem Planungsstand

- Über Sophienterrasse bzw. Alsterkamp 255 von 435 Tiefgaragenstellplätzen, d.h. 59 % befahren.
- Vom Mittelweg werden 180 von 435, d.h. 41 %, der Tiefgaragenplätze befahren

### **c. Im Stadtplanungsausschuss Eimsbüttel am 9. Oktober 2007 zur öffentlichen Auslegung vorgeschlagener Planentwurf**

Der den Mitgliedern des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Eimsbüttel für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vorgeschlagene Planentwurf zeigt nochmals signifikante Änderungen gegenüber dem vorhergehenden Stand

- Die BGF ist von ca.41.500 m<sup>2</sup> nochmals um ca.27% auf nunmehr etwa 55.000 m<sup>2</sup> erhöht worden
- Allein die Erhöhung der Nutzfläche des Teilfeldes 5, früher Teilfeld A, Sphienterrasse14, liegt bei ca. 30%
- Die Nutzung des Teilfeldes 5 wird in dem der Verkehrsprognose (3) zugrunde gelegten Gutachten präzisiert mit
  - Boardinghouse mit 90 Einheiten
  - Hotel mit 70 Zimmern
- Im Teilfeld 2 mit überwiegend geschlossener WR Nutzung werden ausweislich des Verkehrsgutachtens (2) je Person 96 m<sup>2</sup> BGF angenommen, gegenüber 50 m<sup>2</sup> BGF je Person, die der gleiche Gutachter in seinem Vorläufergutachten (3) angenommen hatte, wodurch sich der prognostizierte Verkehr in diesem Teilfeld rechnerisch erheblich vermindert
- Die ursprünglich an der breiten Stelle zwischen Mittelweg 111 und 110 vorgesehene Tiefgarageneinfahrt ist verlegt worden an die schmalere und näher am Seniorenheim St. Johannis - St. Michaelis gelegene Durchfahrt. Wobei zwischen Mittelweg 111 und 110 nur noch eine relativ schmale Feuerwehrdurchfahrt erkennbar ist

## Anhang 2. Analyse der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinsichtlich Verkehrs- und Lärmbelastung

<b>Aussagen in:</b> <b>BEBAUUNGSPLAN HARVESTEHUDE 13</b> <b>Begründung zum Entwurf, Stand: Öffentliche</b> <b>Auslegung, November 2007</b>	<b>Stellungnahme bzw. Einwand zu dieser Aussage</b>
<b>5.6. Erschließung</b>	
<p>- Zur Aktualisierung einer am 06.06.2006 durchgeführten Querschnittszählung wurde am <b>28.02.2007</b> eine erneute Querschnittszählung in der Sophienterrasse durchgeführt. Die aktuelle Zählung ergab im östlichen Abschnitt der Sophienterrasse eine Querschnittsbelastung von <b>750 Kfz/ 24h</b>.</p>	<p>- Am <b>19.09.2007, 6:00 bis 20:00</b>, wurde im Auftrag der Bürgerinitiative Sophienterrasse eine professionelle Querschnittszählung an der gleichen Stelle durchgeführt (SBI). Diese ergab im östlichen Abschnitt der Sophienterrasse eine Querschnittsbelastung von <b>1050 Kfz/ 24 h</b></p>
<p>- Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Erschließung ergibt sich folgende zusätzliche Verkehrsbelastung durch Neuverkehre Westlicher Abschnitt der Sophienterrasse: <b>670 Kfz/24h Neuverkehr</b></p>	<p>- Unter Zugrundelegung einer Nutzungsintensität in Teilfeld 2, die etwa auf gleichem Niveau wie bei Teilfeld 1 liegt, beträgt die zusätzliche Verkehrsbelastung durch Neuverkehre Westlicher Abschnitt der Sophienterrasse <b>710 Kfz/24h Neuverkehr</b></p> <p>- Unter Zugrundelegung der Nutzungsintensität in Teilfeld 2, die der Gutachter M&amp;O in seinem Gutachten vom September 2006 benutzt hat, liegt die zusätzliche Verkehrsbelastung durch Neuverkehre Westlicher Abschnitt der Sophienterrasse <b>sogar bei 915 Kfz/24h Neuverkehr</b></p>
<p>- Die Leistungsfähigkeitsnachweise des Knotenpunktes Mittelweg/ Sophienterrasse werden auf Basis einer Grundbelastung von <b>1.200 Kfz/ h</b> durchgeführt.</p>	<p>- selbst die in der Bebauungsplanbegründung herangezogenen Ergebnisse liegen mit <b>750+0,75*670= 1.202 Kfz/ 24h</b> ohne Reserve hart an der Grundbelastung</p> <p>- nach hier vertretener Einschätzung von mindestens <b>1050+0,75*710=1.583 Kfz/ 24h</b> liegt die prognostizierbare Grundbelastung sogar um mehr als 30 % über dem Basiswert des Leistungsfähigkeitsnachweises des Knotenpunktes Mittelweg/ Sophienterrasse</p>
	<p>- <b>Fazit:</b> Es lässt sich somit zeigen, dass der Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes Mittelweg/ Sophienterrasse von zu optimistischen Annahmen ausgeht und für die Begründung der Erschließung nicht ausreicht</p>

Noch:

Anhang 2. Analyse der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinsichtlich Verkehrs- und Lärmbelastung

<b>Aussagen in: BEBAUUNGSPLAN HARVESTEHUDE 13 Begründung zum Entwurf, Stand: Öffentliche Auslegung, November 2007</b>	<b>Stellungnahme bzw. Einwand zu dieser Aussage</b>
Noch <b>5.6. Erschließung</b>	
<i>- Mit diesem Erschließungskonzept gelingt es, die <b>Sophienterrasse so gering wie möglich</b> zu belasten, da über die Sophienterrasse nur das Gebiet A, welches seine Belegenheit direkt an der Sophienterrasse hat und das Teilfeld 2 sowie der vorhandene Bestand mit Belegenheit Sophienterrasse erschlossen wird.</i>	<b>-es gelingt keineswegs, die Sophienterrasse so gering wie möglich zu belasten</b> , da über die Sophienterrasse 72% der Bruttogeschoßfläche erschlossen werden.(Telfeld 1 wird hier als verkehrsneutral betrachtet), welche relativ problemlos vom Mittelweg erschließbar wäre. <b>-Das Teilfeld 2 hat auch keineswegs unbedingt die Belegenheit Sophienterrasse!</b>
<b>5.6.1 Straßenverkehrsflächen</b> <i>- Das Plangebiet wird durch den Mittelweg und den Harvestehuder Weg als Hauptverkehrsstraßen sowie durch die Sophienterrasse als Anliegerstraße erschlossen. Von der Sophienterrasse zweigt eine neue 7,00 m breite Anliegerstraße ab, die zur Erschließung des neuen Wohngebietes dient. Die neue Anliegerstraße endet als <b>Wendehammer</b> in einer Breite von 21,00 m und wird zur Sicherung von Gehwegeverbindungen als Geh- und Radweg in 5,00 m Breite zum Alfred-Beit-Weg als öffentliche Verkehrsfläche weitergeführt.</i>	<b>-Es sei darauf hingewiesen, dass der Wendehammer nicht nur für zweiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert ist, sondern von den Abmessungen her eine Wendeschleife für LKW's und Gliederbusse aufnehmen kann</b> <a href="#">(FGSV Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Hrsg. (2006): RASt 06 Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - Vb 1214)</a>

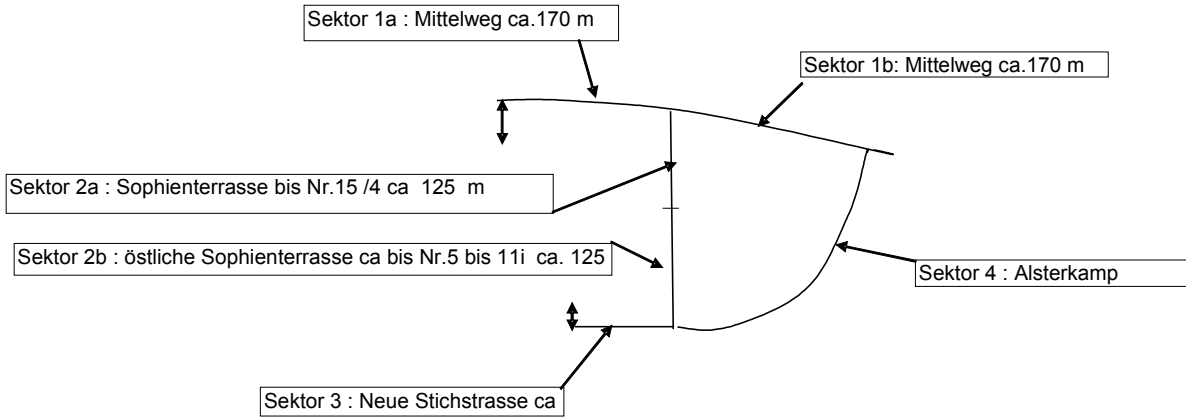
Noch:

Anhang 2. Analyse der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinsichtlich Verkehrs- und Lärmbelastung

<b>Aussagen in: BEBAUUNGSPLAN HARVESTEHUDE 13 Begründung zum Entwurf, Stand: Öffentliche Auslegung, November 2007</b>	<b>Stellungnahme bzw. Einwand zu dieser Aussage</b>
<b>5.10 Lärmschutz 5.10.1 Verkehrslärm</b>	
<p>- Der durch die Zunahme des Verkehrs verursachte Lärm auf der Straße Sophienterrasse bei Verwirklichung des Bebauungsplans Harvestehude 13 ist unerheblich. Die Immissionsgrenzwerte aus dem Verkehrslärm auf der Straße bleiben an den Wohngebäuden entlang der Sophienterrasse eingehalten.</p> <p>- Für den im Gebäude Sophienterrasse 14 (Flurstück 828) ausnahmsweise zulässigen, gebietsverträglichen Betrieb eines Beherbergungsgewerbes wurde aus schalltechnischer Sicht geprüft, unter welchen Vorraussetzungen die Anlieferung an der Ostseite des Gebäudes möglich ist. Die Berechnungen zeigen, dass eine offene Anlieferung an der Ostseite nicht möglich ist. Die Richtwerte der TA-Lärm werden um bis zu 15 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen werden maßgeblich durch die Ladearbeiten mit dem Hubwagen verursacht. Zu Überschreitungen um bis zu 4 dB(A) führt aber auch das Geräusch der Lkw Kühlaggregate. Die Geräusche die auf dem Fahrweg sowie durch das Rangieren entstehen halten die Richtwerte ein. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass der Anlieferbereich eingehaust werden sollte, da sowohl der hintere als auch der vordere Entladebereich Bereich der Lkws mit dem Kühlaggregat zu Überschreitungen führt.</p>	<p>- Das müsste man an Hand des Lärmschutzgutachtens nochmals überprüfen</p> <p>- Dieses klingt <u>nicht</u> ohne Weiteres nach Erfüllung der Allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen nach § 15 Abs.1 BauNVO</p>

# Anhang 3. Umweltbetrachtung, Einsparpotenziale.

## Lageplanschema des Quartiers



## Berechnung des Einsparpotenzials bei Direktanbindung an Mittelweg

M&O Prognose Zusatzverkehr Sopienterrasse 15-20/1-4	670					
M&O Prognose Zusatzverkehr östliche Sophienterrasse	470					
Abflußanteil aus Sophienterrasse	75%					
Abflußanteil durch Alsterkamp	25%					
Zusatzverkehr Sopienterrasse 15-20/1-4 koordinierte Prognose	710					
Zusatzverkehr östliche Sophienterrasse korrigierte Prognose	498					
	Länge (m)	KFZ Bewegungen / Tag nach M&O Daten	einzusparende KFZ Tageskilometer nach M&O Daten	KFZ Bewegungen/ Tag nach korrigierten Daten	einzusparende KFZ Tageskilometer nach korrigierten Daten (untere Grenze)	
Sektor1a: Mittelweg	170	503	85	533	91	
Sektor1b: Mittelweg	170	-168	-28	-178	-30	
Sektor 2a : Sophienterrasse bis Nr. 15 / 4	125	670	84	710	89	
Sektor 2b : Sophienterrasse ca bis Nr. 5 bis 11i	125	470	59	498	62	
Sektor 3 : Neue Stichstrasse	75	470	35	498	37	
Sektor 4 : Alsterkamp	320	168	54	178	57	
Summe der täglich einzusparenden KFZ Kilometer auf öffentlicher Strasse			288		306	
Summe der jährlich einzusparenden KFZ Kilometer auf öffentlicher Strasse			74.958		79.433	bei 5 Tagen x 52 Wochen
informell: überflüssiger Spritverbrauch in Litern (bei 10 ltr./100 km)			7.496		7.943	Liter/ Jahr
informell: überflüssiger CO2 Output			13		14	Tonnen/Jahr



- 1 Forderungen (der Bürger) an Politik, Baudezernat und Bauherrn vom 05.10.2007
- 2(2) Verkehrstechnische Stellungnahme, Masuch + Olbrisch, 06.September 2006
- 3 () Verkehrstechnische Stellungnahme, Masuch + Olbrisch, 31.August 2007