

Bebauungsplan Eppendorf 26 / Alsterdorf 23

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- GR 700 m² Grundfläche, als Höchstmaß
- GH 8 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf Geländeoberkante
- Baugrenze
- Brücke
- Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen

Nachrichtliche Übernahmen

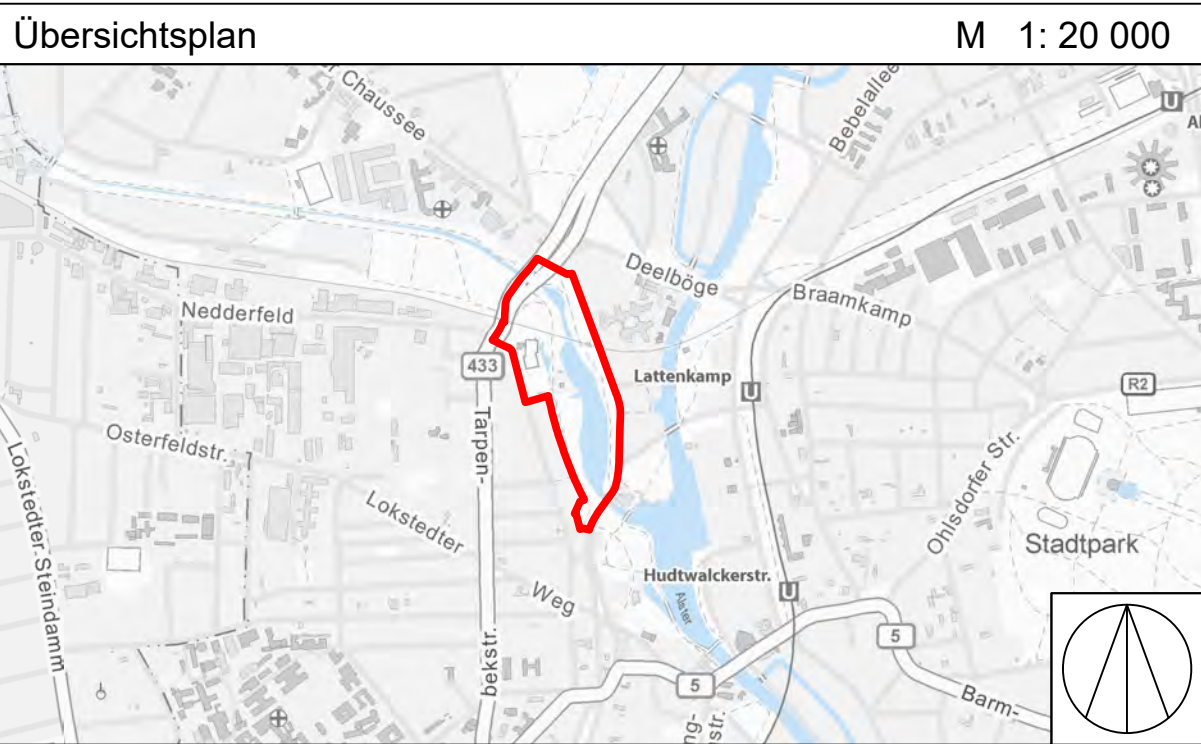
- Oberirdische Bahnanlage
- Hochliegende Bahnanlage
- Wasserfläche
- Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Risikogebiet Binnenhochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG
- Risikogebiet Küstenhochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 78b WHG
- Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotopes (flächenhaft)
- Denkmalschutz Einzelanlage

Kennzeichnungen

- Vorhandene oberirdische Leitung
- Vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176, S. 1, 6). Längenmaße und Höhenangaben in Metern. Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom 09. März 2025.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan
Eppendorf 26 / Alsterdorf 23

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 404, 407

Verordnung über den Bebauungsplan Eppendorf 26/Alsterdorf 23

Vom 16. Dezember 2025

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257 S. 1), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Mai 2025 (HmbGVBl. S. 351), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 270), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93, 127), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Eppendorf 26/Alsterdorf 23 für den Geltungsbereich westlich des Salomon-Heine-Weges (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteile 405, 407) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Tarpenbekstraße – Rosenbrook – Salomon-Heine-Weg – Eppendorfer Landstraße – Schubackstraße – westliche Grenze des Flurstücks 3277, über das Flurstück 3277, westliche Grenze des Flurstücks 3277, südliche Grenze des Flurstücks 3277 der Gemarkung Eppendorf – Erikastraße.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlage sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die den sportlichen Zwecken einer Tennisanlage dienen; Traglufthallen beziehungsweise Kaltlufthallen sind unzulässig. Neben den in Satz 1 genannten Anlagen ist innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein Vereinshaus mit Räumen für Gymnastik sowie einer Vereinsgaststätte zulässig; die maximale Grundfläche für das Vereinshaus beträgt 550 m².
2. Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Versiegelungsmaßnahmen im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume zuzüglich 1,50 m unzulässig.
3. Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der jeweili-

- gen Pflanzung als Einzelbaum erhalten bleibt. Eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Standorten der Einzelbäume kann zugelassen werden.
4. Für die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume aller Gebäude mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen von Photovoltaik. Es sind mindestens 80 von Hundert der Gebäudegrundfläche zu begrünen. Begrünte Dachflächen unterhalb von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie unterhalb von mindestens 50 cm aufgeständerten sonstigen technischen Dachaufbauten können auf die Dachbegrünungsfläche angerechnet werden.
 6. Das auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlage anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in ein Siel zugelassen werden. Vor Einleitung in ein Siel ist das nicht versickerbare Niederschlagswasser über Retentionsgründächer oder naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben oder Regenrückhaltungsbecken zurückzuhalten.
 7. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Schling- und Kletterpflanzen sind mit einer Mindestqualität als Solitär dreimal verpflanzt im Container mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu pflanzen. Die Pflanzbeete müssen mindestens eine Fläche von 0,5 m² und mindestens 50 cm starkes durchwurzelbares Substrat pro 1 Pflanze aufweisen.
 8. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind im Falle von Ersatzpflanzungen standortgerechte und einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, klein- und mittelkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen und zu begrünen. Für Strauchpflanzungen sind mindestens dreifach verpflanzte Sträucher, Pflanzgröße mindestens 150 cm, zu verwenden. Es ist je 2 m² ein Strauch zu verwenden. Für Heckenpflanzungen sind mindestens zweifach verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, Pflanzgröße mindestens 150 cm, mit mindestens drei Pflanzen pro Meter zu verwenden.
 9. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlage sind Geh- und Fahrwege, ebenerdige PKW- und Fahrradstellplatzflächen, Terrassen, Tennisplätze sowie Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 10. Sofern im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz Ballfangzäune errichtet werden, sind diese für Fledermäuse durchlässig zu gestalten.
 11. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlage sowie auf den öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Schwanenwesen Winterquartier und Bolzplatz sind Außenleuchten zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
 12. Schutzbedürftige Räume, zum Beispiel Büro- und Aufenthaltsräume, sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Es ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen.
- § 3
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 16. Dezember 2025.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB
für den Bebauungsplan Eppendorf 26 / Alsterdorf 23 „Schwanenwesen, Tennisanlage“

Vorbemerkung

Die Zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan Eppendorf 26 / Alsterdorf 23 werden die öffentliche Grünanlage Eppendorfer Mühlenteichpark, eine Vereinssportanlage und das „Hamburger Schwanenwesens“ mit dem Winterquartier der Alsterschwäne planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich beinhaltet der Plan Festsetzungen für Straßenverkehrsflächen.

Die Umweltprüfung umfasste die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Stadtbild sowie Kultur- und Sachgüter. Es liegen Umweltuntersuchungen zu den Themen Lärm sowie Natur und Landschaft vor.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch wird es nach der Umsetzung des Bebauungsplans zu Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm kommen. Im Plangebiet betrifft das die in den festgesetzten Baugrenzen geplanten Gebäude für das Vereinshaus des Sportvereins und das Betriebsgebäude des Schwanenwesens. Zur Vermeidung erheblicher Lärmbelastungen für gegebenenfalls vorhandene oder geplante schutzbedürftige Nutzungen sind bauliche Schutzmaßnahmen festgesetzt.

Hinsichtlich des Schutzgutes Fläche ergibt der Vergleich zwischen dem bisherigen und dem künftigen Planrecht insbesondere für die Bereiche Tennisanlage, Bolzplatz und Schwanenwesen Winterquartier eine künftige Überschreitung um ca. 0,25 ha. Als Minderungsmaßnahme ist die festgesetzte Retentions-/Dachbegrünung im Plangebiet anzuführen. Gegenüber dem heutigen Realbestand mit rund 0,57 ha versiegelten bzw. nutzungsbedingt stark verdichteten und teilbefestigten Böden ist nur eine geringe Zunahme der Netto-Neuversiegelung zu erwarten. Die geplante Entsiegelung von Parkständen im Salomon-Heine-Weg (Straßenbegleitgrün) ist hierbei nicht eingerechnet.

Die geplanten Vorhaben bzw. die vollflächige Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen führen zu einem teilweisen bis vollständigen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen im Bereich der Baugrenzen sowie des Bolzplatzes. Auch für den Spielplatz ist je nach künftiger Ausgestaltung von einer Abwertung des Schutzgutes Boden auszugehen. Wesentliche Eingriffe werden allerdings durch die Anordnung der Gebäude-Neubauten im Bereich vorhandener Gebäude und bereits teil- und vollversiegelten Flächen im Areal Schwanenwesen Winterquartier und Tennisanlage vermieden. Für die Herstellung des kunststoffbefestigten Bolzplatzes bestehen kaum Möglichkeiten zur Vermeidung der Funktionsverluste.

Zur Eingriffsminderung sind die Stellplatz- und Erschließungsflächen und Tennisplätze auf der Tennisanlage in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die vorgesehene Retentions-/Dachbegrünung trägt ebenfalls zu einer Minderung der erheblichen Beeinträchtigungen bei. Des Weiteren kann im Plangebiet durch die geplante Umwandlung der Parkstände

entlang des Salomon-Heine-Wegs in Straßenbegleitgrün, durch die Extensivierung der Nutzung durch die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche entlang der Erikastraße sowie durch die geplante Strauchpflanzung an der Tennisanlage ein Ausgleich geschaffen werden. Eine Nutzungsintensivierung ist auf der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und auf weiteren Gehölzflächen in der Parkanlage südlich der Tennisanlage vorgesehen. Durch die Maßnahmen lassen sich die unvermeidbaren Eingriffe vor Ort ausgleichen.

Es werden durch die bauplanungsrechtlichen Änderungen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser erwartet. Wesentliche Eingriffe hinsichtlich des Teilaspektes versickerungsfähige Böden werden vermieden durch die Anordnung der Gebäude im Bereich vorhandener Gebäude sowie teil- und vollversiegelter Flächen. Zur Eingriffsminderung können bei Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Baumaterialien für Stellplätze, Wegebau und Tennisplätze die Abflussbeiwerte reduziert werden. Umweltrelevante Auswirkungen, die über den Bestand hinausgehen, sind auf das Schutzgut Wasser, Teilaspekt Oberflächengewässer nicht zu erwarten. Kleinflächig wird die bereits eingeschränkte Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung örtlich zusätzlich reduziert. Das Niederschlagswasser soll, mit einem Notüberlauf in die Siele bzw. in den Eppendorfer Mühlenteich, vor Ort zurückgehalten werden. Die vorgesehene Dachbegrünung sowie die Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung tragen ebenfalls zu einer Rückhaltung oder zumindest Drosselung der anfallenden Oberflächenwassermengen bei. Insgesamt positiv auf das Schutzgut Wasser zu werten sind zudem die vorgesehenen Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich des Salomon-Heine-Weges.

Bei Umsetzung der Planung kommt es insgesamt zu keinen negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft. Durch den Bebauungsplan wird die Durchlüftungssituation im Plangebiet und der angrenzenden Planumgebung nicht erheblich verändert. Im Vergleich zum Bestand wird keine zusätzliche Bebauung ermöglicht, die die Durchlüftung des Plangebiets und der Planumgebung verschlechtern könnte. Durch die Planung wird zudem kein wesentlicher Mehrverkehr erzeugt, der im Vergleich zum Plannullfall zu einer erheblichen Verstärkung der Verkehrsbelastung und damit planbedingten Zunahme der Zusatzbelastung auf den umliegenden Straßen führt. Eine Erhöhung der Luftschadstoffbelastung im Plangebiet und in der direkten Umgebung ist daher bei Umsetzung der Planung nicht anzunehmen.

Bei Betrachtung des Schutzgutes Klima ergeben sich auf allen bauplanungsrelevanten Änderungsflächen lokalklimatische Veränderungen:

Im Schwanenwesen Winterquartier ist kleinflächig von einem Verlust kleinklimatisch und lufthygienisch wirksamer Grünstrukturen auszugehen, wesentlich ist hier der Verlust von mehreren Großbäumen. Der zusätzliche Anteil an kleinklimatisch negativ wirksamer versiegelter Fläche ist im Vergleich zum Bestand der vorhandenen Bebauung gering. Zudem ist davon auszugehen, dass sich nach der Auflösung der Stelcon-Plattenlager nördlich der Bebauung wieder eine zusammenhängende Vegetationsfläche entwickeln wird. Das Gebäude wird in einem Bereich mit Flurwinden gebaut. Der Baukörper wird mit der Schmalseite in den Kaltluftstrom gestellt, um Auswirkungen weitmöglich zu mindern. Insgesamt sind Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse zu erwarten, die jedoch aufgrund der begrenzten Größe der Bebauung und der umliegend großflächig vorhandenen lokalklimatisch wirksamen Grün- und Wasserflächen als nicht erheblich eingestuft werden.

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Tennisanlage“ würde mit der Realisierung des Neubaus des Vereinshauses einschließlich Erschließung ebenfalls der Verlust von kleinklimatisch und lufthygienisch wirksamen Grünstrukturen verbunden sein. Die kleinklimatisch negativ wirksame Zunahme voll- oder teilversiegelter Fläche für Gebäude,

Stellplatz- und Erschließungsflächen führt zusätzlich zu einer Erhöhung des Reflexionsgrades und der Wärmekapazität. Für die Randbereiche ist jedoch davon auszugehen, dass die Vegetationsflächen in Teilen weiterhin erhalten bleiben, zudem wird für einen Gebäudeneubau ein Retentionsgründach festgesetzt, sodass auch hier Reflexionsgrad und Wärmekapazität gemindert werden können. Mindernd wirkt zudem die Festsetzung zum Verzicht auf Vollversiegelung der Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie der Tennisplätze. Der Neubau wird im Wirkungsbereich von Flurwinden planungsrechtlich ermöglicht. Statt des bisher eingeschossigen Vereinshauses kann zukünftig ein etwa doppelt so langes, etwa zweigeschossiges Gebäude errichtet werden, das im Umfeld der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung keinen geschlossenen und hohen Gebäuderiegel darstellen wird. Die überbaubaren Grundstücksgrenzen wurden zur Erhaltung von Großbäumen mit Abstand zur umliegenden Bebauung festgesetzt. Massive Austauschbarrieren werden aufgrund der niedrigen Bauhöhe und begrenzten Gebäudelänge nicht gesehen. Durch die Festsetzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die Erhaltung von Einzelbäumen bleiben ausgleichend wirkende Gehölzstrukturen auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen erhalten. Sie werden durch die geplante Gehölzanpflanzung am Rand der Parkanlage Erikastraße ergänzt. Es ist von Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse auszugehen, erhebliche Beeinträchtigungen werden jedoch nicht erwartet.

Zusätzlich kleinklimatisch ausgleichend wirken sich festgesetzte Retentionsräume, Dach- und Fassadenbegrünungen aus.

Durch die Grünflächen-Neustrukturierung für den Bolzplatz und den Spielplatz ist von einem Verlust kleinklimatisch und lufthygienisch wirksamer Rasenflächen und ggf. Gehölzstrukturen auszugehen. Während für den Spielplatz weiterhin überwiegend unversiegelte Offenbodenbereiche erwartet werden, führt der Kunststoffbelag des Bolzplatzes zu einem dauerhaften Verlust an vegetationsbetonter Offenbodenfläche. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Lokalklima werden aufgrund der Lage innerhalb von Grünflächen und Gehölzstrukturen nicht erwartet.

Die vorgesehene Herrichtung der Straßenverkehrsflächen im Salomon-Heine-Weg parkseitig der Fahrbahnbegrenzung als Straßenbegleitgrün führt zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse. Mit der Entsiegelung der Parkstände ist die Entwicklung von zusätzlichen Vegetationsflächen möglich, hierdurch wird zudem der Wurzelraum für den Großbaumbestand in diesem Bereich verbessert.

Im Änderungsbereich Parkanlage Erikastraße ist die zusätzliche Entwicklung von kleinklimatisch und lufthygienisch wirksamem Grünvolumen durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern beabsichtigt. Dies ist positiv hinsichtlich der kleinklimatischen Veränderungen im Nahbereich auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen und im Schwanenwesen Winterquartier zu werten. Durch die geplanten, kleinflächig befestigten Freizeitangebote werden im Änderungsbereich Parkanlage Erikastraße keine wesentlichen Beeinträchtigungen erwartet.

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Eppendorf 26 / Alsterdorf 23 ermöglichen eine Minderung und vollständige Kompensation der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Plangebiet.

Bei Realisierung der beiden Gebäudeneubauten und des Bolzplatzes gehen kleinflächig Vegetationselemente sowie Grün- und Sportflächen verloren, was Lebensräume für Pflanzen und Tiere beeinträchtigt. Die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Einzelbäumen schützen im Nahbereich der baulichen Veränderungen insbesondere Gehölzbestände in der Tennisanlage. Im angrenzenden Bereich der Parkanlage Erikastraße sollen

bestehende Gehölzstrukturen erhalten und neue geschaffen werden, um eine vielfältigere Lebensgrundlage für angepasste Pflanzen- und Tierarten zu bieten. Entsprechendes gilt auch für die Umstrukturierung des Salomon-Heine-Weges, der parkseitig ab dem Fahrbahnrand in Straßenbegleitgrün umgewandelt werden soll. Die Pflanzung standortgerechter heimischer Gehölze soll Lebensstrukturen schaffen, die der heimischen Tier- und Pflanzenwelt entsprechen und somit den Eingriff mindern.

Des Weiteren werden die Eingriffe durch Retentions-, Dach- und Fassadenbegrünung insgesamt sowie die Verwendung zu wasser- und luftdurchlässiger Belagsarten im Bereich der Tennisanlage gemindert, um ökologische Funktionen weiter zu unterstützen.

Die Anlage eines öffentlichen Bolzplatzes und die Umgestaltung des Spielplatzes führen zu einer Nutzungsintensivierung im betroffenen Bereich, was potenzielle ökologische Auswirkungen mit sich bringt. Zum besonderen Artenschutz sind Maßnahmen wie für Fledermäuse durchlässige Ballfangzäune im Bereich des Bolzplatzes und eine gezielte, insektenfreundliche Beleuchtung festgesetzt worden.

Das Plangebiet hat innerhalb der Landschaftsachse Alster eine hohe Bedeutung für den Teilaspekt Freizeit und Erholung des Schutzgutes Landschaft und Stadtbild. Das Landschaftsbild innerhalb der Landschaftsachse ist als schützenswert einzustufen. Im Ergebnis ist aufgrund der Vielfachnutzung des Plangebietes ein verträglicher Kompromiss erforderlich für Freizeit und Erholung, Vereinssport, Schwanenwesen und Erhaltung gesetzlich geschützter Biotope sowie naturnaher Strukturen mit Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere. Bei den geplanten Veränderungen ist darauf zu achten, dass das Gesamtbild in der Landschaftsachse erhalten und gefördert wird. Die geplante Bebauung im Bereich Schwanenwesen und Sportanlage soll sich weitmöglich dem Grüncharakter des Plangebietes unterordnen und in die umliegende Parkanlage einfügen.

Zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen auf das Landschafts- und Stadtbild werden Bebauungen in Fläche und Höhe auf ein notwendiges und verträgliches Maß begrenzt. Hierzu zählt u.a. auch der Ausschluss von Tragluft- bzw. Kaltlufthallen. Gleichzeitig wird der Grünanteil durch Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünung erhöht, um eine bessere Einbindung der Gebäude in die Parkanlage und an den Rändern der Landschaftsachse zu gewährleisten. Die grüne Einbindung der Tennisanlage am Rand der Landschaftsachse wird durch den Erhalt und die Anpflanzung von Gehölzstrukturen, das Erhaltungsgebot markanter Einzelbäume sowie die Ausweisung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gefördert. Zudem wird der Gehölzanteil durch die Festsetzung standortgerechter, heimischer Gehölze erhöht, um Lebensräume für die heimische Tierwelt zu schaffen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich innerhalb der Planung erforderlich. Der Eppendorfer Mühlenteich sowie die angrenzenden Brücken sind denkmalgeschützt und nachrichtlich übernommen. Sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§§ 3 und 4 BauGB) wurden Stellungnahmen zu umweltbezogenen Themen abgegeben. Diese betrafen insbesondere die Aspekte Naturschutz, Artenschutz, Lärmschutz, Bodenschutz, Gewässerschutz, Klimaschutz und die Gestaltung der Grünflächen.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung (Grobabstimmung) wurden folgende wesentliche Planänderungen vorgenommen:

- Verlegung des Bolzplatzes aus dem Bereich südlich der Tennisplätze nach nördlich der Bahngleise sowie geänderte Maße,
- Qualifizierung der Eichen-Allee am Salomon-Heine-Weg als öffentliche Grünfläche,
- Aufnahme des Überschwemmungsgebietes nördlich der Eisenbahnbrücke als nachrichtliche Übernahme,
- Aufnahme des denkmalgeschützten Eppendorfer Mühlenteichs als nachrichtliche Übernahme,
- Aufweitung der Grünfläche am Parkeingang Erikastraße,
- Rücknahme des Schwanenwesen Winterquartiers aus den südlich angrenzenden Biotop-Flächen.

Aufgrund der Einigung zum Bürgerbegehren „Eine Grünfläche für alle“ wurden folgende wesentliche Planänderungen zusätzlich zu bereits vorhandenen Festsetzungen vorgenommen:

- Begrenzung der Fläche für den Sportverein, welche den vorherigen Bestand an Sportflächen umfasst. Im Süden des Geländes ist diese Nutzung auf die Tennisplätze plus einen etwa 3 Meter breiten Streifen zur Erschließung begrenzt.
- Ausweisung der südlich an den Sportverein angrenzenden Fläche als öffentliche Grünfläche.

Die Behördenbeteiligung, zu welcher fachlich betroffene behördliche Dienststellen und sonstige von der Planung berührte Träger öffentlicher Belange beteiligt werden, führte zu folgenden wesentlichen Planänderungen:

- Ergänzung der faunistischen Bestandserfassung um die Artenschutzuntersuchung,
- Anpassung des Lärmgutachtens dahingehend, dass die Rasenfläche südlich der Tennisplätze nicht als Freizeit-/Sportlärm zu werten ist, sondern Teil der Grünfläche / Parkanlage. Außerdem wurden die Prognosezahlen von 2025 auf 2030 aktualisiert,
- Änderung der Ausweisung Grünanlage in Straßenverkehrsfläche im Bereich Salomon-Heine-Weg,
- Aufnahme der Risikogebiete Binnenhochwasser und Küstenhochwasser als nachrichtliche Übernahme,
- Änderung der Höhenangaben von NHN (Normalhöhen Null) auf GOK (Geländeoberkante),
- Anpassung und Zusammenführung zweier Festsetzungen zur Nutzung und Bebaubarkeit der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlage (§ 2 Nr. 1),
- Anpassung und Aufteilung in zwei Festsetzungen zur Dachbegrünung (§ 2 Nr. 5), Umgang mit Niederschlagswasser und Retentionsdächern (§ 2 Nr. 6),
- Anpassung der Festsetzung § 2 Nr. 8 hinsichtlich der Mengenangaben und Mindestabstände (Pflanzgröße mindestens 150 cm, mit mindestens drei Pflanzen pro Meter) sowie Verzicht auf den Begriff „klimatisch angepasste“,
- Anpassung der Festsetzung § 2 Nr. 12 zur Beleuchtung für Tennisplätze sowie in der Parkanlage für die Bereiche Bolzplatz und Schwanenwesen Winterquartier hinsichtlich der Verwendung von warmweißem Licht (3000 Kelvin),
- Streichung der Festsetzung zu vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, da es keine Betroffenheiten im von Planungen belegten Geltungsbereich gibt,
- Streichung der Festsetzung zur Gehölzrodung, da es sich um eine Auflage für eine baumschutzrechtliche Genehmigung auf der nachgelagerten Genehmigungsebene handelt,

- Anpassung der Festsetzung § 2 Nr. 17 zum Lärmschutz dahingehend, dass der Begriff „Nachtdienstzimmer“ entfernt wurde.

Folgende Änderungswünsche konnten im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt werden:

- Festsetzung des Bereichs der Eichenallee im Salomon-Heine-Weg als Parkanlage,
- Ausweisung bedarfsgerechter Straßenverkehrsflächen im Straßenzug Tarpenbekstraße - Rosenbrook für anforderungsgerechte Geh- und Radverkehrsanlagen,
- Einschränkung der Beleuchtung des Bolzplatzes in der Nacht,
- Forderung eines Entwässerungsgutachtens für das Betriebsgebäude des Schwanenwesens Winterquartiers,
- Gewährung von Leitungsrechten im Bereich der Parkanlage am Zugang zur Unterführung der Rosenbrookbrücke sowie im Salomon-Heine-Weg,
- Festsetzung eines Versiegelungsanteils für das Schwanenwesen Winterquartier.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung) ist eine Stellungnahme zum Ausschluss von Traglufthallen eingegangen. Dem Änderungsvorschlag zum Ausschluss von Traglufthallen konnte insbesondere unter Berücksichtigung des Landschaftsbilds nicht gefolgt werden, daher sind keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans vorgenommen worden.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die öffentliche Grünanlage Eppendorfer Mühlenteichpark, die Vereinssportanlage und das Hamburger Schwanenwesen mit dem Winterquartier der Alsterschwäne dauerhaft zu sichern, den vorhandenen Spielplatz mit einem öffentlich zugänglichen Bolzplatz zu erweitern, die Voraussetzungen für die Neuordnung der Parkstände am Salomon-Heine-Weg zu schaffen sowie zur Erholungsvorsorge mit der Erweiterung der öffentlichen Grünanlage an der Erikastraße wirksam beizutragen. Die Festsetzungen berücksichtigen die städtebaulichen, sozialen und ökologischen Anforderungen sowie die Ergebnisse der Umweltprüfung und die Belange aus der Beteiligung. Es bestehen keine sinnvollen Planungsalternativen.

Das für das gesamte Stadtgebiet zuständige Winterquartier der Alsterschwäne befindet sich bereits an der Stelle des geplanten Schwanenquartiers inkl. Notevakuierungshalle. Alternative Standorte wurden geprüft, der Rückzugsort am Eppendorfer Mühlenteich bietet jedoch nach wie vor die idealen Voraussetzungen. Im Zuge eines hochbaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs zum Schwanenwesen wurden Varianten geprüft, die sich in der Ausrichtung und der Ausformulierung der Schwanenhalle und der Gebäudehöhe voneinander unterschieden. Hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen wären durch die Realisierung der geprüften Varianten keine wesentlich unterschiedlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Planungsvariante unterschied sich durch einen möglichst optimierten ökologischen Fußabdruck und wurde als Grundlage für den Bebauungsplan gewählt.

Zu möglichen Umstrukturierungen der Tennisanlage wurden verschiedene Varianten dahingehend geprüft, welcher der geeignetste Gebäudestandort für das neue Vereinshaus sein kann. Durch die nun gewählte Variante am bisherigen Standort konnte ein besonders schützenswerter Einzelbaum (Kastanie), die offenen Bodenflächen und damit die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Krautfluren am Bahndamm erhalten werden, welche im ursprünglichen Entwurf hätten weichen müssen. Insgesamt ist die Tennisanlage kompakter und besser nutzbar, da weitgehend untergenutzte Räume neugestaltet und multicodiert genutzt werden können.

Insbesondere die Gras-Krautflur der angrenzenden Gehölzbestände mit Bedeutung für die Brutvögel im Bereich des Bahndammes bleibt erhalten.

Die Abgrenzung und Ausgestaltung der Flächen für Sport- und Spielanlagen, Parkanlagen, Straßenverkehrsflächen und das Schwanenwesen erfolgte unter besonderer Berücksichtigung der Schutzgüter und der vorhandenen naturräumlichen und stadtbildprägenden Strukturen. Die Planung entspricht zudem dem Beschluss der Bezirksversammlung und dem Bürgerbegehren „Eine Grünfläche für alle“.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Begrenzung der Bebauung auf ein notwendiges und verträgliches Maß, insbesondere durch Baugrenzen und Höhenbegrenzungen,
- extensive Dach- und Fassadenbegrünung aller Neubauten,
- Erhalt und Ersatz von besonders erhaltenswerten Bäumen und Gehölzstrukturen,
- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung und Retentionsdächer,
- insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung,
- Schutz und Entwicklung gesetzlich geschützter Biotope,
- Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in das Grüne Netz gemäß Vertrag für Hamburgs Stadtgrün.

Die Umsetzung und Wirksamkeit dieser Maßnahmen wird im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren und durch Monitoring sichergestellt.

5. Veröffentlichung und Zugang

Die zusammenfassende Erklärung sowie der Bebauungsplan und der Umweltbericht werden gemäß § 10a BauGB öffentlich bekannt gemacht und sind für die Öffentlichkeit zugänglich.



Bebauungsplanung (N/SL20)

