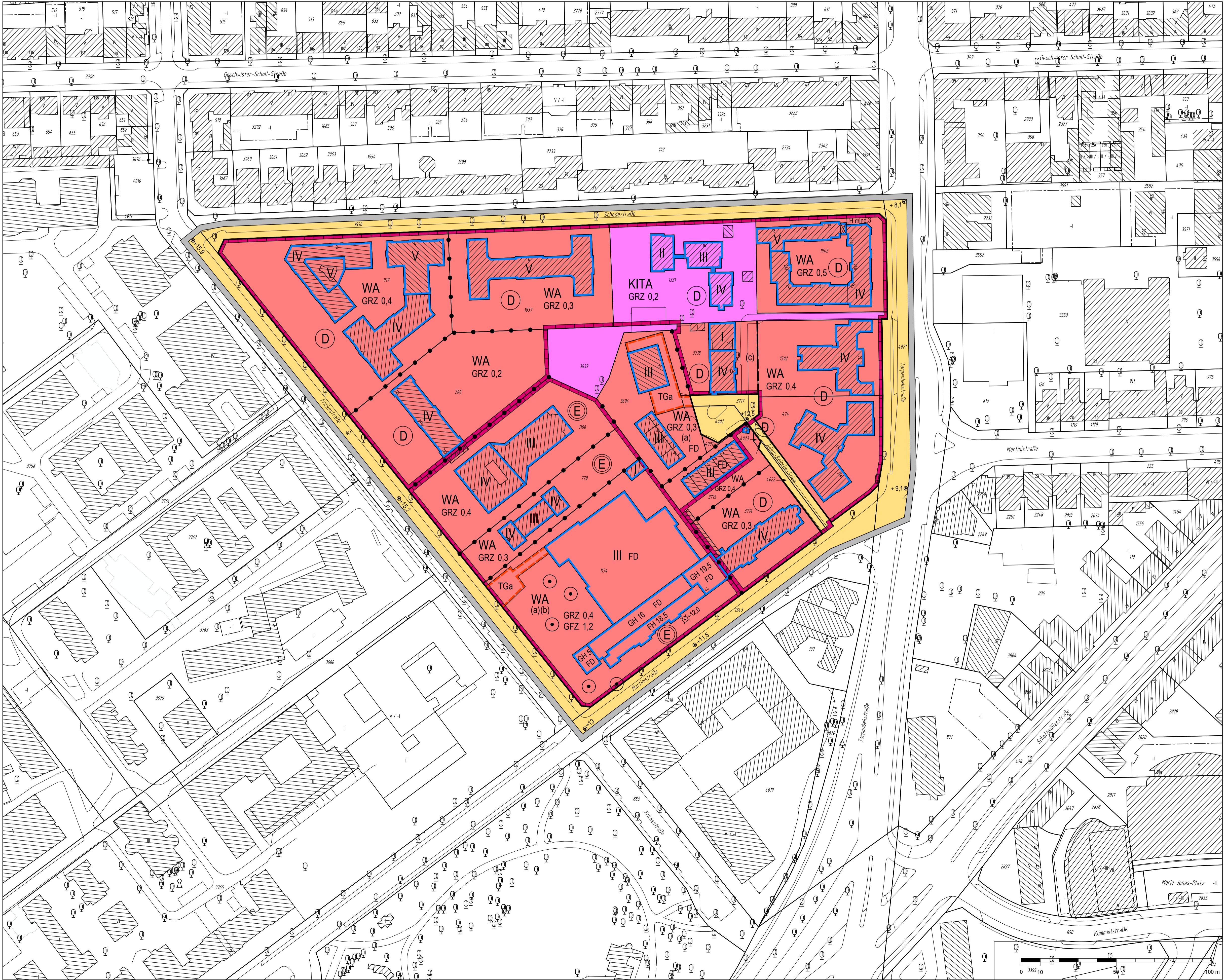


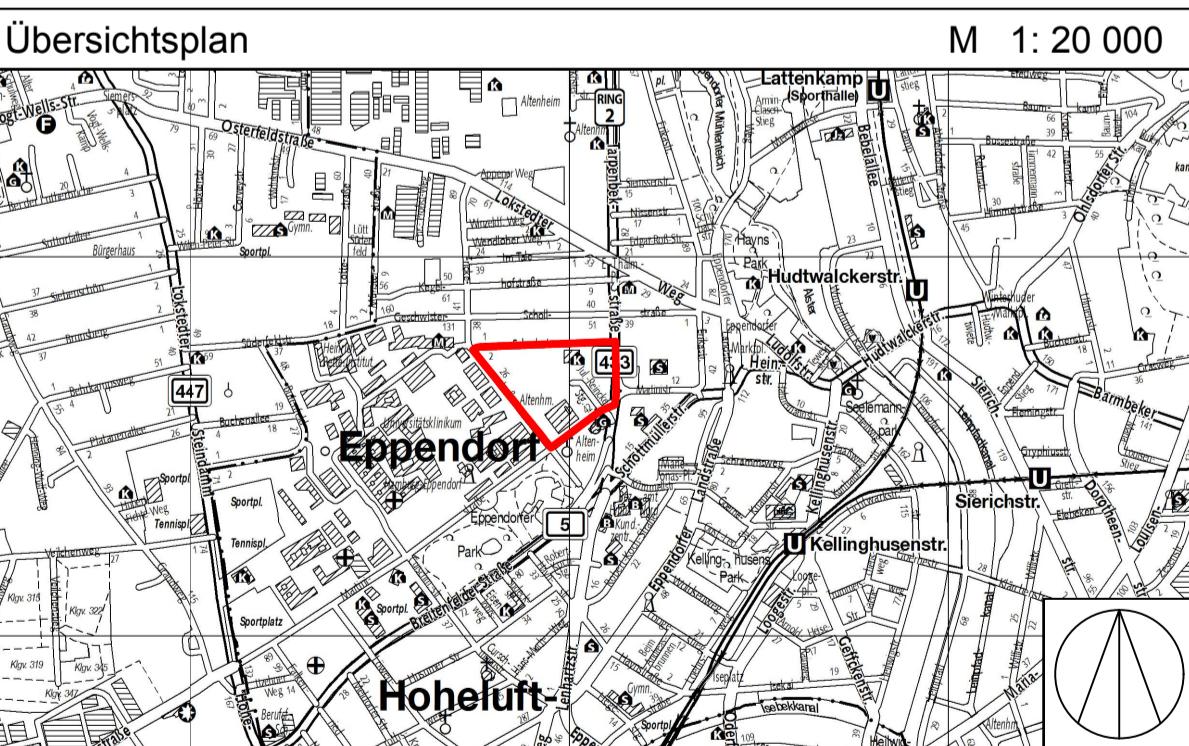
Bebauungsplan Eppendorf 4  
Festsetzungen



	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>z.B. GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
<b>GFZ 1,2</b>	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
<b>z.B. III</b>	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
<b>z.B. GH 16</b>	Gebäudehöhe über festgesetzte Geländeoberfläche, als Höchstmaß
<b>FH 18,50</b>	Firsthöhe über festgesetzte Geländeoberfläche, als Höchstmaß
<b>Baugrenze</b>	
<b>Durchgang</b>	
<b>FD</b>	
<b>TGa</b>	Fläche für Tiefgaragen
<b>KITA</b>	Fläche für den Gemeinbedarf
<b>Straßenverkehrsfläche</b>	
<b>Straßenbegrenzungslinie</b>	
<b>Geländeroberfläche bezogen auf NHN (Normalhöhennull)</b>	
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen</b>	
<b>Sonstige Abgrenzung</b>	
<b>LH mind. 3</b>	Lichte Höhe, als Mindestmaß
<b>Erhaltung von Einzelbäumen</b>	
<b>Erhaltungsbereich</b>	
<b>z.B. (a)</b>	Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>
<b>(D)</b>	Denkmalschutz Ensemble
	<b>Kennzeichnungen</b>
	Vorhandene Gebäude
	Straßenhöhe bezogen auf NHN (Normalhöhennull)

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3787)  
Längenmaße und Höhenangaben in Metern  
Der Kartenausschnitt ALKIS (Amtliches Liegenschaftskataster - Informationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Februar 2019  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport



**Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung)**  
**gemäß § 10 Absatz 4 BauGB**  
**für den Bebauungsplan Eppendorf 4**

**Vorbemerkung**

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, dar. Zusätzlich enthält sie Aussagen darüber, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den möglichen Planungsalternativen gewählt wurde.

**Ziel des Bebauungsplanes:**

Der Bebauungsplan Eppendorf 4 hat das Ziel, für den Bereich zwischen der Tarpenbek-, Martini-, Fricke- und Schedestraße die vorhandenen Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzungen zu sichern und die von den Stiftsbauten mit ihren Außenanlagen geprägten vorhandenen Strukturen des Baublocks zu erhalten.

Der Bebauungsplan soll ergänzend die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung sowie integrierte kulturelle und soziale Einrichtungen auf dem Grundstück des freigezogenen ehemaligen Krankenhauses Bethanien (Ecke Frickestraße/Martinistraße) schaffen.

Außer Wohnbauflächen sollen auch die Kindertagesstätte an der Schedestraße mittels einer Gemeinbedarfsfläche gesichert und Erhaltungsbereiche an der Martinistraße sowie der Frickestraße geschaffen werden. Der erhaltenswerte Baumbestand wird durch enge Baugrenzen und Erhaltungsgebote gesichert.

**1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 6,6 ha. Davon entfallen etwa 10.300 m<sup>2</sup> auf öffentliche Straßenverkehrsflächen. Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund der großen Grundstücke im Plangebiet und der hohen Anteile unbebauter Flächen nur zu einem relativ geringen Grad von zumeist 30 - 40 % versiegelt. Die einzige Neubaufäche im rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses Bethanien liegt im Bereich von bereits durch die ehemalige Krankenhausnutzung versiegelten oder bebauten Flächen, so dass eine Neubebauung den Versiegelungsgrad des Plangebiets nicht verändern wird.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Tarpenbek- und Martinistraße wird im Bebauungsplan als passive Schallschutzmaßnahme festgesetzt, dass in den angrenzenden Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind, bzw. ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen am Gebäude zu schaffen ist.

Für die historischen Gebäude des Denkmalensembles an der Tarpenbekstraße wurde geprüft, ob der in den Bestandsgebäuden vorhandene bauliche Schallschutz den Mindestanforderungen entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels genügt. Das Ergebnis der Prüfung ergab, dass die Gebäude Tarpenbekstraße 31 und Schedestraße 24 mit hinreichendem baulichem Schallschutz ausgestattet sind und für das Gebäude Tarpenbekstraße 33 Verbesserungsbedarf um eine Schallschutzkasse besteht.

Die Innenbereiche des Blocks werden durch die geschlossene Bebauung wirkungsvoll vom Straßenverkehrslärm abgeschirmt.

Die Untersuchung zu Luftschadstoffen und Feinstaub hat keine Überschreitung der Grenz- oder Richtwerte ergeben. Durch die Planung ergibt sich keine Veränderung der bestehenden Situation. Aufgrund der bestandsorientierten Planung werden keine Auswirkungen auf das Lokalklima erwartet.

Auf dem Grundstück Schedestraße 16 (Kita) wurde der Boden hinsichtlich Altlasten untersucht. Auf den Freiflächen der Kita wurde auf zwei Teiflächen belasteter Oberboden gefunden, der zur Verringerung des Gefährdungspotentials einen Austausch empfehlenswert macht. Das Ergebnis steht den vorgesehenen Ausweisungen des Bebauungsplan-Entwurfes nicht entgegen.

Die Böden im Plangebiet lassen in den überwiegenden Teilen des Plangebietes die Versickerung von Regenwasser zu. Für die Neubauten ist eine Rückhaltung und Versickerung erforderlich.

Die das Plangebiet prägende parkartige Begrünung mit Grasflächen, Gehölzen und altem Baumbestand bietet zahlreichen im Stadtgebiet verbreitet vorkommenden Pflanzen- und Tierarten sowie einigen anspruchsvoller Arten Lebensraum. Durch die bestandsorientierte Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere weitgehend vermieden. Auch andere Veränderungen des Plangebietes, die naturschutzrechtlich als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten sind, sieht der weitgehend auf bestandssichernde Ausweisungen und auf die Neubebauung durch Umwandlung einer vorhandenen bebauten bzw. versiegelten Fläche ausgerichtete Plan nicht vor. Ein Ausgleich ist nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird durch die große Anzahl historischer Gebäude zahlreicher Stiftungen geprägt. Sie sind größtenteils im Denkmalensemble "Eppendorfer Stiftequartier" und mit der Festsetzung eines Erhaltungsbereiches nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 in ihrem Bestand gesichert. Eine Neubebauung unter Erhalt der historischen Krankenhausfassade findet nur im Bereich Ecke Frickestraße/Martinistraße statt und ist damit ohne Auswirkungen auf das Stadtbild. Die vorgesehene Neubebauung im rückwärtigen Bereich hinter der historischen Krankenhausfassade wird zu einer städtebaulichen Aufwertung dieser Fläche führen.

## 2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus den in der Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen ergaben sich folgende Ergebnisse der Abwägung:

Aufgrund einer Stellungnahme der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Landesplanungsamt, wurde die Festsetzung zum Lärmschutz für die Gebäude an der Tarpenbek- und Martinistraße konkretisiert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

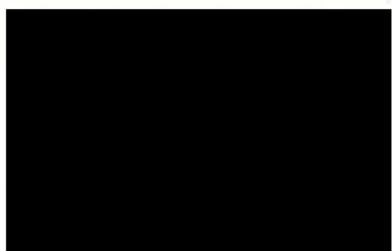
## 3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Planungsanlass war die Aufgabe des ehemaligen Krankenhauses Bethanien und die erforderliche planungsrechtliche Steuerung für eine Nachnutzung des Gebäudekomplexes. Aufgrund der im Plangebiet überwiegend in denkmalgeschützten Stiftsgebäuden vorherrschenden Wohnnutzung soll eine Ausweisung als Wohngebiet erfolgen. Da es sich um eine stark bestandsorientierte Planung handelt, besteht keine Alternative zu den vorgesehenen Planausweisungen. Das bestehende Planrecht bedurfte einer Erneuerung und einer leichten Anpassung an den tatsächlichen Bestand und an künftig erwartete Entwicklungen. Mit einer kleinen Neubaufäche im rückwärtigen Grundstücksbereich des ehemaligen Krankenhauses Bethanien wird eine Entwicklungsmöglichkeit gesichert, die auch nach § 34 BauGB positiv zu beurteilen ist. Für die Neubauten im Plangebiet wird eine Fläche in Anspruch genommen, die bereits bebaut bzw. versiegelt ist. Es ist daher nicht von einem starken Eingriff in die Schutzgüter auszugehen.

Damit werden durch den Bebauungsplan-Entwurf fast ausschließlich bestandsorientierte Ausweisungen getroffen, die somit nicht wesentlich über eine Nullvariante hinausgehen.

Das Plangebiet ist für den Stadtteil Eppendorf von großer Bedeutung, da es die zwischen 1888 und 1910 entstandenen und unter Denkmalschutz stehenden Stiftsbauten mitsamt den teilweise erhaltenen historischen straßenseitigen Umfriedungen und den umgebenden Freiflächen umfasst. Im Plangebiet findet sich im Baublock des Denkmalensembles "Eppendorfer Stiftequartier" bis auf wenige andere Nutzungen (Kindertagesstätte, Kulturhaus Eppendorf, Stadtteilarchiv Eppendorf) vorwiegend Wohnnutzung. Der überwiegende Anteil an Wohnungen befindet sich in Form von Senioren-Wohnungen in den historischen Stiftsgebäuden.

Die zukünftige Nutzung des Grundstücks des ehemaligen Krankenhauses Bethanien ist von großer Wichtigkeit für die Weiterentwicklung des Quartiers, daher soll hier in jedem Fall eine Kerngebiets- bzw. Büronutzung, die sich später in die angrenzenden Bereiche des Wohnblocks ausbreiten könnte, vermieden werden. Es soll eine Nutzung entwickelt werden, die Wohnen, Soziales und Kultur verbindet. Diese Zielsetzung kann nur durch die Erstellung eines Bebauungsplans, der die planerischen Voraussetzungen hierfür schafft, gesichert werden.



# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

<b>HmbGVBl. Nr. 39</b>	<b>FREITAG, DEN 24. JULI</b>	<b>2020</b>
<b>Tag</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
18. 6. 2020	Verordnung über den Bebauungsplan Eppendorf 4 .....	405
16. 7. 2020	Verordnung über Zulassungsbeschränkungen und Zulassungszahlen für die Universität Hamburg – Fakultät für Medizin – für das Wintersemester 2020/2021 .....	407 <small>221-6-16</small>
22. 7. 2020	Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Abkommens zwischen dem Land Niedersachsen und der Freien und Hansestadt Hamburg über die Zuständigkeit hamburgischer Gerichte für gerichtliche Entscheidungen im Zusammenhang mit der Vollstreckung und dem Vollzug von Jugendarrest, Untersuchungshaft, Jugendstrafe und Freiheitsstrafe in der Justizvollzugsanstalt Hahnöfersand..... <small>451-3, 451-1-5</small>	408

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

### Verordnung über den Bebauungsplan Eppendorf 4

Vom 18. Juni 2020

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587, 591), 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 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 4. März 2020 (BGBl. I S. 440), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Eppendorf 4 für das Gebiet zwischen der Martinistraße und der Schedestraße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 403) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Martinistraße – Frickestraße – Schedestraße – Tarpenbekstraße.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a des Baugesetzbuchs 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 Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs 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 Entschädigungsan-

spruch 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

- eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs 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:

- In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- Durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
- In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.

- In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen für gemeinschaftlich genutzte Terrassen (zum Beispiel Seniorenanlage, Stiftsgebäude, zum Beispiel die Gastronomiefläche des Kulturhauses Eppendorf e. V.) ist bis zu einer Tiefe von 5 m zulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet im Eckbereich Martinistraße/Frickestraße ist vor der ehemaligen Krankenhausfassade Richtung Martinistraße eine Überschreitung der Baugrenze für eine Terrassenanlage bis zu einer Tiefe von 8 m zulässig.
- In den mit „(a)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind die Stellplätze in Tiefgaragen anzutreffen. Oberirdische Behindertenstellplätze sind zulässig. Auf dem Flurstück 1154 der Gemarkung Eppendorf sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Tiefgaragen der Tiefgaragenzufahrt an der Frickestraße zulässig.
- In dem mit „(b)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummern 1 und 3 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
- In dem mit „(c)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
- Die auf der Fläche für Gemeinbedarf Kindertagesstätte festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 darf für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Oberirdisch sind Stellplätze nur zulässig unter Berücksichtigung des Baumbestandes und wenn sie sich in die Gartengestaltung einfügen.
- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, mit Ausnahme funktional erforderlicher Flächen (zum Beispiel Terrassen) mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
- Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dafür sind standortgerechte einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeauflöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.