

## B e g r ü n d u n g

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landesplanungsamt  
Hamburg 36, Stadthausbrücke B

zum Bebauungsplan Eppendorf 18

8. Jan. 1980 **Archiv**

### 1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Die erste und die zweite öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. November 1976 und 20. Juni 1978 und 28. Juni 1978 (Amtlicher Anzeiger 1976 Seite 1139 und 1978 Seiten 1045 und 1157) stattgefunden.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes begonnen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt, die Alster als Wasserfläche. Die Güterumgehungsbahn ist als Fernbahn gekennzeichnet.

...

### 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan ist aufgestellt worden, um die bisher als Grünfläche festgesetzten Grundstücke der "Alsterhalbinsel" nördlich der Straße Meenkweise als Wohngebiet festzusetzen und entlang der Güterumgebungsbahn unter Berücksichtigung des Bestands Gewerbegebiet auszuweisen.

### 4. Angaben zum Bestand

Der größte Teil des Plangebiets ist unbebaut. Im Norden an der Bundesbahn befinden sich Gebäude einer Autoreifenfirma und einer pharmazeutischen Fabrik. Im Süden an der Straße Meenkweise sind mehrere Gebäuderuinen vorhanden. Für das Gebäude Salomon-Heine-Weg 24 ist das Verfahren zur Eintragung in die Denkmalliste eingeleitet worden.

Die Alster ist im Planbereich kanalisiert.

Auf der das Plangebiet im Norden begrenzenden Güterumgebungsbahn Eidelstedt - Eppendorf - Barmbek - Rothenburgsort (mit Nebengleisen nach Ochsenzoll und Poppenbüttel) finden zur Zeit täglich 30 bis 35 Zugbewegungen statt. Langfristig muß mit einer maximalen Frequenz von 90 Zügen gerechnet werden.

### 5. Planinhalt

Grundlage des Bebauungsplans ist das Ergebnis eines im Jahre 1975 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs. Vorgesehen ist eine Bebauung, die am Zusammenfluß von Tarpenbek und Alster durch den unmittelbaren Kontakt zwischen Gebäuden und Wasser die Halbinselsituation berücksichtigt, stadtgestalterisch im Sinne von "Bauen am Wasser" wirksam werden läßt und städtisches Wohnen und hohen Freizeitwert miteinander in Einklang bringt.

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplans wird überwiegend reines Wohngebiet mit maximal fünf Geschossen festgesetzt.

Zentrum der neuen Wohnanlage ist die vorgesehene halbkreisförmige Erweiterung der Alster, die als Hafenbecken dem Wassersport dienen soll, mit einem westlich anschließenden zum Eppendorfer Mühlenteich durchgehenden Fußgängerbereich, der durch viergeschossige Wohnbauten keilförmig flankiert wird. Um diesen zentralen Bereich gruppieren sich mehrere Wohnhöfe mit überwiegend vier- bis fünfgeschossigen Wohnhäusern. Die Wohnzeilen sind so angeordnet, daß aus den meisten Wohnungen der Blick auf die Wasserfläche des Mühlenteichs, der Alster oder des Hafenbeckens möglich ist. Die Unterschreitung der nach der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) vorgeschriebenen Abstandsflächen ist unbedenklich und zulässig, da es sich um die Überlappung von Längs- und Schmalseiten der Gebäude handelt, die keine wesentlichen Belichtungsbeeinträchtigungen bewirken können.

Das fünfgeschossige Wohngebäude auf dem Flurstück 594 der Gemarkung Eppendorf ist unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts angeordnet worden. Bei der Realisierung des Gebäudes werden im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft des Gewerbegebiets besondere Anforderungen an die Grundrißgestaltung gestellt, wobei auch die fünf Meter breite abschirmende Anpflanzung (Anpflanzungsgebot) zu berücksichtigen ist. Eine Festsetzung dieses an das Gewerbegebiet angrenzenden Gebiets als allgemeines Wohngebiet war nicht zu vertreten, da dieser Bereich ausschließlich der Wohnnutzung vorbehalten bleiben soll. Eine gegenseitige Beeinträchtigung des nicht lärmintensiv arbeitenden Gewerbebetriebs und des reinen Wohngebiets ist nicht zu befürchten, da die zur Abschirmung der Wohnbebauung getroffenen planerischen Maßnahmen sowie die im Baugenehmigungsverfahren durchzusetzenden Anforderungen auf die Lage zum Gewerbegebiet hinreichend Rücksicht nehmen.

Die Baukörperanordnung auf den Flurstücken 43 und 44 der Gemarkung Eppendorf erfordert eine Bodenordnung, um eine gleichmäßige Ausnutzung beider Grundstücke und die nach dem Wettbewerbsergebnis angestrebte Hofbildung zu ermöglichen. Einer angeregten veränderten Stellung der Baukörper auf den Flurstücken 43 und 44 bei gleichzeitiger Erweiterung der Bebauungstiefe konnte nicht entsprochen werden, da hierdurch das Flurstück 44 in der Ausnutzung benachteiligt würde und zudem die Realisierung des Wettbewerbsergebnisses, das Plangebiet durch Hofbildungen zu gliedern, aufgehoben würde.

Die Überschreitung der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgelegten Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 10 in Teilbereichen des Plangebiets ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, weil mit dem ausgedehnten Fußgängerbereich eine zusätzliche, in der Berechnung nicht erfäßbare Freifläche zur Verfügung steht und auch in der unmittelbaren Umgebung im Bereich der Alster und des Mühlenteichs umfangreiche Freiflächen vorhanden sind. Außerdem liegt das Gebiet im Fußgängereinzugsbereich einer Schnellbahnhaltestelle. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit erfüllt, die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Der auf Teilstrecken bereits vorhandene Alsterwanderweg auf der westlichen Alsterseite soll vom Selemannpark über den Hayns Park und die Parkanlage an der Straße Meenkweise durch das Plangebiet nach Norden bis zur Straße Deelböge durchgeführt werden. Dieser Weg hat für die künftigen Bewohner des Plangebiets auch Bedeutung als Fußgängeranbindung an den Haupteinkaufsbereich Eppendorfer Landstraße und an wichtige Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindertagesheime an der Ludolfstraße, Kirche, Gemeindehaus, Bezirksamt Hamburg-Nord und Schulen). Zwischen der Straße Meenkweise und der Nordgrenze des Flurstücks 594 der

Gemarkung Eppendorf verläuft der Weg über den hier festgesetzten Fußgängerbereich, der auch Querverbindungen zum Salomon-Heine-Weg enthält. Aufgrund einer Anregung während der zweiten öffentlichen Auslegung wurde der Wanderweg im Zuge des Fußgängerbereichs auf dem Flurstück 458 an das Alsterufer verlegt, weil damit eine durchgehende Führung des Fußwegs entlang des Alsterufers ermöglicht wird und das private Bauland im Zusammenhang für die Anordnung von Tiefgaragen zur Verfügung steht. Zur Sicherung einer notwendigen Abwasserleitung wurde ein Leitungsrecht auf dem Flurstück 458 festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 5). Die Weiterführung nach Norden ist über einen Steg vorgesehen, der als Kragkonstruktion mit einer lichten Höhe von einem Meter über dem Wasserspiegel der Alster ausgeführt werden soll.

Eine andere Führung des Alsterwanderwegs war im Hinblick auf die Ziele des Wettbewerbs, einen Wanderweg auch entlang des Westufers der Alster zu sichern, nicht gegeben. Daß in diesem Zusammenhang möglicherweise Entschädigungsforderungen gegen die Freie und Hansestadt Hamburg erhoben werden, muß im Interesse des übergeordneten Ziels, hier das Alsterufer der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, hingenommen werden.

Im Plangebiet sollen in Verbindung mit dem Fußgängerbereich an der Alster unterschiedliche Freizeitaktivitäten, insbesondere wassersportliche Aktivitäten, ermöglicht werden. Diesem Zweck dient neben dem erwähnten halbkreisförmigen Hafenbecken auch die im Norden des Plangebiets festgesetzte Fläche für Bootshäuser zur Lagerung von Sportbooten, auf der eine weitere Ausbuchtung der Alster zur Unterbringung einer Slipanlage vorgesehen ist (vgl. § 2 Nummer 4). In dem vier- bis fünfgeschossigen Gebäude am Nordrande des halbkreisförmigen Hafenbeckens besteht die Möglichkeit zur Einrichtung eines Restaurants mit einem über dem Wasser auskragenden Bauteil, für den eine Mindesthöhe von +6,75 m über Normalnull (NN) festgesetzt wurde. Da die Plankonzeption die Bündelung unterschiedlicher Freizeitaktivitäten am Wasser unter Einbeziehung des Alsterwanderwegs zum Inhalt hat, ist das geplante Restaurant

auch hier am künftigen Hafenbecken und nicht südlich davon an der Straße Meenkweise angeordnet worden. Einer Anregung, für die Unterkante der Auskragung eine geringere Höhe über NN festzusetzen, konnte im Hinblick auf das freizuhaltende Lichtraumprofil im Alsterbereich nicht entsprochen werden.

Die auf den Flurstücken 458 und 43 der Gemarkung Eppendorf festgesetzten eingeschossigen Gebäudeteile sind zur Aufnahme von Gemeinschaftseinrichtung für die Wohnungen oder von kleinen Läden vorgesehen.

Um die Wohnungen mit dem durch die Wasserlage möglichen Freizeitwert auszustatten, insbesondere, um auch die Errichtung einer Gaststätte am Wasser und von Anlagen für sportliche Zwecke zu ermöglichen, wird dieser Teil des Wohngebiets an der Alster als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit die Konzeption nicht durch fremdartige Einrichtungen beeinträchtigt werden kann, sind Tankstellen und Gewerbebetriebe hier ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1).

Zur Erschließung der Wohnhausgrundstücke sowie für die Anfahrt zum Bootshaus und die Belieferung des Restaurants ist in der nördlichen Hälfte des Planbereichs eine neun Meter breite Stichstraße mit Kehre ausgewiesen worden. Der sich daran anschließende Wohnweg mit vier Metern Breite stellt einen weiteren Zugang zum Alsterwanderweg dar. Da in diesem Weg ein Regenwassersiel mit Einmündung in die Alster verlegt werden muß, soll der Weg so ausgebaut werden, daß er auch von Sielbetriebsfahrzeugen befahren werden kann.

Um bei der Planung der Wohnhäuser eine reich gegliederte plastische Gestaltung in Anlehnung an die typische Bebauung des Stadtteils Eppendorf zu ermöglichen, werden für Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Sichtschutzwände und Erker über die Vorschrift des § 23 Absatz 3 Satz 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 hinaus weitergehende Ausnahmen vorgesehen

(vgl. § 2 Nummer 2). Die besondere Regelung für Erker ist getroffen worden, um den Anteil dieser baulichen Anlagen an der Gesamtfront der Gebäude zu begrenzen. Die Wohnhausbebauung wird nur in mehreren zeitlich voneinander unabhängigen Abschnitten zu verwirklichen sein.

Die Ausweisungen in dem südlich an die Bahnanlagen anschließenden Gewerbegebiet entsprechen im wesentlichen dem Bestand des dort befindlichen Betriebs, dem eine Erweiterungsmöglichkeit parallel zum Salomon-Heine-Weg geboten wird. Darüber hinausgehende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet waren im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung, am Zusammenfluß von Alster und Tarpenbek in sehr günstiger Lage Wohnungen zu errichten, nicht zu vertreten.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde auf Grund vorgebrachter Anregungen zur besseren Erschließung der Wohnhausgrundstücke die Stichstraße im nördlichen Teil des Plangebiets eingefügt. Im Zusammenhang damit wurde die Festsetzung des Fußgängerbereichs unter gleichzeitiger flächenmäßiger Erweiterung im Hinblick auf die eindeutige Regelung der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht von "Gehrecht" in "Verkehrsfläche (Fußgängerbereich)" geändert. Unter Berücksichtigung weiterer Anregungen wurde der im Gewerbegebiet parallel zum Salomon-Heine-Weg stehende Baukörper von zwei auf drei Geschosse erhöht und mit Rücksicht auf den benachbarten südlichen Wohnblock um vier Meter gekürzt. Weiterhin wurde die Fortführung des Alsterwanderwegs in nördlicher Richtung über die Nordgrenze des Flurstücks 594 der Gemarkung Eppendorf hinaus mit einem Steg, dessen lichte Höhe einen Meter über dem Alsterwasserspiegel beträgt, über die Alster vorgesehen. Die Führung ist als Fußgängerbrücke im Plan unverbindlich vorgemerkt; ihre verbindliche Festsetzung erfolgt nach den Vorschriften des Hamburgischen Wassergesetzes. Diese Änderungen machten eine zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplans erforderlich. Durch die Umwandlung der Geh- und Fahrrechte in öffentliche Verkehrsflächen (Fußgängerbereich) haben sich keine Veränderungen hinsichtlich

der Wohngeschoßfläche ergeben, allerdings hat diese Veränderung zur Folge, daß nunmehr Anliegerbeiträge nach dem Hamburgischen Wegegesetz erhoben werden müssen. Diesen Mehrbelastungen stehen jedoch solche Einnahmen gegenüber, die sich aus dem Erwerb der Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg ergeben.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Eppendorf vom 25. Oktober 1949, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1950 Seite 269, 1955 Seite 61) und des Bebauungsplans für den Stadtteil Eppendorf vom 25. September 1907, 23. Dezember 1907 und 8. Januar 1908 (Amtsblatt der Freien und Hansestadt Hamburg 1908 Seite 33) geändert.

Die Änderung der westlichen Uferlinie der Alster zur Anlage der beiden Ausbuchtungen bedürfen einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt Seite 3018) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 29. November 1977 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1977 Seite 363). Außerdem ist für die Errichtung von Uferbauten sowie für die Anlage des Fußgängerstegs eine Genehmigung nach § 15 HWaG erforderlich.

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 37 200 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenflächen etwa 8 030 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 3 580 m<sup>2</sup>), auf Bahnanlagen etwa 2 500 m<sup>2</sup> und auf Wasserflächen etwa 3 900 m<sup>2</sup>.

...



Bei Verwirklichung des Plans müssen die neuen Verkehrsflächen einschließlich der neuen Wasserflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind, von zwei kleineren Ruinen abgesehen, unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Stichstraße, die Herrichtung des Fußgängerbereichs, den Ausbau des halbkreisförmigen Hafenbeckens und durch die Herstellung des Fußgängerstegs entstehen.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.

(

)