

# Begründung

## zum Bebauungsplan Eppendorf 2

Verzeichnis.....	1
1. Grundlage und Verfahrensablauf .....	2
2. Anlass der Planung.....	2
3. Planerische Rahmenbedingungen .....	3
3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	3
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm.....	3
3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	4
3.1.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung .....	4
3.2. Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	4
3.3. Angaben zum Bestand .....	5
4. Umweltbericht.....	6
5. Planinhalt und Abwägung .....	6
5. 1 Allgemeines Wohngebiet .....	6
5. 2 Mischgebiet .....	8
5. 3 Kerngebiet .....	9
5. 4 Gewerbegebiet .....	11
5. 5 Private Grünfläche .....	12
5. 6 Öffentliche Grünflächen .....	12
5. 7 Erhaltungsbereich.....	13
5. 8 Straßenverkehrsflächen/ Stellplätze .....	14
5. 9 Gehrechte.....	15
5. 10 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen .....	15
5. 11 Lärmschutzmaßnahmen .....	17
5. 12 Fachinformation Boden.....	18
5. 13 Bauschutzbereich .....	20
5. 14 Oberflächenentwässerung.....	20
6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....	21
7. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	21
8. Aufhebung bestehender Pläne .....	21
9. Flächen- und Kostenangaben.....	22
9. 1 Flächenangaben.....	22
9. 2 Kostenangaben .....	22

# B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Eppendorf 2

## 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 1/96 vom 1. Februar 1996 (Amtl. Anz. S. 393) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentlichen Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 5. März 1996, vom 16. September 1997 und 24. August 2001 (Amtl. Anz. 1996 S. 674, 1997 S. 2211, 2001 S. 3338) stattgefunden.

## 2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Um- und Neustrukturierung der Blockinnenflächen zwischen Osterfeldstraße, Frickestraße, Kegelhofstraße und Münsterstraße geschaffen werden.

Die Deutsche Telekom AG hat die Nutzung des Fernmeldezeugamtes auf dem Flurstück 2951 zwischen Osterfeldstraße und Kegelhofstraße eingestellt. Es ist beabsichtigt, das Grundstück städtebaulich neu zu ordnen.

Unter Einbeziehung des Fernmeldezeugamtsgebäudes, das durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 des Baugesetzbuchs besonders zu schützen und in begrenztem Umfang zu ergänzen ist, sollen durch die Festsetzung von Gewerbe- und Kerngebietsflächen insbesondere wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen für ein hochwertiges Arbeitsstättengebiet in günstiger Lage und enger Verzahnung zu den wissenschaftlichen Einrichtungen des Universitätskrankenhauses Eppendorf gesichert werden.

Neben der Sicherung des vorhandenen Wohnungsbaus an der Frickestraße und der Münsterstraße sollen neue Flächen zwischen Osterfeldstraße und Kegelhofstraße für zusätzlichen Wohnungsbau mit ca. 150 Wohneinheiten erschlossen werden.

Im Vorwege dieser Planung hat die Bezirksversammlung Hamburg-Nord bereits am 22. Oktober 1987 gefordert, dass bei der Neuordnung des Grundstücks auch Realisierungsmöglichkeiten für Flächen und Einrichtungen zu prüfen sind, die die Versorgung mit Freiflächen und die städtebauliche Situation der direkt angrenzenden dicht bebauten Wohnquartiere verbessern. Das Bezirksamt hat eine dementsprechende städtebauliche Strukturuntersuchung erstellt. Danach sollten im Südostteil des insgesamt ca. 4 ha großen Gebiets auf den Flurstücken 3534 und 3536 ein großer Spielplatz und eine große öffentlich zugängliche Grünfläche zur Naherholung eingerichtet werden. Um die Verkehrssituation in den angrenzenden Wohngebieten nicht weiter zu verschlechtern, soll die Erschließung der Flurstücke 3530, 3531, 3532, 3533, 3534, 3537 und 3538 nur von der Osterfeldstraße aus erfolgen. Hierzu ist der Christoph – Probst – Weg als öffentliche Erschließungsstraße hergestellt worden. Außerdem sind die erforderlichen Stellplätze für zukünftige Nutzungen auf dem Grundstück selbst und überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- „gemischte Bauflächen“, sowie
- „sonstige Hauptverkehrsstraße“ für die Osterfeldstraße dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm für das Plangebiet die Milieus:

- „Verdichteter Stadtraum“ und
  - „Sonstige Hauptverkehrsstraße“
- sowie die milieuübergreifenden Funktionen:
- „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und
  - „Grüne Wegeverbindung“ entlang der Frickestraße
- dar.

Das Artenschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume:

- „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) und
- „Hauptverkehrsstraßen“ (14e)

dar.

### **3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

Bestehende Bebauungspläne:

Im Baustufenplan Eppendorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) ist im Plangebiet:

- Mischgebiet (M 2 o an der Münsterstraße und M 3 g in der Planmitte) sowie
  - Wohngebiet (W 4 g an der Frickestraße)
- festgesetzt.

Im Bebauungsplan Eppendorf 8 vom 14. Januar 1964 (HmbGVBl. S. 17) ist im Plangebiet:

- Straßenfläche für die Osterfeldstraße sowie
  - private Grünfläche (10m tiefer Vorgartenbereich) parallel zur Osterfeldstraße
- festgesetzt.

Bauschutzbereich:

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel gemäß Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. August 2002 (BGBl. I S. 3355).

### **3.1.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921)

### **3.2. Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

Eine lärmtechnische Untersuchung nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren der DIN 18005 wurde 1996 für das Plangebiet durchgeführt.

Für das Plangebiet wurden im Jahr 2000, im Rahmen der Umnutzung des Geländes Osterfeldstraße 11, für die Altlastverdachtsflächen 6440-034/00 (Osterfeldstraße 11, ehem. Fernmeldezeugamt), 6440-035/00 (Münsterstraße 19/21, Chemische Reinigung) sowie 6440-158/00 (Osterfeldstraße 11, Tankstelle, Teil der Altlastverdachtsfläche 6440-034/00) Bodengutachten erstellt.

Das Bezirksamt hat 1988 für das Plangebiet und darüber hinaus eine großräumige städtebauliche Strukturuntersuchung erstellt.

### **3.3. Angaben zum Bestand**

Im Plangebiet befindet sich zwischen Osterfeldstrasse und Kegelhofstrasse das etwa 4 ha große Gelände des ehemaligen Fernmeldezeugamtes. Das ehemals zusammenhängende Grundstück ist in die Flurstücke 3530, 3531, 3532, 3533, 3534, 3536, 3537, 3538 und 3535 Christoph-Probst-Weg aufgeteilt worden. Auf diesen Flurstücken befinden sich noch die Betriebsgebäude des ehemaligen Fernmeldezeugamtes. Diese setzen sich aus dem ein- bis dreigeschossigen Hauptgebäude auf Flurstück 3531, einer eingeschossigen Einzelhalle auf Flurstück 3537 und mehreren ein- bis zweigeschossigen Einzelgebäuden entlang der Ostgrenze der Flurstücke 3533, 3534 und 3536 zusammen. Die Gebäude werden durch den Umbau des Zeugamtes nicht mehr genutzt. Das Hauptgebäude des Fernmeldezeugamtes ist für gewerbliche Nutzungen (u.a. für ein Call-Center der Telekom) umgebaut worden.

Östlich der Münsterstraße sind an der Osterfeldstraße zwei- und dreigeschossige Wohngebäude vorhanden. Südlich anschließend entlang der Münsterstraße überwiegt eine gemischte Nutzung der Grundstücke mit klarer Nutzungstrennung in eine vordere und eine hintere Bauzeile. Die zwei- bis dreigeschossigen wohngenutzten Vorderhäuser in offener Bauweise werden je Grundstück durch ein- bis zweigeschossige, gewerblich oder als Garagen genutzte Hinterhäuser ergänzt, die in geschlossener Bauweise direkt auf der Grundstücksgrenze zum ehemaligen Fernmeldezeugamt liegen und teilweise an das Betriebsgebäude angebaut sind. Ausnahmen hiervon sind Flurstück 2965, wo sich auch im Vorderhaus ein gewerblicher Betrieb (Werbetechnik) befindet. Auf Flurstück 2964 ist während des Planverfahrens im Jahre 2000 ein dreigeschossiges Gebäude genehmigt und errichtet worden.

Westlich der Frickestraße überwiegt die Wohnnutzung in straßenparalleler geschlossener Bauweise. Die straßenraumprägenden Siedlungsbauten aus den zwanziger Jahren (fünfgeschossig) und den fünfziger Jahren (viergeschossig) im Nordteil weisen fast durchgängig Vorgärten auf. Bis auf die Neubauten Frickestraße 53 und Kegelhofstraße 50 bis 54 stammt die übrige Bebauung in der Südostecke des Plangebiets aus der Zeit um 1910. In den Erdgeschossen der Vordergebäude Frickestraße 49 bis 57 ergänzen insgesamt sieben Dienstleistungseinrichtungen bzw. Läden die darüber liegenden Wohnnutzungen der fünfgeschossigen Gebäude. Auf den hinteren Teilen der Flurstücke 2353 und 2354 sind zwei dreigeschossige Wohnhäuser vorhanden.

Auf dem Eckgrundstück Frickestraße/Kegelhofstraße (Flurstück 2288) befindet sich ein ca. 600 m<sup>2</sup> großer öffentlicher Spielplatz.

Im Plangebiet, insbesondere auf den Flurstücken 3530, 3536, 3537 und 3538 befindet sich erhaltenswerter Baumbestand.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Einrichtungen der Hamburgischen Electricitätswerke AG. In der Osterfeldstraße ein 110-kv-Kabel HD1, auf

den Flurstücken 500 und 2354 Netzstationen, sowie im Bereich der Frickestraße Fernwärmeleitungen.

#### **4. Umweltbericht**

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

#### **5. Planinhalt und Abwägung**

##### **5.1 Allgemeines Wohngebiet**

Im Südwesten des ehemaligen Fernmeldezeugamtes auf den Flurstücken 3532, 3537 und 3538 an der Kegelhofstraße ist vier - und sechsgeschossiges allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise als Baukörperausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,5 sowie eine Bautiefe von 15m festgesetzt.

Die Festsetzungen sollen auf Grundlage neuer städtebaulicher Entwürfe eines Investors eine dichte städtebauliche Anordnung der neuen Wohnbebauung mit ca. 150 Wohnungen ermöglichen. Darüber hinaus soll langfristig das Nutzungsspektrum des allgemeinen Wohngebiets weiterhin in diesem Gebiet gesichert werden. Die Zahl der Vollgeschosse und die baukörperähnliche Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an der vorhandenen dichten Bebauung an der Frickestraße und soll eine nach Westen geöffnete Kammstruktur ermöglichen.

Es sind drei viergeschossige Gebäudezeilen in Ost-Westrichtung angeordnet, die im Osten rechtwinklig abwinkeln.

Die festgesetzten sechsgeschossigen Ausweisungen der Eckgebäude reichen direkt bis zur geplanten Parkanlage und zum geplanten Spielplatz und sollen die Kammbebauung räumlich akzentuieren. Im Erdgeschoss der Eckgebäude ist jeweils ein Durchgang festgesetzt, der die Eckgebäude zusätzlich architektonisch hervorheben und einen privaten Fußweg vom Christoph-Probst-Weg bis zur Kegelhofstraße ermöglichen soll. Für die Durchgänge ist eine lichte Höhe von 3,5m festgesetzt um die Durchfahrt von Rettungsfahrzeugen zu gewährleisten.

Mit der festgesetzten Kammstruktur soll eine hohe räumliche Durchlässigkeit bei gleichzeitig hoher Dichte erreicht werden. Durch die erhöhte Dichte können die östlich benachbarten Flächen für eine öffentlich zugängliche private Grünfläche und einen öffentlichen Park mit einem öffentlichen Spielplatz freigehalten werden.

Die vorhandene eingeschossige Halle auf Flurstück 3537 soll mit der Realisierung des mittleren Riegels entfallen, genießt aber bis auf weiteres Bestandsschutz.

Es wird eine Geschossflächenzahl von 1,5 festgesetzt. Damit wird die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), festgelegte Obergrenze für die Geschossflächenzahl von 1,2 überschritten.

Zur Durchsetzung der geplanten Grünanlagen ist diese höhere Verdichtung des allgemeinen Wohngebiets an der Kegelhofstraße städtebaulich erforderlich.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Durch die in direkter Nachbarschaft vorhandenen öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt und sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

In § 2 Nummer 2 ist festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet auf den mit "(a)" bezeichneten Flächen Staffelgeschosse unzulässig sind. Ferner sind nur Flachdächer zulässig. Außerdem ist in § 2 Nummer 8 festgesetzt, dass auf den mit "(a)" bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets die Luftgeschosse als Vollgeschosse mitgezählt werden.

Mit diesen Festsetzungen sollen Staffel- und Dachgeschosse im allgemeinen Wohngebiet über einem sechsten Vollgeschoss ausgeschlossen und die Zahl der Vollgeschosse eindeutig auf sechs begrenzt werden. Damit soll der beabsichtigte sechsgeschossige städtebauliche Akzent in den Dimensionen eindeutig definiert werden. Ein Staffel- oder Dachgeschoss bzw. ein weiteres Vollgeschoss würde die Eckgebäude städtebaulich überakzentuieren und gegenüber der Parkanlage zu dominant wirken lassen.

Entlang der Frickestraße und der östlichen Kegelhofstraße ist allgemeines Wohngebiet mit fünf- und viergeschossiger geschlossener blockrandbegrenzender Baukörperausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit soll die vorhandene Blockrandbebauung abgesichert werden. Die Bautiefe auf den Flurstücken 1855, 2396 und 2397 ist mit 12 m so festgesetzt, dass zwischen der straßenbegleitenden Blockrandbebauung und der vorhandenen hinteren Bebauung ein angemessener Abstand entsteht, der einen städtebaulich vernünftigen Innenraum ermöglicht. Eine Festsetzung der vorhandenen Gebäudetiefe konnte aufgrund fehlender Abstandsflächen und der beengten stadträumlichen Verhältnisse nicht erfolgen. Auf den rückwärtigen Bereichen der Flurstücke 2353 und 2354 ist eine dreigeschossige geschlossene Baukörperausweisung festgesetzt, mit der die vorhandene Bausubstanz bestandsorientiert planungsrechtlich abgesichert wird.

Auf dem Flurstück 2288 im Eckbereich Frickestraße/ Kegelhofstraße ist eine viergeschossige geschlossene Baukörperausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird erforderlich um den wichtigen Eckbereich Kegelhofstraße Frickestraße stadträumlich zu schließen. Diese Lückenschließung auf dem ehemals als Spielplatz genutzten Grundstück soll die vorhandene Wohnbebauung ergänzen und den Blockrand schließen. Mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der geschlossenen Bauweise soll sich die Ausweisung an die viergeschossige vorhandene Nachbarbebauung an der engen Kegelhofstraße städtebaulich anpassen. Die mit der Lückenschließung entlang der Kegelhofstraße

erreichbare Geschossflächenzahl von etwa 2,9 überschreitet die zulässige Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes. Diese Obergrenzenüberschreitung wird durch die erforderliche städtebauliche Gebäudeanpassung an die benachbarte Bebauung unumgänglich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da für die nördlichen Nachbargrundstücke eine neue reduzierte Bautiefe festgesetzt wird. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt und sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Auf dem Flurstück 2286 an der Kegelhofstraße ist viergeschossige geschlossene Baukörperausweisung mit einer Bautiefe von 11 m und einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird das vorhandene Gebäude bestandsorientiert abgesichert. Die Überschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes durch die Grundflächenzahl von 0,6 und die damit verbundene Überschreitung der Geschossflächenzahl ist städtebaulich erforderlich um den vorhandenen Bestand abzusichern. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da die erforderlichen Abstandsflächen teilweise auf der nördlich und westlich angrenzenden Parkanlage liegen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden die Bedürfnisse des Verkehrs bleiben befriedigt und sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

## **5.2 Mischgebiet**

Im Eckbereich Münsterstraße/Osterfeldstraße ist eine zwei- und dreigeschossige geschlossene Baukörperausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen soll die vorhandene Bebauung mit einer Bautiefe von 12m bzw. 14 m planungsrechtlich abgesichert und gleichzeitig die Möglichkeit für eine geschlossene Bebauung geschaffen werden, die den Verkehrslärm der Osterfeldstraße abschirmen und einen ruhigen lärmabgewandten Blockinnenbereich bieten soll.

Auf dem Flurstück 2955 befinden sich Teile der vorhandenen hinteren Bebauung außerhalb der Baugrenzen. Dieser ungenehmigte eingeschossige Anbau wird nur geduldet. Aus diesem Grund erfolgt hierfür auch keine bestandssichernde Ausweisung.

Entlang der Münsterstraße ist in offener Bauweise zwingend eine dreigeschossige Baukörperausweisung mit einer Bautiefe von 14m bzw. 15 m und einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen der Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude und der vorhandenen städtebaulichen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Ergänzung der besonderen Baukörperstruktur und der architektonischen Proportion dieses Straßenraumes. Im rückwärtigen Bereich entlang der Ostgrenze dieser Grundstücke ist eine zweigeschossige Baukörperausweisung in geschlossener Bauweise mit einer Bautiefe von 10 m und einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird die vorhandene städtebauliche und nutzungsmäßige Struktur in ihrem Bestand erhalten und planungsrechtlich abgesichert. Mit

der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 auf den hinteren Grundstücksteilen soll der Nutzungsspielraum insbesondere für gewerbliche Nutzungen bis zur Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft werden.

Mit der zwingenden Festsetzung von Wohnungen über dem ersten Vollgeschoss im dreigeschossigen Mischgebiet an der Münsterstraße soll die in den vorderen Gebäuden vorhandene Wohnnutzung erhalten und vor Verdrängung durch gewerbliche Nutzungen innerhalb des Mischgebiets geschützt werden.

Auf dem Flurstück 2967, im Eckbereich Kegelhofstraße/ Münsterstraße, ist im Süden des Flurstücks die Bautiefe auf ca. 5m eingeengt. Das Abrücken der östlichen Baugrenze von der östlichen Grundstücksgrenze um ca. 5m dient dem Schutz des städtebaulich erhaltenswerten Kastanienbaumes auf dem Nachbarflurstück 3538.

In § 2 Nummer 4 ist festgesetzt, dass in den Mischgebieten Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nach §6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen der Gebiete unzulässig sind. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 werden in den übrigen Teilen der Gebiete ausgeschlossen.

Mit dieser Festsetzung soll der anfallende Zu- und Abfahrtsverkehr von Tankstellen aus der für zusätzlichen Verkehr nicht geeigneten Münsterstraße ferngehalten werden.

Da in den Mischgebieten die vorhandenen Nutzungsstruktur aus Wohn- und Gewerbenutzungen erhalten und fortentwickelt werden soll, ist es erforderlich, die geplante Nutzungsstruktur in diesen Baugebieten vor Verdrängung durch unerwünschte Nutzungen wie Vergnügungsstätten zu schützen.

Da sich zum Beispiel durch den Betrieb von Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, Diskotheken, etc. in der Regel ein wesentlich höherer Umsatz und in der Regel höhere Mieterträge erzielen lässt als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes oder Handwerksbetriebes, soll dieser Verdrängung mit der Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten entgegengewirkt werden.

### **5.3 Kerngebiet**

An der Osterfeldstraße auf den Flurstücken 3533 und 3534 ist eine fünfgeschossige Flächenausweisung in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossfläche von 25000m<sup>2</sup> festgesetzt.

Damit wird der städtebauliche Rahmen für wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen geschaffen, die das Gewerbegebiet ergänzen und eine nutzungsmäßige Verzahnung zu den technologischen Einrichtungen des Universitätskrankenhauses Eppendorf ermöglichen sollen.

Gleichzeitig wird durch die Festsetzung des Kerngebietes eine immissionsrelevante Nutzungsabstufung zwischen dem allgemeinen Wohngebiet an der Frickestraße und dem neu ausgewiesenen

Gewerbegebiet erreicht. Dabei sollte die Neubebauung im Kerngebiet so angeordnet werden, dass die vorhandene Wohnbebauung an der Frickestraße vor dem Verkehrslärm der Osterfeldstraße geschützt wird. Dadurch kann ein ruhiger Blockinnenraum geschaffen werden, der auch einer ausnahmsweise möglichen neuen Wohnnutzung im Kerngebiet eine lärmabgewandte Seite ermöglicht.

Die Flächenausweisung soll einen größeren architektonischen Spielraum für die Neubebauung ermöglichen.

Mit der Zurücknahme der Bautiefe im südlichen Teil auf 20m soll ein städtebaulich definierter Endpunkt gegenüber der angrenzenden Grünfläche und der neuen Wohnnutzung erreicht werden.

Mit der Festsetzung der Geschossfläche und der in § 2 Nummer 7 festgesetzten Regelung, dass im Kerngebiet Aufenthaltsräume in Staffel- und Dachgeschossen auf die zulässige Geschossfläche anzurechnen sind, soll dieser Spielraum eindeutig auf das ermittelte städtebaulich zumutbare Höchstmaß begrenzt werden.

In § 2 Nummer 2 ist festgesetzt, dass im Kerngebiet auf den mit "(a)" bezeichneten Flächen Staffelgeschosse nicht zulässig sind. Ferner sind im Bebauungsplan für diese Bereiche Flachdächer festgesetzt.

Mit diesen Festsetzungen sollen in den Bereichen an der Osterfeldstraße und zur privaten Grünfläche Staffel- und Dachgeschosse, die über ein fünftes Geschoss im Kerngebiet hinausgehen, ausgeschlossen werden.

Eine städtebauliche Überakzentuierung der Ecksituation an der Osterfeldstraße durch ein Staffel- oder Dachgeschoss soll damit verhindert und eine städtebaulich angemessene Anbindung an die vorhandene Wohnbebauung im Osten gewährleistet werden.

Auch gegenüber den Grünflächen soll damit ein zu dominant wirkendes Gebäude ausgeschlossen werden.

Mit der Unterschreitung der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes durch die Grundflächenzahl von 0,6 sollen ausreichend Freiflächen für eine wirksame Begrünung insbesondere als Abgrenzung zur Wohnbebauung geschaffen werden. Hierzu dient auch das in §2 Nummer 18 geregelte Anpflanzgebot an der Ostgrenze.

In § 2 Nummer 17 ist hierzu zudem geregelt, dass die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Mit diesen Begrünungsmaßnahmen sollen die Grundstücksflächen über den Tiefgaragen wohnverträglich gestaltet werden.

Zur Verträglichkeit der gewerblichen Kerngebietsnutzung mit der Wohnnutzung des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes sind auch die Regelungen in § 2 Nummer 5 zu sehen.

Um die geplante Nutzungsstruktur in diesem Baugebiet vor Verdrängung durch unerwünschte Nutzungen zu schützen und wohnverträglich zu gestalten, ist in § 2 Nummer 5 festgesetzt, dass im Kerngebiet Einkaufszentren und großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 der Baunutzungsverordnung unzulässig sind. Ausnahmen für sonstige Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.

Mit dieser Festsetzung soll eine Verdrängung der geplanten gewerblichen Nutzung durch Einkaufszentren etc. im Kerngebiet verhindert werden, ohne Einzelhandel (z.B. als Nahversorgungseinrichtungen und Läden für den täglichen Bedarf) und Verbrauchermärkte, sofern sie nicht die Kriterien des § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung erfüllen, generell einzuschränken.

Zudem soll eine Tankstellennutzung im Kerngebiet an der Osterfeldstraße, die die für die Lärmabschirmung zur Wohnnutzung erforderliche Blockrandschließung unterlaufen könnte, verhindert werden.

#### **5.4 Gewerbegebiet**

Im Nordwesten an der Osterfeldstraße, auf den Flurstücken 3530 und 3531, ist drei- und achtgeschossiges Gewerbegebiet als Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Geschossfläche von 20000m<sup>2</sup> sowie einer Bautiefe von 14m und 25m für die achtgeschossige Ausweisung festgesetzt. Mit der Festsetzung soll das vorhandene Gebäude des ehemaligen Fernmeldezeugamtes mit seinen Nutzungen bestandsorientiert abgesichert und darüber hinaus ein städtebaulicher Rahmen für eine zusätzliche neue gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Die neue achtgeschossige Gewerbebebauung soll eine Ergänzung zum bestehenden Gebäude (Fernmeldezeugamt) unter Wahrung des Gebäudecharakters des erhaltenswerten Gebäudes bilden. Mit der achtgeschossigen Ausweisung und der Festsetzung der Bautiefe von 14m und 25m soll ein Einzelgebäude in Nord-Südrichtung an der östlichen Baugrenze des Gewerbegebiets ermöglicht werden. Um einen größeren Spielraum für neue architektonische und städtebauliche Konzepte für das Einzelgebäude zu ermöglichen, ist eine Flächenausweisung festgesetzt. Die achtgeschossige überbaubare Fläche ist an der Osterfeldstraße auf einen kleinen reduzierten Bereich im Nordwesten eingeschränkt. Damit soll westlich des beabsichtigten Einzelgebäudes ein neuer freier Vorplatz ohne Bebauung entstehen, der die vorhandenen schützenswerten Bäume an der Osterfeldstraße besser berücksichtigt. Außerdem dienen diese Festsetzungen zusammen mit der leicht von der Bauflucht des ehemaligen Zeugamtes nach Westen zurückgesetzten östlichen Baugrenze der besseren Sichtbeziehung zum alten denkmalschutzwürdigen Fernmeldezeugamt und damit der Wahrung der stadträumlichen Belange des Erhaltungsbereiches und des Denkmalschutzamtes.

Mit der Festsetzung der Geschossfläche und der in § 2 Nummer 7 festgesetzten Regelung, dass im Gewerbegebiet Staffel- und Dachgeschosse auf die festgesetzte Geschossflächenobergrenze anzurechnen sind, soll dieser Spielraum eindeutig auf das ermittelte städtebaulich zumutbare Höchstmaß begrenzt werden.

In § 2 Nummer 6 ist festgesetzt, dass im Gewerbegebiet luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind, sowie Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Durch den Ausschluss von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben soll die vorhandene und neue Wohnnutzung, die an die

Gewerbegebietsflächen angrenzt, vor Luftbelastungen und Geruchsimmissionen geschützt werden.

Da im Gewerbegebiet insbesondere auch kleinere produzierende und der Nahversorgung dienende Gewerbebetriebe aufgenommen werden sollen, ist es erforderlich, diese geplante Nutzungsstruktur vor Verdrängung durch Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten zu schützen. Denn durch Einzelhandelsbetriebe sowie Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, Diskotheken, etc. lassen sich in der Regel ein wesentlich höherer Umsatz und in der Regel höhere Mieterträge erzielen als beispielsweise durch den Betrieb eines Gewerbe- oder Handwerksbetriebes.

## **5.5 Private Grünfläche**

Südlich des Kerngebiets auf Flurstück 3534 ist eine ca. 2660 m<sup>2</sup> große Fläche als Private Grünfläche festgesetzt.

Diese Festsetzung soll einen Teil des sich durch die hohe Dichte der neuen Nutzungen ergebenden Freiflächenbedarfs sichern.

Zudem soll mit dieser Festsetzung ein Teil des für die Naherholung der angrenzenden engen Wohnquartiere dringend erforderlichen Bedarfs an Grünanlagen abgedeckt werden. Die für die beabsichtigte öffentliche Nutzung erforderliche Sicherung, Herrichtung und Unterhaltung der privaten Grünanlage, ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Eigentümer sowie dessen Rechtsnachfolgern geregelt worden. Die z.Z. noch vorhandenen Gebäude werden im Zuge der Realisierung der Grünanlage beseitigt.

In § 2 Nummer 17 wird die Begrünung von Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau vorgeschrieben. In Satz 2 dieser Vorschrift ist geregelt, dass im Bereich der privaten Grünfläche auf Flurstück 3534 ein Überdeckungsmaß von mindestens 60 cm vorzusehen ist.

Damit sollen über der Tiefgarage günstige Bedingungen für angemessen gestaltete Freizeit- und Erholungsflächen geschaffen werden, die auch der Allgemeinheit zugänglich zu machen sind. Mit der Bestimmung des Überdeckungsmaßes von mindestens 60 cm für den durchwurzelbaren Substrataufbau sollen eine positive ökologische Wirkung und ausreichende Voraussetzungen für die Anlage von Wiesen, Sträuchern und Bäumen im zentralen Bereich, sowie von Großgrün in den Randbereichen der Tiefgarage erzielt werden.

## **5.6 Öffentliche Grünflächen**

Im südöstlichen Teil auf Flurstück 3536 an der Kegelhofstraße ist eine insgesamt ca. 2750 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche festgesetzt, die teilweise als Parkanlage und für eine ca. 2000 m<sup>2</sup> große abgetrennte Teilfläche als Spielplatz ausgewiesen ist. Mit diesen Festsetzungen soll ein Teil des für die Naherholung der angrenzenden engen Wohnquartiere dringend erforderlichen Bedarfs an öffentlichen Grünanlagen abgedeckt werden. Zudem soll der dringend erforderliche Spielplatzbedarf für die vorhandenen östlich angrenzenden Wohnquartiere außerhalb des

Plangebiets und die neu entstehenden Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets erfüllt werden. In der neuen Spielplatzfläche ist die Ersatzfläche für den aufgegebenen Spielplatz an der Ecke Frickestraße/ Kegelhofstraße (Flurstück 2288) enthalten.

Die genauen Bedingungen hinsichtlich Ausstattung, Herrichtung, Instandhaltung, Sicherung von Wegeverbindungen (Parkanlage / Christoph-Probst-Weg), sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Eigentümer des Flurstücks 3536 sowie dessen Rechtsnachfolgern verbindlich geregelt. Der Spielplatz ist in zwei Bereiche aufgeteilt. Der südliche Teilbereich ist als Spielbereich für Kleinkinder von 3 bis 10 Jahren und der nördlich angrenzende Teilbereich für ältere Kinder bis 14 Jahren vorgesehen.

Für den Spielbereich der älteren Kinder bis 14 Jahren sind als Ausstattungselemente eine Turmkombination mit Anbaugeräten und eine Zweifachschaukel vorgesehen. Für die Kleinkinder sind eine Sandspielfläche mit einem Bauwerksgerüst, Kleinkinderschaukel mit Reck und Federgeräte sowie eine Tischbankkombination für Eltern vorgesehen.

Die Bepflanzung im direktem Spielbereich ist mit regenerierenden Gehölzen ausgewählt, die sich den Spielabläufen anpassen.

Die z.Z. noch vorhandenen Gebäude werden im Zuge der Realisierung der Parkanlage und des Spielplatzes beseitigt.

Der Spielplatz ist mit der angrenzenden vorhandenen hinteren Wohnnutzung an der Frickestraße und mit der neuen Wohnnutzung an der Kegelhofstraße vereinbar. Die entstehenden Spielplatzgeräusche gehören grundsätzlich zur Wohnnutzung und sind sozialadäquat vereinbar.

## **5.7 Erhaltungsbereich**

In § 2 Nummer 1 ist geregelt, dass in dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet 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 bedürfen, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung 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 oder die Stadtgestalt 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.

Mit dieser Festsetzung eines Erhaltungsbereichs im Plangebiet wird das hervorragende bauliche Zeitdokument des Fernmeldezeugamtes als wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes umgrenzt. Das Gebäude des Fernmeldezeugamtes ist ein stark dominierendes dunkelrot geklinkertes Gebäude aus den 1920er/ 30er Jahren. Das Gebäude ist funktional und

architektonisch in fünf turmartige Bürogebäude mit drei jeweils zwischen den Türmen angeordneten Hallen gegliedert. Die Fassade weist einfache, der Formensprache der 20er/ 30er Jahre entsprechende Schmuckelemente, wie z.B. Spitzbogen über den oberen Fenstern der Türme, aber auch stilistisch einfache reliefartige Ornamente auf.

## **5.8 Straßenverkehrsflächen/ Stellplätze**

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden überwiegend dem Bestand entsprechend ausgewiesen.

In der Mitte des Plangebiets auf Flurstücks 3535 zwischen Gewerbegebiet und Kerngebiet ist in Nordsüdrichtung mit Anschluss an die Osterfeldstraße der mindestens 14,7m bzw. im Einmündungsbereich zur Osterfeldstraße 16,5m breite Christoph-Probst-Weg mit einer im Durchmesser mindestens 30m breiten Kehre als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Mit der Festsetzung sollen das Gewerbegebiet auf den Flurstücken 3530 und 3531, das Kerngebiet auf den Flurstücken 3533 und 3534 sowie insbesondere die neue Wohngebietsfläche auf den Flurstücken 3530 und 3531 verkehrstechnisch an die Osterfeldstraße angeschlossen werden.

Damit wird der neue Erschließungsverkehr von den engen, durch ruhenden Verkehr stark belasteten vorhandenen Straßen (Frickestraße, Münsterstraße und Kegelhofstraße) ferngehalten und entlastet.

Für die vorhandene Osterfeldstraße ist eine mindestens 4,5 m breite Erweiterung nach Süden auf das Flurstück 2951 festgesetzt. Damit soll die verkehrssichere Anbindung der neuen Wohn-, Kern- und Gewerbegebietsflächen auf den Flurstücken 3530 und 3533 durch die Einrichtung einer Rechts- und einer Linksabbiegespur erfolgen. Die Breite von 4,5 m ist so bemessen, dass zu den Abbiegespuren ausreichend Nebenflächen für Geh- und Radwege sowie eine Bushaltestelle angelegt werden können.

Südlich der Flurstücke 3536, 3537 und 3538 ist entlang der Kegelhofstraße der Ausschluss von Gehwegüberfahrten festgesetzt. Damit sollen Zu- und Durchfahrten von und zur Kegelhofstraße ausgeschlossen werden, um das vorhandene Straßennetz und Wohnquartier nicht durch Erschließungs- und ruhenden Verkehr zu überlasten. Ausnahmen für Rettungsfahrzeuge sowie Wartungsfahrzeuge für die öffentliche Grünfläche sind zulässig.

Auf den Flurstücken 3534 und 3538 ist eine Fläche für Tiefgaragen festgesetzt, mit der die erforderlichen Stellplätze für das Kerngebiet und das Gewerbegebiet gesichert werden sollen. Um ausreichend Stellplätze unterzubringen, ist es erforderlich die Tiefgarage auch unter der privaten Grünfläche festzusetzen.

In § 2 Nummer 3 Satz 1 ist festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet auf den Flurstücken 3532, 3537 und 3538 der Gemarkung Eppendorf und im Kerngebiet Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Damit werden die Freiflächen im Blockinnenraum von Kfz-Verkehr freigehalten. Die Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Lärm und Luftimmissionen soll

somit weitgehend vermieden und die freibleibenden Flächen sollen angemessen als Freizeitflächen gestaltet werden.

Nach § 2 Nummer 3 Satz 2 können ausnahmsweise ebenerdige Stellplätze für den Besucherverkehr zugelassen werden. Diese Regelung soll im geringen Umfang die direkte Erreichbarkeit der Wohn- und Kerngebietenutzung für Besucher ermöglichen. Eine Störung der Wohnruhe für das angrenzende Wohngebiet an der Frickestrasse und für die Wohnungen innerhalb der Flurstücke 3532, 3537 und 3538 darf nicht erfolgen.

## **5.9 Gehrechte**

In § 2 Nummer 19 ist bestimmt, dass das festgesetzte Gehrecht auf den Flurstücken 2354 und 2356 der Gemarkung Eppendorf die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfasst, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden. Damit sollen die östlich des Plangebiets angrenzenden dicht bebauten Wohngebiete, die mit öffentlichen Grünflächen stark unterversorgt sind, durch eine 3,5m breite, kurze Rad- und Fußwegverbindung an die neuen öffentlich zu nutzenden Grünflächen angebunden und insbesondere für Kinder eine weitgehend gefahrlose Wegeführung zum Spielplatz gesichert werden.

## **5.10 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Darüber hinaus ist für Bäume, die für die städtebauliche Situation von maßgeblicher Bedeutung sind, im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt.

Auf den Flurstücken 2702, 3530, 3536, 3537 und 3538 ist erhaltenswerter Baumbestand (Pappeln, Kastanien, Ahorn) vorhanden, der durch entsprechende Festsetzungen gesichert wird. Insbesondere die große Baumreihe entlang der Kegelhofstraße und die zwei Kastanien an der Osterfeldstraße sind von stadtbildprägender Bedeutung.

In § 2 Nummer 10 ist geregelt, dass im Kerngebiet bei Gebäuden und Gebäudeteilen bis zu zwei Vollgeschossen Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Mit dieser Begrünungsvorschrift soll eine positive ökologische Wirkung durch die Dachbegrünung (z.B. Abflussverzögerung von Niederschlagswasser) erreicht werden und dient außerdem als ökologischer Ausgleich für die Bodenversiegelung. Zu dem soll mit dieser Festsetzung die

Blickbeziehung von den vorhandenen höheren Wohngebäuden an der Frickestraße auf die niedrigeren Dachflächen der Neubebauung im angrenzenden Kerngebiet durch eine verträgliche Dachgestaltung verbessert werden.

In § 2 Nummer 12 ist festgesetzt, dass in den Baugebieten mindestens 20 vom Hundert der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Für je 300 m<sup>2</sup> der zu beplantenden Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die gemäß Grundflächenzahl verbleibenden nicht bebauten oder befestigten Flächen und die im Kerngebiet unterbauten Flächen ökologisch und visuell wirkungsvoll bepflanzt werden. Insbesondere soll die Biotopvielfalt erhöht werden, um trotz der zusätzlichen Bebauung Lebensräume für Pflanzen und Kleintiere zu schaffen bzw. zu erhalten. Die Bepflanzung soll flächendeckend erfolgen.

In § 2 Nummer 13 ist festgesetzt, dass auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass auch bei einer Stellplatzanlage ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt. Dies gilt insbesondere für die städtebaulich wichtige Durchgrünung der Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen.

In § 2 Nummer 14 ist festgesetzt, dass in den Mischgebieten sowie im Kern- und Gewerbegebiet Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Damit sollen kaum oder ungestaltete Fassaden durch Begrünung für die benachbarte Wohnnutzung optisch und ökologisch verträglich gestaltet werden.

In § 2 Nummer 15 ist festgesetzt, dass für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll das durch die städtebaulich relevanten Bäume geprägte Stadtbild und der Vegetationsanteil erhalten und gesichert werden.

Es soll sichergestellt werden, dass bei Abgang des erhaltenswerten Gehölzbestandes Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, die der Art und Qualität des vorhandenen Gehölzbestandes entsprechen und diesen in seiner Quantität langfristig sichern.

Mit dem Ausschluss von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich sollen wachstumsbehindernde Eingriffe an den Bäumen weitgehend vermieden werden.

Abgrabungen und Geländeaufhöhungen im Kronenbereich schädigen den Wurzelbereich, sie beeinträchtigen damit die Wachstums- und Lebensbedingungen der Bäume und sind deshalb unzulässig.

In § 2 Nummer 16 ist festgesetzt, dass für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden sind; es sind großkronige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu

pflanzen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.

Die Festlegung von Mindestgrößen ist notwendig, um ohne lange Übergangszeit visuell und ökologisch wirksame Strukturen herzustellen. Die Mindestgröße der Vegetationsfläche sichert ausreichende Wuchsbedingungen für eine nachhaltige Entwicklung der Bäume. Damit wird eine Mindestqualität an Begrünung gesichert, die sich gestalterisch, klimatisch und lufthygienisch positiv auswirkt. Es sind einheimische Laubbäume zu verwenden, da einheimische Pflanzenarten in besonderem Maße der einheimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstiger sind.

In § 2 Nummer 17 ist festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche auf Flurstück 3534 der Gemarkung Eppendorf ist ein Überdeckungsmaß von mindestens 60 cm vorzusehen. Damit soll sichergestellt werden, dass die durch die Tiefgarage entstehende Versiegelung offener Bodenflächen durch eine ausreichend starke Bodenschicht als Überdeckung der Tiefgarage ausgeglichen und eine angemessene Begrünung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen ermöglicht wird.

Mit der Festsetzung eines mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbaus sollen im Bereich der privaten Grünfläche günstige Voraussetzungen für die Anlage von Wiesen mit Sträuchern und Bäumen im zentralen Bereich, sowie durch Großgrün in den Randbereichen der Tiefgarage erzielt werden.

In § 2 Nummer 18 ist festgesetzt, dass im Kerngebiet die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit dichtwachsenden Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind.

Mit dieser Begrünungsvorschrift soll durch den 5m breiten Anpflanzstreifen die Blickbeziehung von den vorhandenen Wohngebäuden an der Frickestraße auf die Neubebauung des angrenzenden neuen Kerngebiets durch eine verträgliche positive ökologische Gestaltung verbessert werden.

## **5.11 Lärmschutzmaßnahmen**

Das Plangebiet ist durch den Fahrverkehr auf der Osterfeldstraße stark lärmbelastet. Eine lärmtechnische Untersuchung von 1996 nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren der DIN 18005 hat dazu ergeben, dass die Immissionsbelastungen planerische Schutzmaßnahmen erfordern.

Für die vorhandene und neue Bebauung entlang der Osterfeldstraße sowie in den Einmündungsbereichen der Frickestraße und der Münsterstraße bleibt die Lärmbelastung unverändert stark. Die Lärmbelastung der Neubebauung im Blockinneren entlang des Christoph-Probst-Weges und an der Kegelhofstraße ist dagegen gering und kann vernachlässigt werden.

Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung geeignet sind, um unter Berücksichtigung

dieser Vorbelastung zu zumutbaren und erträglichen Lärmwerten zu gelangen. Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine Veränderung in der Trassenführung der Straße zu. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden, sind wegen der nur gering verfügbaren Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten. Ein wirksamer Schutz gegen Straßenverkehrslärm kann somit nur durch die Anordnung der Neubebauung und durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Osterfeldstraße und Teilen der Frickestraße sowie der Münsterstraße erreicht werden. Durch die aus lärmtechnischer Sicht optimale Gebäudekörperstellung der neuen Kerngebietsnutzung entlang der Osterfeldstraße und des Christoph-Probst-Weges in Nord-Süd-Richtung ist gewährleistet, dass für die neue Kerngebietsausweisung und für die bestehende Wohnbebauung entlang der Frickestraße eine lärmabgewandte Seite entstehen wird. Dadurch wird insbesondere für die bestehende Wohnbebauung entlang der Frickestraße eine deutliche Lärminderung erreicht.

Um eine vom Straßenlärm möglichst wenig beeinträchtigte Nutzung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zu ermöglichen, wird in § 2 Nummer 9 vorgeschrieben, dass in den Wohngebieten an der Osterbekstraße sowie in den Einmündungsbereichen der Frickestraße und der Münsterstraße die Wohn- und Schlafräume sowie in den Misch- und Kerngebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für die Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

## **5. 12 Fachinformation Boden**

Die folgenden Flächen sind gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet:

- Osterfeldstraße 11 (westliche Teilfläche der Flurstücke 3531, 3532, 3537 und 3538) und
- Münsterstraße 19/21 (Flurstück 3325).

Im Zuge des Umbaus des Fernmeldezeugamtes sind Boden- und Grundwasser- Verunreinigungen entdeckt worden.

Infolge der historischen Vornutzung des Plangebiets als gewerblich genutzte Fläche mit Fernmeldezeugamt, chemischer Reinigung und Tankstelle

befinden sich im gekennzeichneten Bereich drei Altlastverdachtsflächen 6440-034/00 (Osterfeldstraße 11, ehem. Fernmeldezeugamt), 6440-035/00 (Chemische Reinigung, Münsterstraße 19/21) sowie 6440-158/00 (Osterfeldstraße 11, Tankstelle, Teil der AVF 6440-034/00).

Im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplanes Eppendorf 2 waren die oben genannten drei Altlastverdachtsflächen zu untersuchen. Für die Bewertung wurden die der Behörde für Umwelt und Gesundheit vorliegenden Gutachten ausgewertet, die im Rahmen der Umnutzung des Geländes Osterfeldstraße 11 erstellt wurden.

Im Einzelnen waren folgende Verunreinigungen zu bewerten:

### **Verunreinigungen durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LHKW); (Tetrachlorethen; „Per“)**

Auf den Flächen:

- Osterfeldstraße 11, Hauptgebäude (südliche Halle) Fläche: ca. 2.000 m<sup>2</sup>
- Osterfeldstraße 11, Lagerhalle Fläche: ca. 400 m<sup>2</sup>
- Osterfeldstraße 11, Freifläche südlich der Lagerhalle (Bereich der geplanten Wohnbebauung) Fläche: ca. 100 m<sup>2</sup>
- Münsterstraße 19/21, nahezu gesamtes Grundstück (ca. 1.600m<sup>2</sup>)

Die Gesamt-Schadstoffsituation ist durch das Vorhandensein einer großflächigen Boden- und Bodenluftverunreinigung durch Tetrachlorethen (PER) auf einer Gesamtfläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup> gekennzeichnet. Die festgestellten LHKW-Verunreinigungen umfassen den südlichen Teil des Hauptgebäudes sowie die im Süden angrenzende Lagerhalle und Freifläche (Fläche geplanter Wohnbebauung). Das Schadenszentrum liegt auf dem Grundstück Münsterstraße 19/21.

Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe weisen auf Grund ihrer Eigenschaften - stark wassergefährdend (Tetrachlorethen: WGK 3), toxisch, kanzerogen, teilweise mutagen - ein hohes stoffspezifisches Gefährdungspotential auf.

Infolge der geologischen und hydrogeologischen Standortverhältnisse ist das Grundwasser gegenüber dem Eindringen von Schadstoffen nicht geschützt (vgl. Grundwasserempfindlichkeitsgrad 4). Das Untersuchungsgelände befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Aus den nachgewiesenen Schadstoffbelastungen der wasserungesättigten Bodenzone und des Grundwassers ergibt sich die Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen. Dabei müssen sowohl die wasserungesättigte Bodenzone als auch das Grundwasser parallel saniert werden. Mit der Beseitigung der Schadstoffquellen innerhalb der wasserungesättigten Bodenzone wird einem weiteren Schadstoffeintrag ins Grundwasser entgegengewirkt. Gleichzeitig muss die Grundwassersanierung zur Entfernung der Schadstoffe aus dem Grundwasser und zur Verhinderung einer weiteren Schadensausbreitung im Grundwasser erfolgen.

Zur Zeit finden intensive Verhandlungen zwischen der Behörde für Umwelt und Gesundheit, den Eigentümern der Flurstücke 3325 (Münsterstraße 19 und 21) sowie der Flurstücke 3531, 3532, 3537 und 3538 (Osterfeldstraße 11) hinsichtlich der Sanierung des Gesamtschadens durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe statt. Über den Pfad Boden-Grundwasser hinaus ist auch der Pfad Boden-Mensch für die Wohnnutzungen zu betrachten. Das Gesundheits- und Umweltamt wird daher

Raumluftmessungen in den Kellerräumen der Wohngebäude Münsterstraße 19 und 21 vornehmen.

### **Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (Boden)**

Auf der Fläche:

- Osterfeldstraße 11, Ehemalige Tankstelle

Die Kontaminationen im Bereich der Tankstelle beschränken sich auf die wasserungesättigte Bodenzone im unmittelbaren Tankstellenbereich. Grundwasserverunreinigungen wurden nicht nachgewiesen.

Da im Bereich der Tankstelle das 8-geschossige Hochhaus errichtet werden soll, kann eine Sanierung im Zuge der Baumaßnahmen erfolgen. Dabei sollten auch die Tanks und unterirdischen Leitungsanlagen überprüft und ausgebaut werden. Der Bodenaushub im verunreinigten Bereich ist in Abstimmung mit der Behörde für Umwelt und Gesundheit unter fachgutachterlicher Überwachung vorzunehmen. Die vollständige Sanierung sowie die Entsorgung des kontaminierten Materials ist fachgutachterlich zu dokumentieren.

Alle übrigen untersuchten Parameter sind als unauffällig zu charakterisieren. Die Belastung durch polyzyklische aromatisierte Kohlenwasserstoffe (PAK) an der Osterfeldstraße ist aus Sicht der Behörde für Bau und Verkehr, Amt für Wasserwirtschaft unkritisch, zumal die an das Betonmaterial gekoppelte Belastung im Zuge der Baumaßnahme entfernt wird.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die vorgenannten erheblichen bodenverunreinigten Flächen nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet werden müssen.

Unter dem Vorbehalt der vorgenannten Sanierungserfordernisse stehen die Untersuchungsergebnisse einer Verwirklichung der Bebauungsplanziele nicht entgegen.

Bei Bauanträgen mit Bodenbewegungen auf beiden Flurstücken ist das Gesundheits- und Umweltamt des Bezirksamtes Hamburg-Nord zu beteiligen.

### **5. 13 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), geändert am 21. August 2002 (BGBl. I S. 3355). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

### **5. 14 Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Mischentwässerungsgebiet. Vor dem Hintergrund einer Entlastung der innerstädtischen Mischwassersiele

und entsprechend der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung, Niederschlagswasser möglichst im Einzugsgebiet zu belassen oder nur verzögert über offene Oberflächengewässer abzuleiten, soll das im Plangebiet durch Bodenversiegelung vermehrt anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickert bzw. durch eine offene Oberflächenentwässerung zurückgehalten werden bevor es in die Mischwassersiele abgeleitet wird. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sollte deshalb zur Entlastung des Sielnetzes und zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, sollte durch andere geeignete Maßnahmen - z.B. Rückhaltung in Mulden, Teichen, Zisternen u.ä. - eine Abflussverzögerung zur Entlastung des Sielnetzes bewirkt werden. Damit kann der Grundwasserhaushalt verbessert und das vorhandene Sielsystem entlastet werden. Überschusswasser kann verzögert in das vorhandene Sielnetz eingeleitet werden. Dabei ist die Ableitung zur Entlastung des vorhandenen Mischwassersielnetzes jedoch zum Trennsystem im Norden in der Osterfeldstraße auszurichten.

Nach § 2 Nummer 11 sind auf den privaten Grundstücksflächen in den Wohn- und Mischgebieten die Stellplatz-, Wege- und Hofflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Damit wird einer weitgehenden Versiegelung entgegengewirkt und eine Verbesserung der Versickerungsmöglichkeit auf den privaten Grundstücksflächen erreicht. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sollen entsprechend vermieden werden.

## **6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Durch den Bebauungsplan wird in vielen Teilen des Plangebiets der Bestand gesichert, in anderen Teilen eine Verdichtung auf bereits bebauten oder versiegelten Flächen ermöglicht, so dass keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten sind.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

## **8. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Eppendorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) und der Bebauungsplan Eppendorf 8 vom 14. Januar 1964 (HmbGVBl. S. 17) aufgehoben.

## **9. Flächen- und Kostenangaben**

### **9.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 79675 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 14615m<sup>2</sup> (davon neu etwa 3710 m<sup>2</sup>) und auf eine Parkanlage etwa 2750 m<sup>2</sup> (davon 2000m<sup>2</sup> Spielplatz).

### **9.2 Kostenangaben**

Kosten werden der Freien und Hansestadt Hamburg durch die Realisierung des Gehrechtes sowie durch erforderliche Sielbaumaßnahmen entstehen. Die Kosten für die neue Erschließungsstraße Christoph-Probst-Weg und für die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen sind in dem Erschließungsvertrag und dem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Freien Hansestadt Hamburg geregelt.