

## Begründung

### zum Bebauungsplan Eppendorf 22

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Planverfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Fassung des Baugesetzbuchs, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 Baugesetzbuch nach den bisher geltenden Vorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß N 3/94 vom 23. Juni 1994 mit der Ergänzung vom 4. November 1996 (Amtlicher Anzeiger 1994 Seite 1573, 1996 Seite 2897) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 2. Januar 1995 und 15. November 1996 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 81, 1996 Seite 2930) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

#### 2. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Blockinnenbereich sowie für eine Schulerweiterung geschaffen werden.

Aufgrund des in Hamburg weiterhin bestehenden Wohnraumbedarfs sowie des Bedarfs der Wolfgang-Borchert-Schule an Schulerweiterungsfläche wird eine städtebauliche Neuordnung des Plangebiets durchgeführt. In diesem Zusammenhang werden für den gesamten Baublock Festsetzungen entsprechend der innerstädtisch dicht bebauten Situa-

tion getroffen, durch die vor allem eine deutliche Verbesserung der Wohnqualität für die Anwohner durch Wegfall von Gewerbe, Stellplätzen und Garagen im Blockinnenbereich zugunsten von Grünflächen und Wohnbebauung erzielt werden soll.

Die milieuprägenden, städtebaulich bedeutsamen historischen Gebäude im Plangebiet sollen durch die Festlegung von Erhaltungsbereichen nach § 172 des Baugesetzbuchs geschützt werden. Des weiteren soll der durch die Emissionen des Straßenverkehrs stark belastete öffentliche Kinderspielplatz vom Eckbereich Tarpenbekstraße/Martinstraße in den Blockinnenbereich verlegt werden. Die bisherige Spielplatzfläche soll durch immisionsunempfindlichere Einrichtungen (u.a. Sporthalle) der Wolfgang-Borchert-Schule genutzt werden.

Eine ausreichend dimensionierte Tiefgarage ist erforderlich, um die große Anzahl der im Blockinnenbereich vorhandenen Stellplätze, die durch die Neuplanung entfallen, unterzubringen und der im Bereich des Plangebiets bestehenden angespannten Stellplatzsituation entgegenzuwirken.

### 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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Tarpenbekstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

##### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt im Plangebiet das Milieu Etagenwohnen dar. Der Bereich liegt im Entwicklungsbereich Naturhaushalt. Eine geplante Grünverbindung verläuft entlang der

Geschwister-Scholl-Straße.

### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Baustufenplan Eppendorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) stellt für den Geltungsbereich entlang Geschwister-Scholl-Straße/Erikastraße und z.T. Martinistraße/Tarpenbekstraße viergeschossiges Wohngebiet in geschlossener Bauweise dar. Im Innenblockbereich sind Gebäude öffentlicher Art und Grünfläche ausgewiesen sowie Grünfläche z.T. an der Tarpenbekstraße und der Martinistraße.

Der Bebauungsplan Eppendorf 14 vom 7. September 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 146) weist für den Eckbereich Tarpenbekstraße/Martinistraße eine vom Bestand abweichende Straßenbegrenzungslinie aus.

Das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 21a ist im Altlasthinweiskataster als Altstandort registriert.

### 3.2 Angaben zum Bestand

Im Plangebiet dient die bis zu sechs Geschossen hohe Blockrandbebauung überwiegend der Wohnnutzung. Die Erdgeschoßbereiche werden zum Teil gewerblich durch Läden, Gaststätten, Restaurants u.ä. genutzt. Vor allem die Erikastraße bietet, geprägt durch eine intensive Ladennutzung, den Anwohnern des Quartiers gute Einkaufsmöglichkeiten. Im Eckbereich Martinistraße/Erikastraße befindet sich auf dem Flurstück 575 der Gemarkung Eppendorf über der Konditorei ein Hotel.

Der Blockinnenbereich der nördlichen Plangebietshälfte, d.h. die hinteren Grundstücksbereiche der Geschwister-Scholl-Straße 21 - 35 (Flurstücke 354, 357, 2327 und 358) sowie der Erikastraße 51 - 57 (Flurstücke 104, 838, 435 und 434) werden von gewerblichen Betrieben, wie z.B. Klempnerei, Auto-Service, Elektro-Anlagen, ambulante Dienste genutzt; des weiteren sind hier Stellplätze und Garagen vorhanden.

Im südlichen Teil des Blockinnenbereichs (Flurstück 3460) liegt das Schulgelände der

Wolfgang-Borchert-Schule (Grund-, Haupt- und Realschule mit Vorschule sowie die Zweigstelle der Schule Steinfeldstraße, Schule für Verhaltensgestörte) mit einem viergeschossigen Schulgebäude, zwei Schulhöfen und einer Sporthalle an der Tarpenbekstraße. Auf dem Schulgelände sind außerdem 20 Stellplätze untergebracht.

Im Eckbereich Tarpenbekstraße/Martinistraße (Flurstück 813) befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz. Im Plangebiet stehen diverse Solitärbäume.

Im Bereich der Erikastraße verläuft das 110-KV-Kabel HD 1 der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG.

Innerhalb des Plangebiets sind vier Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG vorhanden (Flurstück 364 Ecke Tarpenbekstraße/Geschwister-Scholl-Straße, Flurstück 356 Geschwister-Scholl-Straße 9, Flurstück 3443 Erikastraße 49 und Flurstück 128 Erikastraße 43 a). Des weiteren liegt im Bereich der Tarpenbekstraße eine Fernwärmeleitung mit Anschluß an das vorhandene Schulgebäude und über das Flurstück 364 Ecke Tarpenbekstraße/Geschwister-Scholl-Straße zur Geschwister-Scholl-Straße.

Von der Erikastraße 41 zum Schulgebäude sowie von der Erikastraße 43 im Bereich der Tordurchfahrt in den hinteren Grundstücksbereich 43 a - c verlaufen Niederdruck-Gasleitungen.

#### 4. Planinhalt und Abwägung

##### 4.1 Allgemeines Wohngebiet

Eine Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet im Plangebiet erfolgt, um die für Eppendorf typische Nutzungsmischung mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung und der Versorgung des Gebiets dienenden, nicht störenden Handwerksbetrieben und Läden zu erhalten. Das Plangebiet gehört mit der hier vorhandenen Struktur zu einem der ältesten Teile Eppendorfs. Um diese charakteristische Nutzungsmischung auch weiterhin zu begünstigen, soll eine Ausweitung des Dienstleistungssektors zu Lasten des Wohnens sowie die Verdrängung von bestehenden Handwerksbetrieben und Kleingewerbe mög-

lichst verhindert werden.

In Stadtteilen der inneren Stadt wie Eppendorf werden durch den Altbaubestand aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg Nutzungsdichten erreicht, die die Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), erheblich überschreiten und teilweise nicht den heutigen Anforderungen an Abstandsflächen entsprechen.

Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit fünf bis sechs Vollgeschossen entlang der Martinistraße, an der Tarpenbekstraße 46 - 56 und der Geschwister-Scholl-Straße 37 und 39 sowie mit sechs und drei Vollgeschossen im Bereich Erikastraße 43 - 47 orientiert sich am Bestand und soll in Verbindung mit den festgesetzten Bautiefen die vorhandene Bausubstanz erhalten.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation mit dem vorhandenen hohen Anteil überbauter Grundstücksfläche wird eine Grundflächenzahl von 0,5 für das Flurstück 364 Ecke Tarpenbekstraße/ Geschwister-Scholl-Straße und entlang der Martinistraße festgesetzt. Aus den selben Gründen wird für das Grundstück Tarpenbekstraße 46 - 48 (Flurstück 2232) und für die Grundstücke Erikastraße 43 - 47 (Flurstücke 128 und 2406) eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Da die erforderlichen Abstandsflächen der an der Martinistraße fünfgeschossig und an der Erikastraße sechsgeschossig ausgewiesenen Gebäude zum Teil erheblich unterschritten werden und die festgesetzten Grundflächenzahlen bereits die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes für Wohngebiete überschreiten, kann in diesem Bereich nicht die gesamte Altbausubstanz durch die mit Baugrenzen bestimmte überbaubare Fläche abgedeckt werden. Die rückwärtigen Gebäudeteile, die sich außerhalb der überbaubaren Fläche befinden, unterliegen dem Bestandsschutz.

Die vorhandene Hotelnutzung im Eckbereich Erikastraße/Martinistraße (Flurstück 575) bleibt durch die Ausweisung allgemeines Wohngebiet ausnahmsweise zulässig. Für die Hotelnutzung besteht Bestandsschutz. Bei Veränderungen oder Erweiterungen dieser

Nutzung muß im Genehmigungsverfahren die Zulässigkeit der Ausnahme anhand der konkreten Planungen und ihrer Auswirkungen (z.B. Stellplatzsituation) auf das Umfeld geprüft werden.

Von einer Ausweisung als allgemein zulässig wurde abgesehen, da eine Intensivierung der Hotelnutzung an dieser Stelle nicht zu Lasten der Wohnnutzung gewünscht wird.

Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet in vier- und eingeschossiger geschlossener Bauweise auf den Flurstücken 356 und 353 (Geschwister-Scholl-Straße 9 - 11) und in zweigeschossiger geschlossener Bauweise auf dem Flurstück 1989 (Geschwister-Scholl-Straße 1 - 3) mit einer Grundflächenzahl von 0,5 orientiert sich am Bestand. Die festgesetzte Bautiefe entspricht dem Bestand. Mit der bestandsgemäßen Ausweisung von zwei Geschossen auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 1 - 3 ist der Erhalt der baulichen Ecksituation mit der bestehenden Gaststätte, die als eine Eppendorfer Institution gilt, beabsichtigt.

Die Ausweisung von viergeschossiger geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,5 sieht für das Flurstück 363 (Erikastraße 59) eine straßenparallele Blockrandbebauung vor, deren östliche Baugrenze dem Bestand entspricht. Unter Berücksichtigung der beengten Abstandsflächensituation zum Gebäude auf dem Flurstück 356 (Geschwister-Scholl-Straße 9) wird eine Bautiefe von 12 m festgesetzt.

Für den Bereich Erikastraße 49 - 57 (Flurstücke 3443, 104, 838, 435 und 434) wird fünfgeschossige geschlossene Bauweise mit z.T. anschließender eingeschossiger Bebauung in Form einer Straßenrandbebauung parallel zur Erikastraße festgesetzt. Die festgesetzte Bautiefe von 15 m für die fünfgeschossigen Gebäudeteile ist im Bezug auf die tiefen Grundstücke, die im Quartier vorhandene innerstädtische hohe Baudichte und aus Gründen einer gestalterisch verträglichen Übergangssituation zum südlich angrenzenden Gründerzeitgebäude erfolgt. Aus vorgenannten Gründen und in Anlehnung an die im Plangebiet vorhandene Nutzungsdichte wird auch im Bereich Erikastraße 49, 55 und 57 (Flurstücke 3443, 435 und 434) eine Grundflächenzahl von 0,5 und im Bereich Erikastraße 51 - 53 (Flurstücke 104 und 838) eine Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

Durch die Ausweisung von überwiegend drei- und zweigeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise auf den rückwärtigen Teilen der Flurstücke 434, 435, 838 und 104 (Erikastraße 51 bis 57) wird die Möglichkeit einer Realisierung von Geschößwohnungsbau im Blockinnenbereich geschaffen. Für den dreigeschossigen Gebäudeteil wird eine Bautiefe von 16 m festgelegt und der westlich anschließende zweigeschossige, nach Norden auf ein Geschöß abgetreppte Bereich der überbaubaren Fläche erhält einen Spielraum bis zu einer Bautiefe von etwa 22 m. Dadurch soll eine weitgehend flexible Gebäudeanordnung mit einer größeren Nutzungsvielfalt, z.B. für Alteneinrichtungen, ermöglicht werden.

Im Plangebiet werden in mehreren Bereichen die nach § 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492) erforderlichen Abstandsflächen unterschritten, und zwar zwischen dem viergeschossig ausgewiesenen Schulgebäude und der südlich angrenzenden fünfgeschossigen Wohnhauszeile an der Martinistraße, zwischen den Hauszeilen auf den Flurstücken 128 und 2406, im Eckbereich der Flurstücke 1989, 363, 356, 353 und 434 sowie im Bereich der Wohngebäude entlang der Tarpenbekstraße. Hierbei handelt es sich um zwingende Festsetzungen nach § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung; es ist durch die jeweiligen Baukörperausweisungen bzw. Baugrenzen gewährleistet, daß das festgesetzte zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung ausgeschöpft werden kann. Zwingenden Festsetzungen eines Bebauungsplans kommt der Vorrang gegenüber der Abstandsflächenbemessung nach der Hamburgischen Bauordnung zu. So soll bewirkt werden, daß der historische Charakter des Quartiers erhalten bleibt. Hierzu trägt auch die Festsetzung der Erhaltungsbereiche bei (vgl. Ziffer 4.6).

Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf den Flurstücken 128 und 2406 ( Erikastraße 43 bis 47 ) im Bereich der sechsgeschossigen Gebäude die überbaubare Fläche durch Verschiebung der hinteren Baugrenze nach Osten auf eine Tiefe von insgesamt 18 m reduziert. Diese Baugrenzenverschiebung erfolgte, um zu zwingenden Festsetzungen nach § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung zu kommen und damit eine Unterschrei-

tung der gesetzlichen Abstandsflächenbemessung zuzulassen. Die Vorschrift des bisher geltenden § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Mit den im allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,5 bis 0,6 wird die Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung überschritten. Die Überschreitung ist jedoch angesichts der zentralen innerstädtischen Lage des Plangebiets und der guten Infrastruktur einschließlich des öffentlichen Nahverkehrs vertretbar und zur Erreichung der planerischen Zielsetzung erforderlich. Die Überschreitung dient der Erhaltung der vorhandenen städtebaulichen Situation, die durch die Festlegung von Erhaltungsbereichen nach § 172 des Baugesetzbuchs gesichert werden soll (vgl. Ziffer 4.6). Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Ausweisungen nicht beeinträchtigt, da begrünte und beruhigte Blockinnenflächen geschaffen werden. Eine deutliche Verbesserung zur bisherigen Wohnsituation stellt die Ausweisung des Spielplatzes mit darunterliegender Tiefgarage im Blockinnenbereich dar. Durch diese Maßnahme entfällt die bisher vorhandene oberirdische Stellplatzanlage und damit auch die hieraus resultierende Immissionsbelastung der Anwohner. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten; durch die vorhandenen Straßen und die vorgesehene Tiefgarage sind die Bedürfnisse des Verkehrs ausreichend befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die sich aus den Wohngebietsnutzungen der Grundstücke Erikastraße 49 - 57 ergebenden erforderlichen Stellplätze sollen in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden. Die dieser Gemeinschaftsanlage zugeordneten Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung festgelegt (vgl. Ziffer 4.4).

Hierzu wird in § 2 Nummer 6 geregelt, daß die im allgemeinen Wohngebiet auf den Flurstücken 104 und 838 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung um bis zu 50 vom Hundert auf 0,9 überschritten werden darf. Die auf diese Grundstücke bezogene höhere Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl wird zugelassen, da hier ein sehr großer Anteil der Grundstücksfläche für die Unterbauung durch die sich aus der geplanten Neubebau-

ung ergebenden Gemeinschaftstiefgarage in Anspruch genommen werden muß. Die Neuplanung stellt eine deutliche Verbesserung der bisherigen Wohnsituation dar. Es entfällt die vorhandene oberirdische Stellplatzanlage und die damit verbundenen Immissionsbelastungen der Anwohner.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde § 2 Nummer 6 dahingehend eingeschränkt, daß eine Überschreitung nur noch für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne von § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung zulässig ist. Damit wurde berücksichtigt, daß in den Wohngebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Die Vorschrift des bisher geltenden § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Entlang der Erikastraße, der Geschwister-Scholl-Straße und der Martinstraße konzentrieren sich Ladennutzungen, die auch langfristig zur Versorgung des Gebiets erhalten bleiben sollen. Um für gewerbliche Nutzungen (z.B. Läden) im Erdgeschoß ausreichend Kapazitäten, z.B. für Lager- und Nebenräume oder für größere Verkaufsräumlichkeiten zu erhalten, sind rückwärtig teilweise 5 m tiefe über den mehrgeschossigen Blockrand hinausgehende eingeschossige Gebäudeteile vorgesehen. Die eingeschossige 3 m tiefe Bebauungsmöglichkeit, die im Bereich Erikastraße 37 - 53 der fünf- und sechsgeschossigen Bebauung vorgelagert ist, dient der bestandsorientierten Absicherung der eingeschossigen Vorbauten.

An den Fassaden der Altbausubstanz sind häufig Vorbauten in Form von Erkern und Balkonen vorhanden, die durch die ausgewiesenen Baugrenzen im einzelnen nicht berücksichtigt werden. Um bei Abgang der vorhandenen Vorbauten im Wege der Ausnahme den Ersatz dieser Bauteile zu ermöglichen, wird in § 2 Nummer 3 festgelegt, daß in den Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker und Sichtschutzwände bis zu 1,5 m zugelassen werden kann; davon ausgenommen sind die eingeschossigen Gebäudeteile.

Um trotz der hohen Bautiefe die Baumasse und Gebäudehöhe im Blockinnenbereich in einem zur Wohnbebauung des Blockrands verträglichen Rahmen zu halten, wird in § 2 Nummer 4 geregelt, daß für die dreigeschossige Bebauung auf den Flurstücken 104,

838, 435 und 434 der Gemarkung Eppendorf eine Dachneigung bis zu 25 Grad zulässig ist. Staffelgeschosse sind ausgeschlossen. Damit sollen unangemessen hohe Dachzonen über dem dreigeschossigen Baukörper im Blockinnenbereich weitgehend vermieden werden.

#### 4.2 Mischgebiet

Die Ausweisung von Mischgebiet für die Flurstücke 2903, 358, 2327, 357 und 354 an der Geschwister-Scholl-Straße 21 - 35 erfolgt unter Berücksichtigung der z.T. im Plangebiet vorhandenen Gewerbenutzung, die auch künftig in der für Eppendorf charakteristischen Nutzungsmischung planungsrechtlich gesichert werden soll.

Für die in vier- und eingeschossiger geschlossener Bauweise ausgewiesene straßenparallele Blockrandbebauung wird in § 2 Nummer 7 geregelt, daß im Mischgebiet in den viergeschossigen Gebäuden oberhalb des Erdgeschosses grundsätzlich nur Wohnungen zulässig sind. Im ersten Obergeschoß können gewerbliche Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Ziel ist, die gewachsene städtebauliche Struktur mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoßbereich und Wohnen in den Störungen und Emissionen in geringerem Maße ausgesetzten Obergeschossen zu erhalten. Der vorhandene Wohnraum soll gesichert und auch künftig eine Wohnraumverdrängung verhindert werden. Im Erdgeschoß hingegen wird durch die Ausweisung der 10 m tiefen eingeschossigen Bebauungsmöglichkeit im hinteren Bereich der viergeschossigen Gebäudeausweisung eine gewerbliche Nutzung begünstigt. Für das Flurstück 2903 wird wegen der geringeren Grundstücksgröße eine Bautiefe von 5 m für die eingeschossige Bebauung festgesetzt. Die Konzentration der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoß wird die Erreich- und Einsehbarkeit der Geschäfte für Kunden und Passanten gewährleisten und einer Verödung des Stadtteils entgegenwirken.

Die ausnahmsweise Zulassung von gewerblicher Nutzung im ersten Obergeschoß der Blockrandbebauung soll in erster Linie den im Erdgeschoß ansässigen Gewerbebetrieben zugute kommen. Es wird die Möglichkeit eröffnet, wenn aus betrieblichen Gründen

eine Erweiterung veranlaßt ist und im Erdgeschoß keine geeigneten Räumlichkeiten zur Verfügung stehen, Betriebseinrichtungen (z.B. Sozial- oder Büroräume) im ersten Obergeschoß einzurichten. Hierdurch wird ein angemessener Spielraum für die Entwicklung von wohnverträglichen Betrieben im Mischgebiet geboten werden.

§ 2 Nummer 7 Satz 2 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Ursprünglich war vorgesehen, daß im ersten Obergeschoß betriebsbezogene gewerbliche Nutzungen, die im direkten Zusammenhang mit der Erdgeschoßnutzung stehen, zugelassen werden können. Diese Regelung wurde geändert, da für ihre Ursprungsfassung keine Rechtsgrundlage besteht. Die Vorschrift des bisher geltenden § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Für die viergeschossige Blockrandbebauung wird eine Bautiefe festgesetzt, die sich überwiegend am Bestand der Gebäude orientiert und der räumlichen Situation in diesem Bereich angemessen ist.

Da zur Erschließung des Flurstücks 358 eine Tordurchfahrt an der Geschwister-Scholl-Straße notwendig ist, wird hierfür ein Durchgang bzw. eine Durchfahrt mit einer lichten Höhe von 3,5 m als Mindestmaß festgesetzt.

Im hinteren Bereich der Grundstücke wird Mischgebiet in zweigeschossiger geschlossener Bauweise mit einer Bautiefe von 18 m bzw. 15 m mit einer anschließenden 3 m breiten eingeschossigen Zone ausgewiesen. Damit soll die Entwicklung und Neuansiedlung von Wohnen und gewerblicher Nutzung gleichermaßen ermöglicht und z.T. der Bestand gesichert werden. Der 3 m breite eingeschossige Bereich befindet sich im Süden des Flurstücks 354 und liegt direkt gegenüber dem eingeschossigen Bereich des südlich angrenzenden zweigeschossigen Wohnbaukörpers. Da zwischen den beiden Baukörpern die Wegeverbindung von der Erikastraße über den Spielplatz zur Tarpenbekstraße verläuft, trägt die eingeschossige Bauweise dazu bei, einen räumlichen Engpaß zu vermeiden und die Situation durch eine bessere Belichtung zu begünstigen.

Wie für das allgemeine Wohngebiet gilt auch für das Mischgebiet die Festsetzung in § 2 Nummer 3, wonach eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker

und Sichtschutzwände bis zu 1,5 m zugelassen werden kann (vgl. Ziffer 4.1).

Für das Mischgebiet wird eine am Bestand orientierte Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, die die Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung überschreitet. Angesichts der zentralen innerstädtischen Lage und der vorhandenen hohen Baudichte des Plangebiets ist die Überschreitung für das Erreichen der planerischen Zielsetzung erforderlich. Aufgrund der vorgesehenen Umstrukturierung des Blockinnenbereichs mit der städtebaulichen Aufwertung zugunsten einer überwiegenden Wohn- und Spielplatznutzung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden ausreichend befriedigt (vgl. Ziffer 4.4). Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

#### 4.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Durch die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" auf den Flurstücken 3460, 813, 3442, und z.T. 3443 sollen die vorhandene Schule planungsrechtlich gesichert und notwendige Erweiterungen ermöglicht werden. Da die Wolfgang-Borchert-Schule in der gegenwärtigen Schulform erhalten bleiben soll und durch steigende Schülerzahlen ein Bedarf an zusätzlichen Räumlichkeiten entsteht, wird nördlich des vorhandenen Schulgebäudes eine ein- und zweigeschossige Erweiterung des vorhandenen Baukörpers ausgewiesen.

Damit für zukünftige Schulentwicklungen ein möglichst großer Spielraum zur Verfügung steht, wird westlich des Schulgebäudes unter Berücksichtigung des wertvollen vorhandenen Baumbestandes eine Flächenausweisung für eine viergeschossige Bauungsmöglichkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Hierbei sind die in der Planzeichnung festgesetzten Erhaltungsgebote für Einzelbäume zu beachten.

Die Schulstellplätze sind oberirdisch oder in einer Tiefgarage unterzubringen. Nördlich

der vorhandenen Sporthalle und Schulstellplatzanlage ist eine Zufahrt zur vorgesehenen Tiefgarage festgesetzt. Der Zugang zur Schule von der Tarpenbekstraße aus erfolgt künftig im Bereich der Neubebauung.

Der östliche Schulhof wird im nordöstlichen Bereich um einen Teil der Flurstücke 3442 und 3443 erweitert, damit den Schülern auch bei wachsender Schülerzahl genügend Platz zur Verfügung steht. Die auf der Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 ermöglicht einen angemessenen Spielraum für Grünanpflanzungen und Maßnahmen der Oberflächenwasserversickerung.

#### 4.4 Straßenverkehrsflächen, Tiefgarage, Stellplätze

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen reichen zur Erschließung der Bauflächen aus und werden in ihrem wesentlichen Bestand im Plan übernommen.

Die Straßenbegrenzungslinie der Tarpenbekstraße wird im Bereich der Flurstücke 3460 und z.T. 813 zur Verbesserung der Nebenflächensituation begradigt und in Verlängerung der nördlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Ebenso wird die Straßenbegrenzungslinie der Martinistraße östlich der bisherigen Spielplatzfläche (Flurstück 813) um etwa 2 m nach Norden verschoben, um hier künftig einen Radweg zu ermöglichen, der insbesondere der erhöhten Sicherheit auf Schulwegen in unmittelbarer Umgebung der Wolfgang-Borchert-Schule dienen soll. Dem öffentlichen Interesse einer verbesserten Schulwegsicherung wird hier Priorität gegenüber dem Erhalt der privaten Vorgartenflächen eingeräumt; zumal sie nur zum kleineren Teil in Anspruch genommen werden. Die Vorgartenflächen sind bereits heute aufgrund der vorhandenen Ladennutzungen weitgehend gepflastert.

Die innerstädtische Lage des Plangebiets mit der vorhandenen hohen Baudichte sowie die bestehenden Arbeitsplätze verursachen einen entsprechend hohen Umfang an ruhendem Verkehr. Hinzu kommen stellplatzsuchende Kunden der umliegenden Läden und Betriebe sowie Besucher als Kurzzeitparker. In § 2 Nummer 9 Satz 1 wird deshalb vorgeschrieben, daß in den Wohngebieten Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Somit müssen bei Neubauprojekten, wie sie insbesondere im Bereich der Grundstücke Eri-

kastraße 49 - 57 zu erwarten sind, die sich aus den zukünftigen Nutzungen ergebenden notwendigen Stellplätze vollständig in einer Tiefgarage angeordnet werden, um die Situation hinsichtlich des ruhenden Verkehrs zu entlasten. Die in dem vorgenannten Bereich geplanten zwei Garagenzufahrten sind nur an der Erikastraße möglich und im Plan im Bereich der Flurstücke 435 und 3443 festgesetzt. Um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Rahmen einer Tiefgaragenlösung für mehrere Grundstücke an der Erikastraße zu sichern, ist hier eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt, der die Wohngebietsflächen der Flurstücke 3443, 104, 838, 435 und 434 zugeordnet sind.

Da die im Blockinnenbereich gelegene, als Spielplatz ausgewiesene Fläche, die bisher von Langzeitparkern genutzt wurde, entfällt sowie durch die Nutzungsverdichtung weiterer Stellplatzbedarf entsteht und im Bereich des Plangebiets und in dessen Umfeld eine angespannte Stellplatzsituation herrscht, wird unterhalb des festgesetzten öffentlichen Spielplatzes eine Tiefgarage als Ersatzangebot für die etwa 96 überplanten und künftig entfallenden vorhandenen oberirdischen Stellplätze ausgewiesen.

Unterhalb des Spielplatzes können in einer privaten Tiefgarage ca. 57 Stellplätze geschaffen werden. Um aber einen größtmöglichen Ersatz für die oberirdisch entfallenden Stellplätze zu erhalten, soll die ausgewiesene Tiefgaragenfläche durch eine Unterbauung der südlich angrenzenden Teilfläche des Schulhofs erweitert werden können. Hierzu muß zum Zeitpunkt der Projektkonkretisierung eine einvernehmliche Lösung mit der Schulbehörde herbeigeführt werden.

Der Anschluß des unter der Spielplatzfläche liegenden Teils der Tiefgarage erfolgt von der Tarpenbekstraße aus über das Flurstück 3460, um den Zu- und Abfahrtsverkehr aus der Erikastraße herauszuhalten. Für die bauliche Ausgestaltung des Zufahrtsbereichs wird im Rahmen der Baugenehmigung eine einvernehmliche Lösung mit der Schulbehörde zu finden sein.

Die Anlage einer Tiefgarage und der Fortfall vorhandener oberirdischer Stellplätze bewirken, daß beruhigte Hofräume entstehen und die umliegenden Wohnungen von der Blockinnenseite her keinen zusätzlichen Umweltbelastungen ausgesetzt werden. Für ei-

ne Unterbauung der Freiflächen Kinderspielplatz und Schulhof mit einer Tiefgarage sollten folgende Anforderungen berücksichtigt werden:

Die Abgase aus der Tiefgarage sind so über Dach abzuleiten, daß ein Abtransport in der freien Luftströmung gewährleistet ist und eine erhebliche Belästigung, Beeinträchtigung oder Gefährdung der Allgemeinheit und der Nachbarschaft ausgeschlossen werden kann. Zu- und Abluft der Tiefgarage sind so anzulegen, daß die geplanten Wohnungen und die Nachbarschaft nicht durch Lärm beeinträchtigt werden können. Sollen Abgasleitungen innerhalb eines Gebäudes verlegt werden, muß vor Inbetriebnahme deren Gasdichtigkeit nachgewiesen werden. Die Abluftleitung soll an oder in einem der benachbarten höheren Gebäude geführt werden.

Im Mischgebiet sind oberirdische Stellplätze zulässig, um den Gewerbebetrieben einen reibungslosen Geschäftsablauf bei Anlieferungen o.ä. zu ermöglichen.

#### 4.5 Geh- und Fahrrecht

Der Bebauungsplan sieht eine Wegeverbindung von der Erikastraße durch den Innenblockbereich zur Tarpenbekstraße vor. Diese für Fußgänger und Radfahrer gleichermaßen nutzbare Wegeverbindung liegt an der Nordgrenze des Flurstücks 838 und dient gleichzeitig als Zugang zum ausgewiesenen öffentlichen Kinderspielplatz. Sie nimmt vorhandene Erschließungselemente auf und soll die städtebaulich erwünschten kurzen Wegeverbindungen im innerstädtisch dichtbebauten Quartier ermöglichen.

Für den Teil des Weges zwischen der Erikastraße und dem Spielplatz wird im Bereich des allgemeinen Wohngebiets ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Hierzu regelt § 2 Nummer 8, daß das festgesetzte Geh- und Fahrrecht die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfaßt, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Über das 4 m breite Geh- und Fahrrecht soll die Anlage und Unterhaltung des Spielplatzes sowie der Zugang zu den Wohngebäuden im Blockinnenbereich erfolgen. Für die erforderlichen Durchfahrten wird eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt.

#### 4.6 Erhaltungsbereiche

Für die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen an der Tarpenbekstraße (Flurstücke 364 und 2232), an der Erikastraße (Flurstücke 2406 und 128) und entlang der Martinistraße werden Erhaltungsbereiche nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs festgelegt. Dadurch soll der Erhalt der städtebaulich wertvollen, vorwiegend gründerzeitlich geprägten Bebauung auf den vorgenannten Flächen begünstigt werden.

Es handelt sich hier um architektonisch baukünstlerische Gebäude aus dem Zeitraum von 1889 bis 1912, als im gesamten Eppendorfer Bereich eine Besiedelung in großstädtischer Bauweise erfolgte. Da die hier erhalten gebliebene Altbausubstanz städtebaulich gestaltprägend für den Stadtteil Eppendorf und ein Erhalt von Bedeutung ist, wird in § 2 Nummer 1 festgesetzt, daß in den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten 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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 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.

Im einzelnen handelt es sich um folgende Gebäude:

Die fünfgeschossigen Häuser an der Tarpenbekstraße 46 - 48 (Flurstück 2232) aus dem Baujahr 1910 bilden ein Ensemble. Sie sind mit Bestandteilen des Jugendstils versehen, verfügen aber auch über Stilelemente des Neobarocks, insbesondere im Bereich der bei-

den hochaufragenden Giebel. Die Giebelfläche ist großflächig geschmückt mit Perlstäben, in der Mitte befindet sich jeweils ein großes ovales Sprossenfenster, einmal liegend und einmal stehend ausgebildet. Die Giebel selbst sind als gesprengte Volutengiebel ausgeführt. Unter den Fensterbrüstungen im dritten und vierten Obergeschoß befinden sich in Feldern plastische Girlanden.

Die Gebäude Tarpenbekstraße 52 - 56 und Geschwister-Scholl-Straße 37/39 (Flurstück 364) bilden ein Ensemble und wurden um 1910 errichtet. Die Gebäude sind mit Erkern (Vorbauten) sowie Loggien und Balkonen versehen. Die Fassade ist rot geklinkert und wird aufgelockert durch die geometrische Gestaltung mit weißen Klinkersteinen, die teilweise große Flächen schmücken. In der Geschwister-Scholl-Straße gibt es im Erdgeschoß große gelbe glasierte Klinkersteine, die Türen und Schaufenster sind mit glasierten schwarzen Steinen eingerahmt. In der Tarpenbekstraße zieren dunkelrote glasierte Klinker den Erdgeschoßbereich.

Die sechsgeschossigen Gebäude Erikastraße 43 - 47 (Flurstücke 128 und 2406) sind nur mit sparsamen dekorativen Jugendstilelementen versehen, die sich fast nur unter den Fenstern und den Balkongeländern zeigen. In der Mitte befindet sich ein großer Giebel. Das Gebäude hat ein Sockelgeschoß. Durch eine Tordurchfahrt im Bereich Erikastraße 43 - 45 gelangt man in den hinteren Grundstücksteil. Hier befindet sich ein schlicht gehaltenes dreigeschossiges Wohngebäude, das zusammen mit dem Vorderhaus ein Ensemble bildet.

Das viergeschossige Eckgebäude Erikastraße 37 - 39/ Martinistraße 12 (Flurstück 575) zeichnet sich durch eine schlichte Fassade mit Neorenaissance-Elementen aus. Es hat kein Sockelgeschoß und keine Balkone. Ecke Martinistraße befindet sich im ersten Obergeschoß ein Blindfenster mit einer Bauplastik. Die Fenster im ersten und zweiten Obergeschoß haben horizontale Stürze. Das Gebäude Martinistraße 14 (Flurstück 909), erbaut im Neorenaissance-Stil, hat ein Sockelgeschoß. Die Balkone haben Balustraden und im ersten Obergeschoß noch erhaltene verzierte Konsolen. Im zweiten und dritten Obergeschoß befinden sich beidseitig der Balkonfenster kannelierte Säulen. Die Fenster im dritten Obergeschoß haben Dreiecksgiebel, im vierten Obergeschoß horizontale Fensterstürze. Das Gebäude Martinistraße 16 (Flurstück 910) weist ähnliche Stilelemen-

te auf, hat aber Balkone mit einfachen Metallgeländern, wahrscheinlich Nachkriegsausführungen. Weitere Elemente sind ein konsolengestütztes Gesims und über der hohen Eingangstür in jedem Geschöß große Kassettenfelder. Ab dem zweiten Obergeschoß besteht die Fassade aus rotgeschlemmtem Mauerwerk.

Die Gebäude Martinistraße 18 und 20 (Flurstücke 995 und 996) wurden 1907 nach Plänen von 1889 errichtet. Sie besitzen ein Sockelgeschoß und wurden im Neorenaissance-Stil mit Polsterquadern aus Putz (Erdgeschoß) und in geschlemmtem gelbem Mauerwerk (obere Geschosse) ausgeführt. Beidseitig der Balkontüren im zweiten und dritten Obergeschoß befinden sich teilweise kannelierte Pilaster, über den Fenstern gibt es Segmentgiebel (Haus-Nr. 18) und Dreiecksgiebel (Haus-Nr. 20). Das konsolengestützte aufwendig ausgeführte Gesims (Haus-Nr. 20) ist mit Akanthus-Ornamenten versehen.

Die Gebäude Martinistraße 22/24 (Flurstück 911) wurden 1898/1899 im neobarocken Stil mit aufwendiger Fassadengestaltung errichtet. Einfaches Polsterquaderwerk aus Putz überzieht die gesamte Fassade in den oberen Geschossen. Unter der Fensterbrüstung im dritten Obergeschoß befinden sich aufgesetzte Baluster. Diese Gebäude haben kein Sockelgeschoß.

Die drei Gebäude Martinistraße 26, 28 und 30 (Flurstücke 1120, 1119 und 126), erbaut 1905 - 1906, sind baugleich verputzt und mit reichem Jugendstildekor versehen, z.B. das Dachfries als umlaufender Schmuckrand mit Blütenornamenten, fünf Jugendstil-Pilaster und weitere horizontale Schmuckbänder mit Blattwerk schmücken die Fassade. Der mittlere Pilaster trägt ein Mädchenkopf-Relief, die Balkongeländer sind mit Pflanzenmustern versehen. Die Gebäude haben kein Sockelgeschoß.

#### 4.7 Öffentliche Grünfläche

Die Festsetzung des öffentlichen Spielplatzes erfolgt im westlichen Bereich des Flurstücks 838 auf der bisher als Grünfläche ausgewiesenen und als Garagenhof genutzten Fläche und stellt als begrünte Spielplatzfläche eine deutliche Verbesserung der Wohnumfeldsituation im Blockinnenbereich dar.

Da es sich um einen kleinen lokalen Spielplatz handelt, werden nennenswerte Immissionsbelastungen für die umliegende Wohnbebauung nicht erwartet, insbesondere da eine lärmintensive Nutzung (z.B. als Bolzplatz) nicht festgesetzt wird.

Der Spielplatz erhält in den westlichen und östlichen Randbereichen ein 3 m breites Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher, um eine optische Abgrenzung zur benachbarten Wohnbebauung zu erreichen.

Unterhalb des Spielplatzes kann eine private Tiefgarage hergestellt werden. Dafür muß gewährleistet sein, daß die Tragfähigkeit der Garagendecke ausreicht, um den Bereich zu befahren, die Spielgeräte sicher aufzustellen und eine gute, entwicklungsfähige Bepflanzung herzustellen. Die Tiefgaragenüberdeckung muß mindestens 50 cm betragen (vgl. Ziffer 4.8).

An den Randbereichen könnten Erhebungen und Erdwälle angelegt werden, die in die Spielplatzgestaltung einbezogen werden sollten bzw. zur Bepflanzung für Büsche und Bäume zur Verfügung ständen. Im nördlichen, nicht unterbauten Streifen des Spielplatzes ist die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen.

Zur Erschließung des Spielplatzes und Durchwegung des Blocks ist zur Tarpenbekstraße ein als öffentliche Grünfläche ausgewiesener Zugang und zur Erikastraße ein öffentliches Geh- und Fahrrecht festgesetzt.

#### 4.8 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 (Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt Seite 167). Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebauliche Situation von Bedeutung sind, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Es handelt sich dabei um Eichen, Ahorne, Linden, Kastanien und eine Rotbuche.

Die Kronenbereiche der zu erhaltenden Bäume sollen von Zufahrten und Leitungsrech-

ten freigehalten werden. Für die beiden mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume auf dem Grundstück Erikastraße 49 (Flurstück 3443), die sich an der Grenze zum Grundstück Erikastraße 51 und auf der Schulhoffläche westlich des bestehenden Schulgebäudes befinden, sollte ein Abstand von 6 m zwischen Baumstamm und Baukörper eingehalten werden.

§ 2 Nummer 13 regelt hierzu, daß für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Mit dieser Vorschrift soll sichergestellt werden, daß bei Abgang der erhaltenswerten Bäume Ersatzpflanzungen vorgenommen werden, die der Art und Qualität des vorhandenen Gehölzbestandes angemessen sind. Wachstumsschädigende Beeinträchtigungen sollen vermieden werden.

Da die Bäume und Sträucher eine optische Bereicherung des Stadtbildes darstellen, durch Schattenwurf und Verdunstungskälte für einen klimatischen Ausgleich sorgen sowie durch Schadstoffabsorption und Staubbindung zur Luftreinhaltung beitragen, sollen die nicht überbaubaren Grundstücksteile teilweise mit Gehölzen bepflanzt werden. Deshalb wird in § 2 Nummer 12 geregelt, daß in den Baugebieten mindestens 10 vom Hundert der Grundstücksflächen mit standortgerechten Bäumen und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen sind.

Gemäß § 2 Nummer 14 sind für anzupflanzende Bäume einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Damit soll das kurzfristige Erreichen einer angemessenen Baumqualität einschließlich der hierfür erforderlichen Wachstumsbedingungen sichergestellt werden. Es sind einheimische Laubbäume zu verwenden, da einheimische Pflanzenarten im besonderen Maß der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume kleinklimatisch günstigere Auswirkungen haben als andere Baumarten.

In § 2 Nummer 11 ist geregelt, daß auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind daher unzulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers sowie den Luftaustausch zwischen Bodenleben und Atmosphäre auf möglichst großer Fläche zu erreichen und darüber hinaus die natürliche Bewässerung der Vegetationsflächen zu sichern.

In § 2 Nummer 10 ist festgesetzt, daß auf oberirdischen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Diese Vorschrift soll zu einer Gliederung der Stellplatzflächen durch eine aufgelockerte Anordnung von Stellplätzen und Bäumen führen sowie eine Mindestbegrünung bewirken.

In § 2 Nummer 9 Satz 2 ist vorgeschrieben, daß nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. Durch den vorgeschriebenen Substrataufbau und die Bepflanzung auf Tiefgaragen soll eine angemessene Begrünung mit ausreichenden Wachstumsbedingungen ermöglicht werden. Insbesondere soll das Anwachsen von Pflanzen (größere heimische Sträucher) gewährleistet und der Austrocknung des Bodens besser entgegen gewirkt werden. Diese Regelung betrifft nicht die Gemeinbedarfsfläche. Die Nutzung des Schulhofs darf bei einer Unterbauung durch eine Tiefgarage nicht durch Begrünungsmaßnahmen eingeschränkt werden.

Da im gesamten Plangebiet zahlreiche eingeschossige, über die mehrgeschossigen Gebäude hinausragende Gebäudeteile festgesetzt werden, wird in § 2 Nummer 5 geregelt, daß in den Baugebieten und auf der Fläche für Gemeinbedarf Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad von eingeschossigen Gebäuden mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und extensiv zu begrünen sind. Ausnahmsweise sind statt der Dachbegrünung Dachterrassen zulässig. Mit der Dachbegrünung soll neben der Schaffung ökologisch wirksamer Vegetationsflächen insbesondere bei Einblicken auf die niedrigen Gebäudeteile eine stadtgestalterisch verträgliche Situation erreicht werden. Den Bewohnern der an die Dachflächen angrenzenden Wohnungen soll in hierfür geeigneten Bereichen ausnahmsweise eine Nutzung dieser Flächen als Terrassen ermöglicht werden.

#### 4.9 Rechtsgrundlagen von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 5 Satz 1, 9 Satz 2, 10 und 12 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 11, 13 und 14 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 4.10 Lärmschutz

Auf der Tarpenbekstraße und der Martinstraße herrscht ein hohes Verkehrsaufkommen. Eine durchgeführte lärmtechnische Untersuchung nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren der DIN 18005 hat ergeben, daß die Immissionsbelastung planerische Schutzmaßnahmen erfordert. Jedoch ist ein aktiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen aus Platzgründen und aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht möglich. Durch die nahezu vollständig geschlossene Blockrandbebauung kann den Wohnungen überwiegend eine ausreichend ruhige Gebäudeseite zum Blockinnenraum hin zugeordnet werden. Deshalb wird in § 2 Nummer 2 festgesetzt, daß in den Wohngebieten entlang der Tarpenbekstraße und der Martinstraße durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch die getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung 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 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

#### 4.11 Altlasten

Das Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 21 a (Flurstück 354) wird im Altlasthinweiskataster als Altstandort geführt. Es handelt sich um eine ehemalige Arzneifabrik, die nach Aktenlage von 1951 bis 1954 auf diesem Flurstück tätig war. Weiterhin war auf dem Grundstück eine Farbenfabrikation von 1953 bis 1963 ansässig. 1964 wurde im Hof ein Benzinabscheider installiert und 1966 siedelte sich eine Schilderwerkstatt im Haus Nr. 21 a an. Aufgrund fehlender Verdachtsmomente auf Untergrundverunreinigungen (Leckagen u.ä.) und der vollständigen Versiegelung des Untergrundes besteht hinsichtlich der ehemaligen Nutzung des Geländes durch die Arznei- und Farbenfabrikation kein weiterer Untersuchungsbedarf. Der Benzinabscheider ist während der Bauarbeiten ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Erdarbeiten sind aufgrund der heutigen Nutzung durch eine Schilderwerkstatt auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Straße 21 a gutachterlich zu begleiten.

Für das Grundstück Erikastraße 53 (Flurstück 838) hat sich im Rahmen einer Ortsbegehung der Verdacht auf eine Altlastfläche ergeben. Das Gelände wurde von Betrieben aus dem Baugewerbe (Tischlerei, Schlosserei, Zimmerei, Holzverarbeitung) genutzt, die in der Zeit von 1909 bis 1943 errichtet wurden. Des weiteren wurde hier von 1939 bis 1989 eine Tankstelle betrieben. Die unterirdischen Tankanlagen wurden nach Auskunft des Pächters mit Sand und Kies verfüllt, so daß für das Planverfahren kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Die Erdarbeiten während der Baumaßnahme hingegen sind wegen der Vornutzung durch eine Tankstelle gutachterlich zu begleiten.

Sollten auf den Flurstücken im Zuge von Baumaßnahmen Auffälligkeiten wie bodenuntypischer Geruch, Farbe oder ungewöhnliche Beimengungen auftreten, so ist das Gesundheits- und Umweltamt des Bezirks einzuschalten.

#### 5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Im Blockinnenbereich sind nur wenige kleine Flächen gärtnerisch angelegt, sonst werden die Höfe gewerblich oder als Fahr- und Stellplatzflächen genutzt. Auch die Schulhöfe sind asphaltiert. Die geplante Neuordnung des Blocks wird in vielen Bereichen bei Einhaltung der Begrüpfungsvorschriften eher zu einer Verbesserung der ökologischen Situation als zu einer

Verschlechterung führen. Daher sind durch die Planung insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

## 7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Bebauungsplan Eppendorf 14 vom 7. September 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 146) und der Baustufenplan Eppendorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

## 8. Flächen und Kostenangaben

### 8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 45.900 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 8.200 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 390 m<sup>2</sup>), für eine Schule etwa 11.660 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 3.750 m<sup>2</sup>) und für einen Kinderspielplatz neu etwa 1.850 m<sup>2</sup> benötigt.

### 8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Herstellung und Unterhaltung des öffentlichen Geh- und Radweges und des öffentlichen Spielplatzes. Weitere Kosten fallen durch Grunderwerb für die Spielplatzfläche und die Straßenerweiterungen sowie durch die vorgesehene Schulerweiterung an.