

Verordnung  
über den Bebauungsplan Eppendorf 26 / Alsterdorf 23  
vom .....

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 05. März 2025 (HmbGVBl. S. 270), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93, 127), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und §§ 3 und 4 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Eppendorf 26 / Alsterdorf 23 für den Geltungsbereich westlich des Salomon-Heine-Weges (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteile 405, 407) wird festgestellt.  
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:  
Tarpenbekstraße – Rosenbrook – Salomon-Heine-Weg – Eppendorfer Landstraße – Schubackstraße – westliche Grenze des Flurstücks 3277, über das Flurstück 3277, westliche Grenze des Flurstücks 3277, südliche Grenze des Flurstücks 3277 der Gemarkung Eppendorf – Erikastraße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteile 405, 407).
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
  1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuches bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigungen verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
  - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,  
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlage sind nur solche baulichen Anlagen zulässig, die den sportlichen Zwecken einer Tennisanlage dienen; Traglufthallen bzw. Kaltlufthallen sind unzulässig. Neben den in Satz 1 genannten Anlagen ist innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ein Vereinshaus mit Räumen für Gymnastik sowie einer Vereinsgaststätte zulässig; die maximale Grundfläche für das Vereinshaus beträgt 550 m<sup>2</sup>.
2. Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Versiegelungsmaßnahmen im Kronentraufbereich zzgl. 1,50 m zu erhaltender Bäume unzulässig.

3. Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Pflanzung als Einzelbaum erhalten bleibt. Eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Standorten der Einzelbäume kann zugelassen werden.
4. Für die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit derselben Art vorzunehmen. Als Pflanzqualität sind Bäume mit mindestens 20 cm Stammumfang, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen und zu begrünen.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Dachflächen aller Gebäude mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen von Photovoltaik. Es sind mindestens 80 v.H. der Gebäudegrundfläche zu begrünen. Begrünte Dachflächen unterhalb von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie unterhalb von mindestens 50 cm aufgeständerten sonstigen technischen Dachaufbauten können auf die Dachbegrünungsfläche angerechnet werden.
6. Das auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlage anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in ein Siel zugelassen werden. Vor Einleitung in ein Siel ist das nicht versickerbare Niederschlagswasser über Retentionsgründächer oder naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben oder Regenrückhaltungsbecken zurückzuhalten.
7. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Schling- und Kletterpflanzen sind mit einer Mindestqualität als Solitär dreimal verpflanzt im Container mit einer Mindesthöhe von 100 cm zu pflanzen. Die Pflanzbeete müssen mindestens eine Fläche von 0,5 m<sup>2</sup> und mindestens 50 cm starkes durchwurzelbares Substrat pro 1 Pflanze aufweisen.

8. Auf den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind im Falle von Ersatzpflanzungen standortgerechte und einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, klein- und mittelkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen und zu begrünen. Für Strauchpflanzungen sind mindestens dreifach verpflanzte Sträucher, Pflanzgröße mindestens 150 cm zu verwenden. Es ist je 2 m<sup>2</sup> ein Strauch zu verwenden. Für Heckenpflanzungen sind mindestens zweifach verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, Pflanzgröße mindestens 150 cm, mit mindestens drei Pflanzen pro Meter zu verwenden.
9. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlage sind Geh- und Fahrwege, ebenerdige PKW- und Fahrradstellplatzflächen, Terrassen, Tennisplätze sowie Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
10. Sofern im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz Ballfangzäune errichtet werden, sind diese für Fledermäuse durchlässig zu gestalten.
11. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlage sowie auf den Öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Schwanenwesen Winterquartier und Bolzplatz sind Außenleuchten zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig
12. Schutzbedürftige Räume, zum Beispiel Büro- und Aufenthaltsräume sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Es ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen.

### § 3

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_.  
Das Bezirksamt Hamburg-Nord