

# FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



(Entwurf)

## Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung

### Eppendorf 3

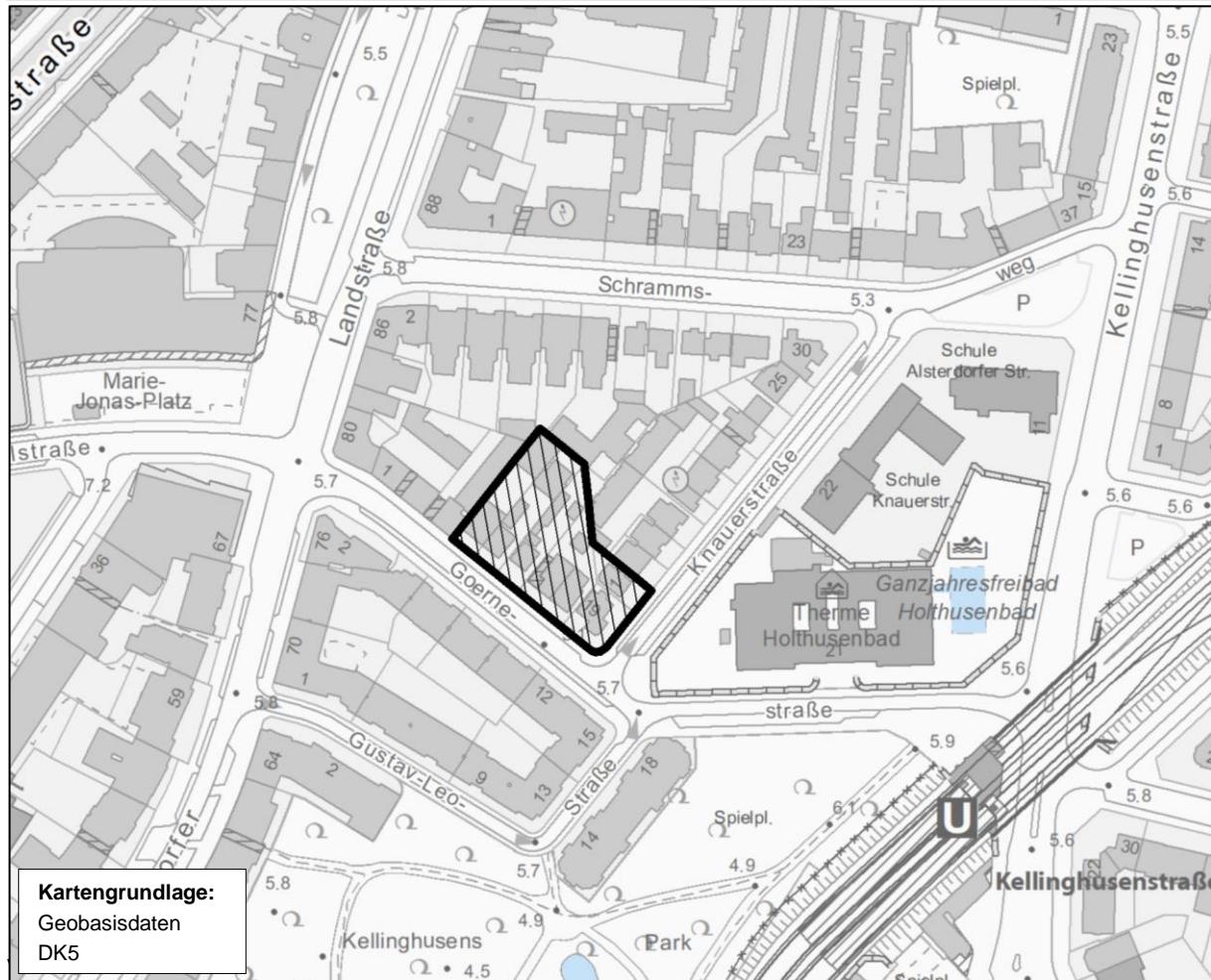
#### Begründung

Bezirk Hamburg-Nord

Ortsteil 404

Übersichtsplan

ohne Maßstab



## **Inhalt**

<b>1. Anlass der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
3.1    Raumordnung und Landesplanung.....	7
3.1.1    Flächennutzungsplan .....	7
3.1.2    Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	7
3.2    Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	7
3.2.1    Bestehende Bebauungspläne.....	7
3.2.2    Denkmalschutz/Erhaltungsverordnung .....	8
3.2.3    Altlastenverdächtige Flächen.....	10
3.2.4    Kampfmittelverdacht.....	10
3.2.5    Baumschutz.....	10
3.2.6    Artenschutz .....	10
3.2.7    Risikogebiet Sturmfluthochwasser.....	10
3.2.8    Klimaschutz.....	11
3.2.9    Städtebaulicher Vertrag .....	11
3.3    Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	11
3.3.1    Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne.....	11
3.3.1.1    Hamburger Maß .....	11
3.3.1.2    Regelungen zur Wohnungspolitik .....	11
3.3.1.3    Bezirkliches Wohnungsbauprogramm .....	12
3.3.2    Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	14
3.3.2.1    Altlastenuntersuchung .....	14
3.3.2.2    Entwässerungskonzept .....	14
3.3.2.3    Verschattungsgutachten .....	14
3.4    Angaben zum Bestand .....	15
<b>4. Umweltbericht.....</b>	<b>18</b>
<b>5. Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>19</b>
5.1    Art der baulichen Nutzung .....	19
5.2    Überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	19
5.2.1    Verschattung .....	29
5.3    Festsetzung zum Sozialwohnungsbau gemäß § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB.....	37
5.4    Bodenschutz.....	42
5.5    Wasser .....	43
5.5.1    Oberflächenentwässerung.....	43
5.5.2    Schmutzwasserentwässerung .....	44

5.6	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	44
5.7	Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange.....	44
5.8	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung .....	45
5.9	Abwägungsergebnis.....	46
5.10	Nachrichtliche Übernahmen .....	47
5.11	Kennzeichnungen.....	47
<b>6.</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>47</b>
<b>7.</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>47</b>
<b>8.</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>47</b>

## 1. Anlass der Planung

Für die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) wird in den kommenden Jahren ein Anstieg der absoluten Bevölkerungszahl erwartet<sup>1</sup>. Gleichzeitig führen sowohl der steigende Wohnflächenbedarf pro Person<sup>2</sup> als auch die zunehmende Anzahl an Einpersonenhaushalten<sup>3</sup> zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach neuen, vielfältigen und bezahlbaren Wohnraumangeboten, insbesondere in zentral gelegenen und gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebundenen Stadtteilen. Vor diesem Hintergrund kommt der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten eine zentrale Bedeutung für eine vorausschauende, nachhaltige Stadtentwicklung in Hamburg zu.

Im Rahmen des „Vertrags für Hamburg“ hat der Senat das politische Ziel formuliert, zukünftig jährlich mindestens 10.000 zusätzliche Wohneinheiten im Stadtgebiet zu genehmigen. Davon entfallen auf den Bezirk Hamburg-Nord jährlich rund 1.200 genehmigungspflichtige Wohneinheiten. Über den sogenannten „Drittelmix“ ist sicherzustellen, dass ein Drittel der neu geschaffenen Wohneinheiten als sozial geförderte Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen errichtet wird. Die derzeitige Regierungskoalition hält an diesen wohnungspolitischen Zielsetzungen grundsätzlich fest.

Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage in Hamburg und der begrenzten Flächenverfügbarkeit innerhalb des Stadtstaates stellen die Innenentwicklung sowie die Weiterentwicklung des Gebäudebestands zentrale Instrumente zur Bereitstellung von Neubauflächen dar. Der Bezirk Hamburg-Nord gehört flächenmäßig zu den kleinsten Bezirken der Freien und Hansestadt Hamburg und kann aufgrund verschiedener räumlicher Alleinstellungsmerkmale innerhalb seiner bestehenden administrativen Grenzen kaum weitere Freiflächen für den Wohnungsbau mobilisieren. Großflächige integrierte Areale, wie beispielsweise der Stadtpark, der Flughafen oder der Ohlsdorfer Friedhof, stehen aufgrund ihrer übergeordneten wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und naturräumlichen Funktionen für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund kommt punktuellen Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung bestehender Stadtquartiere im Bezirk Hamburg-Nord eine besondere Bedeutung zu, um dem langfristigen Bedarf an zusätzlichen Wohnraumangeboten zu entsprechen und auslaufende Mietpreis- und Belegungsbindungen im sozial geförderten Wohnungsbau zu kompensieren. Der Bezirk folgt damit dem Leitprinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, wie es auch durch den Bundesgesetzgeber vorgesehen ist.

Mit dem Bebauungsplanverfahren Eppendorf 3 werden Grundstücke der Goernestraße sowie ein Grundstück an der Knauerstraße im Stadtteil Eppendorf überplant. Ziel ist es, entsprechend den bezirks- und landespolitischen Entwicklungszielen, eine standortangemessene Nachverdichtung zu ermöglichen sowie dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und die soziale Durchmischung des Stadtteils zu fördern. Zu diesem Zweck wird von dem Instrument „Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung“ („sektoraler Bebauungsplan“) gemäß § 9 Abs. 2d Baugesetzbuch (BauGB) Gebrauch gemacht, der mit dem sog. „Baulandmobilisierungsgesetz“ 2021 eingeführt worden ist. Über dieses Instrument lassen sich in einem Bebauungsplan Regelungen zur verpflichtenden Umsetzung von sozial geförderten

<sup>1</sup> Vgl. Statistikamt Nord 2024a: Bevölkerungsprognose für die Hamburger Stadtteile. URL: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/hamburger-melderegister/dokumentenansicht/bevoelkerungsprognose-fuer-die-hamburger-stadtteile-65464> [Abgerufen am: 25.04.2025]

<sup>2</sup> Vgl. Statistikamt Nord 2019: Hamburg gestern und heute. URL: [https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/private-haushalte-familien-erwerbstaeigte-mikrozensus/dokumentenansicht/hamburg-gestern-und-heute-61715](https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/private-haushalte-familien-erwerbstaeigte-mikrozensus/private-haushalte-familien-erwerbstaeigte-mikrozensus/dokumentenansicht/hamburg-gestern-und-heute-61715) [Abgerufen am: 25.04.2025]

<sup>3</sup> Vgl. Statistikamt Nord 2024b: Zensus 2022 in Hamburg. URL: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/dokumentenansicht/zensus-2022-in-hamburg-66184> [Abgerufen am: 25.04.2025]

Wohneinheiten und ergänzend zum Maß der baulichen Nutzung für im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB aufstellen. In Hamburg lässt sich dieses Instrument gemäß § 246 Abs. 6 BauGB auch in Bereichen anwenden, für die Baustufenpläne Gültigkeit haben.

Das derzeit geltende Planrecht weist im Geltungsbereich des sektoralen Bebauungsplans Eppendorf 3 eine zweigeschossige, offene Wohnbebauung aus. Diese Festsetzungen entsprechen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen für diesen Stadtraum. Ziel der Planung ist es, eine Nachverdichtung in geschlossener Bauweise zu ermöglichen, die sich an der bestehenden Bebauung entlang der Goernestraße, der Knauerstraße sowie der umgebenden Baublöcke orientiert. Zugleich soll sich die Gebäudehöhe im Plangebiet an der angrenzenden Bestandsbebauung (fünf Vollgeschosse) ausrichten. Durch die geplante Anpassung wird ein Beitrag zur „Stadtreparatur“ geleistet. Die angestrebte städtebauliche Dichte fügt sich in die bestehende Umgebung ein und trägt zur maßvollen Weiterentwicklung des Quartiers bei.

Die in den Geltungsbereich eingefasste Fläche weist aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zu Verwaltungs-, Dienstleistungs-, Naherholungs-, Gastronomie- und Einzelhandelsangeboten sowie einem guten Anschluss an das Schnellbahn- und Veloroutennetz eine hohe Lagegunst auf. Angesichts des übergeordneten stadtentwicklungspolitischen Senatsziels von „Mehr Stadt in der Stadt“ zur Entwicklung urbaner Qualitäten, der Leitlinien zur verträglichen Nachverdichtung „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ sowie der erheblichen Anzahl an auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen bis 2030 besteht gleichzeitig ein besonderes städtebauliches Interesse an der Umsetzung der Planungsziele des sektoralen Bebauungsplans Eppendorf 3.

## **2. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257 S. 1). Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung gemäß § 9 Abs. 2d BauGB.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Flurstücke 525, 526, 547, 245, 528 und 529 der Gemarkung Eppendorf (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 404).



**Abbildung 1 – Geltungsbereich sektoraler Bebauungsplan Eppendorf 3 // Quelle:** ALKIS, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 3/23 vom 21.11.2023 (Amtl. Anz. Nr. 92, S. 1803) eingeleitet. Für eine frühzeitige Einbindung der Öffentlichkeit wurde diese gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und darüber informiert, dass sie sich innerhalb einer Frist von zwei Wochen äußern kann. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat nach der Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ (Amtl. Anz. S. \_\_) in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ stattgefunden.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da das Plangebiet innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs verortet ist und die angestrebte Nachverdichtung (höhere Bebaubarkeit von untergenutzten Grundstücken) eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Das beschleunigte Verfahren kann zudem angewendet werden, da weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden. Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BlmSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189 S. 1) zu beachten sind. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Es werden durch den Bebauungsplan auch keine Vorhaben

begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ergänzende Informationen finden sich in Kapitel 4.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **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 im Bereich des sektoralen Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

Der sektorale Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Es sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

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

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Bereich des sektoralen Bebauungsplans die Milieus „verdichteter Stadtraum“ und „Etagenwohnen“ dar. Als milieuübergreifende Funktion stellt das Landschaftsprogramm „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ sowie Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche“ dar.

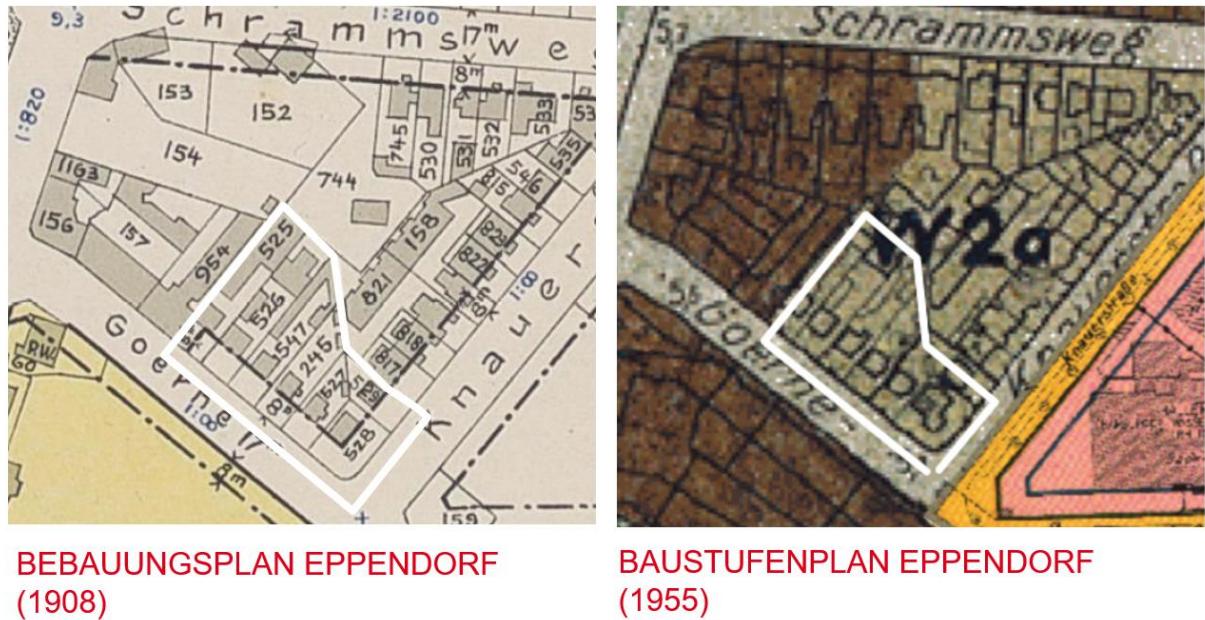
Der sektorale Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Landschaftsprogramms entwickelt werden. Es sind keine Änderungen oder Berichtigungen des Landschaftsprogramms erforderlich.

### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gelten der Bebauungsplan Eppendorf von 1908 sowie der Baustufenplan Eppendorf vom 14. Januar 1955 (siehe Abbildung 2, Seite 8), der für den überplanten Bereich Wohnen mit zwei zulässigen Vollgeschossen in offener Bauweise („W2o“) festsetzt. Der Bebauungsplan Eppendorf von 1908 qualifiziert den Baustufenplan Eppendorf hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen insoweit, dass vordere Baulinien festgesetzt sind. An die Festsetzungen des Baustufenplans ist die bebaubare Fläche (entspricht der heutigen Grundflächenzahl) gekoppelt. Dies leitet sich aus der sogenannten Baustufentafel gemäß Baupolizeiverordnung ab. Für die Bestandsausweisung an der Goernestraße „W2o“ ergibt sich dementsprechend eine bebaubare Fläche von 3/10 des Grundstücks.

Für den westlichen Teil des Baublocks (außerhalb des Plangebiets) sieht der Baustufenplan eine geschlossene Wohnbebauung mit vier Vollgeschossen vor. Dies gilt auch für die gegenüberliegende Seite der Goernestraße.



**Abbildung 2 – Bestehendes Planrecht //** Quelle: Bebauungsplan Eppendorf (1908): Staatsarchiv Hamburg; Baustufenplan Eppendorf (1955): Geo-Online, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Knauerstraße gilt der Bebauungsplan Eppendorf 5 (von 1971). Dieser sieht hier Gemeinbedarfsflächen für eine Badeanstalt sowie eine Schule vor.

In der Örtlichkeit entspricht die Bebauung entlang der Goernestraße sowie auch im Baublock zwischen der Goernestraße, Knauerstraße und Schrammsweg in weiten Teilen nicht dem geltenden Planrecht. Entlang der Knauerstraße ist die vorhandene Bebauung beispielsweise in geschlossener Bauweise mit bis zu vier Vollgeschossen errichtet. Im Norden sind am Schrammsweg gründerzeitliche Bestandsbauten mit bis zu sechs Vollgeschossen vorhanden. Städtebauliche Konflikte ergeben sich hier nicht bzw. die städtebauliche Ordnung ist nicht gefährdet.

### 3.2.2 Denkmalschutz/Erhaltungsverordnung

Es befinden sich im Geltungsbereich des sektoralen Bebauungsplans keine Denkmäler. Angrenzend an das Plangebiet sind allerdings die Ensemble und Baudenkmäler Holthusenbad (Ensemble-ID: 29578) und Goernestraße 4, 6, 8, 10, 12 (Ensemble-ID: 29581 und Gebäude-ID: 20204) verortet. Nach § 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBI. S. 142), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBI. S. 268) darf die unmittelbare Umgebung eines Denkmals, die für dessen Erscheinungsbild oder Bestand von prägender Bedeutung ist, ohne Zustimmung der zuständigen Behörde nicht verändert werden. Dies betrifft sowohl bauliche Anlagen als auch die Gestaltung unbebauter öffentlicher oder privater Flächen. Eine Veränderung darf nur erfolgen, wenn die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals nicht wesentlich beeinträchtigt werden (siehe Kapitel 5.2). Das Denkmalschutzamt wurde bei der Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans beteiligt. Bedenken gegen die Festsetzungen bestehen nicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der städtebaulichen Erhaltungsverordnung Eppendorf / Hoheluft-Ost von 2021 (HmbGVBl. 2021, S. 670) (siehe Abbildung 3). Diese umfasst ein ca. 76 ha großes Gebiet. Die Erhaltungsverordnung dient vor allem dem Schutz des Stadtbildes, also der stadtbildprägenden Architektur aus verschiedenen Zeitschichten des 19. und 20. Jahrhunderts.

Die zu einem Großteil geschlossene Bebauung, die entlang des Schrammwegs mit zwei bis drei Vollgeschossen, entlang der Knauerstraße mit vier bis fünf und entlang der Goernestraße mit bis zu vier Vollgeschossen ausgebildet ist, stellt den ältesten Gebäudebestand innerhalb des Baublocks dar (siehe Abbildung 2, Seite 8), in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Eppendorf 3 verortet ist. Um die Jahrhundertwende entstand der Gebäudetypus der „Stadthäuser“ auf den Grundstücken Goernestraße 9-19 und Knauerstraße 1. Diese wurden als Einfamilienhäuser konzipiert, mit zurückversetzter Flucht zur Schaffung von eingefriedeten, begrünten Vorgartenanlagen. Südlich der Goernestraße befanden sich damals kleine Landhäuser. In den 1920er und 1930er Jahren wurden diese Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise bebaut. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um denkmalgeschützte Reformarchitektur mit Backsteinfassaden aus den 1920er-Jahren (Ensemble-ID: 29581 und Gebäude-ID: 20204). Sie bilden eine fünfgeschossige Blockrandbebauung um einen großzügigen Innenhof. Um 1910 entstanden entlang des Schrammwegs und der Eppendorfer Landstraße bis zu sechsgeschossige Mietshäuser im Jugendstil, meist Schlitzbauten mit Gebäudetiefen von bis zu 30 Metern. Der Mix dieser unterschiedlichen Zeitschichten ist prägend für das gewachsene Bild der umgebenden Bebauung.

Die Umsetzung des sektoralen Bebauungsplan Eppendorf 3 wird erst durch den Rückbau der Bestandsgebäude Goernestraße 11, 13, 15, 17 und 19 und der Knauerstraße 1 möglich. Die erforderliche Genehmigung für den Rückbau von baulichen Anlagen im Erhaltungsgebiet nach § 173 BauGB kann erteilt werden, wenn die betreffende bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild nicht prägt und nicht von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Eine Prägung des Ortsbildes im Sinne von § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB setzt voraus, dass die bauliche Anlage eine wesentliche, das heißt gesteigerte Bedeutung für die äußere Erscheinung eines Ortsteils, Straßenzuges, Platzes oder sonstigen Bebauungszusammenhangs hat. Die bauliche Anlage muss ihren räumlichen Wirkungsbereich im positiven Sinne wesentlich gestalterisch beeinflussen.

Diese prägende Wirkung wird für die Bestandsgebäude Goernestraße 11, 13, 15, 17 und 19 sowie Knauerstraße 1 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eppendorf 3 nicht mehr gesehen. Durch die städtebauliche Lage zwischen dem Versorgungszentrum am Marie-Jonas-Platz, der Eppendorfer Landstraße, dem über die Quartiersgrenzen hinaus bedeutenden Holthusenbad sowie dem U-Bahnhof Kellinghusenstraße haben sich die Einfamilienhäuser im Laufe der vergangenen Jahrzehnte stark verändert: Gewerbliche Nutzungen (z.B. Einzelhandelsgeschäfte und Restaurants) haben insbesondere die Erdgeschosszonen baulich und funktional überformt. Vorgartenflächen wurden versiegelt und in die öffentlichen Wegeflächen

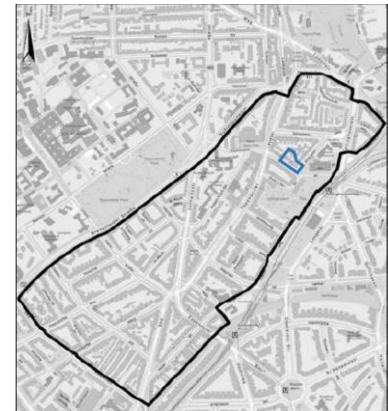


Abbildung 3 – Lage des Plangebietes innerhalb der städtebaulichen Erhaltungsverordnung Eppendorf/ Hoheluft-Ost // Quelle: Geo-Online, Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung.

integriert. Zudem wurden die Gebäudefassaden „modernisiert“, wobei ortsbildtypische Schmuckelemente entfernt wurden. Die untypische Materialität und Farbgebung der Fassaden führte dazu, dass die ortsbildprägende Wirkung der Gebäude verloren gegangen ist. An der Goerneweide 9 wurde bereits in den 1970er Jahren ein Neubau errichtet (Bauantrag von 1971), wodurch die städtebauliche Einheit zusätzlich beeinträchtigt wurde.

Der Rückbau der bestehenden baulichen Anlagen ist zulässig, sofern sie durch abgestimmte Neubauten ersetzt werden, die im Sinne der städtebaulichen Erhaltungsverordnung die typischen Gestaltungselemente des Erhaltungsgebiets sowie deren Materialität und Farbigkeit aufnehmen und neu interpretieren.

Im Bereich des Bebauungsplans Eppendorf 3 befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler. Außerhalb von eingetragenen Bodendenkmälern gilt § 17 des DSchG. Sollten im Zuge von Erdarbeiten, Baggerungen oder anderen Gelegenheiten Funde auftreten, bei denen es sich um Bodendenkmäler handeln könnte, sind diese nach § 17 Abs. 1 DSchG unverzüglich anzugeben und die zur Sicherung und Erhaltung notwendigen Anordnungen zu befolgen.

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Für das Plangebiet ist im Altlasthinweiskataster der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) eine altlastverdächtige Fläche verzeichnet. Die Fläche ist deckungsgleich mit dem Flurstück 547 der Gemarkung Eppendorf. Die Aufnahme in das Kataster erfolgte aufgrund von Hinweisen auf eine Vornutzung der Fläche unter anderem durch einen Betrieb zur Herstellung kosmetischer Artikel und eine Kfz-Werkstatt. Weitere Informationen finden sich im Kapitel 5.4 Bodenschutz.

### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Kampfmittelbelastungskataster als Fläche mit Kampfmittelverdacht ausgewiesen. Es besteht allgemeiner Bombenblindgängerverdacht durch Trümmerflächen. Baumaßnahmen sind im Einzelnen bei dem Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig oder Bauarbeiten sind entsprechend fachlich zu begleiten.

### **3.2.5 Baumschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126).

### **3.2.6 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22) zu beachten.

### **3.2.7 Risikogebiet Sturmfluthochwasser**

Das Plangebiet liegt innerhalb des gemäß der EU-Richtlinie zum Hochwasserrisikomanagement (HWRM-RL) festgelegten Risikogebiets im tidebeeinflussten Bereich (Sturmfluthochwasser). Maßgeblich ist die Hochwasserrisikokarte L (low) - Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis - St. Pauli 7,30 m NHN und gleichzeitiges Versagen aller Hochwasserschutzanlagen). Von einer Betroffenheit ist nur bei einem sehr seltenen Extremereignis auszugehen, bei dem zudem die Wirkung aller Hochwasserschutzanlagen außer Acht

gelassen wird. Das Plangebiet ist diesbezüglich nicht Teil eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes.

### **3.2.8 Klimaschutz**

Gemäß § 13 Abs. 1 S. 1 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I Nr. 48, S. 2513), zuletzt geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) in Verbindung mit § 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) vom 20. Februar 2020, zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443) sind die Aspekte des globalen Klimaschutzes und der Klimaverträglichkeit im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen (siehe Kapitel 5.6 Klimaschutz).

### **3.2.9 Städtebaulicher Vertrag**

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

#### **3.3.1.1 Hamburger Maß**

Bei der Planaufstellung ist der stadtweite Programmplan „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) zu beachten (Senko-Drs. 190912/8). Hamburg ist eine attraktive, wachsende Stadt, in der viele Menschen leben möchten. Aufgabe des Senats und der Bezirke ist es, dieses Wachstum verantwortungsvoll zu gestalten und eine gute und gerechte Balance für die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an die endliche Ressource „Fläche“ zu finden.

Durch die Leitlinien werden angemessene städtebauliche Lösungen sowie bei Innenentwicklung und Nachverdichtung eine verträgliche Dichte und Höhe vorgegeben. In der Bauleitplanung sollen diesbezüglich die Orientierungswerte im Hinblick auf Grund- und Geschossflächenzahlen i. S. des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Ausweisung von Wohnbauflächen möglichst ausgenutzt werden. Darüber hinaus soll jeweils geprüft werden, ob auch eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen vertretbar ist. Insbesondere bei Ergänzungen/Neustrukturierungen von 1950er/60er/70er-Jahre-Siedlungen, Planungen entlang der Magistralen und im Einzugsradius von Schnellbahnhaltstellen sollen künftig angemessene Dichten und städtebaulich effiziente Gebäudetypologien zur Senkung der Flächeninanspruchnahme realisiert werden. Dies entspricht ebenfalls dem stadtentwicklungsrechtlichen Ziel „Mehr Stadt in der Stadt“.

Die innerhalb des Plangebietes, welches sich im unmittelbaren Einzugsbereich der Schnellbahnhaltstelle Kellinghusenstraße befindet, angestrebten städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Ziele berücksichtigen die vorgenannten Programmpläne und Leitziele der BSW.

#### **3.3.1.2 Regelungen zur Wohnungspolitik**

Mit dem Vertrag für Hamburg hat der Senat das politische Ziel vorgegeben, jährlich mindestens 10.000 Wohneinheiten zu genehmigen. Aufgrund der großen Wohnungsnachfrage in Hamburg und der begrenzten Flächenverfügbarkeit stellt die Innenentwicklung ein wichtiges Instrument zur Bereitstellung von Neubauflächen dar. Es ist das erklärte städtebauliche Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), an gut erschlossenen und in das ÖPNV-Netz integrierten Standorten Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung zu fördern, d.h. bislang

gering ausgenutzte Liegenschaften einer verdichteten Bebauung zuzuführen. Angesichts der weiterhin dringend benötigten Flächen für Wohnungsbau stehen unter dem Gesichtspunkt einer Schonung der Freiräume im unbebauten Außenbereich bereits erschlossene Flächen im baulichen Zusammenhang weiterhin im Fokus. Der Bundesgesetzgeber hat dazu 2013 das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts erlassen, das im BauGB umgesetzt wurde.

In Hamburg ist die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet.<sup>4</sup> Die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 10.06.2025 (HmbGVBI. 2025, 21) stellt befristet bis Dezember 2025 fest, dass die FHH als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 17. Juli 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 163) zu definieren ist. Eine Änderung dieser Situation ist dementsprechend kurz- bis mittelfristig nicht absehbar. Statistiken zeigen, dass in den nächsten Jahren mit einem weiteren Anstieg der absoluten Bevölkerungs-/ Haushaltszahl zu rechnen ist. Zudem steigt die Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf, bei gleichzeitig – im Zuge des demografischen Wandels – immer kleiner werdenden Haushaltstypologien. Angesichts dessen spielt die Bereitstellung von zusätzlichen Wohneinheiten insbesondere in den sehr stark nachgefragten Wohnungsmarktsegmenten eine wichtige Rolle.

Im Geltungsbereich des sektoralen Bebauungsplans Eppendorf 3 können durch die Erhöhung der städtebaulichen Dichte zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Gemäß § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB ist ein Anteil entsprechend der Förderbestimmungen der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB) umzusetzen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum im Stadtteil Eppendorf und im Bezirk Hamburg-Nord geleistet.

### **3.3.1.3 Bezirkliches Wohnungsbauprogramm**

Im „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ vom 4. Juli 2011 und der Fortschreibung vom 08. September 2016 sowie vom 16. November 2021 wurde zwischen den Bezirken und dem Senat neben der Festlegung von Zielzahlen für die durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbaugenehmigungen vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten und diese jährlich aktualisieren.

Das Wohnungsbauprogramm 2024 für den Bezirk Hamburg-Nord wurde im Januar 2024 veröffentlicht und benennt eine Zielzahl von 1.200 zu genehmigenden Wohneinheiten pro Jahr. Es beschreibt die besonderen Herausforderungen der Wohnraumentwicklung in dem bereits stark urbanisierten Bezirksgebiet und unterstreicht die besondere Bedeutung der Innenentwicklung zur Erreichung der im Vertrag für Hamburg vereinbarten wohnungsbaupolitischen Ziele. Im Wohnungsbauprogramm 2024 wird das Plangebiet unter dem Titel „Goernestraße“ als Potenzialfläche für Wohnungsbau dargestellt, die Aussichten auf eine zügige Realisierung werden als „groß“ eingeschätzt.

### **3.3.1.4 Hamburger Zentrenkonzept, Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel 2019 und Nahversorgungskonzept Hamburg Nord**

Gemäß dem Hamburger Zentrenkonzept (Fassung 2013, fortgeschrieben 2020), den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel von 2019 sowie dem Nahversorgungskonzept Hamburg-Nord liegt das Plangebiet an der Goernestraße außerhalb eines förmlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs. Es befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe (ca. 70 m) zur

<sup>4</sup> Vgl. Kappungsgrenzenverordnung vom 08.08.2023 (HmbGVBI 2023, 267)

Eppendorfer Landstraße, die im Zentrenkonzept und in den Einzelhandelsleitlinien dem Typus „Urbane Marktplatz“ zugeordnet ist und als „Schwerpunkt für übergeordnete Versorgung“ klassifiziert wird.

Der Urbane Marktplatz stellt ein bandartiges Zentrengefüge entlang prägender Geschäftsstraßen dar, das durch eine dichte Abfolge kleinteiliger Nutzungen geprägt ist. In Eppendorf ist diese Struktur besonders ausgeprägt: Hier überlagern sich Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen und Wohnen in einer gründerzeitlich geprägten Bebauung. Die öffentlichen Räume zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsintensität und Aufenthaltsqualität aus und erfüllen eine zentrale Funktion für Versorgung, Begegnung und Freizeitnutzung im Stadtteil. Diese komplexe und sensible Struktur ist in ihrer Funktionalität auf einen geordneten Umgang mit neuen Einzelhandelsansiedlungen im Nahbereich angewiesen. Vor diesem Hintergrund kommt der räumlichen Steuerung einzelhandelsrelevanter Nutzungen besondere Bedeutung zu, um unerwünschte Auswirkungen auf das bestehende Versorgungsgefüge zu vermeiden.

Das Nahversorgungskonzept des Bezirks Hamburg-Nord (2017) weist das Gebiet entlang der Eppendorfer Landstraße als zentralen Versorgungsbereich aus und konstatiert für das nähere Umfeld des Plangebiets insgesamt eine gesicherte Versorgungslage. Das Plangebiet an der Goernestraße selbst liegt dabei unmittelbar angrenzend, jedoch knapp außerhalb des kartierten Versorgungsbereichs. Eine Nahversorgungslücke ist laut Konzept nicht erkennbar. Gleichwohl wird auf das Potenzial hingewiesen, quartiersbezogene Ergänzungen – insbesondere nicht-zentrenrelevanter Art – im Nahbereich vorzusehen, etwa zur Deckung von Alltagsbedarfen im fußläufigen Umfeld.

Die Goernestraße ist vorrangig wohngeprägt. Bestehende gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss sind bereits heute Teil der städtebaulichen Struktur und leisten einen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung. Eine maßvolle Ergänzung solcher Angebote kann zur funktionalen Belebung beitragen, sofern sie städtebaulich integriert ist und nicht im Wettbewerb zum nahegelegenen zentralen Versorgungsbereich steht.

Die Regelungen des Bebauungsplans stehen den Leitzielen des Hamburger Zentrenkonzepts, den Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel 2019 und dem Nahversorgungskonzept Hamburg Nord nicht entgegen.

### **3.3.1.5 Gründachstrategie Hamburg und Strategie Grüne Fassaden**

Im Rahmen des Planverfahrens ist die vom Senat am 8. April 2014 beschlossene „Gründachstrategie für Hamburg“ (Drucksache 20/11432) zu berücksichtigen. Ziel der Strategie ist es, eine nachhaltige Flächenentwicklung mit den Zielen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes zu verbinden.

Als Ergänzung der Gründachstrategie und Baustein zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel ist im Frühjahr 2024 die „Strategie Grüne Fassaden“ (Drucksache 22/14976) vom Senat beschlossen worden. Im Planverfahren soll grundsätzlich geprüft werden, ob Fassadenbegrünungen an geeigneten Wänden festgesetzt werden können, um als Baustein des Hamburger Klimaplans und der Qualitätsoffensive Freiraum die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen.

Informationen zur Förderfähigkeiten sind im Hamburger Handbuch Grüne Wände sowie in der Broschüre „Hamburger Gründachförderung, Förderrichtlinie für die Herstellung von Dachbegrünungen und begrünte Fassaden“, gültig ab 15 März 2024, herausgegeben von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank, zu finden.

Zusätzlich ist auf das Hamburger Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) hinzuweisen: Für Neubauten sind Photovoltaikanlagen vorgeschrieben, die mindestens 30 % der Bruttodachfläche bedecken. Ab dem Jahr 2027 sind auf neuen Dächern mit bis zu 10 Grad Neigung sogenannte Solargründächer verpflichtend. Diese müssen neben den PV-Anlagen mindestens 70 % der Dachfläche dauerhaft, struktur- und artenreich und mindestens extensiv begrünt aufweisen (§ 16 HmbKliSchG).

Das Bündnis für das Wohnen in Hamburg für die 22. Legislaturperiode nennt unter Punkt 4.7 Dach- und Fassadenbegrünung als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel.

Der sektorale Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen steht den Zielen der Gründachstrategie (Drucksache 20/11432), der Strategie Grüne Fassaden (Drucksache 22/14976) sowie den Vorgaben des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) nicht entgegen.

### **3.3.1.6 Hamburger Klimaplan und Klimaanpassungsstrategie**

Mit der zweiten Fortschreibung des Hamburger Klimaplan (Drs. 22/12774) setzt der Senat die Klimaziele für Hamburg fest und unterlegt diese mit Maßnahmen. Sofern die Planung von den Zielen und Maßnahmen des Hamburger Klimaplan berührt ist, sind diese im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Strategie zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel (Drucksache 22/18165) legt die Ziele und Maßnahmen für die gesamtstädtische Anpassung an den Klimawandel fest. Diese sind, soweit sie städtebauliche Relevanz besitzen, im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die geplante Entwicklung im Geltungsbereich stellt eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung der bestehenden Blockrandstruktur im Sinne einer maßvollen Innenentwicklung dar. Sie steht nicht im Widerspruch zu den Zielen des Hamburger Klimaplan oder der Strategie zur Klimaanpassung.

## **3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

### **3.3.2.1 Altlastenuntersuchung**

Vom Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt (VS) des Bezirkes Hamburg-Nord als zuständige untere Bodenschutzbehörde wurde geprüft, ob mögliche Bodenverunreinigungen im Plangebiet den geplanten Nutzungen entgegenstehen könnten. Hierzu wurde eine orientierende Schadstoffuntersuchung durchgeführt. Bodenverunreinigungen, die eine Realisierung der geplanten Nutzungen unmöglich machen würden, konnten nicht ermittelt werden (siehe Kapitel 5.4 Bodenschutz).

### **3.3.2.2 Entwässerungskonzept**

Für das Plangebiet wurde im Mai 2025 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ein Entwässerungsgutachten erstellt, um aufzuzeigen, dass die wasserwirtschaftlichen Verhältnisse entsprechend dem Leitbild einer nachhaltigen und wassersensiblen Stadtentwicklung neu geordnet werden können und unter Berücksichtigung der örtlichen Randbedingungen keine Missstände oder Konflikte bezüglich der Entwässerung entstehen (siehe Kapitel 5.5.1 Oberflächenentwässerung).

### **3.3.2.3 Verschattungsgutachten**

Für das Plangebiet wurde im Mai 2025 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs ein Verschattungsgutachten erstellt, um sicherzustellen, dass durch die festgesetzte bauliche Dichte

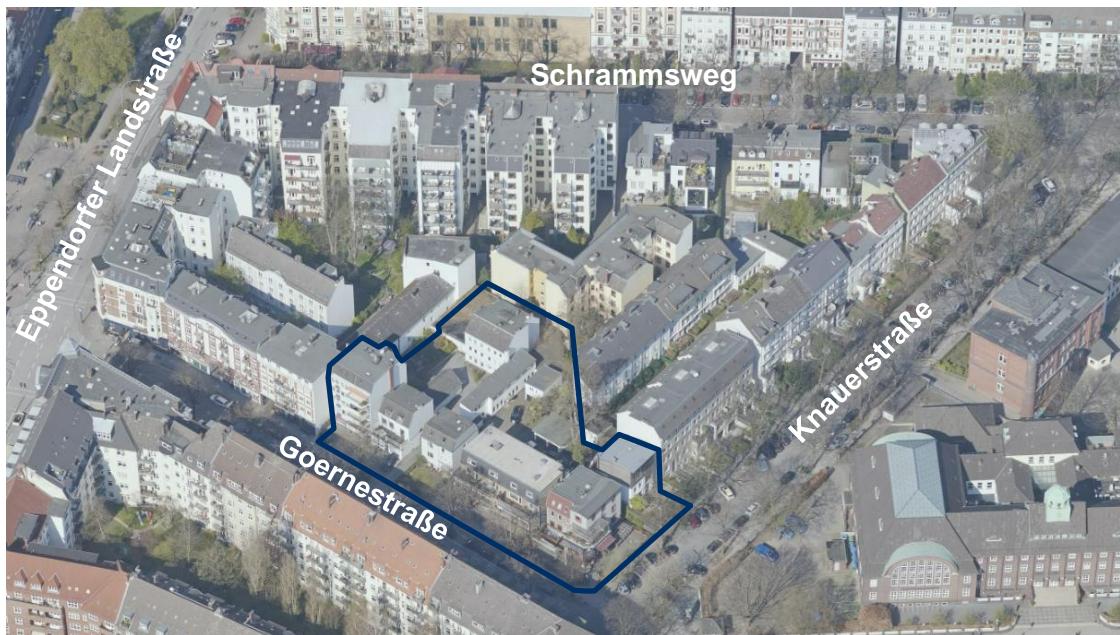
sowie Bauweise nachbarschaftliche Belange gewahrt bleiben und unzumutbare Zustände in Bezug auf die Besonnung auszuschließen sind (siehe Kapitel 5.2.1 Verschattung).

### 3.4 Angaben zum Bestand

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist ca. 3.180 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im südöstlichen Bereich des Stadtteils Eppendorf im Bezirk Hamburg-Nord. Es wird im Süden durch die Goernestraße und im Osten Knauerstraße begrenzt (siehe Abbildung 4, Seite 15).

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des zu großen Teilen in geschlossener Bauweise errichteten Baublocks zwischen Goernestraße, Knauerstraße, Schrammsweg und Eppendorfer



**Abbildung 4 – Schrägluftbild – Plangebiet und Umgebung //** Quelle: Geo-Online, Freie und Han-  
sestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Landstraße (siehe Abbildung 4, Seite 15). Innerhalb des Plangebiets - an der Ecke Goernestraße/ Knauerstraße - befinden sich allerdings überwiegend Einzelgebäude in offener Bauweise. Auch die Anzahl der Vollgeschosse unterscheidet sich deutlich vom städtebaulichen Umfeld: Während außerhalb des Plangebiets überwiegend vier- bis sechsgeschossige Gebäude vorherrschen, ist die bestehende Bebauung im Geltungsbereich mehrheitlich nur zweigeschossig ausgeprägt. In den Erdgeschossen befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen, wie z. B. Gastronomie oder Ladengeschäfte. Die gegenüber der bestehenden Gebäudeflucht (Goernestraße 1-7) um 5,5 m zurückversetzte Gebäudekante eröffnet dabei ein besonderes städtebauliches Potenzial: Die entstehenden Freiflächen bieten Chancen zur Qualifizierung und Belebung des öffentlichen Raums, etwa durch Aufenthaltsbereiche oder kleinteilige Nutzungen im Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum.

Mehrere Gebäude im Geltungsbereich weisen Leerstände im Bereich des Wohnens auf (Goernestraße 11, 11a und Goernestraße 15). Auch ehemals gewerblich genutzte Erdgeschossflächen stehen z. T. leer (Goernestraße 15) oder sind nur temporär belegt (Goernestraße 17). Diese Entwicklung führt zu einer spürbaren negativen Beeinträchtigung des Ortsbildes sowie zu einer schleichenden Abnahme der Nutzungsvielfalt und der Aufenthaltsqualität. In der

Gesamtschau deutet sich damit ein städtebaulicher Missstand an, der einer aktiven städtebaulichen Steuerung bedarf.

Im Blockinnenbereich zwischen Eppendorfer Landstraße, Schrammsweg, Knauerstraße und Goernestraße ist eine stark verdichtete Bebauung mit vorwiegend Wohngebäuden vorzufinden. Diese sind teilweise bis zu vier Vollgeschosse hoch.

Im Geltungsbereich des sektoralen Bebauungsplans finden sich in den hinteren Grundstücksbereichen jedoch überwiegend gewerbliche Nutzungen und Garagen. Ein einzelnes vormals zu Wohnzwecken genutztes Gebäude (Goernestraße Nr. 11a) mit drei Vollgeschossen steht derzeit leer.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum übergeordneten Versorgungsbereich Eppendorf sowie zur U-Bahnhaltestelle Kellinghusenstraße (Linien U1 und U3). Der zentrale Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort erstreckt sich entlang der Eppendorfer Landstraße bis zum Eppendorfer Marktplatz sowie über Abschnitte des Eppendorfer Baums, des Eppendorfer Wegs, des Lehmwegs und der Hegestraße. Hier befinden sich zahlreiche Einrichtungen des Einzelhandels, der Gastronomie und der Dienstleistungen, die eine hervorragende Versorgungssituation sicherstellen. Auch im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets, insbesondere entlang der Goernestraße und des Schrammswegs, prägt eine Mischung aus gewerblichen und gastronomischen Nutzungen die Erdgeschosszonen und trägt zur lebendigen Quartiersatmosphäre bei. Der nahegelegene Marie-Jonas-Platz übernimmt als zentraler Treffpunkt eine wichtige Versorgungs- und Begegnungsfunktion für das Quartier und stärkt die soziale sowie funktionale Vernetzung im Stadtteil. Vor diesem Hintergrund bieten die vielfältigen Nutzungsstrukturen und die sehr gute Anbindung eine tragfähige Grundlage für städtebauliche Nachverdichtungsmaßnahmen und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Plangebiet.

In direkter Nachbarschaft – auf der anderen Straßenseite der Knauerstraße – befindet sich das denkmalgeschützte Holthusenbad. Hinter dem Freizeitbad ist entlang der Knauerstraße eine Grundschule angesiedelt. Gegenüber dem Plangebiet - südlich der Goernestraße - befindet sich ein denkmalgeschütztes Ensemble mit Backsteinfassaden aus den 1920er-Jahren. Sie bilden eine Blockrandbebauung um einen großzügigen Innenhof. Im Vergleich sind die Gebäudehöhen mit fünf Vollgeschossen hier deutlich höher als auf der anderen Straßenseite, im Geltungsbereich des sektoralen Bebauungsplans. Hinter der Blockrandbebauung – an der Gustav-Leo-Straße – ist der Kellinghusenpark verortet.

### **Angaben zum Wohnungsmarkt und zur Sozialstruktur**

Insbesondere in Ballungszentren wie Hamburg herrscht ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum.<sup>5</sup> Wegen stark gestiegener Bodenpreise und zuletzt hoher Baukosten entstehen neue Wohnungen vielfach eher im höherpreisigen Segment. Die Hamburger Stadtteil-Profile 2023 des Statistikamts Nord bestätigen, dass Eppendorf zu den hochpreisigen Wohnlagen in Hamburg zählt. Die durchschnittlichen Mietpreise liegen hier deutlich über dem stadtweiten Durchschnitt, was auf eine hohe Nachfrage und ein begrenztes Angebot an Wohnraum hinweist<sup>6</sup>.

<sup>5</sup> Vgl. Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung (vhw) (2025): Wohnungsbedarfsprognose: BBSR beziffert Neubaubedarf auf jährlich rund 320.000 Wohnungen URL: <https://www.vhw.de/nachricht/wohnungsbedarfsprognose-bbsr-beziffert-neubaubedarf-auf-jaehrlich-rund-320000-wohnungen/> [Abgerufen am: 25.04.2025]

<sup>6</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2023): Hamburger Stadtteil-Profile: Städtestatistik für Hamburg. URL: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/regionalstatistik-datenbanken-und-karten/hamburger-stadtteil-profile-staedtestatistik-fuer-hamburg> [Abgerufen am: 25.04.2025]

Im Stadtteil Eppendorf gibt es derzeit nur einen sehr geringen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen (2021: 4,2%).<sup>7</sup> Im Bezirk Hamburg-Nord sind insgesamt 9.141 Wohneinheiten mit einer Mietpreis- und Belegungsbindung (Stand: 2020) vorhanden. Bis 2030 sollen 4.990 dieser Bindungen auslaufen – das entspricht 54 %.

Die Sicherung der Umsetzung von sozial geförderten Wohneinheiten in Verbindung mit einer Mobilisierung bestehender Nachverdichtungspotenziale spielt daher eine übergeordnete Rolle, um eine langfristige Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbaren Wohnungen zu gewährleisten. Städtische Grundstücke stehen in Eppendorf dafür nicht zur Verfügung. Im Stadtteil sind (Wohnbau-)Grundstücke fast ausschließlich in privatem Besitz. Genossenschaften, die vielfach niedrigere Bestandsmieten anbieten können, sind lediglich an sechs Standorten im Stadtteil vorzufinden. Die städtische SAGA Unternehmensgruppe, die eine erhebliche Rolle bei der Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum spielt und regelmäßig zur Entstehung von sozial geförderten Wohnungen beiträgt, verfügt über nur ein Grundstück im gesamten Stadtteil.

Der Anteil an BewohnerInnen, die Leistungen gemäß SGB II beziehen, ist in Eppendorf vergleichsweise gering (2023: 2,7%; gesamtstädtisch 2023: 10,0%).<sup>8</sup> Dies ist ein Anzeichen dafür, dass entsprechender Wohnraum für Haushalte mit niedrigem Einkommen bei Neuvermietungen nicht zugänglich ist. Der Stadtteil Eppendorf weist eine überdurchschnittlich wohlhabende Bevölkerungsstruktur auf.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist für den Pkw-Verkehr sowie den Fahrrad- und Fußgängerverkehr über die Goernestraße und Knauerstraße öffentlich erschlossen. Es handelt sich um Anliegerstraßen mit einer geringen Verkehrsstärke. Der Radverkehr wird auf der Fahrbahn der verkehrsberuhigten Straßen (mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h) geführt, während für die Fußgänger separate Gehwege zur Verfügung stehen.

Auf dem Grundstück der Goernestraße 11 (Flurstück 526) befindet sich die Zufahrt für die im hinteren Bereich der Goernestraße 9 (Flurstück 525) gelegene Garage. Die Erschließung ist über eine Baulast gesichert.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur U-Bahnhaltestelle Kellinghusenstraße (ca. 150 m) und ist damit überdurchschnittlich gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Von hier sind die Schnellbahnenlinien U1 (Richtung Hauptbahnhof und Langenhorn) und U3 (Richtung Hauptbahnhof und Barmbek) zu erreichen sowie auch die Buslinien 22 (Richtung Blankenese) und 25 (Richtung Altona und Burgstraße). An der Eppendorfer Landstraße befindet sich darüber hinaus in ca. 100 m Entfernung die Bushaltestelle „Bezirkssamt Hamburg-Nord“ mit der Buslinie 114 (Dammtor/Klosterstern & Lufthansa-Basis).

### **Technische Erschließung**

Die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplangebiet (Flurstücke 525, 526, 547, 245, 528 und 529 der Gemarkung Eppendorf) in das in der Goernestraße vorhandene Mischwassersiel K DN 400 ist auf max. 28 l/s zu begrenzen. Bei Aufteilung der Menge auf die in der Goernestraße und Knauerstraße vorhandenen Siele ist zu beachten, dass von der

<sup>7</sup> Vgl. Ebd.

<sup>8</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2023): Hamburger Stadtteil-Profile: Städtestatistik für Hamburg. URL: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/regionalstatistik-datenbanken-und-karten/hamburger-stadtteil-profile-staedtestatistik-fuer-hamburg> [Abgerufen am: 25.04.2025]

Gesamtmenge (28 l/s) nur max. 15 l/s in das Mischwassersiel in der Knauerstraße eingeleitet werden dürfen.

Darüber hinausgehende Regenwassermengen sind im Plangebiet zu belassen bzw. zu bewirtschaften oder aber zeitverzögert dem öffentlichen Mischwassersielnetz zuzuführen.

Die erforderlichen Rückhaltekapazitäten auf den Grundstücken und die zulässigen Einleitmen gen der einzelnen Grundstücke/Flurstücke in die Siele sind im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung zu regeln.

Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann problemlos von den das Bebauungsplangebiet umgebenden Mischwassersielen aufgenommen werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Verteilnetzanlagen der Stromnetz Hamburg GmbH (SNH) mit einer Spannungsebene bis zu 1 kV, die der allgemeinen Versorgung der NetzkundInnen dienen. Im Zuge der geplanten Nutzungsintensivierung durch Nachverdichtung sowie zur Herstellung des Energienetzes (private Ladeinfrastruktur, elektrische Prozess- und Heizwärme mittels Wärmepumpen) wird ein Bedarf für mindestens eine weitere Netzstation gesehen. Zum Schutz der Leitungstrassen und zur Vermeidung von Versorgungsausfällen durch Wurzelwuchs ist außerdem die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern im Umfeld der Kabelleitungstrassen mit der Hamburger Energienetze GmbH abzustimmen.

#### 4. Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient, für die bereits Planrecht besteht und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden. Ferner besteht kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit weiteren aufgestellten oder aufzustellenden Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren.

Es wird mit dem Bebauungsplan auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Insgesamt besteht keine UVP-Pflicht nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 8) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54).

Des Weiteren liegen nach Prüfung der Sachlage keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189 S. 1) bestehen. Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen. Gleichwohl werden möglicherweise betroffene Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

## 5. Planinhalt und Abwägung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient gemäß § 9 Abs. 2d BauGB als Bebauungsplan der Wohnraumversorgung vordringlich dem Wohnen. Die Art der baulichen Nutzung wird weiterhin durch den Bau-stufenplan geregelt, welcher für das Gebiet „Wohngebiet“ gemäß übergeleiteter Baupolizeiverordnung festsetzt. Neben der Wohnnutzung sind daher u.a. mit dem Wohnen verträgliches, nicht-störendes Gewerbe – insbesondere solches, das den Bedürfnissen der Anwohnerinnen und Anwohner dient, soweit sein Störungsgrad als wohngebietsverträglich angesehen wird –, kleine Läden für die Bedürfnisse der Anwohnerinnen und Anwohner, nicht störende Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie unter Umständen kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzungen – insbesondere einer funktionalen Nutzungsmischung sowie der Stärkung wohnortnaher Versorgungsangebote – wird eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss städtebaulich erwünscht. Dies entspricht auch den Leitzielen des Hamburger Zentrenkonzepts, der Einzelhandelsleitlinien 2019 sowie des Nahversorgungskonzepts Hamburg-Nord. Weiterer Regelungsbedarf zur Art der baulichen Nutzung wird nicht gesehen. Die städtebauliche Ordnung wird gewahrt.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Goernestraße 11 (Goernestraße 11a) befindet sich ein leerstehendes Wohngebäude. Im Hinterhof des Grundstücks Goernestraße 13 (Goernestraße 13a) sind gegenwärtig nicht störende gewerbliche nutzungen verortet. Im Hinblick auf diese Gebäude liegen Baugenehmigungen vor; Art. 14 Grundgesetz (GG) ist zu beachten. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser nutzungen erfolgt im Rahmen des vorliegenden sektoralen Bebauungsplans jedoch nicht, da eine Verfestigung des baulich hoch verdichteten Hinterhofs aus städtebaulichen Gründen langfristig nicht angestrebt wird. Vielmehr soll der Blockinnenbereich innerhalb des Geltungsbereiches von baulichen Anlagen freigehalten werden, um die vorhandene Freiraumstruktur zu stärken sowie eine Durchgrünung zu ermöglichen (siehe auch Kapitel 5.2). Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Ausübung des Bestandsschutzes jedoch nicht gefährdet.

### 5.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die im Geltungsbereich vorhandene Bebauungsstruktur steht aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Zulässigkeiten (zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise) in deutlichem Kontrast zur Umgebung. Der sektorale Bebauungsplan Eppendorf 3 trifft nun die entsprechenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, um die räumlichen Qualitäten im Sinne einer Stadtreparatur herzustellen. Dies ist städtebaulich gerechtfertigt.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen verfolgt das städtebauliche Ziel, die Blockrandstruktur zwischen Eppendorfer Landstraße, Schrammsweg, Knauerstraße und Goernestraße zu vervollständigen und die stadtärmliche Fassung des Baublocks zu stärken. Die Rückstaffelung der straßenseitigen Bauflucht entlang der Goernestraße um 5,5 m wird bestandsgemäß beibehalten. Auch wenn sie städtebaulich nicht konstituierend für das Gebiet ist, trägt sie nachweislich zur funktionalen Belebung des öffentlichen Raums bei und verbessert sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die gestalterische Vielfalt im Straßenraum. Die hintere Baugrenze orientiert sich exemplarisch an der Gebäudetiefe des Bestandsbaus auf dem Grundstück Goernestraße Nr. 9 (Flurstück 525 der Gemarkung Eppendorf) und

bildet damit einen nachvollziehbaren städtebaulichen Rahmen. Die zulässige Bautiefe von bis zu 15 m ist als planerisches Angebot zu verstehen, das eine angemessene bauliche Ausnutzung ermöglicht. Die hintere Baugrenze unterstützt dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung, ohne den konkreten Zuschnitt oder die Erschließungsspielräume künftiger Bauvorhaben unzumutbar einzuschränken.

Die an der Knauerstraße festgesetzte Baugrenze nimmt die Gebäudeflucht der benachbarten Bebauung (u.a. Flurstück 817 der Gemarkung Eppendorf) auf, so dass sich entlang der Knauerstraße ein einheitliches städtebauliches Bild ergibt und den gestalterischen Belangen der städtebaulichen Erhaltungsverordnung Rechnung getragen wird. Die hintere Baugrenze bemisst sich ebenfalls sowohl am bereits vorhandenen Gebäudebestand auf dem Grundstück Knauerstraße Nr. 1 (Flurstück 529 der Gemarkung Eppendorf) als auch an den bestehenden Gebäudehöhen der angrenzenden Bebauung (Flurstücke 817, 818, 821 der Gemarkung Eppendorf). Daraus ergibt sich für die Knauerstraße 1 (Flurstück 529 der Gemarkung Eppendorf) eine ausnutzbare Bebauungstiefe von 12 m. Aufgrund des sehr atypischen Grundstückszuschnitts („Dreiecksgrundstück“) ist eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks Knauerstraße 1 (Flurstück 529 der Gemarkung Eppendorf) im Falle eines Gebäudeabgangs bzw. -neubaus trotz geschlossener Bauweise im Sinne einer architektonisch effizienten Nutzung nur eingeschränkt möglich, wenn bauordnungsrechtliche Abstandsflächen von der hinteren Grundstücksgrenze zum Flurstück 245 der Gemarkung Eppendorf abzubilden sind. Der überbaubare Bereich ist hier mit einer Größe von ca. 132 m<sup>2</sup> das kleinste in den Geltungsbereich einbezogene Baufenster. Auch hier soll ein möglichst großer Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zukünftig möglich sein. Daher ist in diesem Fall, neben der festgesetzten seitlichen grenzständigen Bebauung, die vordere sowie die hintere Baugrenze als baukörperbezogene Festsetzung im Sinne des § 6 Abs. 8 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBI. S. 525, 563), zuletzt geändert am 19. August 2025 (HmbGVBI. S. 506, 508) zu werten. Im Falle einer Neubebauung ist die festgesetzte geschlossene Bauweise zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten. Ziel ist es, eine klare städtebauliche Kante zu bilden und das Ortsbild im Sinne einer urbanen Raumfassung weiterzuentwickeln. Da bei baulicher Ausnutzung des Grundstücks Knauerstraße 1 (Flurstück 529 der Gemarkung Eppendorf) unter Beachtung der geschlossenen Bauweise und unter Berücksichtigung des atypischen Grundstückszuschnitts eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen bzgl. des Flurstücks 245 eintreten kann, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Beachtung der festgesetzten geschlossenen Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche als baukörperbezogenen Festsetzung die Möglichkeit einer Abweichung von den Vorgaben der HBauO zu prüfen.

Eine bauordnungsrechtlich genehmigte Unterschreitung der Abstandsflächen ist für das Flurstück 245 der Gemarkung Eppendorf (Goernestraße 15 & 17) nicht zu rechtfertigen, da das festgesetzte Baufenster in diesem Fall ausreichend groß bemessen und die Betroffenheit aufgrund des atypischen Grundstückszuschnittes nicht gleichermaßen erheblich ist. Zur Berücksichtigung der besonderen Grundstücksgeometrie im Übergang zwischen den Flurstücken 245 und 529 der Gemarkung Eppendorf wird die hintere Baugrenze auf dem Flurstück 245 leicht abgeschrägt. Durch diese Anpassung wird die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen bei voller baulicher Ausschöpfung der festgesetzten Baugrenzen auf dem Flurstück 245 ermöglicht. Zugleich schafft die Festsetzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vollständig bündige Eckbebauung in geschlossener Bauweise entlang

der seitlichen Grundstücksgrenze zum angrenzenden Flurstück 528. Die Regelung dient damit sowohl der Sicherung nachbarschützender Abstandsflächen als auch der städtebaulich angestrebten Ausbildung eines durchgängigen Blockrands. Da es sich insgesamt um eine regelhaft im Stadtgebiet vorkommende Ecksituation in Blockinnenbereichen handelt und sich die vorliegende Problematik bezüglich der Abstandsflächen lediglich aus dem atypischen Grundstückszuschnitt ergibt, liegen keine Anhaltspunkte für die Annahme ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor.

Da die in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke sehr lang und schmal geschnitten sind und zur Erreichung des städtebaulichen Ziels, den Blockrand zu schließen, die überbaubaren Grundstücksflächen bewusst auf den straßenseitigen Bereich beschränkt wurden, wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze zur Goernestraße und zur Knauerstraße um bis zu 5,5 m durch unterirdische Bauteile (z. B. Tiefgaragen, Kellerräume) zulässig, sofern öffentliche Belange gewahrt bleiben“ (siehe § 2 Nr. 2 der Verordnung).*

Die Ausnahmeregelung zur Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze zur Goernestraße und zur Knauerstraße durch unterirdische Bauteile berücksichtigt die besonderen Grundstücksverhältnisse und stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher. Die Einbeziehung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist erforderlich, um eine hohe wirtschaftliche und funktionale Nutzung der Baugrundstücke bzgl. unterirdischer Nutzungen (insbesondere Tiefgaragen) zu ermöglichen. Zudem dient die Festsetzung dazu, Lärmemissionen, insbesondere durch das oberirdische Parken und Befahren der Innenhöfe, zu vermeiden und damit die Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu erhöhen. Durch die Unterbringung der Stellplätze und Nebenanlagen in Untergeschossen wird eine Entwicklung zugunsten möglichst großer, zusammenhängender und hochwertiger Freiflächen ermöglicht, was dem städtebaulichen Leitbild einer offenen und durchgrünten Blockstruktur entspricht. Die festgesetzte Bemaßung von 5,5 m entspricht dem Abstand von der vorderen Baugrenze bis zur vorderen Grundstücksgrenze der an der Goernestraße gelegenen Flurstücke (Nr. 525, 526, 547, 245 und 528 der Gemarkung Eppendorf). Diese Festsetzung wird für die Knauerstraße (Flurstück 529 der Gemarkung Eppendorf) übernommen, da sie als städtebaulich angemessen und funktional ausreichend bewertet wird. Im Rahmen der Ausnahme können auch öffentliche Belange berücksichtigt werden, die einer vollständigen Ausnutzung der Baugrenzen entgegenstehen – hierzu zählt insbesondere der Schutz und Erhalt des vorhandenen Straßenbaumbestands. Gemäß § 4 Absatz 1 der Hamburgischen Baumschutzverordnung dürfen Bäume nicht beschädigt oder gefährdet werden. Bei der Planung von Untergeschossen oder Tiefgaragen ist nach § 4 Absatz 2 HmbBaumSchVO besonders auf den Wurzelraum Rücksicht zu nehmen. Dieser umfasst die Bodenfläche unterhalb der Baumkrone (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 Meter in alle Richtungen. Eingriffe in diesen Bereich können zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Vitalität und Standsicherheit der Bäume führen und sind daher im Regelfall unzulässig.

Darüber hinaus unterliegt auch der Kronenbereich dem Schutz nach § 4 Absatz 1 der Hamburgischen Baumschutzverordnung, wonach Bäume weder beschädigt noch in ihrer Entwicklung beeinträchtigt werden dürfen. Bauliche Eingriffe, die in den Bereich der Baumkrone hineinreichen oder solche erforderlich machen – etwa durch Rückschnittmaßnahmen – sind regelmäßig unzulässig, sofern sie die Vitalität oder das Wachstum des Baumes gefährden. Als fachliche Grundlage zur Bestimmung des erforderlichen Schutzmfangs kann ergänzend die

DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) herangezogen werden. Sie konkretisiert die Anforderungen an den Schutz des Kronenbereichs im Rahmen von Bauvorhaben. Innerhalb der Schutzfläche der Kronentraufe sind daher vorspringende Bauteile wie Balkone, Erker oder vergleichbare Vorbauten grundsätzlich auszuschließen, sofern sie eine Beeinträchtigung des Kronenvolumens erwarten lassen. Zur Sicherung des vorhandenen Straßenbaumbestands ist im Zuge der Baukörpergestaltung sicherzustellen, dass diese Schutzbereiche uneingeschränkt eingehalten werden.

Da es sich im Plangebiet um die Weiterentwicklung einer historisch gewachsenen, dichten Blockrandstruktur handelt, wird auf die Festsetzung überbaubarer Flächen im Innenhof bewusst verzichtet. Der Innenhof der Blockrandbebauung zwischen Goernestraße, Eppendorfer Landstraße, Schrammsweg und Knauerstraße ist bereits heute in hohem Maße baulich verdichtet. Eine weitere Innenentwicklung wird aus städtebaulichen und freiraumplanerischen Gründen ausgeschlossen. Ziel ist vielmehr, langfristig eine Verbesserung der klimatischen und ökologischen Situation im Quartier zu ermöglichen. Die langfristige Offenhaltung des Innenhofs unterstützt die Durchlüftung der Blockstruktur und verbessert damit die Luftzirkulation sowie das Mikroklima. Zudem bietet der nicht überbaute Hofbereich Potenzial für Entsiegelung, Begrünung und Regenwasserrückhaltung, was angesichts zunehmender klimatischer Belastungen – insbesondere urbaner Wärmeinseln und Starkregenereignissen – von hoher Bedeutung ist. Die Entwicklung des Innenhofes zu einer qualitätsvollen, nicht überbauten Freifläche ist als langfristiges städtebauliches Ziel zu verstehen. Eine kurzfristige bauliche Steuerung oder Förderung neuer Bau- oder Abrissabsichten ist nicht vorgesehen.

Die im Geltungsbereich genehmigten Gebäude im Innenhof genießen Bestandsschutz und können durch die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer weiterhin genutzt oder reaktiviert werden. Eine wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke – auch im Falle derzeit leerstehender Gebäude – bleibt weiterhin möglich. Eine städtebauliche Verträglichkeit mit dem vorhandenen Wohnen ist gegeben, da der Geltungsbereich bereits heute überwiegend als Wohngebiet genutzt wird und im geltenden Baustufenplan entsprechend als „Wohnen“ festgesetzt ist. Durch den sektoralen Bebauungsplan werden die bestehenden Nutzungen weder wesentlich beeinträchtigt noch unmöglich gemacht.

Ein entschädigungspflichtiger Planungsschaden im Sinne von § 42 BauGB ist vor dem Hintergrund der dem Bestandsschutz unterliegenden möglichen Art der baulichen Nutzung der Grundstücke somit nicht zu erwarten. Hinsichtlich der städtebaulichen Dichte führt die durch den Bebauungsplan getroffene Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit der geschlossenen Bauweise sowie der maximalen Gebäudehöhe von fünf Vollgeschossen entlang der Goernestraße bzw. Knauerstraße vielmehr zu einer erheblichen Steigerung der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke (für den gesamten Geltungsbereich ca. Verdreifachung der möglichen baulichen Bruttogeschoßfläche ggü. dem geltenden Planrecht (Baustufenplan)) und somit indirekt zur Erhöhung der Grundstückswerte.

Bestehende Nutzungen, auf die sich das neue Planrecht bezogen auf die überbaubaren Grundstücksflächen negativ auswirken kann, befinden sich lediglich auf den Flurstücken 526 und 547 der Gemarkung Eppendorf. Auf dem Flurstück 526 ist neben Garagen und Abstellflächen ein Wohngebäude (Goernestraße 11a) vorhanden, dass seit längerem nicht mehr in Nutzung ist. Die ursprüngliche Genehmigung des Gebäudes konnte über die Bauakten nicht nachvollzogen werden. Ungeachtet dessen ist davon auszugehen, dass dieses Gebäude dem Bestandsschutz unterliegt, trotz zukünftig fehlender überbaubarer Grundstücksfläche, sodass eine Reaktivierung der Wohnnutzung zukünftig potenziell zulässig ist. Eine Verpflichtung,

anteilig sozial geförderte Wohneinheiten unterzubringen, besteht für dieses Bestandsgebäude nicht, insbesondere da in diesem Fall kein neues Baurecht geschaffen wird. Selbst wenn das Gebäude (Goernestraße 11a) abgängig sein sollte und perspektivisch sodann nicht neu errichtet werden kann, kann durch die festgesetzte bauliche Dichte im sektoralen Bebauungsplan Eppendorf 3 immer noch eine gesamtheitlich höhere Ausnutzung des Grundstückes stattfinden. Ein Planungsschaden ist hier dementsprechend nicht zu erwarten.

Auf dem Flurstück 547 befinden sich im rückwärtigen Bereich Garagen sowie eine zweigeschossige gewerbliche Nutzung (Lagerflächen/Atelier). Auch bei einem Wegfall dieser Nutzung ist nicht von einem wirtschaftlichen Nachteil der GrundeigentümerInnen auszugehen, da auch hier die im sektoralen Bebauungsplan festgesetzte Dichte innerhalb des überbaubaren Bereichs eine bauliche Ausnutzung ermöglicht, welche den aktuellen Bestand gesamtheitlich überschreitet. Die bestehende Nutzung wird als mit dem Wohnen verträglich eingeschätzt. Der Bestandsschutz bleibt gewahrt.

Im Übrigen befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs keine weiteren Hinterhofnutzungen, bei denen das Vorliegen eines Planungsschadens im Sinne des § 42 BauGB anzunehmen wäre. Die mit dem Bebauungsplan einhergehenden planungsrechtlichen Festsetzungen führen weder zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung rechtlich geschützter Nutzungen noch zu einer Entwertung. Entschädigungspflichtige Tatbestände werden folglich nicht ausgelöst.

### **Zahl der Vollgeschosse sowie Gebäude- und Traufhöhen**

Im gesamten Geltungsbereich wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung in der Umgebung eine maximale Anzahl von fünf Vollgeschossen festgesetzt. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine einheitliche städtebauliche Gestaltung des Baublocks zwischen Eppendorfer Landstraße, Schrammweg, Knauerstraße und Goernestraße geschaffen. Zudem wird der angestrebten baulichen Dichte in diesem zentralen Stadtraum unter dem Aspekt der Wohnraumschaffung Rechnung getragen.

Neben der Geschossigkeit wird die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung von Gebäude- und Traufhöhen als Höchstmaß gesteuert. Die Ausbildung von Staffel- oder Dachgeschossen ist dementsprechend möglich. Die Gebäude- und Traufhöhen werden vom grunderzeitlichen Bestand abgeleitet, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu wahren.

Entlang der Goernestraße wird eine Gebäudehöhe von 25,60 m ü. NHN (über Normalhöhennull) festgesetzt. Das entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 20,00 m über Gelände (Geländehöhe 5,6 m ü. NHN). Abgeleitet ist dieses Höchstmaß von dem Gebäude auf dem Grundstück Eppendorfer Landstraße 80 (Flurstück 156 der Gemarkung Eppendorf), das entlang der Goernestraße prägend ist und die höchste Gebäudehöhe ausbildet. Die im Plangebiet maximal zulässige Gebäudehöhe ordnet sich dem gegenüberliegenden Denkmalschutzenensemble (Gebäudehöhe 25,70 m = 30,70 ü. NHN) deutlich unter und berücksichtigt im Zuge dessen die Belange des Denkmalschutzes. Sie sorgt für eine städtebaulich ausgewogene Integration der neuen Bebauung, die sich in das bestehende Ensemble einfügt, ohne dessen dominante Struktur zu überlagern. Die Festsetzung unterstützt zudem die Schaffung gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss, da diese, obwohl sie i.d.R. im Verhältnis zum Wohnungsbau höhere Raumhöhen erfordern, trotzdem unter Einhaltung der maximal zulässigen Geschossigkeiten und Trauf- sowie Gebäudehöhen und unter Berücksichtigung der darüberliegenden Wohnnutzung realisiert werden können.

Zusätzlich zur festgelegten maximalen Gebäudehöhe von 25,60 m ü. NHN wird eine Traufhöhe von höchstens 22,60 m ü. NHN festgesetzt. Das entspricht einer möglichen maximalen

Traufhöhe von 17,00 m über Gelände (Geländehöhe 5,6 m ü. NHN). Abgeleitet ist dieses Höchstmaß ebenfalls von dem Gebäude auf dem Grundstück Eppendorfer Landstraße 80 (Flurstück 156 der Gemarkung Eppendorf). Als höchstes Gebäude mit der höchsten Traufe entlang der Goernestraße dient es als städtebauliches Vorbild. Die festgesetzte Traufhöhe gewährleistet eine harmonische Eingliederung der neuen Bebauung in das bestehende Stadtbild. Sie verhindert eine übermäßige Massivität und unterstützt gleichzeitig die Ausbildung einer klaren Raumkante entlang der Straße. So trägt die Begrenzung der Traufhöhe wesentlich zur Wahrung des architektonischen Charakters der Umgebung bei, insbesondere hinsichtlich der Gestaltung des obersten Geschosses.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Trauf- und Gebäudehöhen wird eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung bzw. Schließung des bestehenden Blockrands an der Goernestraße erreicht. Gleichzeitig wird eine dem Standort angemessene bauliche Dichte ermöglicht. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von dringend benötigtem und bezahlbarem Wohnraum zu schaffen und zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Das stellt eine für Eigentümer zumutbare Regelung dar.

Entlang der Knauerstraße weist das an den Geltungsbereich anschließende Gebäude mit der Nr. 7 (Flurstück 817 der Gemarkung Eppendorf) gemäß der Bauakten eine Gebäudehöhe von 16,10 m und eine Traufhöhe von 13,50 m über Gelände auf. Dementsprechend wird im sektoralen Bebauungsplan für das Grundstück Knauerstraße 1 (Flurstück 529 der Gemarkung Eppendorf) eine maximale Gebäudehöhe von 21,20 m ü. NHN sowie eine maximale Traufhöhe von 18,60 m ü. NHN festgesetzt (Geländehöhe 5,1 m ü. NHN). Das Flurstück 529 der Gemarkung Eppendorf orientiert sich zur Knauerstraße hin und steht somit in direktem städtebaulichen Bezug zur dortigen Bebauung. Die Festsetzung dieser Höhen sorgt für eine harmonische Integration in das Straßenbild und gewährleistet eine Weiterführung der städtebaulichen Struktur in der Knauerstraße, ohne das bestehende Umfeld optisch zu dominieren oder zu stören. Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Knauerstraße 1 hat derzeit eine Gebäudehöhe von ca. 11,80 m über Gelände. Anders als bei einigen Gebäuden an der Goernestraße ist mit einem potenziellen Abgang aufgrund von Leerstand nicht zu rechnen. Im Falle einer baulichen Erweiterung oder eines Neubaus auf diesem Grundstück ist jedoch eine höhere bauliche Dichte möglich. Private Belange werden nicht beschnitten.

## **Bauweise**

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um der städtebaulichen Prägung des Umfelds sowie der historisch gewachsenen Blockrandstruktur im Quartier zwischen Eppendorfer Landstraße, Schrammsweg, Knauerstraße und Goernestraße Rechnung zu tragen. Die umliegende Bebauung ist in weiten Teilen durch eine geschlossene Bauweise mit klar gefassten Raumkanten und jeweils einheitlichen Baufluchten geprägt, sodass die getroffene Festsetzung eine konsequente städtebauliche Fortschreibung der bestehenden Strukturen darstellt. Ziel der Planung ist es, die vorhandenen Nachverdichtungspotenziale im Sinne der übergeordneten Entwicklungsziele von Senat und Bezirk (vgl. Kapitel 3.3) bestmöglich zu nutzen und zugleich eine städtebaulich verträgliche Einbindung neuer Baukörper zu gewährleisten. Die starke bauliche Vorprägung des Blocks (vgl. Abbildung 4, Seite 15) bildet hierfür die tragfähige städtebauliche Grundlage. Die Festsetzung einer offener Bauweise würde den ortstypischen städtebaulichen Rahmen, die Maßgaben eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie die Anforderungen an die Schaffung dringend benötigten Wohnraums in

innerstädtischer Lage nicht erfüllen. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise ist daher städtebaulich geboten und im Rahmen der Abwägung sachgerecht.

Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Goernestraße Nr. 9 (Flurstück 525 der Gemarkung Eppendorf) wurde bereits fünfgeschossig (zzgl. eingeschossigem rückwärtigen Anbau) in geschlossener Bauweise errichtet und entspricht damit den städtebaulichen Zielsetzungen des sektoralen Bebauungsplans. Aufgrund seiner baulichen Substanz und der Integration in die bestehende Blockrandstruktur ist von einem Abgang des Gebäudes nicht auszugehen. Das Gebäude weist im Erdgeschoss zum Innenhof hin eine Bautiefe von ca. 15 m auf, während die darüber liegenden Geschosse eine geringere Bautiefe von ca. 12 m haben. Im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen baulichen Erweiterung sind gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO die nachbarlichen Belange zu berücksichtigen, insbesondere im Hinblick auf die rückwärtige Bebauung des Grundstücks Goernestraße Nr. 7 (Flurstück 954 der Gemarkung Eppendorf). An den seitlichen Fassaden der Gebäude Nr. 7a, 7b und 7c befinden sich Fensteröffnungen einer Wohnnutzung; den vorliegenden Bauakten zufolge handelt es sich hierbei jedoch nicht um Fenster zu Aufenthaltsräumen (siehe auch Kapitel 5.2.1 Verschattung). Durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise werden insoweit keine städtebaulichen oder bauordnungsrechtlichen Konflikte ausgelöst. Die Festsetzung einer hinteren Baugrenze ermöglicht hier jedoch eine einzelfallbezogene Prüfung künftiger Vorhaben und gewährleistet eine flexible städtebauliche Einordnung, die sich im Bedarfsfall am vorhandenen Baukörper orientieren kann.

Bei Abgang und Neubau des Gebäudes auf dem Grundstück Goernestraße 11 (Flurstück 526 der Gemarkung Eppendorf) ist gemäß den Festsetzungen des sektoralen Bebauungsplans eine Gebäudetiefe von bis zu 15 m zulässig. Das benachbarte Gebäude auf dem Grundstück Goernestraße 9 (Flurstück 525 der Gemarkung Eppendorf) weist aktuell in den Geschossen ab dem ersten Obergeschoss eine bauliche Tiefe von 12 m auf. Die geplante einheitliche Bautiefe von 15 m entlang der Goernestraße führt unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Situation zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung des Gebäudes Goernestraße 9. Insbesondere aufgrund der nordöstlichen Ausrichtung der Fassaden sowie der zueinander versetzten Stellung der Gebäude ist von einer weiterhin ausreichenden Belichtung aller Wohneinheiten auszugehen. Nach den vorliegenden Bauunterlagen handelt es sich bei den Wohnungen in der Goernestraße 9 um durchgesteckte Einheiten mit Aufenthaltsräumen auf beiden Gebäudeseiten, wodurch eine angemessene Belichtung weiterhin gewährleistet ist (siehe auch Kapitel 5.2.1 Verschattung).

Die Bebauung der übrigen Grundstücke an der Goernestraße (Flurstücke 526, 547, 245 und 528 der Gemarkung Eppendorf) entspricht noch nicht den Entwicklungszielen des sektoralen Bebauungsplans. Die im derzeit geltenden Baustufenplan vorgesehene offene Bauweise wurde ebenfalls nicht vollständig umgesetzt. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen seitlichen Abstandsflächen werden lediglich teilweise ausgebildet. Die auf den Grundstücken Goernestraße 11–17 (Flurstücke 526, 547, 245) errichteten Gebäude weisen bezüglich der Bauweise eine ähnliche städtebauliche Systematik auf: Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze erfolgt jeweils eine geschlossene oder nahezu geschlossene Bebauung. An diesen Fassadenseiten sind keine Fenster oder sonstigen Öffnungen vorhanden. Auf den jeweils übrigen Seiten der Gebäude im Südosten befinden sich Türen oder Fenster, wobei zu den benachbarten Grundstücksgrenzen Abstände von bis zu 3 m eingehalten werden. (Hinweis: Die Gebäude Goernestraße 15 und 17 befinden sich beide auf dem Flurstück 245 und bilden einen gemeinsamen Baukörper aus.) Das Gebäude auf dem Grundstück Goernestraße 11 (Flurstück 526) steht derzeit leer; Türen und Fenster sind durch Gitter gesichert. Auch das Gebäude auf

dem Grundstück Goernestraße 15 (Flurstück 245) weist Leerstand auf. Wegen des baulichen Zustands ist ein fortschreitender Substanzverfall nicht auszuschließen. Ein Abgang der Gebäude ist zu erwarten.

Eine schrittweise Umsetzung der geschlossenen Bauweise ist demzufolge aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur möglich, ohne dass das Gebot der Rücksichtnahme oder nachbarschaftliche Interessen unmittelbar berührt sind. Unzumutbare städtebauliche Zustände sind durch die Umsetzung nicht zu erwarten. An den jeweils angrenzenden Fassaden der Nachbargebäude befinden sich keine Fenster oder Türen, sodass Beeinträchtigungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung oder Erschließung ausgeschlossen werden können. Die Erreichung der Planungsziele wird durch die bestehende städtebauliche Struktur folglich nicht beeinträchtigt. Vielmehr trägt die geplante Neuordnung der Bebauung dazu bei, einer Verfestigung städtebaulicher Missstände entgegenzuwirken und einen einheitlichen sowie hochwertigen Gestaltungskanon für die Blockrandbebauung zu schaffen.

Das Gebäude auf dem Grundstück Goernestraße 19 (Flurstück 528 der Gemarkung Eppendorf) baut im Bestand zwar ebenfalls nahezu geschlossen an die nordwestliche Grundstücksgrenze, aber hier sind – im Gegensatz zu den vorgenannten Gebäuden – in der Fassadenfläche Fenster verortet. Laut Bauakte liegen dahinter jeweils eine Küche sowie jeweils ein Aufenthaltsraum, der aber auch über ein anderes Fenster belichtet werden kann. Hier ist im Rahmen von § 22 Abs. 3 BauNVO bei Abgang des Gebäudes auf dem Grundstück Goernestraße 17 (Flurstück 245 der Gemarkung) ggf. das Gebot der Rücksichtnahme einzuhalten. Die Grundstücke Goernestraße 11-19 sind jedoch im Besitz eines gemeinsamen privaten Eigentümers. Dieser hat gegenüber dem Planungsträger angezeigt, dass er zeitnah eine Entwicklung entsprechend den Festsetzungen des sektoralen Bebauungsplans anstrebt, so dass an dieser Stelle keine städtebaulichen Konflikte oder unzumutbaren Zustände zu erwarten sind.

Das Gebäude auf dem Grundstück Knauerstraße 1 folgt der Systematik einer asymmetrischen Grenzbebauung: Zur Seite des Grundstücks Goernestraße 19 wird in relativ geringer Entfernung nahezu an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut, während zur Seite des Grundstücks Knauerstraße 7 ein seitlicher Abstand von etwa 2 m eingehalten wird. In der seitlichen Fassadenfläche zur Goernestraße 19 hin befindet sich im Erdgeschoss ein Fenster. Der Hauseingang ist auf der gegenüberliegenden Seite des Gebäudes angeordnet. Hinter dem Fenster befindet sich laut Bauakten ein Wohnraum, der sich als offener Raum von der Gebäudevorderseite bis zur rückwärtigen Fassade erstreckt. Bei einer Gebäudetiefe von etwa 12 m kann davon ausgegangen werden, dass auch im Falle einer heranrückenden Nachbarbebauung (aus Richtung Goernestraße 19, erforderlich durch die festgesetzte geschlossene Bauweise) eine ausreichende natürliche Belichtung des Wohnraums über Fensteröffnungen in der straßenzugewandten Fassade und/oder in der rückwärtigen Gebäudeseite sichergestellt werden kann. Unzumutbare Wohnverhältnisse sind nicht unmittelbar zu erwarten (siehe auch Kapitel 5.2.1 Verschattung). Die Situation ist im Rahmen der planungsrechtlichen Prüfung unter Beachtung des Gebots der Rücksichtnahme gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO abschließend zu bewerten.

Das Gebäude auf dem Grundstück Knauerstraße 7, das an den Geltungsbereich des sektoralen Bebauungsplans angrenzt, baut geschlossen an die Grundstücksgrenze an. Es springt jedoch in Richtung des Hinterhofs auf einer Länge von ungefähr 5 m um 1 m zurück. In diesem Rücksprung sind jeweils Fenster zu einem Aufenthaltsraum eingelassen. Zudem sind an der seitlichen, rückspringenden Fassadenwand kleine Fenster vorzufinden, hinter denen laut Bauakte jeweils das Badezimmer verortet ist. Anhand der Wohnungsgrundrisse ist ablesbar, dass

potenziell ausreichend weitere, gut belichtete Wohnräume je Wohneinheit vorhanden sind (siehe auch Kapitel 5.2.1 Verschattung). Ein Abgang des Gebäudes an der Knauerstraße 1 ist nicht unmittelbar zu erwarten. Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO ist bei Neubau oder wesentlichen baulichen Änderungen zu bewerten, ob ebenfalls ein Rücksprung im hinteren Gebäudebereich erforderlich ist, um adäquate Belichtungsverhältnisse sicherzustellen. Gestalterische Vorbilder für eine solche bauliche Ausformung bestehen an den Grundstücksgrenzen zwischen den Gebäuden Knauerstraße 7 und 9 sowie zwischen Knauerstraße 9 und 11.

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise dient insgesamt der städtebaulichen Ordnung, indem sie eine bestehende atypische und städtebaulich uneinheitliche Bebauungslage – zwischen offener und faktisch grenzständiger Bauweise – zugunsten klarer, bauordnungsrechtlich zulässiger Verhältnisse, insbesondere im Hinblick auf Abstandsflächen und Brandschutz, strukturell neu ordnet und erstmals rechtskonform fixiert.

### **Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Der sektorale Bebauungsplan setzt für die Flurstücke entlang der Goernestraße (Flurstücke 525, 526, 547 und 245) und für das Flurstück 529 an der Knauerstraße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Dies ergibt sich aus dem Bestand. Die Bodenversiegelung soll auf ein Minimum reduziert werden, jedoch die Nutzung der Grundstücke und der Erhalt der „grauen Energie“ (Bestandsgebäude) im Hinterhof bzw. in den rückwärtigen Grundstücksarealen abgebildet werden. Die graue Energie bezeichnet dabei die Energie, die für die Herstellung, den Transport und die Entsorgung von Baumaterialien sowie für die Errichtung und den Betrieb eines Gebäudes aufgewendet wurde. Der Erhalt bestehender Gebäude hilft, diese bereits investierte Energie zu schonen und die Umwelt- und Klimabelastung zu minimieren. Eingeschlossen ist auch die ausdrücklich vorgesehene Möglichkeit einer vollständigen Versiegelung der straßenseitigen Grundstücksbereiche – entsprechend der heutigen Bestandssituation. Der Rücksprung der Baugrenze wird an dieser Stelle bewusst städtebaulich aufgenommen, um auch weiterhin eine Belebung und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Straßenraums zu ermöglichen.

Gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 durch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich zulässig, soweit die zusätzlich überbauten Grundflächen 50 % der festgesetzten GRZ nicht überschreiten. Eine Überschreitung ist jedoch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf eine GRZ von maximal 0,8 begrenzt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist eine Ermessensentscheidung der Bauaufsichtsbehörde und im Einzelfall zu prüfen und zu bewerten.

Für das Flurstück an der Ecke Goernestraße/Knauerstraße (Flurstück 528 der Gemarkung Eppendorf) wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen baulichen Struktur und Dichte des Bestands und trägt der prägenden Lage des Grundstücks an einer städtebaulich bedeutenden Ecke Rechnung. Die erhöhte GRZ ermöglicht angesichts des besonderen Zuschnitts sowie der Lage eine intensive Nutzung des Grundstücks mit dem Ziel, städtebaulich verträgliche und funktionsgerechte Nutzung im Sinne der sektoralen Planung zu sichern. Gleichzeitig soll die bauliche Dichte zur Schaffung urbaner Qualitäten beitragen - etwa durch den Bezug zum öffentlichen Raum. Da die nicht-überbaubaren Flächen straßenseitig orientiert sind und eine aktive Nutzung des öffentlichen Raums – etwa durch Außengastronomie oder gewerbliche Erdgeschossnutzungen – gewünscht ist, kann eine vollständige Versiegelung der Grundstücksfläche im Einzelfall

erforderlich sein. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung einer durchmischten, belebten Erdgeschosszone und zur funktionalen Verzahnung mit dem öffentlichen Raum wird daher eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird im vorliegenden Bebauungsplan bewusst abgesehen. Die städtebauliche Dichte wird durch die Kombination aus der Festsetzung der maximal zulässigen Geschossigkeit, der absoluten Gebäudehöhe sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) hinreichend und rechtssicher gesteuert. Die planerischen Vorgaben ermöglichen eine differenzierte Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung, die den spezifischen städtebaulichen Gegebenheiten des Plangebiets Rechnung trägt.

Für die im Plangebiet liegenden Grundstücke ergeben sich daraus faktische Geschossflächenzahlen zwischen ca. 1,3 und 2,5. Diese Werte sind im Hinblick auf die vorhandene städtebauliche Struktur, die Lagegunst sowie die infrastrukturelle Erschließung als städtebaulich angemessen zu bewerten.

Der sektorale Bebauungsplan ist laut aktueller Kommentierung nicht an die Orientierungswerte der BauNVO gebunden und ersichtlich dafür angelegt, eine hohe bauliche Dichte zum Zweck der Wohnraumschaffung zu erreichen.<sup>9</sup>

Das Maß der baulichen Nutzung ist aus städtebaulichen Gründen dementsprechend gewünscht und gerechtfertigt,

- um eine städtebauliche und nutzungsstrukturelle Aufwertung zu erreichen und städtebaulichen Missständen durch zunehmenden Leerstand vorzubeugen,
- um die Planungskonzepte des Senats zur nachhaltigen Innenentwicklung und Verdichtung innerhalb des bebauten Stadtgebiets des Stadtstaates Hamburg entsprechend der Leitlinie zum „Hamburger Maß“ umzusetzen,
- weil sich die Gebäudekubatur in die städtebauliche Umgebung einfügt und diese bauliche Dichte vor dem Hintergrund der integrierten Lage als angemessen und zeitgemäß zu bewerten ist,
- um die städtebauliche Leitlinie des flächensparenden Bauens zu verwirklichen und um einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche (flächensparendes Bauen) kann die bauliche Nutzung von Außenbereichen verhindert werden. Damit wird die Vorschrift des § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt,
- da durch die günstige Lage des Geltungsbereichs in der Nähe zu wichtigen zentrumsnahen Arbeitsstätten, Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten (z.B. Eppendorfer Landstraße) sowie die gute Anbindung an den ÖPNV sichergestellt wird, dass die Bedürfnisse der wohnortnahmen Versorgung und der Mobilität auch im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt werden und ein Beitrag zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs geleistet wird. Dem Senatsziel von „Mehr Stadt in der Stadt“ und dem übergeordneten Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ wird in dieser Hinsicht in besonderer Weise Rechnung getragen,

---

<sup>9</sup> Vgl. Ernst, Ingo/ Zinkahn, Walter/ Bielenberg, Dieter (Hrsg.), Baugesetzbuch. Kommentar, 144. Lieferung, 2021, § 9 Rn. 244d.

- um einen Beitrag zur Wohnraumversorgung in einem Gebiet mit sog. „angespanntem Wohnungsmarkt“ zu leisten. Aufgrund der hohen Lagegunst der Grundstücke in integrierter, zentrumsnaher Lage mit einer sehr guten ÖPNV-Anbindung kann in besonderer Weise ein Beitrag zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage der Bevölkerung geleistet werden.

Trotz der hohen städtebaulichen Dichte werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch folgende mindernde und ausgleichende Maßnahmen gewahrt:

- planungsrechtliche Sicherung eines Innenhofs ohne überbaubare Flächen,
- Förderung eines hohen Freiflächenanteils,

Das Plangebiet verfügt über eine gut erschlossene und urbane Lage und darüber hinaus über eine sehr gute Freiraumversorgung mit einer hohen Erholungsfunktion im unmittelbaren Umfeld (Lage nahe des Kellinghusenparks und Eppendorfer Parks).

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden zudem dadurch vermieden, dass

- die Effizienz von Infrastrukturkosten durch Nachverdichtung erhöht wird,
- von einer Nachverdichtung des Innenhofs abgesehen wird.

### 5.2.1 Verschattung

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten baulichen Dichte kommt dem Aspekt der Sonnung im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht zu. Die geplante Nachverdichtung führt voraussichtlich zu zusätzlichen Verschattungswirkungen im Umfeld. Vor diesem Hintergrund wurde ein Verschattungsgutachten erstellt.

Das Gutachten untersucht zwei Szenarien:

**Szenario 1:** Betrachtet wird die Verschattungswirkung bei vollständiger baulicher Realisierung der im Bebauungsplan Eppendorf 3 festgesetzten maximal zulässigen Dichte. Die Ergebnisse dienen als zentrale Abwägungsgrundlage für mögliche Beeinträchtigungen der Gebäude im Hinterhof sowie in der angrenzenden Nachbarschaft.

**Szenario 2:** Für die Gebäude Goernestraße 9 und Knauerstraße 1 ist – wie bereits dargelegt – aus unterschiedlichen Gründen kurzfristig keine bauliche Veränderung zu erwarten. In diesem Szenario werden die beiden Gebäude daher im Bestand berücksichtigt, während für die übrigen im Plangebiet gelegenen Grundstücke (Goernestraße 11 bis 19) weiterhin die maximal mögliche Bebauung angenommen wird. Folgerichtig liegen für diese Grundstücke ausschließlich Ergebnisse aus Szenario 2 vor. Szenario 1 geht von einer vollständigen Ausschöpfung der baulichen Dichte aus und berücksichtigt daher keine Messpunkte an den Fassaden von Goernestraße 9 und Knauerstraße 1. Das Szenario 2 bildet eine potenzielle Übergangsphase bis zur vollständigen städtebaulichen Umsetzung des Bebauungsplans ab und ermöglicht eine differenzierte Beurteilung der Verschattungswirkungen auf diese beiden Bestandsgebäude (Goernestraße 9 und Knauerstraße 1). Für die unmittelbare Nachbarschaft kann dieses Szenario ebenfalls ergänzend herangezogen werden, insbesondere sofern sich Verbesserungen bezüglich der Besonnungsdauer oder der Besonnungsveränderung im Winterhalbjahr ergeben.

Bei der Bewertung der Besonnungs- bzw. Verschattungssituation ist generell zu beachten, dass weder für die Bebauungsplanung noch für die Genehmigungsebene rechtsverbindliche Grenz- oder Richtwerte oder eindeutige gesetzliche Vorgaben hinsichtlich der Besonnungsdauer existieren. Weder das Baugesetzbuch noch die Hamburgische Bauordnung enthalten eine Definition dessen, was unter einer ausreichenden Besonnung zu verstehen ist. Ebenso fehlen konkretisierende Rechtsvorschriften, die Richt- oder Grenzwerte für eine zumutbare Verschattung festlegen.

Gleichwohl sind für die Bewertung von Besonnung und Verschattung Maßstäbe zu wählen, die eine gewisse Vergleichbarkeit ermöglichen und die in der Praxis üblicherweise verwendet werden. Aus diesem Grund wird regelhaft die technische Norm DIN EN 17037 „Tageslicht in Gebäuden“ als Orientierung herangezogen (einsehbar an der Technischen Universität Hamburg-Harburg, Universitätsbibliothek, Denickestraße 22, 21073 Hamburg). Neben einem europaweiten, standardisierten Berechnungsverfahren für die Tageslichtversorgung in Innenräumen enthält die DIN-Norm Empfehlungen für die Dauer der Besonnung in Aufenthaltsräumen.

Diese Herangehensweise findet auch Bestätigung in der 2021 veröffentlichten und 2025 aktualisierten Handreichung „Einheitliche Standards für Verschattungsstudien im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und Hinweise für die Abwägung“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) der Freien und Hansestadt Hamburg. Die genannte Norm empfiehlt für eine ausreichende Tageslichtversorgung in Innenräumen eine Mindestbesonnungsdauer von 1,5 Stunden (90 Minuten) im Zeitraum vom 1. Februar bis zum 21. März.

Ob zusätzliche Verschattungswirkungen im Umfeld der möglichen Bebauung als zumutbar oder erheblich einzustufen sind, bemisst sich nicht nur an der Besonnungsdauer zur Tag- und Nachtgleiche (Stichtag 20. März), sondern insbesondere auch an den Veränderungen der Besonnungszeiten im sonnenarmen Winterhalbjahr. Die Wohnqualität hinsichtlich der Besonnung kann auch bei Einhaltung eines DIN-Wertes unzumutbar beeinträchtigt sein, wenn im Winterhalbjahr, in denen in unseren Breitengraden das Sonnenlicht als besonders wertvoll empfunden wird, die Möglichkeit der Sonneneinstrahlung durch verschattende Bauten des Vorhabens wesentlich bzw. deutlich spürbar verringert wird. Richtwerte für die Grenze des Zumutbaren existieren jedoch auch hier nicht. Im vorliegenden Verschattungsgutachten finden beide Aspekte entsprechend Berücksichtigung.

## **Ergebnisse**

Im Folgenden wird die Betroffenheit der Gebäude in der Nachbarschaft sowie im Hinterhof hinsichtlich der Besonnungsdauer und der Veränderungen der Besonnungszeiten im Winterhalbjahr dargestellt. Die ausführliche Abwägung der Auswirkungen auf die Wohngebäude erfolgt im nachstehenden Unterkapitel „Zusammenfassende Abwägung“.

### **Goernestraße 7 a-c:**

Szenario 1: Beim Wohngebäude Goernestraße 7 a-c (Flurstück 945 der Gemarkung Eppendorf), das nordwestlich an den Geltungsbereich des sektoralen Bebauungsplans angrenzt, sind gemäß Bauakten an der betroffenen Ostfassade ausschließlich Küchen-, Treppenhaus- und Badezimmerfenster vorhanden. Es handelt sich um durchgesteckte Wohnungen, deren Aufenthaltsräume sämtlich an der Westfassade liegen. Da somit keine Aufenthaltsräume an der Ostfassade von einer Verschattung betroffen sein können, ist eine weitergehende Bewertung dieser Fassadenseite auch bezüglich der Veränderung der Besonnungszeiten im Winterhalbjahr nicht erforderlich. Eine DIN-konforme Besonnung ist hier dennoch weiterhin

gewährleistet. Auch die Ostfassade erfüllt mit einer Besonnungsdauer von über 96 Minuten unverändert die Anforderungen der DIN.

Szenario 2: Es ergeben sich gegenüber Szenario 1 keine Änderungen bzw. Verbesserungen bezüglich der Besonnungsdauer oder der Veränderung der Besonnungszeiten im Winterhalbjahr.

Goernestraße 9:

Szenario 2: Das Gebäude auf dem Grundstück Goernestraße 9 (Flurstück 525 der Gemarkung Eppendorf), welches derzeit als nicht abgängig einzuschätzen ist, verzeichnet bei Umsetzung des sektoralen Bebauungsplans an der Fensterreihe der Nordostfassade in allen Geschossen eine zusätzliche Verschattung. Die Fenster werden allerdings auch im Bestand gesamtheitlich nicht DIN-konform besonnt. Hier ist ebenso eine starke Abnahme der Besonnungszeiten im Winterhalbjahr zu verzeichnen. Bei den betroffenen Räumen handelt es sich allerdings um Küchen. Laut Bauakte sind die Wohnungen durchgesteckt und verfügen über Aufenthaltsräume an der Südfassade (Richtung Goernestraße). Die Aufenthaltsräume werden hier am 20. März nicht durch das Neubauvorhaben verschattet, so dass insgesamt eine DIN-konforme Besonnung gewährleistet bleibt.

Goernestraße 11a:

Szenario 1: Das Gebäude Goernestraße 11a im Hinterhof des Gebäudes Goernestraße 11 (Flurstück 526 der Gemarkung Eppendorf) ist derzeit ungenutzt. Gemäß den weiterhin gelgenden Festsetzungen des Baustufenplans zur Art der baulichen Nutzung wäre hier sowohl Wohnen als auch nicht störendes Gewerbe zulässig. Ob eine Reaktivierung des leerstehenden Gebäudes stattfindet und welche Nutzung im Detail angestrebt wird, ist derzeit nicht bekannt.

Das Verschattungsgutachten zeigt, dass bei Umsetzung des sektoralen Bebauungsplans das Erdgeschoss nicht mehr DIN-konform besonnt würde. Das 1. Obergeschoss erreicht mit ca. 93 Minuten jedoch weiterhin die Mindestbesonnungsdauer – ebenso wie die darüber liegenden Geschosse (96-176 Minuten). Die Besonnungsdauer reduziert sich im Rahmen der Umsetzung des sektoralen Bebauungsplans insgesamt deutlich. Am 20. März sind Abnahmen der direkten Sonneneinstrahlung von bis zu 173 Minuten festzustellen. Im Winterhalbjahr beträgt die Besonnungsabnahme zwischen 73 und 100 Prozent, sodass das Gebäude in den Monaten Oktober bis Februar keine direkte Besonnung erhält. Die deutlichen Abnahmen der direkten Sonneneinstrahlung im Winterhalbjahr stellen potenziell eine wesentliche Beeinträchtigung der Belichtung dar. Im Unterkapitel „Zusammenfassende Abwägung“ wird dazu Stellung bezogen.

Szenario 2: Es ergeben sich gegenüber Szenario 1 keine wesentlichen Änderungen bzw. Verbesserungen bezüglich der Besonnungsdauer oder der Veränderung der Besonnungszeiten im Winterhalbjahr.

Goernestraße 13a:

Szenario 1: Das gewerblich genutzte Gebäude Goernestraße 13a im Hinterhof der Goernestraße 13 (Flurstück 547 der Gemarkung Eppendorf) wird durch das Neubauvorhaben überwiegend an der südlichen Ostfassade verschattet. Es sind insbesondere im südlichen Bereich Besonnungsabnahmen von bis zu 219 Minuten im Erdgeschoss festzustellen.

Bei der Beurteilung der Verschattung von gewerblichen Räumen ist zu beachten, dass eine direkte Besonnung von Arbeitsstätten bzw. gewerblich genutzten Räumen nach Arbeitsstättenverordnung nicht erforderlich ist. Somit sind keine gesetzlichen oder normativen Vorgaben für eine direkte Besonnung abzuleiten. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass gesunde Arbeitsverhältnisse auch ohne eine direkte Besonnung erreicht werden können, etwa durch eine künstliche Belichtung der Arbeitsräume in Kombination mit einer in Bezug auf die Besonnung und Belichtung günstigen Positionierung von Pausenräumen und Kantinen.

Die Gebäude Goernestraße 13 und Goernestraße 13a befinden sich im Eigentum des gleichen Grundeigentümers. Eine bauliche Sicherung der gewerblichen Hauptnutzung im Hinterhof findet über den Bebauungsplan nicht statt. Im Rahmen der Angebotsplanung ist dementsprechend eine differenzierte Betrachtung auf Ebene der Baugenehmigung möglich. Es ist jedoch gesamtheitlich von der Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse auszugehen.

Szenario 2: Wie zuvor ausgeführt ist die DIN 17037 für gewerbliche Räume nicht unmittelbar heranzuziehen – dient hier aber zu Vergleichszwecken als Grundlage. Gegenüber dem Szenario 1 ergeben sich leichte Verbesserungen bei der Besonnungsdauer. Eine DIN-konforme Besonnung kann jedoch weiterhin lediglich bei einem betroffenen Fenster im 1. OG erreicht werden. Ansonsten bleiben die Fensterfronten gleichermaßen DIN-konform bzw. nicht-DIN-konform besonnt.

#### Knauerstraße 1:

Szenario 2: Das Gebäude auf dem Grundstück Knauerstraße 1 (Flurstück 529 der Gemarkung Eppendorf), wird derzeit als nicht abhängig eingestuft. Das Wohngebäude wird durch das geplante Bauvorhaben an der Nordwest- und seitlichen Südfassade verschattet. Allerdings waren hier die Besonnungswerte bereits im Bestand durchgehend nicht DIN-konform. Im Winterhalbjahr ergeben sich an der Südfassade im Erdgeschoss und an der Nordwestfassade im 2. Obergeschoss Mehrverschattungen. Es handelt sich gemäß Bauakte insgesamt um eine zusammenhängende Wohneinheit, sodass auch Aufenthaltsräume an der Südostfassade zur Knauerstraße angeordnet sind. Diese wird unverändert DIN-konform besonnt und hat im Winterhalbjahr bei den Aufenthaltsräumen keine Abnahmen zu verzeichnen.

#### Knauerstraße 7 - 11:

Szenario 1: Die Aufenthaltsräume an der Nordwestfassade des Wohngebäudes Knauerstraße 7-11 (Flurstücke 817, 818, 821 der Gemarkung Eppendorf), das an den Geltungsbereich angrenzt, werden weder im Bestand noch nach einer vollständigen Umsetzung des Planungsrechts DIN-konform besonnt. Die Nordwestfassade ist im Winterhalbjahr auch nicht durch zusätzliche Verschattung betroffen. Gemäß Bauakte handelt es sich um durchgesteckte Wohnungen mit weiteren Aufenthaltsräumen zur straßenseitigen Südostfassade. Diese Aufenthaltsräume sind vom potenziellen Neubau nicht betroffen und werden weiterhin ausreichend besonnt.

Szenario 2: Es ergeben sich gegenüber Szenario 1 bezüglich der Besonnungsdauer sowie der Veränderung der Besonnungszeiten im Winterhalbjahr keine Verbesserungen bzw. Änderungen.

#### Knauerstraße 11 a - c:

Szenario 1: Bei dem Gebäude Knauerstraße 11 a-c (Flurstück 821 der Gemarkung Eppendorf) handelt es sich ebenfalls um ein Wohnhaus mit durchgesteckten Wohnungen. Die

Nordwestfassade wird bereits im Bestand aufgrund der Fassadenausrichtung nur max. 9 Minuten im 2. OG (11c) und ansonsten gar nicht besonnt. Im Winterhalbjahr ist diese Fassadenseite kaum durch zusätzliche Verschattung betroffen. Die Besonnungsdauer reduziert sich geringfügig im 2. OG der Hausnummern 11b und 11c. Durch die bereits sehr geringe Besonnung im Bestand (9 Minuten), die sich infolge der Planung weiter reduziert, ergibt sich eine Besonnungsabnahme im Winterhalbjahr an zwei Messpunkten von bis zu 100 Prozent. Die Aufenthaltsräume der Wohnungen liegen überwiegend an der Südostfassade. Insgesamt werden die Fensterbereiche, die bereits im Bestand DIN-konform bzw. nicht DIN-konform besonnt wurden, auch nach einer Bebauung gemäß sektoralem Bebauungsplan DIN-konform bzw. nicht DIN-konform besonnt. An der Südostfassade ist ausschließlich die Knauerstraße 11c erheblich von Mehrverschattung betroffen, wobei die Ausgangswerte bereits sehr gering sind. Es sind max. Abnahmen von ca. 28 Minuten (11c, EG) an der Südostfassade zu verzeichnen. Im Unterkapitel „Zusammenfassende Abwägung“ wird weiterführend auf die abwägungserheblichen Verschattungswirkungen eingegangen.

Szenario 2: Es ergeben sich gegenüber Szenario 1 bezüglich der Besonnungsdauer an den Fassaden der Knauerstraße 11 a - c keine Verbesserungen bzw. Änderungen. Bei der Veränderung der Besonnungszeiten im Winterhalbjahr ergeben sich durch das Szenario 2 insgesamt geringere Veränderungen. Für das Fenster im 2. OG der Nr. 11 b an der Nordwestfassade ergibt sich eine Verbesserung. Hier liegt die prozentuale Abnahme statt bei -90 bis -100% im Szenario 1 lediglich bei -20% im Szenario 2. An der Südfassade ergeben sich für die Nr. 11c ebenfalls geringere Veränderungen der Besonnung im Winterhalbjahr. Die Besonnungsabnahmen (im Vergleich zur Bestandssituation) betragen lediglich -55% (EG) und -49 % (1. OG) statt -96% (EG) und -74% (1. OG) im Szenario 1.

#### Schrammsweg 14 b - c:

Szenario 1: Die nördlichen Gebäude Schrammsweg 14 b und c (Flurstück 152 der Gemarkung Eppendorf) werden am 20. März unverändert DIN-konform besonnt. Das nördliche Wohngebäude Schrammsweg 14 b und c wird im Winterhalbjahr durch die tiefstehende Sonne in den unteren Geschossen im Winterhalbjahr bis zu 49 Prozent (14c, EG) geringer besonnt. Laut Bauakten handelt es sich bei den betroffenen Wohnungen um durchgesteckte Wohnungen. Diese verfügen über weitere Aufenthaltsräume, die keine oder eine geringe Betroffenheit durch Verschattung aufweisen. Diese Westfassaden wurden im Gutachten aufgrund nicht zu erwartender Betroffenheit nicht näher untersucht.

Szenario 2: Es ergeben sich gegenüber Szenario 1 keine Änderungen bzw. Verbesserungen bezüglich der Besonnungsdauer. Auch bei der Veränderung der Besonnungszeiten im Winterhalbjahr ergeben sich keine wesentlichen Abweichungen.

#### Zusammenfassende Abwägung

Die Untersuchung der Verschattungswirkung nach DIN EN 17037 hat im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation insgesamt geringfügige Abnahmen der Besonnungsdauer ergeben. Bei den Wohnungen, die von einer zusätzlichen Verschattung betroffen sind, wird eine DIN-konforme Besonnung gewährleistet, da es sich um durchgesteckte Wohnungen mit Aufenthaltsräumen an unterschiedlichen Fassadenseiten handelt. Dadurch erhalten die Räume ausreichend Sonnenlicht, sodass insgesamt eine angemessene Tageslichtversorgung sichergestellt ist. Die Mindestanforderung der DIN EN 17037 von mindestens 90 Minuten Besonnung zur Tag- und Nachtgleiche (20. März) in mindestens einem Aufenthaltsraum wird daher bei den meisten Wohnungen erfüllt. Dort, wo die Besonnung im Bestand bereits unter 90 Minuten

liegt, ändern sich die Werte durch die Verschattung vielfach kaum oder nur sehr geringfügig. Bei einer maximalen Ausnutzung der gemäß sektoralem Bebauungsplan möglichen Dichte sind die vorderen und hinteren bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu den umliegenden Wohngebäuden eingehalten.

Es lassen sich für die Gebäude Knauerstraße 11b-c und Goernstraße 11a abwägungserhebliche Betroffenheiten für die Veränderung der Besonnungszeiten im Winterhalbjahr sowie für das Gebäude Goernestraße 11a zusätzlich abwägungserhebliche Betroffenheiten für die Besonnungsdauer am 20. März feststellen.

Die betroffenen Bereiche an der Südostfassade der Knauerstraße 11b-c lagen allerdings bereits im Bestand unterhalb der in der DIN EN 17037 empfohlenen Besonnungsdauer. Die zusätzliche Verschattung schafft daher keine qualitativ neue Situation. Aufgrund der ohnehin niedrigen Besonnungsdauer an der Nordwestfassade sind auch die Veränderungen der Besonnungszeiten im Winterhalbjahr als unerheblich und äußerst gering zu werten. Im Szenario 2 (verzögerte Entwicklungsperspektive für Knauerstraße 1) ist eine leichte Verbesserung - insbesondere für die Südostfassade - festzustellen. Es ergeben sich keine Überschneidungen mit den abstandsrechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung für den durch den sektoralen Bebauungsplan vorgesehenen Neubau.

Für das Gebäude im Innenhof der Goernestraße 11 (Goernestraße 11a) empfiehlt das Gutachten, bei einer möglichen Umnutzung zu Wohnzwecken die Grundrisse so zu gestalten, dass jede Wohnung mindestens einen Aufenthaltsraum mit einer DIN-gerechten Mindestbesonnung aufweist. Potenziell sind die vorhandenen Wohneinheiten überwiegend durchgesteckt. Das Treppenhaus ist an der Südwestfassade verortet. Fenster an den Gebäudeseiten sind an der hinteren wie auch an den seitlichen Fassaden vorhanden. Die Gebäude Goernestraße 11 und 11a befinden sich im Eigentum desselben Grundeigentümers. Eine bauliche Sicherung der Hauptnutzung im Hinterhof erfolgt über den Bebauungsplan nicht. Im Rahmen einer Angebotsplanung ist daher eine differenzierte Betrachtung auf Ebene der Baugenehmigung möglich. Es ist jedoch insgesamt davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können. Abstandsflächenüberlappungen mit dem durch den sektoralen Bebauungsplan ermöglichten Neubau ergeben sich nicht.

Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der festgestellten Mehrverschattungen sowie der voraussichtlichen Einschränkungen in der Sonnenlichtversorgung einzelner Wohneinheiten ist generell zu prüfen, ob die Planrechtschaffung eine erdrückende Wirkung entfaltet und ob das baulieplanerische Rücksichtnahmegerbot eingehalten wurde. Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen und der Orientierungswerte des § 17 BauNVO geht der Gesetzgeber in der Regel davon aus, dass gesunde Wohnverhältnisse (z.B. Sozialabstand, Freiraumversorgung, Belichtung, Belüftung, Besonnung) vorliegen.

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO dürfen überschritten werden, wenn die städtebauliche Gesamtsituation dies rechtfertigt. Der vorliegende sektorale Bebauungsplan ist nicht eindeutig einer Baugebietskategorie der BauNVO zuzuordnen. Er dient vordergründig der Wohnraumschaffung. Die umgebende städtebauliche Struktur, die sich nun im Geltungsbereich des sektoralen Bebauungsplans fortsetzen kann, weist Merkmale eines „Urbanen Gebiets“ gemäß § 6a BauNVO auf. Daran gemessen würden die Orientierungswerte unterschritten.

Würde das Plangebiet den Orientierungswerten eines Allgemeinen Wohngebiets (§ 4 BauNVO) unterliegen, so wären diese gemäß § 17 BauNVO überschritten. Im vorliegenden Fall ist diese Überschreitung auf die beabsichtigte Innenentwicklung und die Schaffung

zusätzlichen Wohnraums gemäß § 9 Abs. 2d BauGB zurückzuführen. Dabei ist hervorzuheben, dass der sektorale Bebauungsplan laut aktueller Kommentierung nicht an die Orientierungswerte der BauNVO bzw. Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung gebunden ist.<sup>10</sup> Vielmehr ist der sektorale Bebauungsplan ersichtlich dafür angelegt, eine hohe bauliche Dichte zum Zweck der Wohnraumschaffung zu erreichen. Die Anwendung dieses Instruments erfolgt folglich in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorgaben und dient der zielgerichteten Förderung der Innenentwicklung sowie der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zur umliegenden Wohnbebauung werden durch den potenziellen Neubau eingehalten. Damit bleiben die nachbarschützenden Mindestanforderungen an Belichtung, Belüftung und Besonnung gewahrt. Auch bei den durch das Verschattungsgutachten ermittelten Mehrverschattungen ist aufgrund der Abstandsflächeinhaltung und der vorhandenen städtischen Struktur nicht von einer erdrückenden Wirkung auf die Nachbarbebauung auszugehen. Nach der Rechtsprechung der Hamburgischen Verwaltungsgerichtsbarkeit (vgl. z. B. OVG Hamburg, Urteil vom 31.10.2014, Az.: 2 Bs 180/14, sowie Beschluss vom 6.11.2019, Az.: 2 Bs 218/19) ist in der Regel davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück unzumutbare Beeinträchtigungen der Besonnung für Nachbarn ausgeschlossen werden können.

Zudem wird im Bebauungsplan eine bauliche Verfestigung der bestehenden Hinterhofnutzung nicht planungsrechtlich gesichert. Dadurch bleibt langfristig Raum für eine Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten im Blockinnenbereich. Diese planerische Zurückhaltung trägt zusätzlich dazu bei, einer erdrückenden Wirkung vorzubeugen und die Entfaltung städtebaulich verträglicher Strukturen zu fördern.

Die Frage der Zumutbarkeit der entstehenden Mehrverschattung ist zudem unter Berücksichtigung des bauleitplanerischen Gebots der Rücksichtnahme zu bewerten. Das Gebot der Rücksichtnahme bedeutet in innerstädtischen Lagen gemäß der geltenden Rechtsprechung jedoch nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das ganze Jahr über optimal durch Sonnenstrahlen belichtet werden (OVG Münster, Urteil vom 30. Mai 2017 - 2 A 130/16 - juris Rn. 56f). In diesem Urteil wird festgestellt, dass die seinerzeit angewendeten Zielwerte der technischen Norm DIN 5034 zur Besonnung von Aufenthaltsräumen an bestimmten Stichtagen nicht als verbindliche Grenzwerte für die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots anzusehen sind, weil es dafür an einer entsprechenden Rechtsgrundlage fehlt. Das Gutachten bewertet die Besonnungsverhältnisse der Bestandsgebäude angesichts der Lage in einem verdichteten Stadtraum und der vorliegenden städtebaulichen und stadträumlichen Situation gesamtheitlich als ausreichend. Dieser Sachverhalt ist ebenso auf die Werte der zwischenzeitlich eingeführten DIN EN 17037 zu übertragen, die die Aussagen zur Verschattung aus der DIN 5034 weiter qualifiziert hat.

Zudem wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den vorhandenen Blockrand in ortsangemessener Weise zu schließen und eine maßvolle Nachverdichtung im Innenbereich umzusetzen. Durch die Schaffung von dringend benötigtem, zusätzlichem Wohnraum in einem hoch nachgefragten innerstädtischen Quartier wird einem zentralen öffentlichen Interesse entsprochen. Die durch das Vorhaben ausgelösten Verschattungswirkungen sind im Rahmen der gebotenen Abwägung hinzunehmen, zumal gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuchs weiterhin gewährleistet sind.

---

<sup>10</sup> Vgl. Ernst, Ingo/ Zinkahn, Walter/ Bielenberg, Dieter (Hrsg.), Baugesetzbuch. Kommentar, 144. Lieferung, 2021, § 9 Rn. 244d.

Der Umstand, dass nicht für alle Wohnungen eine DIN-konforme Besonnung gewährleistet wird, ist für die vorliegende Situation in einem verdichteten urbanen Stadtraum keine Seltenheit, sondern im innerstädtischen Kontext regelhaft anzutreffen. Die eingeschränkte Besonnung einiger Wohneinheiten der Bestandsbebauung wird aufgrund der generell verfolgten und bereits mehrfach benannten planerischen und städtebaulichen Zielsetzungen von Seiten des Senats und des Bezirks sowie im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit zusätzlichem Wohnraum in einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 201a BauGB sowie des § 556d Absatz 2 BGB als hinnehmbar und vertretbar eingestuft.

### Variantenuntersuchung

Um die getroffene Abwägungsentscheidung ergänzend zu überprüfen bzw. zu stützen, wurde – zusätzlich zu den Szenarien 1 und 2 – eine weitere Verschattungsuntersuchung (Variantenuntersuchung) durchgeführt, die bewertet, ob sich wesentliche Verbesserungen für die Besonnungsdauer und die Veränderung der Besonnungszeiten im Winterhalbjahr ergeben, sofern der sektorale Bebauungsplan auf die Festsetzung des obersten 5. Geschosses entlang der Goernestraße verzichtet bzw. die Gebäudehöhe um 3 m reduziert wird. Im Folgenden werden die Untersuchungsergebnisse dargestellt. Im Fokus stehen insbesondere die Gebäude Goernestraße 11a und Knauerstraße 11b-c, da sich hier bei Umsetzung des Bebauungsplans abwägungsrelevante Veränderungen ergeben würden.

Für das Gebäude Goernestraße 11a hätte eine Reduzierung der Gebäudehöhe von fünf auf vier Vollgeschosse positive Auswirkungen. Eine DIN-konforme Besonnung kann jedoch im Erdgeschoss nur an den westlichen Fenstern erreicht werden. Im Winterhalbjahr wird das Gebäude im Vergleich zwar mehr besonnt, jedoch bleiben die Abnahmen weiterhin bei über 50 Prozent. Eine erhebliche Verbesserung durch eine Geschossreduzierung um 3,0 m ist nicht gegeben. Zwischen Mitte Oktober und Anfang März gibt es keinen wesentlichen Unterschied in den Varianten für das Erdgeschoss. Bei der fünfgeschossigen Variante ist eine Besonnung des Erdgeschossfensters links mit 90 Minuten ab dem 05. April gegeben.

Für das Gebäude Knauerstraße 11b ergibt sich lediglich im 2. OG an der Nordwestfassade eine leichte Verbesserung bei der Besonnungsdauer (Zunahme um ca. 6 Min am 20. März) – eine DIN-konforme Besonnung wird aber nach wie vor nicht erreicht. An der Nordostfassade bleibt die Besonnungsdauer unverändert. Eine Verbesserung der Besonnungszeiten im Winterhalbjahr ist infolge der ergänzenden Planungsvariante nicht festgestellt worden.

Insgesamt sind die positiven Auswirkungen auf die Besonnung der Umgebungsgebäude infolge einer Geschossreduzierung von fünf auf vier Vollgeschosse gering. Dementsprechend stünde der Verzicht in keinem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Planungsziel des sektoralen Bebauungsplans (Erhöhung der Wohnbauflächen). Durch den Wegfall des 5. Geschosses würden ca. 1.000 m<sup>2</sup> an Bruttogrundfläche (BGF) für Wohnraum entfallen. Demgegenüber umfasst das Erdgeschoss der Goernestraße 11a lediglich eine Grundfläche von 130 m<sup>2</sup>. Die eingeschränkte Besonnung - insbesondere im Erdgeschoss der Goernestraße 11a - wird vor dem Hintergrund der planerischen und städtebaulichen Zielsetzungen des Senats und des Bezirks sowie angesichts der Notwendigkeit, zusätzlichen Wohnraum in einem angespannten Wohnungsmarkt bereitzustellen (§ 201a BauGB, § 556d Absatz 2 BGB), als vertretbar und akzeptabel eingestuft.

Sollte das Gebäude Goernestraße 11a wieder in Betrieb genommen werden und nicht abgängig sein, können die Grundrisse der Wohnungen so gestaltet werden, dass jede Wohnung

mindestens ein Aufenthaltsraum mit ausreichend Besonnung erhält. Zudem können gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss untergebracht oder durch die Anlage von Maisonette-Grundrisen oder größere Fensterflächen im Erdgeschoss ausreichende Besonnungszeiten erreicht werden.

Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zwischen dem potenziellen Neubau und der betroffenen umliegenden Wohnbebauung werden eingehalten. Nach gängiger Praxis in der derzeitigen bundesweiten Rechtsprechung besteht kein Anspruch bezüglich einer gewissen Dauer oder Qualität der Besonnung und Belichtung. Werden die Abstandsflächenvorschriften eingehalten, sind mögliche Verringerungen des Lichteinfalls bzw. eine weiter zunehmende Verschattung in aller Regel im Rahmen der Veränderung der baulichen Situation in bebauten Ortslagen und insbesondere in dicht bebauten innerstädtischen Bereichen grundsätzlich hinzunehmen.

Zusammenfassend ist die Verschattung bei Umsetzung des sektoralen Bebauungsplans mit einer baulichen Dichte von fünf Vollgeschossen als vertretbar zu bewerten, da die bauordnungsrechtlichen Vorgaben eingehalten werden, die planerischen Ziele Vorrang haben und die Nachteile durch geeignete Maßnahmen abgemildert werden können. Von unzumutbaren Wohnverhältnissen kann nicht ausgegangen werden.

### **5.3 Festsetzung zum Sozialwohnungsbau gemäß § 9 Abs. 2d S. 1 Nr. 3 BauGB**

Der sektorale Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2d BauGB ermöglicht die verbindliche Festsetzung von Anteilen an sozial gefördertem Wohnraum. Ziel ist es, die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen und städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern.

Besonders in städtischen Ballungsräumen führt die Kombination aus Bodenpreisdynamik und spekulativen Entwicklungen häufig zur Entstehung von Wohnungen im hochpreisigen Segment. Dies begründet, dass immer mehr Haushalte die Mietbelastungsquote überschreiten – das heißt, mehr als 30 % ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Warmmiete ausgeben müssen<sup>11</sup>. Für Hamburg zeigen Studien, dass bereits im Jahr 2019 etwa 42,8 % der Haushalte diese Belastungsgrenze überschritten haben; 2021 lag der Anteil sogar bei 53 %<sup>12</sup>. Somit ist mittlerweile mehr als jeder zweite Haushalt betroffen. Angesichts des weiterhin anhaltenden Bevölkerungswachstums wird von einer weiteren Nachfragesteigerung nach bezahlbarem Wohnraum ausgegangen.

Im Jahr 2022 wurden in Hamburg rund 12.000 Haushalte als vordringlich wohnungssuchend registriert, ohne dass sie mit angemessenem Wohnraum versorgt werden konnten.<sup>13</sup> Seit 2015 hat sich die Zahl der vordringlich Wohnungssuchenden nahezu verdoppelt. Der Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum übersteigt bereits heute das vorhandene Angebot. Zugleich

<sup>11</sup> Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung (2025): Mangel an Wohnraum. URL: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/hintergrund-aktuell/559435/mangel-an-wohnraum> [Abgerufen am: 26.04.2025]

<sup>12</sup> Vgl. Hans Böckler Stiftung (2021): Mieten: Wohnungsmarkt bleibt angespannt. URL: [https://www.boeckler.de/data/im-puls\\_2021\\_11\\_S4-5.pdf](https://www.boeckler.de/data/im-puls_2021_11_S4-5.pdf) [Abgerufen am: 26.04.2025]

<sup>13</sup> Vgl. Mietverein zu Hamburg (2023): Stellungnahme zum Gesetzes-/Verordnungsentwurf. URL: <https://www.hamburg.de/resource/blob/154396/78e16a2748df507bbe99c02cc63c9c/d-stellungnahme-hmbklischg-transparente-gesetzgebung-mieterverein-zu-hamburg-von-1890-r-v--data.pdf>? [Abgerufen am: 26.04.2025]

geht das bestehende Angebot aufgrund des Auslaufens von Belegungs- und Sozialbindungen kontinuierlich zurück.<sup>14</sup>

Die Nachfrage nach Wohnraum im Stadtteil Eppendorf ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Qualitäten des Gebiets besonders hoch. Diese resultieren aus der Lagegunst zwischen Stadtpark und Alster, der überdurchschnittlichen Infrastrukturversorgung (z.B. Bildungs-, Gesundheits- und Einzelhandelsangebote) sowie der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Die Bereitstellung zusätzlicher, öffentlich geförderter Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindung ist für den Stadtteil Eppendorf von besonderer Bedeutung: Der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen liegt mit nur 4,2 % deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 8 %.<sup>15</sup> Diese geringe Quote erfordert eine gezielte Förderung von sozial gebundenem Wohnraum. Von den insgesamt im Bezirk vorhandenen 9.141 Wohneinheiten mit Mietpreis- und Belegungsbindung (Stand: 2020) laufen zudem bis 2030 4.990 Bindungen aus, was 54 % des Bestands ausmacht. Nach Auslaufen der Belegungsbindungen können die betroffenen Wohneinheiten zu marktüblichen Preisen vermietet werden. Angesichts dieser Entwicklung ist es notwendig, frühzeitig die Voraussetzungen für die Entwicklung zusätzlicher, sozial geförderter Wohneinheiten zu schaffen, um einer weiteren Verknappung von bezahlbarem Wohnraum entgegenzuwirken und die langfristige Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigem Wohnraum zu gewährleisten.

Die überwiegende Teil der Grundstücke in Eppendorf befinden sich in Privatbesitz. Genossenschaften, die vielfach niedrigere Mietpreise anbieten können, sind nur an wenigen Standorten im Stadtteil vertreten. Die städtische SAGA Unternehmensgruppe, die eine zentrale Rolle bei der Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum spielt, verfügt im gesamten Stadtteil lediglich über ein bereits bebautes Grundstück. Öffentliche Baugrundstücke stehen dementsprechend für die Bereitstellung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum nicht zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund besteht ein übergeordnetes öffentliches Interesse daran, die soziale Durchmischung im Stadtteil Eppendorf zu fördern, die Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte zu verhindern und die Wohnraumversorgung für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zu sichern. Aus diesem Grund setzt der sektorale Bebauungsplan Eppendorf 3 folgendes fest:

*„Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen, dürfen nur Gebäude errichtet werden, bei denen sich ein Vorhabenträger verpflichtet, für 35 vom Hundert der Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung einzuhalten, und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sicherzustellen.“ (siehe § 2 Nr. 1 der Verordnung)*

Die mit „(A)“ gekennzeichnete Fläche umfasst die Flurstücke 526, 547, 245 sowie 528 der Gemarkung Eppendorf (Geornestraße 11-19). Die GrundeigentümerInnen verpflichten sich

<sup>14</sup> Vgl. Mietverein zu Hamburg (2024): Nur 2300 neue Sozialwohnungen: Alarmierende Entwicklung im Bestand. URL: <https://www.mietverein-hamburg.de/mediathek/pressemitteilungen/nur-2300-neue-sozialwohnungen-alarmierende-entwicklung-im-sozialwohnungsbestand/> [Abgerufen am: 26.04.2025]

<sup>15</sup> Vgl. Statistikamt Nord (2023): Hamburger Stadtteil-Profile: Städtestatistik für Hamburg. URL: <https://www.statistik-nord.de/zahlen-fakten/regionalstatistik-datenbanken-und-karten/hamburger-stadtteil-profile-staedtestatistik-fuer-hamburg> [Abgerufen am: 25.04.2025]

dementsprechend im Falle eines Neubaus 35 vom Hundert (v.H.) der geplanten Wohneinheiten als öffentlich geförderte Mietwohnungen nach den geltenden Förderbestimmungen der Hamburger Investitions- und Förderbank (IFB) zu errichten. Der Anteil von 35 v.H. orientiert sich an den Vorgaben gemäß „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ im Zusammenhang mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“. Auf privaten Grundstücksflächen ist gemäß Senatsbeschluss vom 22.06.2021 (Senats-Drucksache 2021/01548) in städtebaulichen Verträgen oder in einem Durchführungsvertrag ein Anteil von 35 % aller Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau (im 1. und/oder 2. Förderweg) zu vereinbaren. Die verbindliche Festsetzung im sektoralen Bebauungsplan trägt in diesem Zusammenhang den übergeordneten wohnungspolitischen Vorgaben des Hamburger Senats Rechnung.

Die Wirtschaftlichkeit der Vorhaben ist durch die Bereitstellung von zinsvergünstigten Darlehen und Zuschüssen im Rahmen der öffentlichen Wohnraumförderung durch die Hamburger Investitions- und Förderbank (IFB) sichergestellt (siehe unten). Durch die im sektoralen Bebauungsplan auf den Grundstücken Goernestraße 11–19 getroffenen Maßfestsetzungen wird zudem eine deutlich höhere bauliche Dichte ermöglicht: Während derzeit eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig ist, können zukünftig Vorhaben mit fünf Vollgeschossen in geschlossener Bauweise genehmigt werden. Diese bauplanungsrechtliche Änderung führt zu einer Steigerung der Grundstückswerte und einer Erhöhung der Bodenerträge. Diese städtebauliche Entwicklung erfordert Maßnahmen zur sozialen Ausgewogenheit. Die Verpflichtung zur Schaffung von gefördertem Wohnraum trägt diesem Bedarf Rechnung und stellt sicher, dass Wohnraum für Haushalte verschiedener Einkommensgruppen im Stadtteil geschaffen wird.

Die Flurstücke 525 und 529 der Gemarkung Eppendorf sind von der Festsetzung zum geförderten Wohnungsbau ausgenommen. Die bestehende Bebauung auf dem Flurstück 525 entspricht bereits weitgehend der gemäß des sektoralen Bebauungsplans „Eppendorf 3“ zulässigen baulichen Dichte. Angesichts der kleinteiligen Eigentümerstruktur und des sehr begrenzten baulichen Entwicklungspotenzials wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet, um unverhältnismäßige Belastungen zu vermeiden und dem realistischen Realisierungshorizont Rechnung zu tragen.

Für das Grundstück Knauerstraße 1 (Flurstück 529) ergibt sich lediglich ein begrenzter zusätzlicher Spielraum für bauliche Nachverdichtung: Die bestehende Bebauung ist dreigeschossig zuzüglich Dachgeschoss genehmigt (Genehmigung 1998). Eine moderate Erhöhung der Gebäudehöhe wäre zwar planungsrechtlich zulässig, ein vollständiges Ersatzvorhaben ist jedoch aufgrund der bestehenden Eigentümerstruktur (bewohntes Einzeleigentum) und der fehlenden Abbruchperspektive derzeit nicht absehbar. Gegenüber der bereits genehmigten baulichen Ausnutzung bestehen damit nur geringere bauliche Erweiterungsmöglichkeiten. Aus städtebaulicher Sicht erscheint eine Verpflichtung zur Schaffung von gefördertem Wohnraum in diesem Fall nicht angemessen. Die differenzierte Behandlung trägt zur Vermeidung unverhältnismäßiger Eingriffe bei.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Goernestraße 11 (Flurstück 526 der Gemarkung Eppendorf) befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein derzeit leerstehendes, sanierungsbedürftiges Wohngebäude (Goernestraße 11a), das über den sektoralen Bebauungsplan nicht bauplanungsrechtlich legitimiert wird, aber Bestandsschutz genießt. Die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2d Nr. 3 BauGB bezieht sich ausschließlich auf die Errichtung neuer Gebäude. Da für das bestehende Gebäude kein neues Baurecht geschaffen wird und somit kein städtebaulicher Mehrwert – insbesondere keine zusätzliche Baumasse – entsteht,

ist ein Ausgleich über die Verpflichtung zur Schaffung von gefördertem Wohnraum nicht erforderlich. Eine Einbeziehung in die Festsetzung wäre vor diesem Hintergrund nicht sachgerecht und würde eine unverhältnismäßige Belastung darstellen. Das Gebäude bleibt im Falle einer erneuten Innutzungnahme daher von der entsprechenden Festsetzung ausgenommen.

Die Festsetzung in § 2 Nr. 1 der Verordnung zum sektoralen Bebauungsplan wahrt die Grundsätze der Angemessenheit und Verhältnismäßigkeit. Der Eigennützigkeit des Privateigentums gemäß Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz (GG) vom 23.05.1949, zuletzt geändert am 22. März 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 94) wird ebenso Rechnung getragen wie der Sozialpflichtigkeit des Eigentums gemäß Art. 14 Abs. 2 GG. Potenzielle Renditeerwartungen oder rein subjektive Gewinnchancen fallen nicht in den Schutzbereich von Art. 14 Abs. 1 GG. Auf die Gemeinwohlinbindung nach Art. 14 Abs. 2 GG wird auch diesbezüglich hingewiesen. Die Festsetzung folgt zudem den Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, wonach die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Art. 73a der Verfassung der Freien und Hansestadt Hamburg (VerfHH) vom 06. Juni 1952 zuletzt geändert am 23. Juli 2025 (HmbGVBl. S. 488) kommt ebenso zur Geltung, indem Möglichkeiten zur Schaffung, Erhaltung und Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen in die Planaufstellung einbezogen sind. Zudem wird bauplanungsrechtlich auf Maßnahmen der Innenentwicklung unter Berücksichtigung des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen zurückgegriffen. Die Festsetzung trägt zudem zur Erreichung der Ziele einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB) bei.

Im Einklang mit der Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist der Eingriff in das private Eigentum gerechtfertigt und verhältnismäßig. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wird gewahrt, da die Festsetzung der Mietpreis- und Belegungsbindung in einem angemessenen Verhältnis zum öffentlichen Interesse an der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum steht.

### **Bindung an den städtebaulichen Vertrag**

Zur Sicherstellung der Umsetzung der Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2d Satz 1 Nr. 3 BauGB (§ 2 Nr. 1 der Verordnung zum sektoralen Bebauungsplan Eppendorf 3) werden die GrundeigentümerInnen der Flurstücke 526, 547, 245 und 528 verpflichtet, gemäß den Vorgaben aus dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ im Zusammenhang mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ 35 % des geplanten Wohnungsneubaus im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu errichten. Die Einhaltung dieser Verpflichtung wird durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags sichergestellt.

### **Förderkonditionen der Hamburger Investitions- und Förderbank (IFB)**

Die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) unterstützt den Bau von sozial gefördertem Wohnraum durch verschiedene Förderprogramme. Die Förderkulisse umfasst derzeit drei Förderwege, die sich an unterschiedliche Einkommensgruppen richten. Ziel ist es, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Hamburg gezielt zu unterstützen und private Investitionen in diesem Bereich attraktiv zu gestalten.

Die Förderprogramme bieten neben zinsgünstigen Darlehen auch Baukostenzuschüsse sowie laufende Zuschüsse und zeichnen sich durch sehr gute Konditionen aus, die InvestorInnen langfristige Planungssicherheit und wirtschaftliche Anreize bieten.

### **Übersicht der derzeitigen Förderwege**

Förderweg	Zielgruppe	Anfangsmiete (€/m <sup>2</sup> )	Zinssatz (%)	Bindungs-dauer (Jahre)	Laufende Zu-schüsse (€/m <sup>2</sup> )
1. Förderweg	Haushalte mit geringem Einkommen	7,25	1,0	30	0,30–0,40
1. Förderweg Plus	Haushalte mit geringem Einkommen	7,25	1,0	50	0,30–0,40
2. Förderweg	Haushalte mit mittlerem Einkommen	9,35	1,0	30	0,30–0,40
3. Förderweg	Haushalte mit mittlerem Einkommen	12,10	1,0	30	0,40–3,50

*Hinweis: Die genannten Werte stellen Richtgrößen dar. Abweichungen sind je nach Projektkonzeption möglich. (Stand April 2025).*

Die Förderkonditionen der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB Hamburg) bieten privaten Investorinnen und Investoren besonders günstige Rahmenbedingungen für die Umsetzung von gefördertem Wohnungsbau:

- Zinsverbilligte Darlehen: Ein einheitlicher Zinssatz von 1,0 % über eine Laufzeit von 30 bzw. 50 Jahren ermöglicht eine kalkulierbare und langfristig gesicherte Finanzierung.
- Baukostenzuschüsse: Einmalige Zuschüsse reduzieren die anfänglichen Investitionskosten signifikant und verbessern die Wirtschaftlichkeit der Projekte erheblich.
- Laufende Zuschüsse: Während der Bindungsdauer tragen laufende Zuschüsse zur Entlastung der Finanzierungslasten bei und steigern die Rentabilität.
- Kombinierbarkeit mit KfW-Förderprogrammen: Ergänzende Förderkredite bieten zusätzliche Flexibilität und Optimierungsmöglichkeiten in der Finanzierung.

Zur Unterstützung dieser Maßnahmen stellt die Freie und Hansestadt Hamburg über die IFB Hamburg Mittel für den Bau von geförderten Neubauwohnungen bereit. Damit wird das Ziel verfolgt, den Bau von etwa 3.000 geförderten Wohnungen pro Jahr zu ermöglichen.<sup>16</sup>

Die Höhe der bereitgestellten Fördermittel ist ausreichend, um eine nachhaltige, wirtschaftlich tragfähige und sozial ausgewogene Umsetzung der verbindlich festgesetzten Anteile für geförderten Wohnungsbau im Rahmen des Bebauungsplans sicherzustellen. In Verbindung mit den attraktiven Förderkonditionen der IFB Hamburg ist die Realisierbarkeit der festgesetzten Verpflichtungen gewährleistet.

<sup>16</sup> Vgl. Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2025): Sozialwohnungen. Hamburg stellt in den kommenden zwei Jahren insgesamt 1,774 Milliarden Euro Fördergeld zur Verfügung. URL: <https://www.hamburg.de/politik-und-verwaltung/behoerden/behoerde-fuer-stadtentwicklung-und-wohnen/aktuelles/pressemeldungen/ifb-foerderung-wohnraumfoerderprogramm-2025-2026-1013514> [Abgerufen am: 25.04.2025]

## 5.4 Bodenschutz

Im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg wird das Grundstück Goernestraße 13 als altlastenverdächtige Fläche geführt. Aus diesem Grund wurde im Jahr 2024 eine orientierende Schadstofferkundung durchgeführt.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass auf dem Grundstück Goernestraße 13 (Flurstück 547 der Gemarkung Eppendorf) keine Überschreitungen der Prüfwerte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgestellt wurden. Auf weiteren Grundstücken innerhalb des Plangebiets (Goernestraße 11 (Flurstück 526), Goernestraße 15-17 (Flurstück 245) und Goernestraße 19 (Flurstück 528)) wurden punktuelle Überschreitungen der Prüfwerte für Benzo(a)Pyren (Nutzung Kinderspielflächen) sowie eine Überschreitung für Blei (Nutzung Park- und Freizeitanlagen) festgestellt.

Belastungen mit den festgestellten Schadstoffen sind gebietstypisch für den hamburgischen Ballungskern, insbesondere infolge von Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg. Die nachgewiesenen Benzo(a)Pyren-Gehalte überschreiten zwar die Prüfwerte für Kinderspielflächen, liegen jedoch im Bereich üblicher Werte und unterschreiten in der Regel die Prüfwerte für die Nutzung „Wohnen“. Die festgestellte Bleibelastung auf dem Grundstück Goernestraße 11 bedarf einer weiteren Klärung in nachgelagerten Verfahren.

Trotz punktueller Überschreitungen der Prüfwerte (Gefährdungspfad Boden-Mensch, Nutzung Kinderspielflächen) mit Benzo(a)Pyren und Blei ist die geplante Ausweisung aus bodenschutzrechtlicher Sicht ohne weitere Detailerkundung möglich, da die Prüfwerte für die Nutzung „Wohnen“ in der Regel eingehalten werden. Eine vertiefte Betrachtung kann nach Absprache mit den zuständigen Dienststellen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Von einer Gefährdung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird nicht ausgegangen. Die Ergebnisse der Bodenschutzuntersuchung stehen der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen. Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „besonders mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt“ zu kennzeichnende Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine weitere Detailerkundung vor Feststellung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Da die zukünftigen Freiflächen im Hof der geplanten Wohnbebauung aktuell nahezu vollflächig mit einer Oberflächenbefestigung versehen sind und zudem damit zu rechnen ist, dass diese Flächen während einer Bauphase fast vollständig als Baustelleneinrichtungsflächen genutzt werden müssen, kann derzeit von einem vollständigen Oberbodenaustausch in ausreichender Mächtigkeit auf den zukünftig sensibel genutzten Flächen ausgegangen werden. Um die Funktionsfähigkeit des Bodens sicherzustellen und eine durchwurzelbare Bodenschicht in ausreichender Mächtigkeit zu gewährleisten, wird neben einem vollständigen Oberbodenaustausch in ausreichender Mächtigkeit, eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) empfohlen.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, auch auf Tiefgaragen, sind die Anforderungen der §§6-8 der BBodSchV einschlägig.

Extern angeliefertes Bodenmaterial muss grundsätzlich die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, s. Anhang 2 Ziffer 4), hilfsweise auch die Werte für Material der Einstufung BM0 / BG0 der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) bzw. die Zuordnungswerte Z 0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln- der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)“ einhalten.

Treten während Erdarbeiten Auffälligkeiten (verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, austretende Flüssigkeiten, Behältnisse oder ähnliches) über das bereits Bekannte hinaus auf, sind

die Arbeiten unverzüglich zu unterbrechen und das Bezirksamt Hamburg-Nord, Technischer Umweltschutz, Kümmellstraße 6, 20249 Hamburg, Tel.: 42804-6353, e-Mail: [umweltschutz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:umweltschutz@hamburg-nord.hamburg.de) zu benachrichtigen.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass schädliche Bodenveränderungen durch mechanische Einwirkungen durch geeignete Maßnahmen verhindert werden. Eine Versiegelung von nicht überbauten Bereichen ist zu vermeiden.

## 5.5 Entwässerung

### 5.5.1 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser darf gemäß Vorgabe der Hamburger Stadtentwässerung in das vorhandene Mischwassersiel eingeleitet werden. Die maximale Einleitung von Niederschlagswasser wurde durch die Hamburger Stadtentwässerung für das Plangebiet auf max. 28 l/s begrenzt. Bei Aufteilung der Menge auf die in der Goernestraße und Knauerstraße vorhandenen Siele ist zu beachten, dass von der Gesamtmenge (28 l/s) nur max. 15 l/s in das Mischwassersiel in der Knauerstraße eingeleitet werden dürfen. Die Berücksichtigung dieser Begrenzungen stellt eine genehmigungskonforme Einleitung grundsätzlich sicher und kann daher als Mindestanforderung betrachtet werden.

Im Jahr 2009 wurde das Gemeinschaftsprojekt „RegenInfraStrukturAnpassung“ (RISA) ins Leben gerufen, das von der damaligen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in Zusammenarbeit mit Hamburg Wasser entwickelt wurde. Ziel des Projekts ist die Schaffung eines zukunftsfähigen Regenwassermanagements sowie die Förderung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung für Hamburg. Die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) verfolgt gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189 S. 1, 3), das wasserwirtschaftliche Ziel, Niederschlagswasser, das auf privaten Grundstücks- und Dachflächen anfällt, möglichst vor Ort zu versickern. Ist eine Versickerung, z.B. bei hoher Verschmutzung nicht möglich, soll das Oberflächenwasser nur gedrosselt über die vorhandenen Regenwassersiele in die an das Plangebiet anschließenden Siele eingeleitet werden.

Zur Prüfung dieser Anforderungen wurde eine Machbarkeitsstudie zum Regenwassermanagement erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine ordnungsgemäße Entwässerung auch bei vollständiger Ausnutzung der planungsrechtlichen Festsetzungen sichergestellt werden kann. Dabei wurden verschiedene Maßnahmen untersucht, die im weiteren Verfahren (Genehmigungsprozess, städtebaulicher Vertrag) berücksichtigt werden, u. a.:

- Retentionsgründach
- Retentionsmulde im Innenhof
- Regenrückhaltsmaßnahmen
- Offenporige Beläge in nicht unterbauten Bereichen
- Drosseleinrichtung

Fassadenbegrünungsmaßnahmen, Baumrigolen und Tiefbeete, Retentionsbeläge und eine Regenwassernutzungsanlage werden empfohlen. Aufgrund des Gefährdungspotenzials durch Starkregen und Hochwasser sind zudem Objektschutzmaßnahmen erforderlich.

Diese Maßnahmen werden im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens konkretisiert und über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Für die Grundstücke Knauerstraße

1 und Goernestraße 9, für die derzeit keine Entwicklungsabsichten bekannt sind, werden keine vertraglichen Regelungen vorgesehen. Die Machbarkeitsstudie zeigt jedoch auch für diese Flächen grundsätzlich geeignete Potenziale und Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung auf, die bei einer späteren Entwicklung berücksichtigt werden können.

### **5.5.2 Schmutzwasser**

Das Plangebiet ist bereits heute vollständig erschlossen. Zusätzlich anfallendes Schmutzwasser kann über die vorhandenen Siele abgeleitet werden.

## **5.6 Klimaschutz und Klimaanpassung**

§ 9 Abs. 2 d BauGB enthält nur bestimmte Festsetzungsmöglichkeiten, die alle thematisch auf den Wohnungsbau/Wohnraum bezogen sind. Dieser Festsetzungskatalog ist seinem Wortlaut nach abschließend. Klimabezogene Festsetzungen oder Regelungen bezüglich Mobilität sind im sektoralen Bebauungsplan nicht möglich.

Der sektorale Bebauungsplan Eppendorf 3 trägt aber dennoch entscheidend zum Klimaschutz bei, da er den Anforderungen an flächeneffizientes Bauen im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB entspricht. Kompakte, mehrgeschossige Gebäude mit einem günstigen Verhältnis von Wohnfläche und Volumen sind energetisch günstig zu bewerten und erzielen im Neubau nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) eine hohe Gebäude- und Energieeffizienz. Die Nachverdichtung des bestehenden Stadtraums im Sinne der Innenentwicklung in einer sehr gut an den ÖPNV angebundenen Lage bewirkt eine Vermeidung von zusätzlichen Verkehrsemissionen. Damit erfolgt die Planung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG). Die Berücksichtigung etwaiger Treibhausgasemissionen (THG) erfolgt mittelbar durch die Berichterstattung der Bundesregierung gemäß § 10 KSG.

Im Sinne der Klimaanpassung trägt die gegenüber der bestehenden Bauflucht (Grundstücke Goernestraße 1–7) um 5,5 Meter zurückversetzte Baugrenze dazu bei, den vorhandenen Straßenbaumbestand entlang der Goernestraße zu sichern und Konflikte mit der künftigen Gebäudesubstanz – insbesondere Eingriffe in den Kronen- und Wurzelbereich – zu vermeiden. Im Hinterhof sind keine überbaubaren Flächen vorgesehen, sodass Entsiegelungspotenziale erhalten und hochwertige Freiflächen realisiert werden können.

### **5.7 Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange**

Im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB auch die privaten Belange, insbesondere die nachbarlichen Interessen, angemessen zu berücksichtigen. Nachbarliche Belange werden durch die Planung aus folgenden Gründen nicht unzumutbar beeinträchtigt:

- Der bestehende Baustufenplan weist bereits Wohnungsbau aus. Nutzungskonflikte im Hinblick auf die Art der Nutzung sind nicht zu erwarten.
- Die festgesetzten maximalen Gebäudetiefen sind als Angebot formuliert.
- Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen bei maximaler Ausnutzung der Festsetzungen zur umliegenden Wohnbebauung werden eingehalten.

- Atypische Grundstückszuschnitte wurden im Sinne einer städtebaulich angepassten, verträglichen und flächeneffizienten Nutzung im Rahmen der Planung hinsichtlich der Abstandsflächen berücksichtigt.
- Der Erhalt der Innenhofbereiche bleibt gesichert, wodurch eine angemessene bauliche Dichte im Stadtteil Eppendorf unter Wahrung städtebaulicher Strukturen gewährleistet wird.
- Die geplante Höhenentwicklung orientiert sich an der bestehenden, gründerzeitlich geprägten Umgebung und fügt sich damit verträglich in das Stadtbild ein.
- Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entstehen keine städtebaulichen Spannungen; unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten. Zudem eröffnet § 22 Abs. 3 BauNVO bei der konkreten Umsetzung im Bau genehmigungsverfahren die Möglichkeit, dem Gebot der Rücksichtnahme situationsgerecht Rechnung zu tragen.
- Im Plangebiet sind zunehmender Leerstand sowie ein fortschreitender Verfall der vorhandenen Bausubstanz zu beobachten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden positive städtebauliche Impulse gesetzt und der drohenden Verfestigung eines städtebaulichen Missstands wirksam entgegengewirkt.
- Insgesamt ergeben sich nur geringe Veränderungen der Besonnungsdauer. Im Innenhof ist bereits zuvor vielfach keine DIN-konforme Besonnung erreicht. Unzumutbare Zustände werden nicht ausgelöst.
- Die negativen Verschattungswirkungen auf die Geornestraße 11a können bei Inbetriebnahme des Gebäudes z.B. durch bauliche Maßnahmen ausgeglichen werden.

Insgesamt trägt der Bebauungsplan zu einer maßvollen Nachverdichtung in einer innenstadtnahen Lage bei, ohne die berechtigten Interessen der Nachbarschaft unangemessen zu beeinträchtigen.

## 5.8 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftsplanning lässt sich in der Gesamtschau Folgendes zum Bebauungsplan feststellen: Durch die geplante Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich wird ressourcenschonend auf bestehende bauliche Strukturen zurückgegriffen. Die neuen Bauflächen befinden sich im Wesentlichen auf bereits überbauten oder vollständig versiegelten Grundstücksteilen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist daher nicht zu erwarten. Die Eingriffe bleiben angesichts der vorhandenen Vorbelastung gering und führen insbesondere zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme naturnaher oder unversiegelter Flächen.

Die Belange des Baumschutzes werden auf der nachgelagerten Genehmigungsebene durch die Hamburgische Baumschutzverordnung geregelt. Bei der Planung der Ober- und Untergeschosse ist der bestehende Straßenbaumbestand besonders zu berücksichtigen. Die Bäume sind ein wesentlicher Bestandteil der urbanen Grüninfrastruktur und leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Aufwertung des Stadtbildes. Eingriffe in die Baumkronen durch die Obergeschosse sind zu vermeiden; ebenso ist sicherzustellen, dass die Untergeschosse so geplant werden, dass die Wurzelbereiche der Bäume unbeschädigt bleiben. Die nachhaltige Integration des bestehenden Baumbestands in die städtische Struktur wird hierdurch gewährleistet. Unüberwindbare Umsetzungshindernisse sind nicht zu

erwarten, da durch die Festsetzung der Baugrenzen kein vorhandener Baumbestand unmittelbar betroffen ist.

Für den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatschG kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der lediglich marginal veränderten überbaubaren Fläche keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Hindernisse zu erwarten sind. Auf der nachgelagerten Genehmigungsebene sind jedoch die Belange des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen.

## 5.9 Abwägungsergebnis

Die Aufstellung des sektoralen Bebauungsplans Eppendorf 3 ist erforderlich, um in integrierter Siedlungslage im Rahmen der Innenentwicklung dringend benötigten Wohnraum, einschließlich sozial geförderter Wohnungen, bereitzustellen. Damit wird den städtebaulichen Zielen einer flächensparenden, nachhaltigen Stadtentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen.

Durch die Planung erfolgt eine maßvolle Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Blockrandstruktur auf überwiegend bereits versiegelten oder überbauten Grundstücksteilen. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht gegeben. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes, wurden im Rahmen der Planung angemessen berücksichtigt. Durch den Erhalt und die qualitative Aufwertung von Freiflächen im Innenhof wird zudem den Anforderungen an den Bodenschutz entsprochen.

Die vorhandenen Altlasten wurden untersucht; verbleibende Belastungen können im Zuge der späteren Bauausführung durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind somit gewährleistet.

Nachbarliche Belange werden durch die Planung nicht unzumutbar beeinträchtigt. Die Art der Nutzung (Wohnnutzung) bleibt erhalten, die Maßstäblichkeit der Neubauten orientiert sich an der vorhandenen gründerzeitlichen Bebauung. Zudem eröffnen die bauordnungsrechtlichen Verfahren weitere Möglichkeiten, dem Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO, § 22 BauNVO) angemessen Rechnung zu tragen.

Etwaige Veränderungen bei der Besonnungsdauer infolge der geplanten Bebauung wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der städtebaulichen Zielsetzung zur Schließung des Blockrands sowie des dringenden Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum sind diese Veränderungen als hinnehmbar einzustufen. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zur umliegenden Wohnbebauung sowie die Einfügung der Neubebauung in die vorhandene städtebauliche Maßstäblichkeit sprechen dafür, dass keine unzumutbaren Zustände im Sinne des Rücksichtnahmegebots zu erwarten sind. Vor dem Hintergrund der Gesamtumstände ist von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszugehen.

Die verkehrliche Erschließung ist über die bestehenden Straßen Goernestraße und Knauerstraße gesichert; ein Ausbau ist nicht erforderlich. Nennenswerte Veränderungen der Verkehrsbelastung sind durch die geplante Nachverdichtung nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des sektoralen Bebauungsplans tragen darüber hinaus zur Effizienz der öffentlichen Infrastruktur bei: Durch die städtebauliche Nachverdichtung wird die Auslastung bestehender Versorgungs- und Erschließungseinrichtungen verbessert, ohne dass erheblicher zusätzlicher Flächenverbrauch erforderlich ist. Die Ausweisungen zum Maß der baulichen

Nutzung fördern ein flächeneffizientes, kompaktes Bauen. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele geleistet, da bei höherer Bevölkerungsdichte der CO<sub>2</sub>-Ausstoß pro Kopf sinkt und zusätzliche klimaschädliche Lock-In-Effekte, etwa die verstärkte Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr, vermieden werden.

Unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls sind die Festsetzungen des sektoralen Bebauungsplans als angemessen und verhältnismäßig zu bewerten. Unverhältnismäßige Eingriffe oder eine fehlerhafte Gewichtung wesentlicher Belange liegen nicht vor.

## **5.10 Nachrichtliche Übernahmen**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans finden keine nachrichtlichen Übernahmen statt.

## **5.11 Kennzeichnungen**

Der katastermäßige Bestand wird entsprechend der ALKIS als Kennzeichnung dargestellt.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Zum sektoralen Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

## **7. Aufhebung bestehender Pläne**

Der Bebauungsplan Eppendorf von 1908 wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben. Der Baustufenplan Eppendorf vom 14.01.1955 wird im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung aufgehoben.

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 3.180 m<sup>2</sup>.

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.