

STADTENTWICKLUNGS- AUSSCHUSS

Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung **Eppendorf 3**

Zustimmung zur
Beteiligung der
Öffentlichkeit

PLANGEBIET



Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und
Vermessung

BEBAUUNGSPLAN ZUR WOHNRAUMVERSORGUNG

Was ist ein sektoraler Bebauungsplan?

- **(Neues) Instrument** nach **Baulandmobilisierungsgesetz (2021)**
- Dient der **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum** in bereits bebauten Ortsteilen
- **Kein klassischer Bebauungsplan** – nur **begrenzte Festsetzungen** möglich (§ 9 Abs. 2d BauGB)
- Kann **Anteil sozial geförderter Wohnungen** verbindlich festlegen
- Erlaubt Vorgaben zu u.a. **Bauweise** und **Maß der baulichen Nutzung**

GELTENDES PLANRECHT



Bebauungsplan Eppendorf (1908)

Der Bebauungsplan Eppendorf 1908 wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.



Baustufenplan Eppendorf (1955)

Der Baustufenplan Eppendorf vom 14.01.1955 wird im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung aufgehoben.

Quelle : Freie und Hansestadt Hamburg Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

TIMELINE

- 30.03.2023 Vorstellung der Planung im StekA + Zustimmung Verzicht ÖPD
- 27.02.2023 Behördliche GrobAbstimmung
- 21.11.2023 Aufstellungsbeschluss
- 28.11.-12.12.2023 Stellungnahmemöglichkeit für die Öffentlichkeit im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses
- 23.05-27.06.2025 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- 04.09.-26.09.2025 Verzicht auf AK I sowie Kenntnisnahmeverschickung
- 04.09.-26.09.2025 Bezirkliche Rechtsprüfung

BEBAUUNGSPLANENTWURF



Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung - Eppendorf 3

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

V Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß

GH z.B. 25,60 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf NHN

TH z.B. 22,60 Traufhöhe, als Höchstmaß, bezogen auf NHN

z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

g Geschlossene Bauweise

Baugrenze

(A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

Kennzeichnungen

Vorhandene Gebäude

Hinweise

Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6).
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2025.

Zum sektoralen Bebauungsplan Eppendorf 3 existiert ein städtebaulicher Vertrag.

Das Plangebiet liegt im Bereich der städtebaulichen Erhaltungsverordnung Eppendorf / Hohluf - Ost (HmbGVBl. 2021, S. 670).

Das Plangebiet liegt im Risikogebiet Küstenhochwasser außerhalb von Überschwemmungsgebieten gem. § 76 b WHG.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan - Entwurf Eppendorf 3

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord

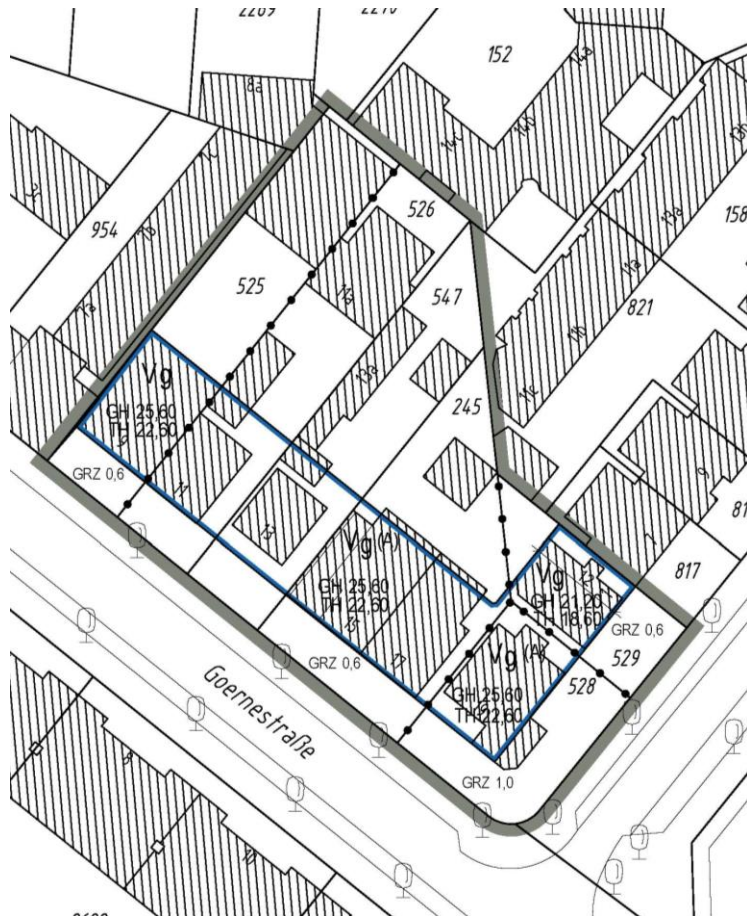
Ortsteil 404

Stand: August 2025

Quelle: Bezirksamt Hamburg-Nord Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER PLANINHALTE

Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung EP 3



Quelle: Bezirksamt Hamburg-Nord Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

- verpflichtende Umsetzung von 35 vom Hundert sozial geförderter Wohneinheiten auf mit „(A)“ gekennzeichneten Flächen
- fünf Vollgeschosse
- geschlossene Bauweise
- Festsetzungen zur max. zulässigen Gebäudehöhe und Traufhöhe
- Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 5,5 m für unterirdische Bauteile zulässig
- ergänzender städtebaulicher Vertrag mit voraussichtlich folgenden wesentlichen Inhalten:
 - 35 % sozial geförderter Wohnungsbau
 - Hochbauliche Gestaltung (z.B. Fassade)
 - Freiräumliche Gestaltung
 - Sicherung gewerblicher und wohnverträglicher Nutzungen im EG
 - Oberflächenentwässerung: z.B. Retentionsgründach

PETITUM

Petition/Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss wird gebeten, die Beteiligung der Öffentlichkeit des sektoralen Bebauungsplan-Entwurfs **Eppendorf 3** zu beschließen.



VIELEN DANK
FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT

