

Stand:  
Zustimmung zur öffentlichen Auslegung  
08.April.2024

## **V e r o r d n u n g**

### **über den Bebauungsplan Niendorf 97**

#### **E N T W U R F**

#### **zur Behördenbeteiligung**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau (BauleitplWeitÜV) in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S.443, 455) sowie § 9 Abs. 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) wird verordnet:

### **§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Niendorf 97 für den Geltungsbereich nördlich der Kollau, östlich der Kleingärten, südlich des Gewerbegebiets, westlich der Kollaustraße und der Niendorfer Straße (Bezirk Hamburg-Eimsbüttel, Ortsteil 318) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

West- und Nordgrenze des Flurstücks 11750, Nordgrenzen der Flurstücke 12758, 12760 und 18184, über die Flurstücke 18183 und 18190 (Kollaustraße), über das Flurstück 3247 (Niendorfer Straße), Südgrenze des Flurstücks 12410 (Langenhorst), Ostgrenzen der Flurstücke 11645 und 12135 der Gemarkung Niendorf, Nordgrenze des Flurstücks 89, über das Flurstück 4627 (Niendorfer Straße), Südgrenze des Flurstücks 90, über das Flurstück 90, Westgrenzen der Flurstücke 3164 sowie 5175 der Gemarkung Lokstedt, Westgrenze des Flurstücks 12410 der Gemarkung Niendorf, Westgrenze des Flurstücks 5173 und Nordgrenze des Flurstücks 4721 der Gemarkung Lokstedt.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung im Sinne von § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt. Ergänzend werden die Unterlagen gemäß § 10a Absatz 2 Baugesetzbuch über ein zentrales Internetportal für jedermann zugänglich eingestellt.

- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch

herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

### 3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In dem Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ ist die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zulässig, die dem Betrieb eines Sportzentrums dienen. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
2. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen für Sportanlagen sind die Errichtung und Nutzung von Sportanlagen sowie die Unterbringung von sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen (Gebäude, Spielfelder,

Tribünen, Stellplätze und Nebenanlagen) zulässig.

3. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen für Sportanlagen sind Spielfelder mit zugehörigen Stehtraversen, Zäunen, Flutlichtanlagen und Zuwegungen zulässig.
4. Innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für Sportanlagen darf die festgesetzte Grundfläche von insgesamt 3.400 m<sup>2</sup> für Gebäude durch Nebenanlagen i.S.d. § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO und nicht überdachte Zuschauertribünen bis zu einem Maß von insgesamt 10.300 m<sup>2</sup> überschritten werden. Sport- und Spielfelder bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.
5. Innerhalb der Flächen für Sportanlagen sind Beleuchtungsanlagen bis zu einer Höhe von 18 m und Ballfangzäune mit einer maximalen Höhe von 8 m, jeweils gemessen ab der Oberkante des Spielfeldes, zulässig.
6. Stellplätze für Kfz sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf der zeichnerisch dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
7. a) Das gekennzeichnete „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1“ umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten, die Befugnis der Anlieger der Flurstücke 83, 84 und 85 der Gemarkung Lokstedt den Weg zu befahren, sowie der Ver- und Entsorger, unterirdische Leitungen zu verlegen.  
  
b) Das gekennzeichnete „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2“ umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg zuzüglich der erforderlichen offenen Oberflächenentwässerung anzulegen und zu unterhalten, die Befugnis der Anlieger der Flurstücke 5175 der Gemarkung Lokstedt und 12760 der Gemarkung Niendorf den Weg zu befahren, sowie der Ver- und Entsorger, unterirdische Leitungen zu verlegen.  
  
c) Das gekennzeichnete „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3“ umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg zuzüglich der erforderlichen offenen Oberflächenentwässerung zu unterhalten, die Befugnis des Kleingartenvereins 301 den Weg bis zur festgesetzten Fläche

für Stellplätze zu befahren, sowie der Ver- und Entsorger, unterirdische Leitungen zu verlegen.

d) Das gekennzeichnete „Leitungsrecht 1“ und „Leitungsrecht 2“ umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorger, unterirdische Leitungen zu verlegen.

e) Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können zugelassen werden.

8. Im Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ ist die Anbringung von zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ausgerichteten Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer maximalen Höhe von 5 m, gemessen ab der Oberkante des Geländes, zulässig.
9. Werbeanlagen und Sichtschutzplanen an Ballfangzäunen sind unzulässig an der Südseite der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für Sportanlagen entlang des „Geh-, Fahr- und Leitungsrechts 2“, sowie in den mit „(B)“ bezeichneten Flächen für Sportanlagen. Werbeanlagen in den übrigen Teilen der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für Sportanlagen sind zu den Spielfeldern auszurichten, zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtete Werbeanlagen sind unzulässig.
10. Sichtschutzmauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 m sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
11. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur im Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ zulässig.
12. Im Sondergebiet „SO“ sind Aufenthaltsräume, insbesondere Pausen- und Ruheräume, durch geeignete Grundrissgestaltung an den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Soweit die Anordnung an den vom Straßenverkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
13. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für Sportanlagen ist das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken offen zurückzuhalten und zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Die für die Versickerung

vorgesehenen Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und standortgerecht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Sofern eine offene Rückhaltung und Versickerung nicht möglich ist, kann die Rückhaltung und Versickerung ausnahmsweise auch durch unterirdische Anlagen erfolgen.

14.a) Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche für Sportanlagen ist das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken offen zurückzuhalten, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine offene Rückhaltung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine unterirdische Rückhaltung vor Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Vorflut zugelassen werden.

b) Innerhalb der mit „(B)“ bezeichneten Flächen für Sportanlagen sind zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen Aufschüttungen des Geländes bis zu einer Höhe von maximal 8,5 m ü. NHN zulässig.

15. Auf den mit „M2“ (Feuchtgrünland / Retentionsfläche) und „M3“ (Sekundäraue) bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Abgrabungen um das Gelände zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen als Retentionsraum herzustellen. Abgrabungen sind zum Schutz des Grundwassers auf eine Höhe von 6,80 m ü. NHN und in der mit „M3“ (Sekundäraue) bezeichneten Fläche auf eine Höhe von 6,30 m ü. NHN zu begrenzen.

16. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für Sportanlagen sind Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung von bis zu 20 Grad herzustellen und zu 70 v. H., bezogen auf die Gebäudegrundfläche i.S.v. § 19 Abs. 2 BauNVO mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

17. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für Sportanlagen sind fensterlose Gebäudefassaden und Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr

als 4 m betragen, mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. Je Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Pro Pflanze sind eine offene Pflanzscheibe von mind. 0,5 m<sup>2</sup>, eine Pflanzgrube mit mind. 0,5 m Tiefe und ein durchwurzelbares Bodenvolumen von mind. 1 m<sup>3</sup> zu berücksichtigen. Die Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

18. Auf Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein großkroniger Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

19. Die Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind flächig mit Bäumen (20 v. H.) und Sträuchern (80 v. H.) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für zu pflanzende und zu erhaltende Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

20. Für festgesetzte Gehölzpflanzungen gelten folgende Vorschriften:

- a) Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.
- b) Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mind. 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
- c) Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu erhalten.

21. Ballfangzäune sind auf mind. 25 v. H. ihrer Länge mit immergrünen Rankpflanzen sowie Rankpflanzen mit Blühaspekt zu begrünen.

22. Auf den Flächen für Sportanlagen sind Geh- und Fahrwege, oberirdische Stellplätze, Terrassen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

23. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- oder Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig. Sofern Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) in den Grund- oder Stauwasserspiegel eingreifen, ist deren Entwässerung nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.

24. Auf der mit „M1“ (Gehölzgruppen / Parkanlage) bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensiv gepflegte Wiese mit einzelnen heimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche dürfen kein Dünger und keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
25. Auf der mit „M2“ (Feuchtgrünland / Retentionsfläche) bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein naturnahes Feuchtgrünland mit Hochstaudenfluren mit einzelnen heimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche dürfen kein Dünger und keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
26. Auf der mit „M3“ (Sekundäraue) bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist im Gewässerrandstreifen der Kollau eine naturnahe Sekundäraue als wechselfeuchtes Feucht- bzw. Nassgrünland mit Hochstaudenfluren und Röhrichten sowie mit einzelnen heimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche dürfen kein Dünger und keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
27. Die Flächen „M4“ und „M5“ für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Biotopkomplex aus Streuobstwiese (Teilfläche „M4“) und binsen-, seggen- oder hochstaudenreichem Feucht- bzw. Nassgrünland (Teilfläche „M5“) zu erhalten. Auf der Fläche dürfen kein Dünger und keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
28. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich wird den Flächen für Sportanlagen die innerhalb des Flurstücks 89 der Gemarkung Lokstedt gelegene Ökokontofläche O-012 anteilig mit einer Wertpunktzahl von 6.867 für das Schutzgut Boden zugeordnet. Die Ökokontofläche entspricht in der Abgrenzung dem Maßnahmenflächenkomplex „M4“ und „M5“.
29. An Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 500 m<sup>2</sup> sind an fachlich geeigneter Stelle je ein für den Star geeigneter Nistkasten, 3 für den Haussperling geeignete Nistkästen sowie 3 Fledermausspaltkästen anzubringen und dauerhaft



zu erhalten.

30. Flutlicht-Leuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für Sportanlagen ausschließlich mit Leuchtmitteln mit maximal 4.000 Kelvin und auf der mit „(B)“ bezeichneten Flächen für Sportanlagen ausschließlich mit Leuchtmitteln mit maximal 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
31. Übrige Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur mit maximal 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
32. Zur Kompensation des zu erwartenden Eingriffs in das gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtgrünland“ wird eine Teilfläche des Flurstücks 18031 der Gemarkung Niendorf außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.