



Bebauungsplanentwurf Niendorf 97 - Langenhorst

Information zu Fachgutachten Vorstellung der Gutachten gemäß Drucksache 21-4670

Zustimmung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs

Ausschuss Stadtplanung 23. April 2024



Hamburg

PLANVERFAHREN

22.03.2022	Aufstellungsinformation
14.10.2022	Grobabstimmung
23.03.2023	Öffentliche Plandiskussion
03.11. – 04.12.2023	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
09.02.2024	Arbeitskreis I
23.04.2024	Zustimmung zur öffentlichen Auslegung

GUTACHTEN IM BAULEITPLANVERFAHREN

Funktionsplanung

- ▶ Funktionsplanung Gesamtplan
- ▶ Funktionsplanung Bericht

Natur

- ▶ Baumerfassung
- ▶ Artenschutzfachbeitrag
- ▶ Biotopkartierung BUKEA
- ▶ Begleitdokument Umweltbericht
- ▶ Fachgutachten Ökokontofläche Bestand

Wasser

- ▶ Baugrundgutachten
- ▶ Entwässerungsgutachten
- ▶ Hydrogeologisches Gutachten
- ▶ Überprüfung der Hochwasserneutralität

Umwelt

- ▶ Schalltechnische Untersuchung
- ▶ Untersuchung zu Lichtimmissionen
- ▶ Verkehrstechnische Untersuchung
- ▶ Mobilitätskonzept

Vorstellung gem. Drucksache 21-4670

Alle Gutachten sind im Transparenzportal der Stadt Hamburg öffentlich zugänglich.

FUNKTIONSPLAN



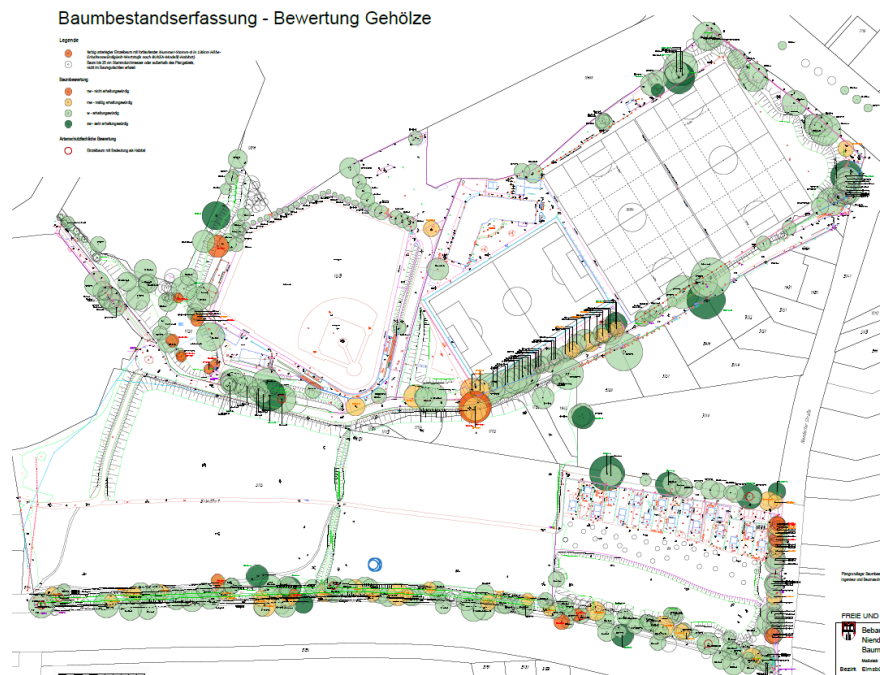
Quelle: Munder & Erzepky Landschaftsarchitekten 2024; veröffentlicht im Transparenzportal

Nachweis der Anforderungen:

- 7 Spielfelder
- 1 Funktionsgebäude Profimannschaft
- 1 Funktionsgebäude Nachwuchsleistungszentrum
- 1 Funktionsgebäude Greenkeeping und Lager
- Retentionsflächen südlich der Langenhorst
- Baumerhalt und Pflanzflächen

NATUR

Baumerfassung



- Erfassung aller Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 25 cm in 1 m Höhe
 - Erfassung von Baumart, Zustand, besonderen Eigenarten und artenschutzfachlich bedeutsamen Merkmalen
 - Einschätzung der Erhaltenswürdigkeit
 - Bewertung der Bäume anhand des BUKEA-Modells zur Abschätzung des Bedarfs an Ersatzbäumen im Falle einer Fällung
 - Erstellung eines Baumbestandsplanes
- » Grundlage für Begleitdokument Umweltbericht

Artenschutz

[illegible]

Niendorf 97 - Ausschuss Stadtplanung 23. April 2024

- Seite 6

NATUR

Artenschutzfachliche Maßnahmen

- Vögel: Einhaltung gesetzlicher Schutzfristen, Besatzkontrolle vor Fällung/ Abriss, Ersatzquartiere (VO, § 2 Nr. 29)
- Amphibien: Schutzzaun während Baumaßnahme
- Fischotter: Schutzzaun während Baumaßnahme
- Fledermäuse: Besatzkontrolle vor Fällung/ Abriss, warmweiße Farbtemperatur bis 3.000 K in der Nähe von Kollau und RHB (VO, § 2 Nrn. 30 + 31)
- Ökologische Baubegleitung
 - » Grundlage für Festsetzungen
 - » Hinweise für Baugenehmigung und Vertrag

NATUR

Biotopkartierung BUKEA

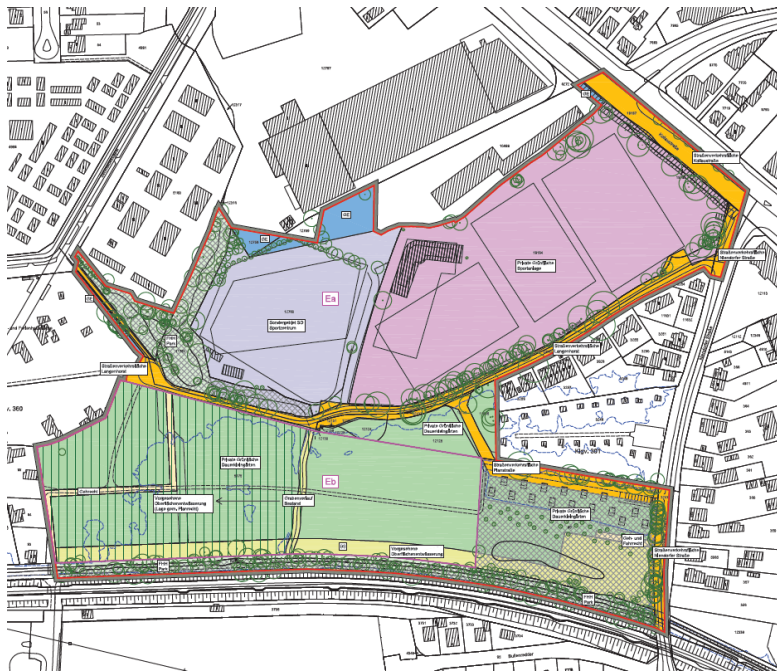


- Landesweite Biotopkartierung der BUKEA
 - Wird flächendeckend alle 5 Jahre für ganz Hamburg durchgeführt
 - Ergebnis des Kartierdurchgangs aus 2023:
Grünfläche westlich des Langenhorstgrabens als geschütztes Biotop eingestuft
GFR „Seggen- und binsenarme Feucht oder Nasswiese nährstoffreicher Standorte“
- Eingriff kann genehmigt werden bei Kompensation
 - » Festsetzung einer Kompensationsfläche
 - Vernässung einer Fläche im Landschaftsschutzgebiet Ohmoor

Quelle: IfaÖ, 2023/ BUKEA 2023, veröffentlicht im Transparenzportal

NATUR

Begleitdokument Umweltbericht

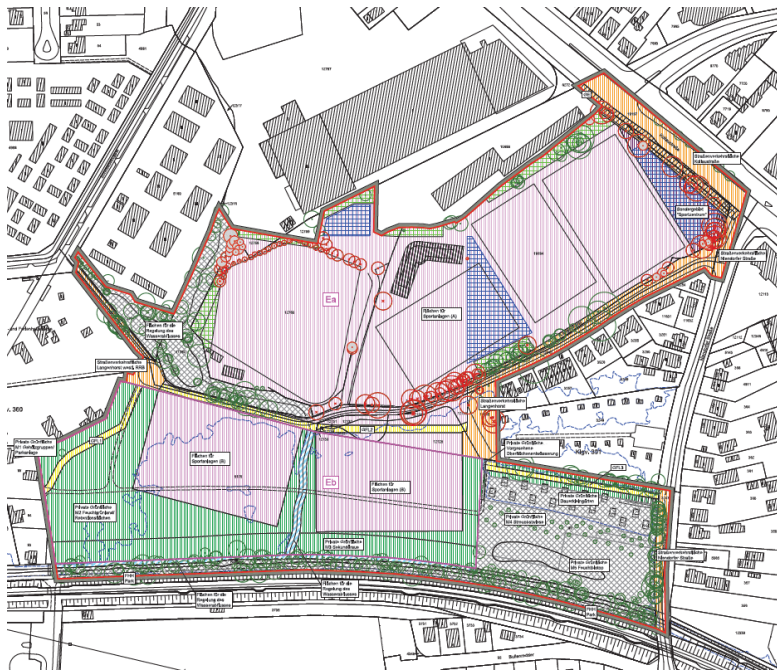


Quelle: Andresen Landschaftsarchitekten, 2024, veröffentlicht im Transparenzportal

- Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
gem. Staatsrätemodell
 - Gegenüberstellung altes und neues Planrecht
 - Positive Bilanz im Bereich nördlich Langenhorst
 - Negative Bilanz im Bereich südlich Langenhorst
- » Zuordnung des Ökokontos Niendorfer Straße 99
(anteilig) zum Ausgleich des Flächeneingriffs
festgesetzt in § 2 Nr. 28 VO

NATUR

Begleitdokument Umweltbericht



Quelle: Andresen Landschaftsarchitekten, 2024, veröffentlicht im Transparenzportal

- Baumbilanz
 - 17 Bäume entfallen voraussichtlich auf zukünftiger Straßenverkehrsfläche
 - 82 Bäume entfallen im Bereich der Sportflächen dafür gem. BaumSchVO: 272 Ersatzpflanzungen
 - 90 Bäume können innerhalb der Sport- und Freiflächen neu gepflanzt werden
- » Regelung im städtebaulichen Vertrag zu Ersatzpflanzungen
- » Anwendung der BaumSchVO
- » Werterstattung für betroffene Straßenbäume

NATUR

Ausgleichsfläche für Eingriff in geschütztes Biotop

ca. 9.564 m2 Ausgleichsfläche als Teilfläche des Flurstücks 18031 der Gemarkung Niendorf
(ca. 9.000m² Ausgleich + 564m² (188m x 3m) n. §30 BNatSchG geschützte bestehende Feldhecke)



» Kompensationsfläche

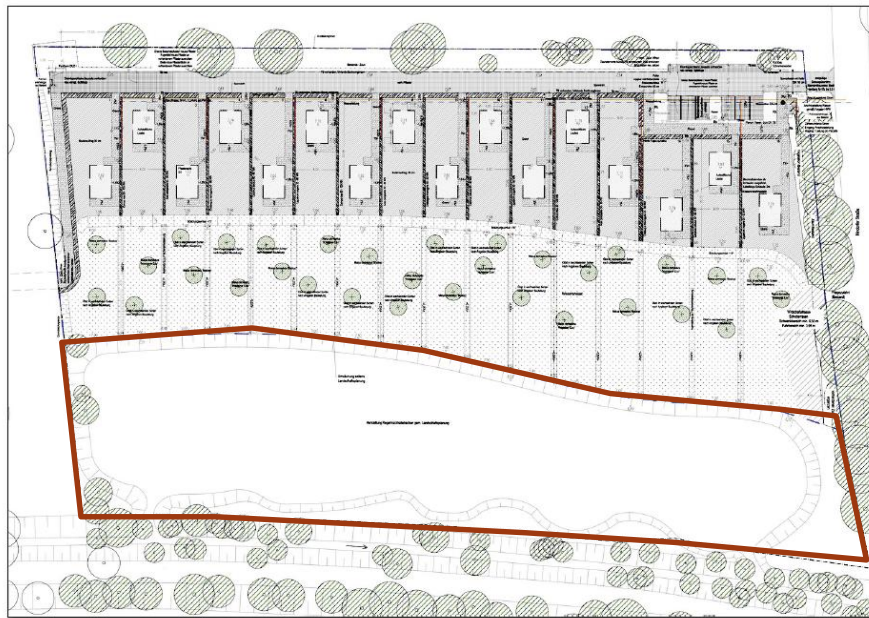
festgesetzt in § 2 Nr. 32 VO

- Vernässung einer Fläche im Landschaftsschutzgebiet Ohmoor
- Fläche im Eigentum der FHH
- Lage im Übergang zum schleswig-holsteinischen Ohemoor (FFH-Gebiet)

Quelle: LGV/ BUKEA, 2024, veröffentlicht im Transparenzportal

NATUR

Ökokontofläche O-012 Niendorfer Straße 99



- Fläche wurde im Jahr 2019 in das Ökokonto gebucht, ist bereits hergestellt

- Streuobstwiese und Retentionsbecken
- Artenschutzfachbeitrag bestätigt hohe ökologische Qualität

- » Benötigt wird nur ein Teil der Fläche

Dem Eingriff wird die als „Feuchtbiosphäre M5“ bezeichnete Teilfläche des Ökokontos zugeordnet (§ 2 Nr. 28 VO)

- » Festsetzung ursprünglich als Zuordnung der Bodenpunkte; aber konkrete Flächenabgrenzung wird in HH bevorzugt, daher wird VO in diesem Punkt angepasst

Quelle: MIX landschaft & Freiraum, 2018, veröffentlicht im Transparenzportal

WASSER

Entwässerungsgutachten



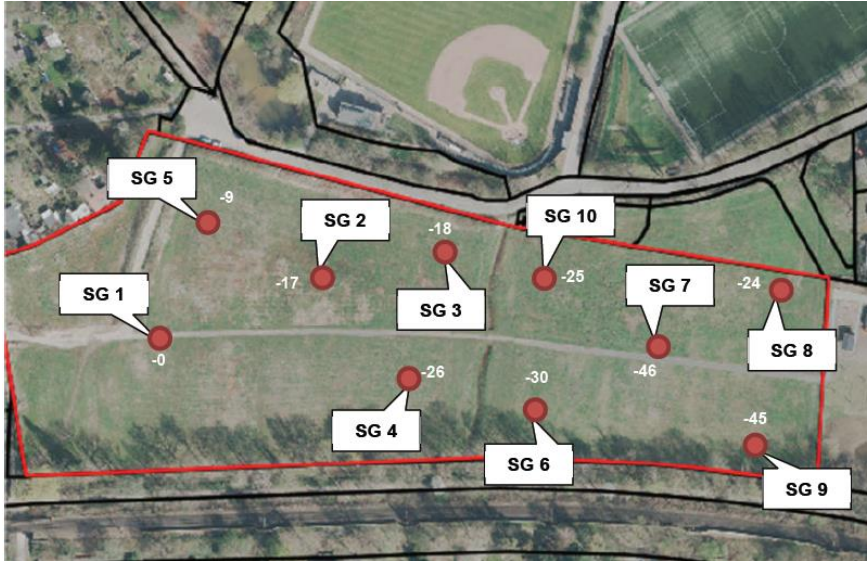
- Regelhafte Regenwasserentwässerung
 - Nördlich der Langenhorst kann anfallendes Regenwasser versickert werden
 - Südlich der Langenhorst ist Versickerung nicht möglich
 - Regelentwässerung mit Einleitmengenbeschränkung von $1,2 \text{ l/(s*ha)}$ in die Kollau
- » Festsetzungen zur Regelung der Entwässerung
- » Hinweise zur Baugenehmigung

festgesetzt in §§ 2 Nr. 13, 14 a VO

Quelle Neumann Beratende Ingenieure GmbH, 2024, veröffentlicht im Transparenzportal

WASSER

Baugrunduntersuchungen



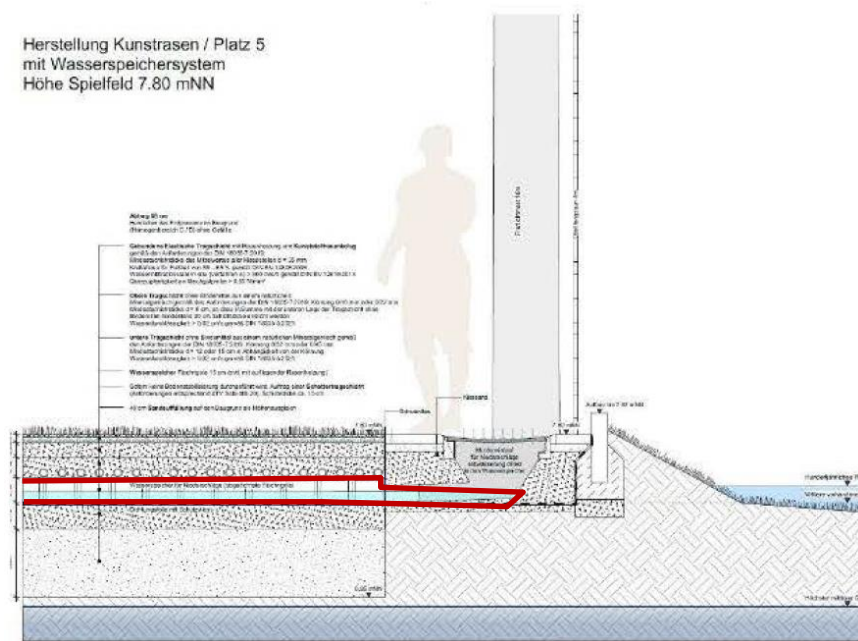
- Regelhafte Regenwasserentwässerung
 - Nördlich der Langenhorst kann anfallendes Regenwasser versickert werden
 - Südlich der Langenhorst ist Versickerung nicht möglich
 - Regelentwässerung mit Einleitmengenbeschränkung von 1,2 l/s in die Kollau
- » Festsetzungen zur Regelung der Entwässerung
- » Hinweise zur Baugenehmigung

festgesetzt in §§ 2 Nr. 13, 14 a VO

Quelle: LLS Labor für Landschafts- und Sportstättenbau, 2021, veröffentlicht im Transparenzportal

WASSER

Entwässerungsgutachten / Funktionsplanung



- Regenwasserbewirtschaftung
 - Regenwassersammlung für die Spielfeldbewässerung
 - Erhalt von Verdunstungskühlleistung bei Trockenheit
- » Regelung im städtebaulichen Vertrag

Quelle: Munder & Erzpeky Landschaftsarchitekten, 2024, veröffentlicht im Transparenzportal

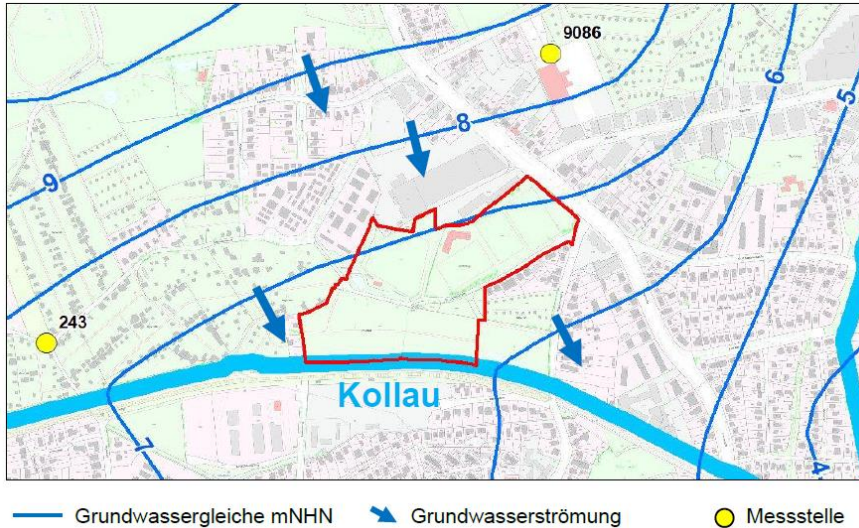
Entwässerungsgutachten / Funktionsplanung



- 

WASSER

Hydrogeologisches Gutachten

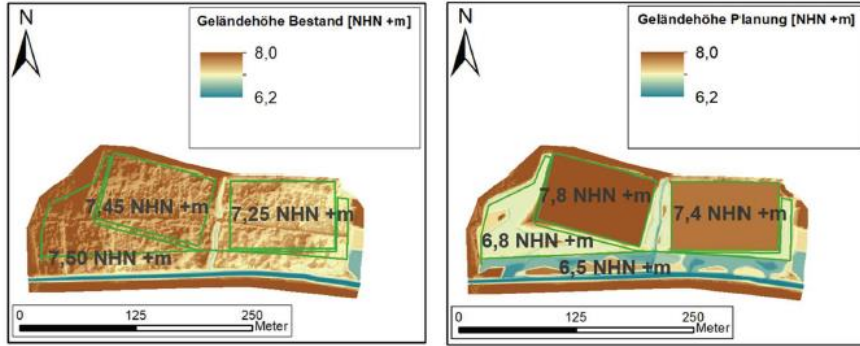


- Keine nachteiligen Auswirkungen der Planung
- Nördlich der Langenhorst Versickerung möglich
- » Südlich der Langenhorst Begrenzung der Geländeabgrabung auf 6,8 mNHN, im Bereich der Sekundäraue bis 6,3 mNHN festgesetzt in § 2 Nr. 15 VO
- » Hinweise zur Baugenehmigung

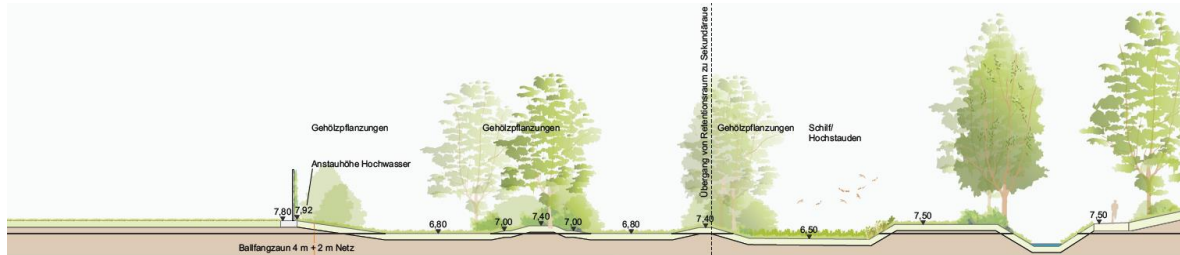
Quelle: BWS GmbH, 2023, veröffentlicht im Transparenzportal

WASSER

Überprüfung der Hochwasserneutralität



Quelle: LSBG Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer Hamburg, 2024, veröffentlicht im Transparenzportal

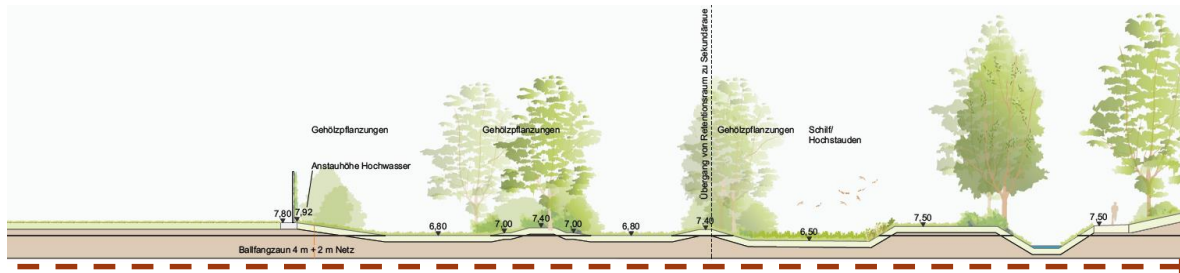


Quelle: Munder & Erzepky Landschaftsarchitekten, 2024, veröffentlicht im Transparenzportal

- Die Veränderung des Rückhalterums hat keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und die Wasserstände der Ober- und Unterlieger
- Durch die Maßnahme wird neuer Rückhalteraum von 3.800 m³ geschaffen

WASSER

Überprüfung der Hochwasserneutralität

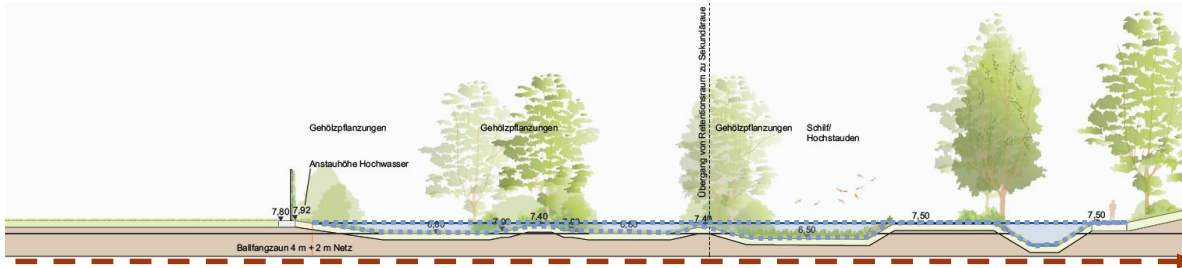


Quelle: Munder & Erzepky Landschaftsarchitekten, 2024, veröffentlicht im Transparenzportal

- Die Veränderung des Rückhalterums hat keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und die Wasserstände der Ober- und Unterlieger
- Durch die Maßnahme wird neuer Rückhalteraum von 3.800 m³ geschaffen

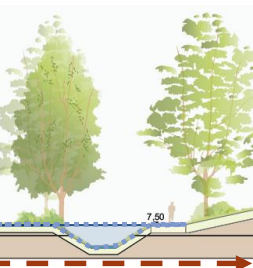
- » Südlich der Langenhorst sind Geländeaufschüttungen für Sportanlagen bis zu 8,5 m ü. NHN zulässig
festgesetzt in § 2 Nr. 14 b VO
- » Regelung im städtebaulichen Vertrag

Überprüfung der Hochwasserneutralität



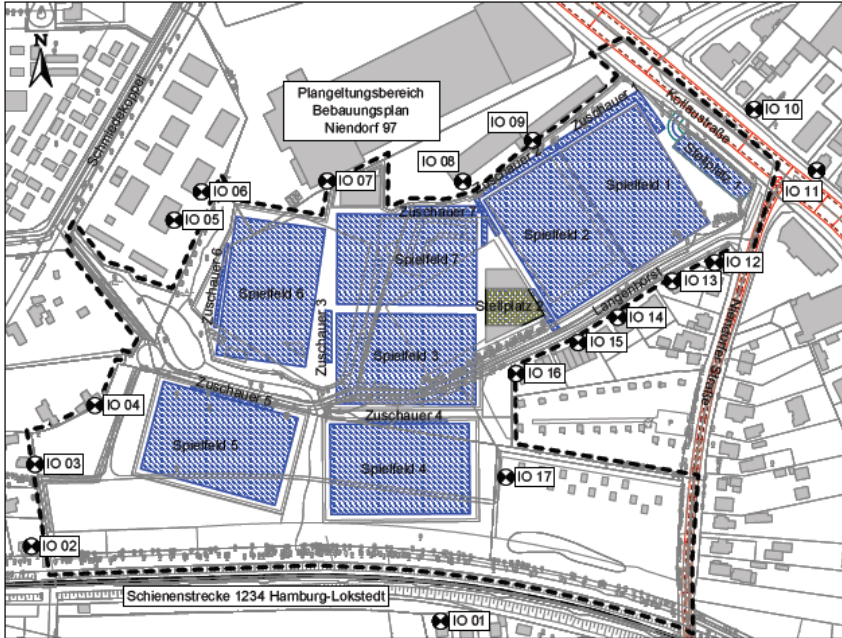
Niendorf 97 - Ausschuss Stadtplanung 23. April 2024



- Die Veränderung des Rückhalteriums hat keine negativen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und die Wasserstände der Ober- und Unterlieger
 - Durch die Maßnahme wird neuer Rückhalteraum von 3.800 m³ geschaffen
 - » Südlich der Langenhorst sind Geländeaufschüttungen für Sportanlagen bis zu 8,5 m ü. NHN zulässig
festgesetzt in § 2 Nr. 14 b VO
 - » Regelung im städtebaulichen Vertrag
- 

UMWELT

Schalltechnische Untersuchung



Quelle: Lairm Consult GmbH, 2024, veröffentlicht im Transparenzportal

Sportlärm

- Prüfung der Belastung durch Sportlärm
 - Berücksichtigung der Parkplatznutzung
 - Betrachtung von Szenarien („Lastfälle“), z.B.
 - Trainingsbetrieb werktags außerhalb der Ruhezeiten von je 5 Stunden auf den Plätzen 1 und 2 (Lizenzbereich) und von je 4 Stunden auf den Plätzen 3 bis 7 (Nachwuchsbereich);
 - Punktspielbetrieb sonn- und feiertags außerhalb der Ruhezeiten von je 1,5 Stunden auf den Plätzen 3, 5 und 6 oder auf den Plätzen 4, 5 und 6 oder auf den Plätzen 5, 6
- » Hinweise zur nachfolgenden Planung und zur Baugenehmigung

UMWELT

Schalltechnische Untersuchung



Quelle: Laim Consult GmbH, 2024, veröffentlicht im Transparenzportal

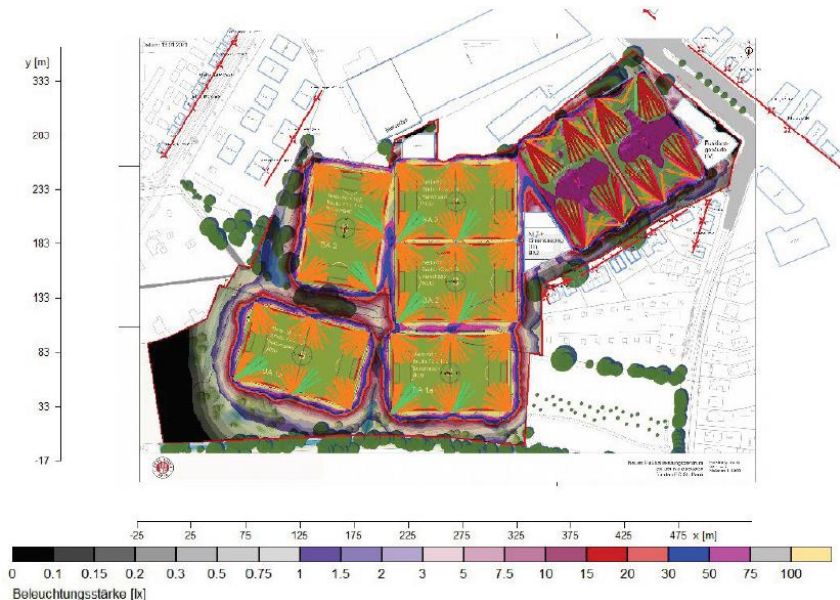
Verkehrslärm

- Maßgebende Lärmbelastung durch Flugverkehr und Kollaustraße
- B-planinduzierter Verkehr führt nicht zu einer Lärmzunahme
 - keine Zunahme an Verkehrsbewegungen gegenüber bestehender Situation
- » Aufenthaltsräume des Gebäudes an der Kollaustraße sind der lärmabgewandten Seite zuzuordnen, ggf. passiver Schallschutz

festgesetzt in § 2 Nr. 12 VO

UMWELT

Untersuchung zu Lichtemissionen



Quelle: made by light, 2023, veröffentlicht im Transparenzportal

- Keine nachteiligen Auswirkungen der Planung
 - Richtlinien (DIN EN 12193:2019) und Hinweise zum Schutz von Wohnnutzung können eingehalten werden
- » Begrenzung der maximalen Höhe der Beleuchtungsanlagen
festgesetzt in § 2 Nr. 5 der VO
- » Begrenzung der Farbtemperatur und der Abstrahlung
festgesetzt in § 2 Nr. 30,31 der VO
- » Hinweise zur nachfolgenden Planung und zur Baugenehmigung

GUTACHTEN IM BAULEITPLANVERFAHREN



Quelle: clausen-seggelke stadtplaner, 2024



Quelle: Munder & Erzepky Landschaftsarchitekten

Bebauungsplan

- ▶ allgemeine planungsrechtliche Voraussetzungen für Baugenehmigung
- ▶ § 15 BauNVO → Prüfung der Verträglichkeit im Einzelfall im Genehmigungsverfahren
- ▶ *Besonderheit:* erste langfristige Nutzung durch FCSP ist sichergestellt

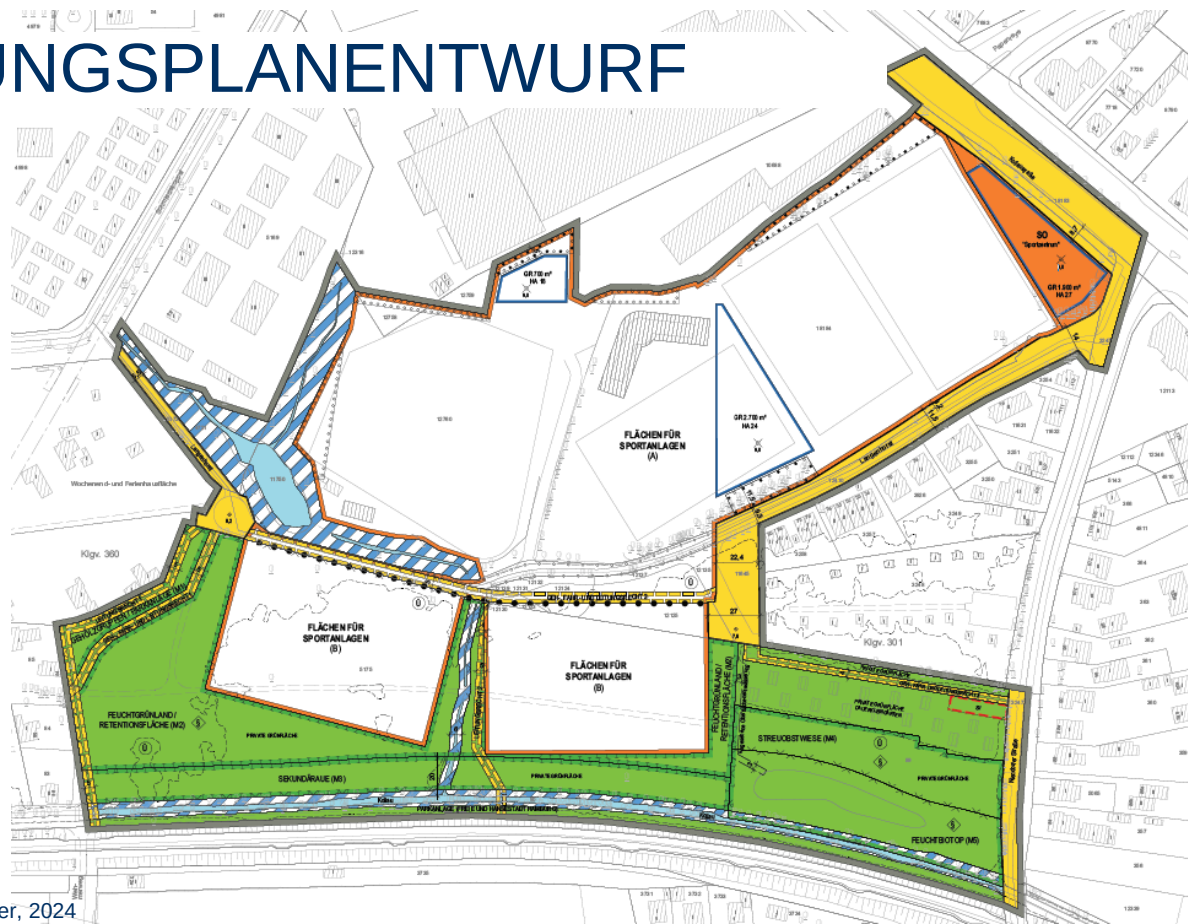
Funktionsplan

- ▶ zeigt, dass die Ziele der Planung erreicht werden können
- ▶ zeigt konkrete Umsetzungsmöglichkeit der Festsetzungen

Gutachten

- ▶ klären fachspezifische Rahmenbedingungen
- ▶ liefern die fachliche Begründung für Festsetzungen
- ▶ zeigen potenzielle Folgen der Planung
- ▶ zeigen, dass der Funktionsplan durchführbar ist
- ▶ geben Hinweise für die nachfolgende Planung und das Baugenehmigungsverfahren

BEBAUUNGSPLANENTWURF



Claussen seggelke stadplaner, 2024

Niendorf 97 - Ausschuss Stadtplanung 23. April 2024

ENTWURF DES FUNKTIONSPLANS



Quelle: Munder & Erzepky Landschaftsarchitekten 2024

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Vereinbarungen zur Ergänzung der Festsetzungen und Förderung der Planungsziele:

- Vorgaben für Umsetzung von bauliche Anlagen, für Ausgleichs- und Pflanzmaßnahmen und die Herstellung und Sicherung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- eine Nachhaltigkeitszertifizierung von Freiraum- und Hochbaumaßnahmen
- Förderung der Nachhaltigkeit bezüglich Herstellung und Betrieb
- Umsetzung mobilitätsoptimierender Maßnahmen
- anteilig Lademöglichkeiten für KFZ- Stellplätzen
- Nachhaltiges Wassermanagement, insbesondere Starkregenvorsorge sowie die Bewässerung von Spielfeldern mit gesammeltem Regenwasser
- Umsetzung artenschutzrechtlicher Vorsorge- und Fördermaßnahmen

BEBAUUNGSPLANENTWURF



Claussen seggelke stadplaner, 2024

Zustimmung
zur öffentlichen
Auslegung