

**Bebauungsplan Niendorf 93  
Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- O** Offene Bauweise
- G** Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- (A)** Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- Erhaltung von Einzelbäumen

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Unterirdische Bahnanlage
- Wasserfläche

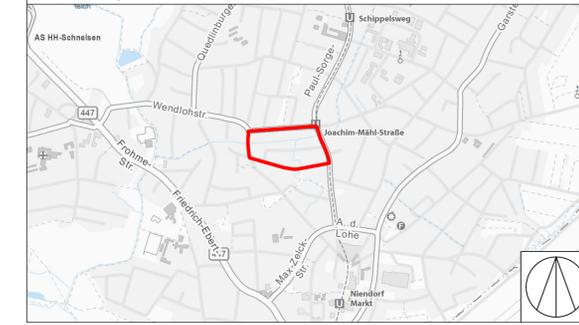
**Kennzeichnungen**

- Vorhandene unterirdische Leitung (Niederschlagswasser)
- Vorhandene Gebäude

**Hinweise**

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1,3)  
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern  
 Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Februar 2024  
 Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 409 S. 1, 31), im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport Helmut Schmidt

**Übersichtsplan** M 1: 20 000



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

**Bebauungsplan  
Niendorf 93**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 318

## Verordnung über den Bebauungsplan Niendorf 93

Vom 11. März 2024

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 Absätze 1 und 3 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), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Niendorf 93 für den Geltungsbereich zwischen Joachim-Mähl-Straße und Graf-Anton-Weg (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 318) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Wendlohstraße – Joachim-Mähl-Straße – Paul-Sorge-Straße – Graf-Anton-Weg.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB 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 den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3), ausgeschlossen.
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind Aufbauten (zum Beispiel für Haustechnik und Fahrstuhlüberfahrten) mindestens 2 m von der Außenfassade zurückzusetzen.
3. Im mit „WA 1“ bezeichneten Gebiet sind Nicht-Vollgeschosse über dem vierten Vollgeschoss an der Straßenseite der Gebäude um mindestens 2 m zurückzusetzen.
4. Abweichend von der Festsetzung der offenen Bauweise darf im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flurstücken 2006 und 9153 der Gemarkung Niendorf an die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und auf dem Flurstück 9141 der Gemarkung Niendorf an die Grünfläche angebaut werden.
5. Im mit „WA 2“ bezeichneten Gebiet sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Oberkante dieser Anlagen, einschließlich ihrer Überdeckung, darf nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.

6. Im mit „WA 1“ bezeichneten Gebiet sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im rückwärtigen Grundstücksteil auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind nur Tiefgaragenzufahrten als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Die Oberkante dieser Anlagen, einschließlich ihrer Überdeckung, darf nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.
7. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, straßenseitige Terrassen und durch Sichtschutzwände um höchstens 1,50 m und durch straßenabgewandte Terrassen um höchstens 3 m zulässig, sofern ein Mindestabstand zur Straßenverkehrsfläche beziehungsweise zur rückwärtigen Grundstücksgrenze von 2,50 m gewahrt bleibt. Der seitliche Abstand der Balkone und Terrassen zur Grundstücksgrenze darf auf ein Mindestmaß von 1,50 m reduziert werden.
8. In den allgemeinen Wohngebieten sind Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter sowie Unterflursysteme vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und mit Gehölzen in einer Mindestbreite von 0,6 m einzugrünen.
9. In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmangewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Ist eine Orientierung der Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich, so ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
10. Im mit „WA 1“ bezeichneten Gebiet sind die Dachflächen als Flachdächer zu errichten und mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbauextensiv mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dächer sind als Retentionsgründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen. Ausgenommen sind genehmigungsfreie Nebengebäude sowie Flächen für Dachterrassen, für Belichtung oder für die Aufnahme technischer Anlagen bis maximal 30 von Hundert (v. H.) bezogen auf die Gebäudegrundfläche.
11. Im mit „WA 2“ bezeichneten Gebiet sind die Dachflächen als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer bis höchstens 20 Grad Dachneigung zu errichten und mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind genehmigungsfreie Nebengebäude sowie Flächen für Dachterrassen, für Belichtung oder für die Aufnahme technischer Anlagen bis maximal 30 v. H. bezogen auf die Gebäudegrundfläche.
12. In den allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 70 v. H. der Vorgartenflächen der jeweiligen Grundstücke zu begrünen. Für Tiefgaragenzufahrten ist eine Verringerung dieses Anteils ausnahmsweise zulässig.
13. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Sofern Bäume angepflanzt werden, muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum mindestens 1 m betragen.
14. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrassen, Rasenfugenpflaster) herzustellen.
15. Im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sowie Nebenanlagen und Garagen unzulässig. Ausnahmsweise können die in Satz 1 bezeichneten Maßnahmen zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass diese Maßnahmen den langfristigen Fortbestand des jeweiligen Baumes nicht gefährdet. Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.
16. Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Für anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig.
17. Leuchten, die nicht der Innenbeleuchtung dienen, sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern 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. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.
18. Im mit „WA 1“ bezeichneten Gebiet ist auf jedem an der Paul-Sorge-Straße liegenden Grundstück im Falle der Neubebauung ein für den Star geeigneter Nistkasten anzubringen, sofern die Grundstücksbreite von der Straße aus gesehen weniger als 30 m beträgt. Bei Grundstücksbreiten ab 30 m Länge sind je Grundstück zwei, bei Grundstücksbreiten ab 60 m Länge drei Staren-Nistkästen anzubringen. Die Nistkästen sind auf etwa 4 bis 6 m Höhe an Gebäuden oder Bäumen mit Ausrichtung nach Osten oder Südosten anzubringen. Bei Verlust der angebrachten Nistkästen sind diese gleichwertig zu ersetzen.
19. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vege-

tationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.

20. Im Plangebiet ist nicht versickerbares Niederschlagswasser über offene Rinnen, Mulden, Gräben und Rückhaltebecken abzuleiten, sofern es nicht auf dem Grundstück gesammelt und genutzt wird. In Bereichen von Wegeque-

rungen sind Verrohrungen im erforderlichen Umfang zulässig. Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind als naturnahe Gewässer oder als Vegetationsflächen anzulegen und standortgerecht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 11. März 2024.

**Das Bezirksamt Eimsbüttel**

## Zweite Verordnung zur Änderung der Bezirksversammlungswahlordnung

Vom 12. März 2024

Auf Grund von § 45 des Gesetzes über die Wahl zu den Bezirksversammlungen in der Fassung vom 5. Juli 2004 (HmbGVBl. S. 313, 318), zuletzt geändert am 13. Juni 2023 (HmbGVBl. S. 218), wird verordnet:

Die Bezirksversammlungswahlordnung vom 15. Oktober 2013 (HmbGVBl. S. 442), zuletzt geändert am 22. Januar 2019 (HmbGVBl. S. 19), wird wie folgt geändert:

1. § 4 wie folgt geändert:
  - 1.1 In Absatz 1 wird die Zahl „25“ durch die Zahl „30“ ersetzt.
  - 1.2 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 wird wie folgt geändert:
    - 1.2.1 In Buchstabe a wird die Zahl „60“ durch die Zahl „65“, die Zahl „45“ durch die Zahl „50“ und die Zahl „30“ durch die Zahl „35“ ersetzt.
    - 1.2.2 In Buchstabe b wird die Zahl „50“ durch die Zahl „55“, die Zahl „35“ durch die Zahl „40“ und die Zahl „30“ durch die Zahl „35“ ersetzt.
2. In § 12 Absatz 3 folgender Satz angefügt:  
„Die Vertrauensperson und ihre Stellvertretung soll mit folgenden Angaben bezeichnet werden: Familienname,

Vornamen, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse.“

3. In § 16 werden die Sätze 2 bis 5 durch folgenden Satz ersetzt:

„Die Bekanntmachung enthält für jeden Wahlvorschlag folgende Angaben zu den sich bewerbenden Personen: Familienname, Vornamen, Geburtsjahr und Beruf.“

4. § 30 erhält folgende Fassung:

„§ 30

Bekanntmachung der Wahlergebnisse

„Die Ergebnisse der Bezirksversammlungswahlen sowie die Namen der gewählten Personen werden durch die Landeswahlleitung öffentlich bekannt gemacht und von der zuständigen Behörde im Internet veröffentlicht.“

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 12. März 2024.

**Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB**  
**für den Bebauungsplan Niendorf 93 „Joachim-Mähl-Straße“**

Vorbemerkung

Die Zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan Niendorf 93 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Nahbereich der U-Bahn-Haltestelle Joachim-Mähl-Straße geschaffen werden. Zudem sollen durch den Bebauungsplan Niendorf 93 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbesserte Einbindung des Plangebiets in das grüne Wegenetz geschaffen werden. Zudem werden Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen für Eingriffe in die im Folgenden beschriebenen Schutzgüter festgelegt, die nach bisherigem Planrecht nicht erforderlich waren.

Es liegen Umweltuntersuchungen zu den Themen Artenschutz, Baumbestand, Boden, Entwässerung, Erschütterung, Lärm und Verkehr vor.

Die für das Vorhaben durchgeführte Umweltprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die geplante Nachverdichtung soll im Nahbereich zur U-Bahnhaltestelle Joachim-Mähl-Straße besonders die Wohnfunktion stärken. Die öffentliche Erholungsnutzung und Qualität des Wohnumfeldes wird durch Grünflächenausweisung verbessert. In den Bereichen, in denen es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommt, werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, damit sichergestellt ist, dass der Bebauungsplan keine erheblich negativen Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** auslöst.

In Bezug auf das **Schutzgut Luft** sind trotz einer Zunahme der Verkehrsmengen auch im Planfall keine Überschreitungen der Grenzwerte für Luftschadstoffe zu erwarten. Durch Festsetzungen u.a. zur Parkanlage und zu Baudichten werden Beeinträchtigungen minimiert und durch Anpflanzgebote und Begrünungsmaßnahmen klimatisch ausgleichend wirkende Strukturen geschaffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht eine geringfügig höhere Versiegelung und Verdichtung des Bodens als dies nach dem aktuellen Planrecht möglich wäre. Insgesamt kommt es zu einer zulässigen Neuversiegelung von etwa 8 %. Dadurch ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten. Gleichzeitig wird die Bebauung flächenmäßig genauer gesteuert und die Grundflächen der Nebenanlagen strenger als im bisherigen Planrecht geregelt. Zudem werden Bereiche durch Ausweisung als Grünfläche bzw. nicht überbaubare Fläche vor Neuversiegelung geschützt oder entsiegelt und eine Vorgartenbegrünung gesichert. Mit der Festsetzung von öffentlichen Grünwegeverbindungen, Dachbegrünungen, wasserdurchlässigen Gehwegen und Stellplätzen sowie einer durch Baugrenzen gesteuerten Bebauung werden die Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden** minimiert.

Die durch den Bebauungsplan mögliche geringfügig höhere Versiegelung und die damit einhergehende Verminderung des Vegetationsanteils kann zu Veränderungen der bioklimatischen Verhältnisse führen. Daher ist entlang des Schippelmoorgrabens eine öffentliche Grünanlage als Wegeverbindung festgesetzt. Vorhandene Großbäume werden in diese integriert oder werden über Festsetzungen und die Baumschutzverordnung geschützt.

Zudem sollen Dachflächen extensiv begrünt werden. Vor dem Hintergrund dieser Minderungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima** als sehr gering anzusehen.

Insgesamt ist von keinen relevanten Auswirkungen auf das **Schutzgut Fläche** durch die neuen Bebauungsplaninhalte auszugehen. Die Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen ist ein Weg, dem Umweltschutzziel des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche zu entsprechen.

Gegenüber dem bisherigen Planrecht werden Festsetzungen getroffen, die einen besseren Schutz der Gewässerlebensräume zum Ziel haben. So werden große Abschnitte der Gewässer und ihrer Uferbereiche neu als Grünflächen festgesetzt. Dies ermöglicht auch eine Erreichbarkeit des Schippelmoorgrabens für die Durchführung von Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen. In Folge von höherer Bodenversiegelung kann es zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung kommen. Demgegenüber kann die Neuanlage und Qualifizierung von Grünflächen eine Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts bei gleichzeitiger Steigerung der Resilienz gegenüber Starkregen bewirken. Unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen, wie der Verhinderung des Absenkens von Grundwasser, der Regelung eines naturnahen Regenwasserabflusses sowie der Versickerung, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** und auch im Besonderen auf die Grundwasserneubildung und den Grundwasserschutz, auszugehen.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich sind die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** als gering und die Konflikte als überwindbar anzusehen: Die ökologischen Funktionen des Gebietes für potenziell vorkommenden Vogelarten bleiben für die Gesamtpopulationen erhalten. Für die Wohnbaugrundstücke werden Baumpflanzungen festgesetzt. Ein genereller Schutz der Bäume und ihrer artenschutzrechtlichen Bedeutung ist durch die Baumschutzverordnung gegeben. Lebensraumbedingungen für den Star werden bei Verlust einzelner Bruthabitate durch Nistkästen dauerhaft sichergestellt. Bäume mit Quartierseignung für Fledermäuse werden über Erhaltungsfestsetzungen oder über die Festsetzung der Grünflächen gesichert. Bei Quartiersverlusten an Gebäuden sind künstliche Ersatzquartiere anzubringen. Damit ist von keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszugehen. Für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Biotopstrukturen wurde eine Eingriffsbilanzierung erstellt, die sich an dem Hamburger Staatsrätemodell (FHH 1991) orientiert. Trotz der geringfügig erhöhten zulässigen Überbauung entsteht kein Ausgleichsdefizit. Sowohl die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche als auch die Dachbegrünung tragen zu einer positiven Ausgleichsbilanz bei.

Insgesamt ist die Veränderung des **Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild** in der vorstädtisch bis städtisch geprägten Umgebung als nicht erheblich und daher nicht als störend zu bewerten.

Ein Eingriff in das **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter** findet nicht statt. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung sind daher nicht vorgesehen.

## 2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind insbesondere Anmerkungen und Hinweise zu den Themen Ausbau des grünen Wegenetzes sowie der öffentlichen Grünfläche sowie zu den Themen Nachverdichtung und Verkehr eingegangen.

Bezüglich der Erweiterung und dauerhaften Sicherung des öffentlichen grünen Wegenetzes wurde die Inanspruchnahme privater Flächen und eine dadurch resultierende Beeinträchtigung der Privatgrundstücke und der Privatsphäre kritisiert. Es wurde zudem der Bedarf und die Umsetzbarkeit angezweifelt sowie den Verlust des Biotop- und Naturschutzes am Schippelmoorgraben angesprochen.

Die Herstellung einer Ost-West-Wegeverbindung entlang des Schippelmoorgrabens ist seit Jahren Ziel der übergeordneten Stadtentwicklung und ist im Flächennutzungsplan sowie dem Landschaftsprogramm Hamburg dargestellt. Die in der Planung vorgesehene Nord-Süd-Wegeverbindung bietet die Möglichkeit, die Ziele des von der Bezirkspolitik beschlossenen Räumlichen Leitbildes Eimsbüttel 2040 umzusetzen, nach denen das bestehende Grüne Netz durch ein attraktives grünes Wegenetz ergänzt werden soll, das der Anbindung an die weiter entfernt liegenden Grünanlagen und Freiräume dient. Insbesondere für Bereiche, in denen die Dichte der Bebauung erhöht wird, gilt es, einen wohnungsnahen Zugang zu öffentlichen Grün- und Freiflächen zu gewährleisten. Die Festsetzung zugunsten der grünen Wegeverbindungen ermöglicht den sukzessiven Ankauf von Flächen, sodass mittel- bis langfristig die Grünflächen und Wege hergestellt werden können und den Gewässern mehr Raum zur Verfügung stehen wird. Das Interesse der Öffentlichkeit an der Durchgängigkeit der übergeordneten Wegeverbindung sowie an einer guten und qualitätsvollen Anbindung des Quartiers an die umliegenden Grünzüge wird höher bewertet als die Nutzung dieser Bereiche für private Zwecke soweit eine angemessene Grundstücksnutzung weiterhin möglich ist. Eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke wurde bei der Planung berücksichtigt.

Die Festsetzungen zugunsten einer Nachverdichtung wurden vielfach u.a. aufgrund befürchteter negativer Umweltauswirkungen, Veränderung des Quartierscharakters und weiterer Bodenversiegelung abgelehnt. Zum Teil wurden aber auch mehr Bebauungsmöglichkeiten gewünscht.

Die Nachverdichtung, die durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, entspricht sowohl den Zielsetzungen des räumlichen Leitbildes „Eimsbüttel 2040“, wonach die Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs als Impulsgeber für die Siedlungsentwicklung und als Potenziale für eine verstärkte Urbanisierung identifiziert werden, als auch dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (Hamburger Maß), wonach im näheren Umfeld der Schnellbahnhaltstellen möglichst verdichtete, Nutzungsgemischte und mehrgeschossige Bauungen in einem urbanen Maßstab vorgesehen werden sollen. Insbesondere gut erschlossene Gebiete können durch eine Innenentwicklung dazu beitragen, neue Wohneinheiten herzustellen ohne dabei auf Freiflächen im Außenbereich zurückgreifen zu müssen. Die Dichte wird nicht im gesamten Bebauungsplan einheitlich, sondern in verschiedenen Abschnitten unterschiedlich festgesetzt. Ein Fokus der Nachverdichtung liegt auf dem Bereich an der Paul-Sorge-Straße. Aufgrund der Lagegunst an der Schnellbahnhaltstelle wird hier eine höhere Nachverdichtung ermöglicht. In den weiteren Teilen des Plangebietes wird durch die Festsetzungen eine kleinteiligere Nachverdichtung ermöglicht.

Bezüglich des Themas Verkehr wurden insbesondere eine Zunahme des Autoverkehrs befürchtet, die festgesetzten Straßenerweiterungen abgelehnt und die Herstellung von Stellplätzen gefordert.

Eine Zunahme des Verkehrs wird durch eine Nachverdichtung im Verkehrsgutachten bestätigt, kann aber durch die bestehenden Straßen abgewickelt werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Nachverdichtung im Plangebiet sollen mit dem Planrecht perspektivisch die Voraussetzungen geschaffen werden, die Verkehre des Umweltverbundes durch anforderungsgerechte Verkehrsanlagen gemäß Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) zu stärken. Die Straßenerweiterungen wurden festgesetzt, um langfristig insbesondere an der Paul-Sorge-Straße breitere Radfahrsteifen und im Graf-Anton-Weg einen Gehweg gemäß ReStra herzustellen. Auch durch diese Inanspruchnahme privater Flächen wird die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht wesentlich eingeschränkt.

Die Hamburgische Bauordnung sieht für Wohnungen oder Wohnheime keine Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge mehr vor. Ein Stellplatzschlüssel kann zudem im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen, die gegen das Vorhaben sprechen. Anregungen zu

redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung, des Umweltberichtes sowie zu Festsetzungen wurden weitestgehend in das Planwerk übernommen. Die Kartengrundlage wurde bis zur Feststellung aktualisiert.

Die Behördenbeteiligung ergab insbesondere Hinweise und Anregungen in Bezug auf die Themen grüne Wegeverbindungen, Entwässerung, Hochwasserschutz, Immissionsschutz, Artenschutz, Dachbegrünung, Straßenerweiterung und Verkehr. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und konnten in weiten Teilen berücksichtigt werden.

Im Laufe der Planung wurden die grünen Wegeverbindungen konkretisiert und teilweise verschmälert, um den Eingriff in private Grundstücke zu minimieren. Das erstellte Entwässerungskonzept wurde überarbeitet und weitere Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung getroffen oder konkretisiert. Geforderte verbindliche Inhalte in Bezug auf Rückhaltevolumina konnten aufgrund der fehlenden Planungstiefe der Bebauung aber nicht festgesetzt werden. Das Thema Hochwasserschutz wurde im Entwässerungsgutachten behandelt und in der Begründung ergänzt. Zum Immissionsschutz wurden ein Lärmgutachten und ein Erschütterungsgutachten erarbeitet, welche im Laufe der Planung konkretisiert und redaktionell angepasst wurden. Festsetzungen zum Artenschutz wurden im Laufe der Planung angepasst und die Festsetzung zu Dachbegrünung ergänzt. Die Verkehrstechnische Untersuchung wurde im Laufe des Verfahrens konkretisiert und ausgearbeitet. Straßenerweiterungsflächen wurden, wie von den Fachbehörden vorgeschlagen, in die Planzeichnung übernommen.

### 3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan Niendorf 93 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Nahbereich der U-Bahn-Haltestelle Joachim-Mähl-Straße. Dies entspricht sowohl den Zielsetzungen des räumlichen Leitbildes „Eimsbüttel 2040 als auch dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (Hamburger Maß). Die Fläche des Bebauungsplanes wurde zudem im Wohnungsbauprogramm Eimsbüttel als Potentialfläche für mehrgeschossige Wohngebäude identifiziert. Die Schaffung von Wohnungen kann im Hinblick auf einen prognostizierten Bevölkerungszuwachs in Hamburg und gemäß des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ einen positiven Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Der vorgesehene Standort ist aufgrund einer sehr guten Verkehrsanbindung und einer guten Infrastruktur gut geeignet. Es ist daher erklärtes Ziel der Planung, die Bebauung an diesem Standort gemäß den Konzepten der Innenentwicklung zu verdichten. Denn insbesondere gut erschlossene Gebiete können durch eine Innenentwicklung dazu beitragen, neue Wohneinheiten herzustellen ohne dabei auf Freiflächen im Außenbereich zurückgreifen zu müssen. Eine Entwicklung auf bislang nicht versiegelten Flächen oder im Außenbereich, wie in der Landschaftsachse oder der Feldflur, entspricht nicht den Zielen des Bezirksamts zur verträglichen Innenentwicklung und würde eine stärkere Beeinträchtigung der Schutzgüter verursachen. Zudem werden Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die nach dem bisherigem Planrecht nicht erforderlich waren.

Weiterhin wird der Bebauungsplan Niendorf 93 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbesserte Einbindung des Plangebiets in das grüne Wegenetz schaffen. Grundlage hierfür sind u.a. die übergeordneten Zielsetzungen aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsprogramm die eine Grünverbindung vom Ohmoor bis zum Kollauwanderweg vorsehen. Dieses Wegenetz bleibt ohne den beabsichtigten Lückenschluss, der über den Bebauungsplan Niendorf 93 planerisch abgesichert wird, dauerhaft unvollständig.

