

Entwurf der Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Niendorf 3

Vom TT. Monat JJJJ

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257 S. 1), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Mai 2025 (HmbGVBl. S. 351), sowie § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 19. August 2025 (HmbGVBl. S. 506, 508), wird verordnet:

§ 1

Das Gesetz über den Bebauungsplan Niendorf 3 vom 3. Mai 1978 (HmbGVBl. S. 104f.) wird wie folgt geändert:

1. Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Niendorf 3“ wird dem Gesetz hinzugefügt.
2. Für die in der Anlage dargestellten Änderungsbereiche gilt: Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1. 6).
3. In § 2 werden folgende Nummern 1 bis 8 angefügt:
 1. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der Fassung vom 23.01.2014, zuletzt geändert am 12.09.2019) sowie Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, Großhandelsbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, jedoch jeweils nicht mehr als 10 vom Hundert (v.H.) der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche, höchstens jedoch nicht mehr als 200 m² Verkaufsfläche haben, zugelassen werden. Ausnahmsweise können Läden, die der Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen und Tankstellenshops zugelassen werden soweit sie jeweils nicht mehr als 150 m² Verkaufsfläche haben.
 2. Eine Erweiterung, Änderung oder Erneuerung des auf der mit "A" bezeichneten Fläche vorhandenen Geschäftes für zoologischen Bedarf ist allgemein zulässig. Hierbei darf die Verkaufsfläche maximal um bis zu 10 v. H. der genehmigten Verkaufsfläche erweitert werden. Andere zentrenrelevante Sortimente sind unzulässig.
 3. Eine Erweiterung, Änderung oder Erneuerung des auf der mit "B" bezeichneten Fläche vorhandenen Geschäftes für Sportbedarf ist allgemein zulässig. Hierbei darf die Verkaufsfläche maximal um bis zu 10 v. H. der genehmigten Verkaufsfläche erweitert werden. Andere zentrenrelevante Sortimente sind unzulässig.
 4. Eine Erweiterung, Änderung oder Erneuerung des auf der mit "C" bezeichneten Fläche vorhandenen Geschäftes für Kurzwaren, Schneidereibedarf und Handarbeiten ist allgemein zulässig. Hierbei darf die Verkaufsfläche maximal um bis zu 10 v. H. der

genehmigten Verkaufsfläche erweitert werden. Andere zentrenrelevante Sortimente sind unzulässig.

5. In den Gewerbegebieten sind Beherbergungsbetriebe unzulässig.
6. Eine Erweiterung, Änderung oder Erneuerung des auf der mit "D" bezeichneten Fläche vorhandenen Beherbergungsbetriebs ist allgemein zulässig. Hierbei darf die Beherbergungsnutzung maximal um bis zu 10 v. H. der genehmigten Fläche erweitert werden.
7. In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
8. In den Gewerbegebieten sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden, wenn sie jeweils nicht mehr als 100 m² Geschossfläche haben."

§ 2

Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 3

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans kann 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 eine entschädigungsberechtigte Person Entschädigung verlangen. Sie kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass sie die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der entschädigungspflichtigen Person 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 Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Hamburg, den TT. Monat JJJJ.

Das Bezirksamt Eimsbüttel

Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Niendorf 3

