

Entwurf der Verordnung zur Änderung über den Bebauungsplan Niendorf 3

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs vom 20.11.2025 –
21.12.2025

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten

Umweltakte

Inhaltsverzeichnis der Umweltakte, Stand November 2025

Verfahren

1. Unterlagen und Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
 - Stellungnahmen:
 - Landesplanerische Stellungnahme: Zu beachtende und berücksichtigende Planungen
 - BUKEA-Wasser, Abwasser und Geologie: Entwässerung
 - Bezirksamt Eimsbüttel - VS 3: Altlasten
 - BUKEA-Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie: Landschaftsprogramm
 - BIS-Polizei: Straßenverkehrsfläche
 - Archäologisches Museum Hamburg Stadtmuseum Harburg Helmsmuseum: Bodendenkmal
 - Handwerkskammer Hamburg: Gewerbegebiete
 - Grobabstimmungspapier vom 20.12.2024
 - Niederschrift der Grobabstimmung am 10.01.2025
2. Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
 - Stellungnahmen:
 - Handwerkskammer Hamburg: Handwerk
 - BWI-Wirtschaftsförderung: Handwerks- und Gewerbebetriebe
 - LIG-Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen: Planungsschadensrisiken
 - BUKEA-Wasser, Abwasser und Geologie: Entwässerung
 - Hamburger Hochbahn AG: Erschließung
 - BIS-Polizei: Verkehr
 - BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung: Redaktionelle Hinweise und Ergänzungen zu Begründung und Verordnung, Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten
 - BVM-Verkehrsbelange in der Stadtentwicklung: Verkehrlichen Erschließung

3. Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)

- Stellungnahmen:
 - BUKEA-Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie: Landschaftsprogramm
 - BUKEA-Wasser, Abwasser und Geologie: Entwässerung/Retention
 - BWI-Wirtschaftsförderung: Gewerbenutzung

1. Unterlagen und Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)



Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Neuenfelder Straße 19, 21109 Hamburg

Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
Landes- und Bauleitplanung LP 2

Bezirksamt Eimsbüttel
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
E/SL 2
z.Hd. [REDACTED]

Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg
Telefon [REDACTED]
Ansprechpartner: [REDACTED]
Zimmer: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]

Datum 21.01.2025

Textplanänderung des Bebauungsplans Niendorf 3 (Gewerbegebiete Papenreye)

Hier: Landesplanerische Stellungnahme

Mit der Textplanänderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Gewerbegebiete beiderseits der Papenreye in Niendorf insbesondere für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt werden.

1. Zu beachtende Planungen bzw. Senats-/ Bürgerschaftsbeschlüsse

1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBI. S. 485) stellt im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung beiderseits der Papenreye vornehmlich „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Für die Kleingartenanlage südlich des Flughafens und den Verlauf der Tarpenbek stellt der Flächennutzungsplan „Grünflächen“ und „Wasserflächen“ dar. Nördlich der Groß Borsteler Straße werden „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die Papenreye und die Kollastraße sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ hervorgehoben.

1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBI. S. 363) stellt im Bereich der geplanten Bebauungsplanänderung für die Kleingärten südlich des Flughafens das Milieu „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar (Kleingarten)“ dar. Dieser Bereich wird überlagert von der milieuübergreifenden Funktion 2. Grüner Ring. Die Flughafenflächen im Norden sind als Milieu „Flughafen / Flugplatz“ dargestellt. Diese Bereiche werden überlagert von der milieuübergreifenden Funktion für den Naturhaushalt „Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers“. Das Gewerbegebiet beiderseits der Papenreye wird als Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ für das Wohngebiet nördlich der Groß Borsteler Straße das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt. Die Flächen an der Tarpenbek werden als Milieus „Parkanlage“ und

„Gewässerlandschaft“ dargestellt. Der Bereich beiderseits der Kollastraße wird als milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Die Papenreye und die Kollastraße sind als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet für die Kleingärten südlich des Flughafens den Biotopentwicklungsraum 10b „Kleingarten“ dar. Das Gewerbegebiet beidseitig der Papenreye ist als Biotopentwicklungsraum 14a „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ und die Wohngebiete nördlich der Groß Borsteler Straße als Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung“ dargestellt. Die Flächen an der Tarpenbek sind als 10e „Sonstige Grünanlagen“ und 3a „Übrige Fließgewässer“ dargestellt. Die Tarpenbek ist zudem als „linearer Biotopverbund“ gekennzeichnet. Die Freiflächen zwischen dem Gewerbegebiet an der Papenreye und den Wohngebieten nördlich der Groß Borsteler Straße, sind als Biotopentwicklungsraum 10e „Sonstige Grünanlage“ dargestellt. Die Kollastraße und die Papenreye werden als Biotopentwicklungsraum 14e „Hauptverkehrsstraßen“ hervorgehoben.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Es sind keine Änderungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms erforderlich.

2. Zu berücksichtigende Planungen bzw. Senatsbeschlüsse

- 2.1 „Hamburger Maß-Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (Senko-Drs.190912/8)
Grundsätzlich ist zu prüfen, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist und welche Instrumente und Maßnahmen hierfür im Sinne der Leitlinie ergriffen werden können.
- 2.2 Hamburger Zentrenkonzept / Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel
Zu berücksichtigen sind die Inhalte und Zielsetzungen des Hamburger Zentrenkonzepts zum Schutz und zur Entwicklung der Zentren (Senko-Drs. Nr. 190523/6). Insbesondere sollen die Zentren vor Beeinträchtigungen geschützt werden, die durch Ansiedlungen des Einzelhandels außerhalb zentraler Versorgungsbereiche hervorgerufen werden. Hierzu sind die Ziele und Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel zu berücksichtigen.
- 2.3 Gründachstrategie (Senats-Drs. 2020/11432)
Im Planverfahren ist grundsätzlich zu prüfen, ob Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern festgesetzt werden können.
- 2.4 Strategie Grüne Fassaden (Senats-Drs. 22/14976)
Im Planverfahren soll grundsätzlich geprüft werden, ob Fassadenbegrünungen an geeigneten Wänden festgesetzt werden können, um als Baustein des Hamburger Klimaplans und der Qualitätsoffensive Freiraum die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen.

3. Hinweise und Sonstiges

- 3.1 Eine Beteiligung des Umlandes ist nicht erforderlich.
- 3.2 Beachtung der Hinweise zu möglichen Untersuchungsbedarfen die im Rahmen der Grobabstimmung abgegeben wurden.

Originalstellungnahmen | Niendorf3(1Aend) (Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Niendorf 3 Gewerbegebiete Papenreye -Textänderung) | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1006	Details	
eingereicht am: 17.01.2025	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Grobabstimmung Institution: BUKEA-Wasser, Abwasser und Geologie Abteilung: W1/2 - Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Planunterlage: Gesamtstellungnahme	

Stellungnahme

Die BUKEA/W24 nimmt wie folgt Stellung als Nachtrag zum Einleitungsgespräch/Grobabstimmung: Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um insbesondere die Ansiedlung von wohnähnlichen Nutzungen einzuschränken, damit die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für produzierendes Gewerbe und handwerkliche Dienstleistungen verfügbar bleiben und vor Verdrängung geschützt werden.

Gewerbegebiete weisen aus Sicht einer klimaangepassten Entwässerung i.d.R. aufgrund der intensiven Nutzung und den hohen Versiegelungsgraden besonderen Anpassungsbedarf für zukünftige Entwässerungsplanungen auf.

Durch den Klimawandel und die fortschreitende Nachverdichtung nähern sich die Infrastruktureinrichtungen der Stadtentwässerung der Belastungsgrenze, sodass ein Umdenken im Umgang mit der Abwasserableitung und eine daran angepasste Planung im Sinne des Schwammstadt-Prinzip notwendig sind. Bei der Entwässerungsplanung ist demnach die Sicherung der Zielsetzungen der RegenInfraStrukturAnpassung (RISA), die verbindlich im § 2 und 5 des Hamburger Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) i. V. m. der 1. Fortschreibung des Hamburger Klimaplans festgeschrieben sind einzuhalten.

Im Zuge steigender Temperaturen und möglicherweise zunehmender Extremwetterereignisse sind urbane Gebiete besonders anfällig für die Folgen des Klimawandels. So können gerade in eng bebauten städtischen Quartieren und Gewerbegebieten deutlich höhere Temperaturen als im Umland auftreten mit negativen Folgen für die Gesundheit der Menschen. Starkregenereignisse können verheerende Auswirkungen haben.

Das steigende Risiko von Hitze- und Trockenperioden einerseits und zu erwartenden Starkregenereignissen andererseits erfordert eine gezielte Nutzung der Möglichkeiten und Entwicklungschancen, die ein sensibler Umgang mit Wasser in der Stadt bietet.

Zur Erreichung der o.g. Zielvorgaben bietet sich für das Plangebiet eine oberflächige und ver-

dunstungsoffene Rückhaltung von Niederschlagswasser an. In der Regel ergeben sich durch Einleitungsmengenbegrenzungen (Indirekteinleitung) bei Neubauten durch den örtlichen Kanalnetztreiber (Hamburg Wasser) oder durch limitierte Sickerraten bei Versickerungsanlagen, vorzusehende Rückhalteanlagen auf Grundstücken.

Um einerseits zukünftigen Planungen im Gewerbegebiet eine hohe Flexibilität der Nutzung der Grundstücke, insbesondere der Außenanlagen, zu gewährleisten und andererseits den Zielsetzungen einer klimaangepassten Entwässerung Rechnung zu tragen, bitten wir um die Aufnahme der folgenden Festsetzung in die Verordnung zum Bebauungsplan:

„Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung zu errichten und zu mindestens 80 v.H., bezogen auf die Grundfläche des jeweiligen Gebäudes i.S.v. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten, einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dächer sind als Retentionsgründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen.“

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung

Eingangsnummer: Nr.: 1005	Details	
eingereicht am: 10.01.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Grobabstimmung
	Institution:	Bezirksamt Eimsbüttel - VS 3
	Abteilung:	Technischer Umweltschutz, Wohnraumschutz
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	[REDACTED]
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Gesamtstellungnahme
	Datei:	Vermerk_Grobabstimmung_Niendorf_3.pdf

Stellungnahme

Prüfung auf Altlasten:

In den Grenzen des B-Plans Niendorf 3 befinden sich im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten (Altlastenhinweiskataster) der Freien und Hansestadt Hamburg 2 Altlasten und 4 Flächen im Bodenzustandsverzeichnis:

Altlast 6242-017-00 Papenreye

Bei der Altlast 6242-017-00 handelt es sich um eine Altablagerung. Das Gelände der Altablagerung (ca. 37.000 m²) wurde von 1950 bis 1956 durch die Hamburger Stadtreinigung mit Abfällen aufgehöht. Die Altablagerungen bestehen aus Bauschutt, Schlacken und Hausmüll. Das Deponiegaspotential wird als gering eingestuft und nimmt mit der Zeit ab.

Bei Neubebauung ist mit erhöhten Entsorgungskosten durch schadstoffbelasteten Boden, sowie mit Mehrkosten für spezielle Gründungs- und Gassicherungsmaßnahmen zu rechnen.

Altlast 6242-024-00 Deponie Bekstück / Haldenstieg

Bei der Altlast 6242-024-00 handelt es sich um eine Hausmülldeponie. Das Niederungsgelände der Tarpenbek wurde in den Jahren 1957 bis 1960 mit Haus-, Sperrmüll und Bauschutt aufgehöht. Des Weiteren wurde 1968 Erdaushub aufgebracht. Die gesamte Ablagerungsfläche ist im Vergleich mit der Umgebung als Hochfläche erkennbar. Bereits 1957 wiesen im näheren Umfeld der Deponie Bekstück vorhandene Gräben Beeinträchtigungen durch aus den Müllablagerungen austretende Sickerwässer auf.

1981 wurde die ehemalige Deponie südlich des Haldenstiegs mit einem Metromarkt sowie mit der Straße Papenreye bebaut. Auf dem nördlich des Haldenstiegs gelegenen Ausläufer der Deponie wurden ebenfalls 1981 Kleingärten errichtet. 1994 erfolgt die Verlängerung der Papenreye weiter nach Osten.

1986 und 1996 durchgeführte Deponiegas- / Bodenluftmessungen im Bereich der Deponie ergaben erhöhte Methan- und Kohlendioxidgehalte sowie niedrige Sauerstoffgehalte. D. h. alle künftigen Neubauten sollten mit passiven Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung des Eindringens von Deponiegasen in die Gebäude ausgestattet werden.

Durchgeführte Boden- und Grundwasseruntersuchungen bedingen bei Beibehaltung der aktuellen Nutzung keinen Handlungsbedarf. Zudem ist die Fläche großflächig versiegelt. Im Zuge von Nutzungsänderungen (z. B. sensiblere Nutzung als Wohngebiet/Kinderspielflächen), baulichen Veränderungen oder Planrechtsänderungen muss auch hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser eine erneute Überprüfung z. B. mittels Oberbodenbeprobungen, Grundwasseruntersuchungen etc. erfolgen.

Bei Baumaßnahmen und Erdarbeiten ist mit Mehrkosten für die Entsorgung von Bodenaushub bzw. Baugrubenwasser, für spezielle Gründungs- und Gassicherungsmaßnahmen, sowie für das Aufbringen von unbelastetem Oberboden zu rechnen.

BZV 6242-022-00 Kleingartenanlage

Die Fläche im Bodenzustandsverzeichnis ist als erledigt eingestuft. Der Verdacht basierte auf Aufälligkeiten in den Luftbildern. Die Recherchen ergaben keine Hinweise auf Schadstoffe. Die Auffälligkeiten im Luftbild wurden wahrscheinlich von den Arbeiten zur Herrichtung der Kleingartenanlagen 1975/76 verursacht.

BZV 6242-023-00 Bekstück

Die Fläche 6242-023-00 im Bodenzustandsverzeichnis ist als erledigt eingestuft. Der Verdacht basierte auf der Aufhöhung des Geländes. Der Bereich war beim Weiterbau der Straße Papenreye betroffen. Es liegen keine weiteren Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

BZV 6242-026-00 Willhoop

Die Fläche im Bodenzustandsverzeichnis ist als erledigt eingestuft. Der Verdacht basierte auf Aufälligkeiten in den Luftbildern. Die Recherchen und Untersuchungen (1991) ergaben keine weiteren Hinweise auf Schadstoffe auf der Fläche.

BZV 6242-108-00 Tankstelle - Groß Borsteler Straße 9

Die Fläche 6242-108-00 ist als vollständig dekontaminiert eingestuft. Hier befand sich vor 1973 bis 1982 eine Tankstelle. 2015 wurde das Grundstück komplett überbaut. Im Zuge der Neubebauung wurden die nutzungsbedingten Verunreinigungen durch die Tankstelle entfernt, so dass die Fläche

als saniert und erledigt eingetragen ist.

Vermerk zur Grobabstimmung Niendorf 3

Prüfung auf Altlasten

Anlage: Übersichtsplan Planbereich

Niendorf 3

In den Grenzen des B-Plans Niendorf 3 befinden sich im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten (Altlasten hinweiskataster) der Freien und Hansestadt Hamburg 2 Altlasten und 4 Flächen im Bodenzustandsverzeichnis:

Altlast 6242-017-00 Papenreye

Bei der Altlast 6242-017-00 handelt es sich um eine Altablagerung. Das Gelände der Altablagerung (ca. 37.000 m²) wurde von 1950 bis 1956 durch die Hamburger Stadtreinigung mit Abfällen aufgehöht. Die Altablagerungen bestehen aus Bauschutt, Schlacken und Hausmüll. Das Deponiegaspotential wird als gering eingestuft und nimmt mit der Zeit ab.

Bei Neubebauung ist mit erhöhten Entsorgungskosten durch schadstoffbelasteten Boden, sowie mit Mehrkosten für spezielle Gründungs- und Gassicherungsmaßnahmen zu rechnen.

Altlast 6242-024-00 Deponie Bekstück / Haldenstieg

Bei der Altlast 6242-024-00 handelt es sich um eine Hausmülldeponie. Das Niederungsgelände der Tarpenbek wurde in den Jahren 1957 bis 1960 mit Haus-, Sperrmüll und Bauschutt aufgehöht. Des Weiteren wurde 1968 Erdaushub aufgebracht. Die gesamte Ablagerungsfläche ist im Vergleich mit der Umgebung als Hochfläche erkennbar. Bereits 1957 wiesen im näheren Umfeld der Deponie Bekstück vorhandene Gräben Beeinträchtigungen durch aus den Müllablagerungen austretende Sickerwässer auf.

1981 wurde die ehemalige Deponie südlich des Haldenstiegs mit einem Metromarkt sowie mit der Straße Papenreye bebaut. Auf dem nördlich des Haldenstiegs gelegenen Ausläufer der Deponie wurden ebenfalls 1981 Kleingärten errichtet. 1994 erfolgt die Verlängerung der Papenreye weiter nach Osten.

1986 und 1996 durchgeführte Deponiegas- / Bodenluftmessungen im Bereich der Deponie ergaben erhöhte Methan- und Kohlendioxidgehalte sowie niedrige Sauerstoffgehalte. D. h. alle künftigen Neubauten sollten mit passiven Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung des Eindringens von Deponiegasen in die Gebäude ausgestattet werden.

Durchgeführte Boden- und Grundwasseruntersuchungen bedingen bei Beibehaltung der aktuellen Nutzung keinen Handlungsbedarf. Zudem ist die Fläche großflächig versiegelt. Im Zuge von Nutzungsänderungen (z. B. sensiblere Nutzung als Wohngebiet/Kinderspielflächen), baulichen Veränderungen oder Planrechtsänderungen muss auch hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-

Grundwasser eine erneute Überprüfung z. B. mittels Oberbodenbeprobungen, Grundwasseruntersuchungen etc. erfolgen.

Bei Baumaßnahmen und Erdarbeiten ist mit Mehrkosten für die Entsorgung von Bodenaushub bzw. Baugrubenwasser, für spezielle Gründungs- und Gassicherungsmaßnahmen, sowie für das Aufbringen von unbelastetem Oberboden zu rechnen.

BZV 6242-022-00 Kleingartenanlage

Die Fläche im Bodenzustandsverzeichnis ist als erledigt eingestuft. Der Verdacht basierte auf Auffälligkeiten in den Luftbildern. Die Recherchen ergaben keine Hinweise auf Schadstoffe. Die Auffälligkeiten im Luftbild wurden wahrscheinlich von den Arbeiten zur Herrichtung der Kleingartenanlagen 1975/76 verursacht.

BZV 6242-023-00 Bekstück

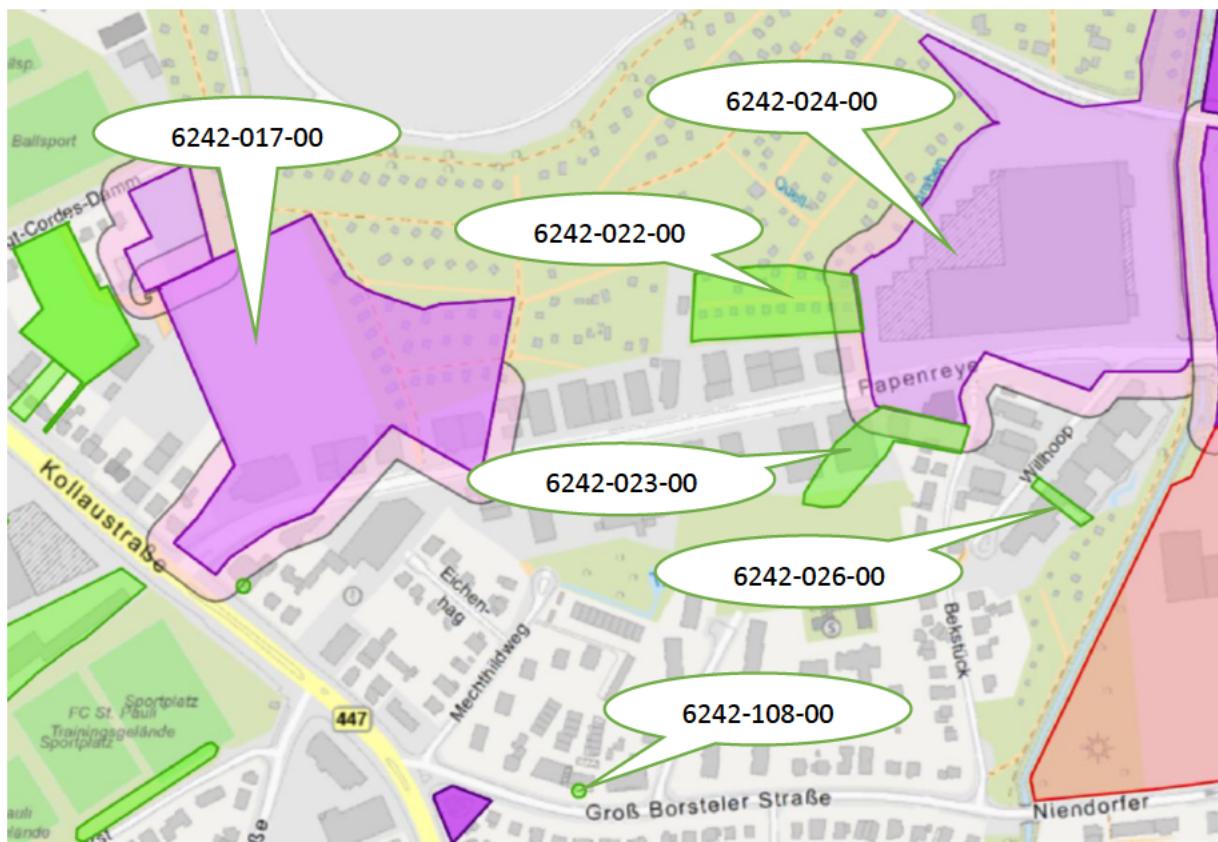
Die Fläche 6242-023-00 im Bodenzustandsverzeichnis ist als erledigt eingestuft. Der Verdacht basierte auf der Aufhöhung des Geländes. Der Bereich war beim Weiterbau der Straße Papenreye betroffen. Es liegen keine weiteren Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor.

BZV 6242-026-00 Willhoop

Die Fläche im Bodenzustandsverzeichnis ist als erledigt eingestuft. Der Verdacht basierte auf Auffälligkeiten in den Luftbildern. Die Recherchen und Untersuchungen (1991) ergaben keine weiteren Hinweise auf Schadstoffe auf der Fläche.

BZV 6242-108-00 Tankstelle - Groß Borsteler Straße 9

Die Fläche 6242-108-00 ist als vollständig dekontaminiert eingestuft. Hier befand sich vor 1973 bis 1982 eine Tankstelle. 2015 wurde das Grundstück komplett überbaut. Im Zuge der Neubebauung wurden die nutzungsbedingten Verunreinigungen durch die Tankstelle entfernt, so dass die Fläche als saniert und erledigt eingetragen ist.

Anlage

Originalstellungnahmen | Niendorf3(1Aend) (Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Niendorf 3 Gewerbegebiete Papenreye -Textänderung) | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1004	Details	
eingereicht am: 09.01.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Grobabstimmung
	Institution:	BUKEA-Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie
	Abteilung:	Landschaftsplanung und Stadtgrün
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	[REDACTED]
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Wir bitten um folgende Änderung im Abschnitt 7. Darstellungen im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm - Fachkarte Arten- und Biotopschutz:

Änderung des Satzes:

... Die Flächen an der Tarpenbek sind „**sonstige Grünanlagen**“ und „übrige Fließgewässer“.

und Ergänzung des Satzes:

Die Tarpenbek ist zu dem als linearer Biotopverbund gekennzeichnet.

Streichung des Satzes:

... Der Bereich beiderseits der Kollastraße wird als „Entwicklungsreich Naturhaushalt“ eingestuft.

...

Eingangsnummer: Nr.: 1002	Details	
eingereicht am: 07.01.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Grobabstimmung
	Institution:	BUKEA-Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie
	Abteilung:	Landschaftsplanung und Stadtgrün
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	[REDACTED]
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Wir bitten um folgende Ergänzung im Abschnitt 7. Darstellungen im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm stellt für die Kleingärten südlich des Flughafens das Milieu „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar (Kleingarten)“ dar. **Dieser Bereich wird überlagert von der milieuübergreifenden Funktion 2. Grüner Ring. ...**

Eingangsnummer: Nr.: 1001	Details	
eingereicht am: 03.01.2025	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Grobabstimmung Institution: BIS-Polizei Abteilung: Verkehrsdirektion - VD 52 Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Planunterlage: Gesamtstellungnahme	

Stellungnahme

Die VD gibt folgende Hinweise zu Punkt 13 (Besondere Diskussionspunkte) des GA-Papiers:

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche von 10 m in im Bekstück sowie von 9 m im Willhoop im Bereich der GE-Flächen sind nach heutigem Maßstab nicht auskömmlich für die Erschließung eines Gewerbegebietes.

Durch die fehlende Anbindung der Straße Bekstück an die Papenreye und die derzeitige bauliche Herstellung der Straße Bekstück sind die Gewerbefläche im Bekstück tatsächlich über öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht erreichbar.

Gegen die geplante Textplanänderung bestehen seitens der VD keine Bedenken.

Eingangsnummer: Nr.: 1000	Details	
eingereicht am: 02.01.2025	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Grobabstimmung Institution: Archäologisches Museum Hamburg Stadtmuseum Hamburg Helmsmuseum Abteilung: Abt. Bodendenkmalpflege Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED]	

Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
Planunterlage:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Im Planungsgebiet befindet sich das Bodendenkmal Niendorf 24 (Denkmal-ID 1984). Geplante Bau- maßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, bedürfen von daher der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 durch das Archäologische Museum Hamburg.

In den anderen Bereichen finden sich keine bekannten Bodendenkmäler. Dennoch können überall im Boden unbekannte Bodendenkmäler liegen, daher gilt außerhalb von eingetragenen Bodendenkmälern § 17 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes vom 5. April 2013, sodass folgender Hinweis in der weiteren Planung berücksichtigt werden muss.

Hinweis

Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013

§ 17 Funde

(1) Werden bei Erdarbeiten, Baggerungen oder anderen Gelegenheiten Sachen oder Sachteile gefunden, bei denen Anlass zu der Annahme besteht, dass es sich um bisher unbekannte Bodendenkmäler handeln kann, so haben die Finderin oder der Finder und die oder der Verfügungsberechtigte den Fund unverzüglich anzuzeigen und die zu seiner Sicherung und Erhaltung ergehen- den Anordnungen zu befolgen. § 9 Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) Die gleiche Verpflichtung obliegt der Leiterin oder dem Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund gemacht worden ist. Zur Erfüllung der Anzeigepflicht genügt die Erstattung der Anzeige durch einen der Anzeigepflichtigen.



Figure 1: Kartenausschnitt

© basemap.de BKG (www.basemap.de) / LVerMGeo SH (www.LVerMGeoSH.schleswig-holstein.de)

Originalstellungnahmen | Niendorf3(1Aend) (Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Niendorf 3 Gewerbegebiete Papenreye -Textänderung) | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1010	Details	
eingereicht am: 19.02.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung TöB
	Institution:	Handwerkskammer Hamburg
	Abteilung:	Keine Abteilung
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	[REDACTED]
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Die Handwerkskammer unterstützt das Planziel, mit Hilfe der textlichen Änderungen den Ausschluss von Beherbergungs- und Boardinghäuser zu erreichen. Damit wird ein wichtiger Beitrag geleistet, in einer städträumlichen guten Lage weiterhin Gewerbeflächen für produzierende Betriebe und Handwerk vorzuhalten.

Bezirksamt Eimsbüttel
Dezernat 4
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Hamburg, den 20. Dezember 2024

**Bebauungsplan-Entwurf zur Aufstellung der 1. Änderung des
Bebauungsplans Niendorf 3 „Gewerbegebiete Papenreye Textplanänderung“**

Informationen zur Grobabstimmung

Termin der Grobabstimmung: 10. Januar 2025

1. Grenzen des Plangebietes

Der Planänderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

südliche, westliche und nördliche Grenze des Flurstücks 8365, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 10220, 12146, 7824, 7825, 8088, 8830, über das Flurstück 3107, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 7990, 7989, 7988, die nördliche, östliche und südliche Grenze des Flurstücks 7987, die südlichen Grenzen der Flurstücke 7988, 7989, 7990, 8687, 8830, 8088, 7825, 7824, 12147, 21146, 10220

sowie die südliche, westliche und nordwestliche Grenze des Flurstücks 7057, die südwestliche, nordwestliche und nordöstliche Grenze des Flurstücks 3072, die nördliche Grenze des Flurstücks 7057, die nördliche, östliche und südliche Grenze des Flurstücks 7059, die südliche Grenze des Flurstücks 7806

sowie die südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstücks 8790, die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 7718, 7720, die südwestliche und nordwestliche Grenze des Flurstücks 8770, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 7957, 7829, 7827, 9043, 9302, 8688, 8786, 8785, 7934, die nördliche, östliche und südliche Grenze des Flurstücks 8483, die südlichen Grenzen der Flurstücke 7934 und 8785, die östliche und südliche Grenze des Flurstücks 8786, die südlichen Grenzen der Flurstücke 7975, 7976, 8690, 9302, 9043, die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 7827 und 7829, die südöstliche und südwestliche Grenze des Flurstücks 7957

sowie die nördlichen Grenzen der Flurstücke 8162, 10593, 3088, über das Flurstück 3088, die östliche Grenze der Flurstücke 7686 und 12671 die südlichen Grenzen des Flurstücke 1261 und 12762, über das Flurstück 8162, die südliche Grenze des Flurstück 8162, über das Flurstück 8162

sowie die westliche Grenze des Flurstücks 3076, über das Flurstück 3076, die nördliche Grenze des Flurstücks 3076, die nördliche Grenze des Flurstücks 3078, über das Flurstück 3078, die südöstlichen Grenzen der Flurstücke 3078, 7761, 3080, 3081, über die Flurstücke 3081 und 3080, die westlichen Grenzen der Flurstücke 7761 und 3078

sowie die nördliche und östliche Grenze des Flurstücks 10631, die südöstliche Grenze des Flurstücks 10684, die südöstliche und südliche Grenze des Flurstücks 10685, über die Flurstücke 10685 und 10634, die nordwestliche Grenze des Flurstücks 10685, über das Flurstück 10634, die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 10684 und 10631, über die Flurstücke 10634 und 11591, die nördliche Grenze des Flurstücks 10634 der Gemarkung Niendorf (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 318).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Niendorf 3 umfasst eine Fläche von zirka 35,82 ha.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 9,9 Hektar.

2. Zweck und Bedeutung der Planaufstellung

Durch die textliche Änderung des Bebauungsplans Niendorf 3 sollen die Gewerbegebiete insbesondere für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks gesichert werden.

3. Beschreibung des Plangebietes

Gegenwärtige Nutzungen:

Das knapp 40 Hektar große Plangebiete enthält ein breites Spektrum an Nutzungen. Im nördlichen Teil zwischen der Papenreye und den Flächen des Flughafens (westliche Start- und Landebahn) dominieren Kleingärten und gewerbliche Nutzungen. Im südlichen Teil zwischen Papenreye und Großborsteler Straße gibt es eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen.

Ein Teilbereich südlich der Papenreye wurde vormals als betriebliche Sportfläche genutzt (heute Bebauungsplan Niendorf 91). Im ehemaligen Vereinsheim besteht ein Box-Club. Die restlichen Flächen in diesem Teil liegen brach.

Bauliche und sonstige Nutzungen / Anlagen:

Der nördliche Teil des Plangebietes wird geprägt durch die Kleingartenanlage mit den entsprechend typischen Lauben.

Nördlich und südlich der zentralen Straße Papenreye sind gewerbliche Betriebe in teilweise hallenähnlichen 1-2 geschossigen Gebäuden untergebracht, insbesondere im westlichen Teil zur Kollastraße. Im Osten dominieren 3-4 geschossige Gebäude in eher massiver Bauweise. Am nördöstlichen Rand befindet sich ein Großhandelsmarkt mit einer entsprechend großen Betriebsfläche.

Der östliche Teil des Gewerbegebietes an den Straßen Bekstück und Willhoop ist von der Papenreye etwas abgehängt. Beiseitig des Bekstück bestehen sehr kleinteilige Gewerbebetriebe. Die Gebäude sind teilweise noch aus den 1940er Jahren. Westlich des Willhoop bildet ein massiver Bürogebäuderiegel mit bis zu 5 Geschossen den Abschluss zur Tarpenbek hin.

Die Erscheinungsform der Gebäude in den Gewerbegebieten ist stark heterogen.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches an der Groß Borsteler Straße ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im südöstlichen Teil durch kleinteilige Einzelbebauung auch am Bekstück, die bis auf die 1940er Jahre zurückgeht. Im mittleren Teil, erschlossen durch eine Stichstraße ist dreigeschossiger Geschosswohnungsbau gelegen. Hin zur Kollastraße gliedern sich dann wieder Einzelhäuser aus den 50er bis 60 Jahren an.

Naturräumliche Gegebenheiten, Natur und Landschaft:

Der nördliche Teil zum Flughafen hin ist stark durchgrün durch die weitläufigen Kleingartenanlagen. In den Kleingartenanlagen selbst gibt es keinen ausgeprägten Baumbestand. Lediglich die Wegenetze durch die Anlagen sind in einigen Teilbereichen baumgesäumt.

Die Gewerbegrundstücke entlang der Papentreye sind sehr stark versiegelt. Es gibt hier kaum Freiflächen mit Vegetation. Auch der Straßenbaumbestand ist sehr spärlich.

Die Wohnquartiere an der Groß Borsteler Straße hingegen sind gut durchgrün und weisen einen großen Baumbestand aus. Hervorzuheben ist der zentrale Bereich zwischen Papenreye und Groß Borsteler Straße. Die Gewerbegebiete im Norden und die Wohnbauflächen im Süden werden hier durch einen baumbestandenen Grünzug getrennt.

Verkehrliche Erschließung und ÖPNV:

Die zentrale Erschließung erfolgt durch die Papenreye, die das Plangebiet nach Osten hin Richtung Flughafen anbindet. Im Süden verläuft die Groß Borsteler Straße und im Westen die Kollastraße. Diese bindet das Gebiet nach Norden an die Autobahn A7 an und in Richtung Süden an die Innenstadt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt ausschließlich durch Buslinien. Das Gewerbegebiet selbst hat keine direkte Anbindung. Auf der westlichen Seite in der Kollastraße fahren die Buslinien 5, 23 und 391. Die Metrobuslinie 5 ist dabei eine hochfrequentierte Anbindung sowohl in die Innenstadt als auch nach Norden hin zum Tibarg. Die Linie 23 fährt nach Osten weiter durch die Groß Borsteler Straße und erschließt somit die Wohnquartiere.

Der Osten des Plangebietes ist etwas abgehängt. Die Straße Bekstück kommt hier südlich von der Groß Borsteler Straße und endet in einem Wendehammer. Die Straße Willhoop entspringt der Papenreye in südliche Richtung und endet ebenfalls in einem Wendehammer. Beide Erschließungsstraßen entsprechen nicht dem Bebauungsplan Niendorf 3, der in beiden Fällen einen durchgehenden Anbindung in Nord-Süd vorsieht.

Soziale Infrastruktur:

Gebietsbezogene soziale Infrastruktur besteht nicht. Es gibt einen Krankenfahrdienst und eine Fördertagesstätte.

Nahversorgung:

An der Papenreye gibt es zwei Bäckereien und eine Fleischerei mit Mittagstisch. Weiterhin gibt es einen großen Einzelhandelsbetrieb für Tierfutter. Als Dienstleister bestehen zwei Frisörgeschäfte.

4. Beschreibung der Umgebung

Gegenwärtige Nutzungen:

Das Umfeld des Plangebietes ist im Norden geprägt durch die Betriebsanlagen des Flughafens Hamburg, hier insbesondere die südwestliche Start- und Landebahn. Im Westen und Nordwesten sind Gewerbegebiete gelegen. Ebenso im Osten im Bezirk Hamburg-Nord.

Nach Nordosten schließen sich auch weitläufige Kleingartenanlagen an. Die in den nördlichen Teilen anschließenden Strukturen sind somit ähnlich denen im Plangebiet.

Südlich der Groß Borsteler Straße schließen sich bis zur Güterumgehebungsbahn weitläufige Wohngebiete mit vorherrschender Einfamilienhausbebauung an.

Das südöstlich angrenzende Umfeld öffnet sich im Kreuzungsbereich Kollastraße/ Papenreye zur offenen Landschaft der Kollauaue. Hier sind Kleingärten und Sportanlagen angesiedelt.

Bauliche und sonstige Nutzungen / Anlagen:

Die westlich, nordwestlich und östlich gelegenen Gewerbegebiete sind durch entsprechend große hallenartige Gebäude geprägt. Das Gewerbegebiet zwischen Papenreye und Vogt-Cordes-Damm ist kleinteiliger strukturiert. Hier gibt es vereinzelt noch einige ein- bis zweigeschossige Einzelwohnhäuser.

Diese kleinteilige Wohnbebauung ist auch südlich des Plangebietes vorzufinden. Bezeichnend ist hier die starke Durchgrünung auf den privaten Grundstücken, insbesondere auch durch den vorhandenen Altbaumbestand.

Naturräumliche Gegebenheiten, Natur und Landschaft:

Die Gewerbebeachse westlich der Kollastraße über die Papenreye bis in den östlich benachbarten Bezirk Hamburg-Nord ist geprägt durch eine hohe Versiegelung und fehlende private Grünflächen. Insbesondere auf Eimsbütteler Seite gibt es in diesen Bereichen nur sehr wenige Straßenbäume.

Die umliegenden Kleingartenanlagen und kleinteilig strukturierten Wohngebiete sind durch große Grünanteile geprägt. In den Wohngebieten gibt es ausgeprägten Baumbestand.

Nach Südwesten schließt Richtung Kollau offene Landschaft an. Diese setzt sich nach Nordosten fort, wo sich das weitläufige Rollfeld der Start- und Landebahn befindet.

Verkehrliche Erschließung und ÖPNV:

Das Plangebiet wird ausschließlich durch Straßen und Buslinien erschlossen. Siehe hierzu Kapitel 3.

Soziale Infrastruktur:

Die soziale Infrastruktur im Umfeld ist sehr schwach ausgeprägt. Es gibt südöstlich ein Sonderschule am Lokstedter Steindamm und zwei Grundschulen am Brödermannsweg. Auch die Versorgung mit Kindertagesstätten ist im näheren Umfeld nicht gegeben.

Nahversorgung:

Als einzige näher gelegene Möglichkeit der Nahversorgung dient ein Lebensmitteldiscounter südwestlich des Plangebietes an der Kollastraße.

Die nächsten umfangreichen Möglichkeiten zur Nahversorgung gibt es nördlich am Tibarg und östlich im kleinen Nahversorgungsbereich am Borsteler Bogen.

Sport-, Freizeit- und sonstige Bewegungsflächen:

Südwestlich der Kollastraße befinden sich Fußballplätze und eine Baseballanlage für den Vereinssport. An der Kollastraße ist ein Fitnesscenter neben dem Lebensmitteldiscounter gelegen.

5. Inhalte des vorgesehenen Bebauungsplans

Die textliche Änderung des Bebauungsplans soll im Wesentlichen die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes einschränken.

6. Festsetzungen in verbindlichen Plänen / derzeitiges Planrecht

Bebauungsplan Niendorf 3 vom 3. Mai 1978.

Es gilt die BauNVO vom 26. November 1968.

Der Bebauungsplan setzt unterschiedliche Arten von Baugebieten fest: Dauerkleingärten, Gewerbegebiete, Allgemeine Wohngebiete, Reine Wohngebiete, eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Fernsprechortsvermittlungsstelle (deutsche Bundespost), einen Spielplatz, eine Parkanlage.

In den Gewerbegebieten wird eine GRZ von 0,5 und 0,6 festgesetzt. Die GRZ liegt dort zwischen 0,6 und 1,2. In den westlichen Gewerbegebieten ist eine zwingende Zahl von 1 Vollgeschoss festgesetzt, in den anderen Gewerbegebieten sind bis zu 3 Vollgeschosse möglich. Abweichen sind in dem nordöstlichen Gewerbegebiet bis zu 4 Vollgeschosse zulässig.

Zu den Gewerbegebieten gibt es darüber hinaus keine textlichen Festsetzungen.

7. Darstellungen im Flächennutzungsplan und im Landschaftsprogramm

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt für die Kleingartenanlage südlich des Flughafens und den Verlauf der Tarpenbek „Grünflächen“ dar.

Beiderseits der Papenreye werden „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt und nördlich der Groß Borsteler Straße „Wohnungsbauflächen“.

Die Papenreye und die Kollastraße sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ kategorisiert.

Landschaftsprogramm:

Das Landschaftsprogramm stellt für die Kleingärten südlich des Flughafens das Milieu „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar (Kleingarten)“ dar. Die Flughafenflächen im Norden sind Milieu „Flughafen / Flugplatz“. Diese Bereiche werden überlagert von den milieuübergreifenden Funktionen für den Naturhaushalt „Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers“.

Für das Gewerbegebiet an der Papenreye wird das Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ genannt, für die Wohngebiet an der Groß Borsteler Straße das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“.

Die Flächen an der Tarpenbek werden den Milieus „Parkanlage“ und „Gewässerlandschaft“ zugeordnet.

Der Bereich beiderseits der Kollastraße wird als Milieu „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ eingestuft.

Fachkarte Arten- und Biotopschutz:

Für die Kleingärten südlich des Flughafens wird in der Fachkarte Arten- und Biotopschutz „Kleingarten“ dargestellt. Die Flughafenflächen im Norden sind „Flughafen“.

Das Gewerbegebiet beidseitig der Papenreye ist als „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ eingeordnet. Die Wohngebiete an der Groß Borsteler Straße werden als „Offene Wohnbebauung“ eingestuft.

Die Flächen an der Tarpenbek sind „Parkanlage“ und „übrige Fließgewässer“.

Der Bereich beiderseits der Kollastraße wird als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ eingestuft.

Die begrünten Freiflächen zwischen dem Gewerbegebiet an der Papenreye und den Wohngebieten nördlich der Kollastraße, hier insbesondere der Geltungsbereich des bebauungsplans Niendorf 91, sind als „Sonstige Grünanlage“ dargestellt.

Die Kollastraße und die Papenreye sind „Hauptverkehrsstraßen“.

8. Abweichungen vom Flächennutzungsplan und vom Landschaftsprogramm

Durch die geplanten textlichen Änderungen der Verordnung ergeben sich keine Abweichungen vom Flächennutzungsplan oder vom Landschaftsprogramm.

9. Etwaige planstörende Bauabsichten

Es liegen ein Antrag auf Bauvorbescheid für ein Boardinghouse im Beekstück/Willhoop und ein Hotel im Bekstück vor.

10. Auswirkungen der Planung

Durch die texliche Änderung der Verordnung zum Bebauungsplan Niendorf 3 mit dem geplanten Ausschluss von Beherbergungsbetrieben wären die Gewerbegebiete an der Papenreye dauerhaft von einer Fremdnutzung durch Hotels und Boardinghäusern geschützt.

11. Kostenbeteiligung, Flächenangaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Niendorf 3 beträgt 35,82 Hektar.

Die Änderungsbereiche (GE-Gebiete) umfassen 9,9 Hektar.

Die Planänderung erfolgt im Sinne einer Angebotsplanung. Der Stadt Hamburg entstehen Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahren an.

12. Realisierung der Planung

-/-

13. Besondere Diskussionspunkte

Im Verfahren soll geprüft werden, ob weitere Sicherungsmaßnahmen für produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe notwendig sind.

Niederschrift
über die Grobabstimmung
zum **Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 3**

Termin: 10.01.2025, 10:00 - 10:45 Uhr
Ort: Skype Besprechung
Vorsitz: [REDACTED] (E/SL 21)

Anwesende:

[REDACTED] BA E / SL-21
[REDACTED] BA E / SL-22
[REDACTED] BA E / SL-2
[REDACTED] BA E / SL 4
[REDACTED] BA E / WBZ
[REDACTED] BA E VS
[REDACTED] BSW LP
[REDACTED] BUKEA, N1, Landschaftsprogramm und Landschaftsplanung
[REDACTED] BUKEA N1, Landschaftsprogramm und Landschaftsplanung
[REDACTED] BUKEA,
[REDACTED] BWI, Wirtschaftsförderung
[REDACTED] LIG, Flächen- und Portfoliomanagement
[REDACTED] Hamburger Energienetze, Stromnetz

Vorstellungsrunde

[REDACTED] begrüßt die Anwesenden.

Vorstellung der Planung

[REDACTED] erläutert den Umgriff des Bebauungsplans Niendorf 3. Ein Teilgebiet des Bebauungsplans werde durch den Bebauungsplan Niendorf 91 überlagert und ist nicht von der Änderung des Bebauungsplans Niendorf 3 betroffen. [REDACTED] erläutert die Ausweisungen des bestehenden Planrechts mit im Wesentlichen Gewerbe-, Grün- und Wohnbauflächen.

Anlass der Planung sind zwei aktuelle Anträge auf Bauvorbescheid für ein Hotel und ein Boardinghaus in festgesetzten Gewerbegebieten. Als Planungsziel wird die Sicherung der Gewerbestandorte für Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks erläutert.

[REDACTED] zeigt die Planungen für das Bauvorhaben [REDACTED] Hotel mit ca. 40 Zimmern und für das Bauvorhaben Boardinghouse [REDACTED] mit ca. 140 Zimmern. Letzteres sei aufgrund von geplanten Apartments und fehlenden Hoteltypischen Serviceleistungen eher als „Wohnen“ einzustufen.

Ein zügiger Aufstellungsbeschluss für den Textänderungsbebauungsplan im vereinfachten Verfahren solle die Zurückstellung der beiden Vorhaben ermöglichen, um die Planungsziele des Bebauungsplanes nicht zu gefährden.

[REDACTED] ergänzt, dass das Ziel der Planung auch von Seiten der Übergeordneten Planung des BA-E unterstützt werde.

Grobabstimmung der Planinhalte

Zu 1 Grenzen des Plangebietes

Hierzu gab es keine Anmerkungen.

Zu 2 Zweck und Bedeutung der Planaufstellung

██████████ weist auf die Stadtklimaanalyse, die für das Plangebiet des Niendorf 3 eine starke Überhitzung feststelle. Mit Verweis auf die Senatsdrucksache „Grüne Strategie und Fassadenbegrünung“ werde angeregt, entsprechende Ziele und Festsetzungen zur Steuerung von grünen Stadtelementen aufzunehmen. Entsprechende Festsetzungen seien auch im B-Plan Nie 91 enthalten.

██████████ erläutert, dass der konkrete Anlass der Planung die Steuerung der gewerblichen Nutzung im Plangebiet sei. Darüberhinausgehende Ziele sollten aus Sicht des Bezirksamtes nicht aufgenommen werden, da eine Überlagerung mit anderen Belangen befürchtet werde, die über eine reine Textänderung hinaus gehe.

██████████ unterstützt das Anliegen von ██████████. Er verweist auf die hohe Nutzungs-dichte und Versiegelung in den Gewerbegebieten. Er stellt dar, dass zukünftig zu erwartende Herausforderungen für private Bauherren zur Regenrückhaltung und Starkregenvorsorge durch die Festsetzung von Retentionsgründächern berücksichtigt werden könnten. BUKEA W wünscht sich eine entsprechende Berücksichtigung und werde entsprechende Festsetzungsvorschläge zur Verfügung stellen.

██████████ stellt dar, dass es sich bei den vorgenannten Themen um grundsätzliche Fragestellungen handele, die allgemein bei jedem Bauvorhaben auftreten. Es sei zielführender in Landesgesetzen- und Verordnungen hier grundsätzliche Regelungen für das gesamte Gebiet der Stadt Hamburg festzulegen, als punktuelle in einzelnen Bauleitplanverfahren Festsetzungen zu treffen.

██████████ unterstreicht noch einmal, dass sich Retentionsgründächer gerade in Gewerbegebieten mit großen Flachdächern gut umsetzen ließen.

██████████ weist darauf hin, dass dieses Thema im Rahmen des Arbeitskreis Klima diskutiert werde. Gegebenfalls könnten Aspekte dann in Bebauungsplänen umgesetzt werden.

██████████ merkt an, dass die eingeforderten Festsetzungen zu den Umweltthemen grundsätzlich nachvollziehbar seien. Gleichzeitig gelte es ein zügiges Verfahren zu gewährleisten.

Zu 3 Beschreibung Plangebiet

██████████ weist darauf hin, dass es Stellungnahmen mit Hinweisen auf redaktionelle Ergänzungen gebe. Diese würden übernommen.

Zu 4 Beschreibung Umgebung

Hierzu gab es keine Anmerkungen.

Zu 5 Inhalt des vorgesehenen Bebauungsplans

██████████ erläutert, dass das zentrale Planungsziel die Sicherung von Gewerbeflächen für Betriebe sei, die auf eine Ausweisung als „Gewerbegebiet“ zwingend angewiesen und die nicht in andern Baugebieten zulässig seien. Konkrete Formulierung für einzelnen Festsetzung gäbe es bisher nicht.

██████████ dass das Planungsziel begrüßt und voll mitgetragen werde. Er regt weiterhin an, zu einer besseren Sicherung der vorgenannten Betriebe auch einen Ausschluss von bordellartigen Nutzungen und Einzelhandel festzusetzen.

Dazu erläutert ██████████ dass dieses bereits auch Fachamtsintern diskutiert worden sei. Dabei ergäben sich dann weitere Fragestellungen, wie mit dem bestehenden Einzelhandel

umzugehen sei und ob auch Regelungen zu Festhallen und Eventlocations geben solle. Dieses werde im weiteren Verfahren geprüft.

██████████ merkt an, dass bei einer Umstellung von der BauNVO 1968 auf die aktuelle BauNVO 2023, dann auch Vergnügungsstätten und Bordelle ausnahmsweise zulässig wären. Dieses sei zu berücksichtigen, weil es gegebenenfalls dem Planungsziel widersprechen könne. Ein Ausschluss von Einzelhandel wäre im Hinblick auf das Planungsziel konsequent.

Zu 6 Festsetzungen in verbindlichen Plänen

Hierzu gab es keine Anmerkungen.

Zu 7 Darstellungen im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

██████████ merkt an, dass die redaktionellen Hinweise aus den schriftlich eingegangenen Stellungnahmen übernommen würden.

██████████ teilt mit, dass die Landesplanerische Stellungnahme zugesandt werde. Eine FNP-Änderung sei nicht erforderlich.

██████████ kündigt an, dass auch zum LaPro noch Hinweise kommen würden. Eine Änderung des LaPro sei ebenfalls nicht erforderlich.

Zu 8 Abweichungen von Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Hierzu gab es keine Anmerkungen.

Zu 9 Etwaige planstörende Bauabsichten

██████████ ordnet die beiden Anträge auf Bauvorbescheid noch einmal ein. Das beantragte Hotel sei im Gewerbegebiet nach Art der baulichen Nutzung allgemein zulässig. Es gebe hier geringfügige Überschreitungen bezüglich der GRZ. Alle anderen städtebaulichen Kennzahlen würden eingehalten.

Das mit 140 Appartements sehr große Boardinghaus sei nach Einschätzung von E/SL2 wegen der fehlenden Serviceangebote und der daraus resultierenden Eigenständigkeit eher als Wohnnutzung einzuordnen und sei demnach wegen der Art der Nutzung im Gewerbegebiet nicht zulässig. Darüber hinaus würden die städtebaulichen Kennzahlen durchgängig überschritten. Hier müssten Befreiungen erteilt werden.

██████████ teilt die Auffassung, dass der Antrag für das Boardinghaus wegen der offensichtlichen Wohnnutzung abgelehnt werden könne, aber auch wegen der Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse. Der Antrag für das Hotel könne zurückgestellt werden und für das Boardinghaus erscheine eine Ablehnung gerechtfertigt.

██████████ stellt dar, dass es bei dem Bordinghause einige Befreiungstatbestände gebe, die gegebenenfalls negativ beschieden werden könnten. Mögliche Hinweise auf wohnähnliche Nutzung seien bisher noch nicht in der BauKo erörtert worden. Bezuglich des Boardinghauses seien noch Unterlagen aus Nachforderungen ausstehend. Eine Ablehnung des Hotels erscheine aber möglich. Bezuglich des Antrages zum Hotels bestehe aber deutlicher Zeitdruck, so dass hier eine Rückstellung dringlich erfolgen müsse.

Zu 10 Auswirkungen der Planung

Hierzu gab es keine Anmerkungen.

Zu 10 Kostenbeteiligung

Hierzu gab es keine Anmerkungen.

Zu 12 Realisierung der Planung

Hierzu gab es keine Anmerkungen.

Zu 13 Besondere Diskussionspunkte

Die im Vorwege eingegangenen Stellungnahmen sind dem Protokoll als Anhang beigefügt.

██████████ teilt mit, dass es sich dabei um redaktionelle Ergänzungen handele, die eingearbeitet würden und um Hinweise, die keine Auswirkungen auf die Planung hätten.

██████████ merkt an, dass die für die BWI relevanten Aspekte zu möglichen weiteren Nutzungsausschlüssen bereits bei Punkt 5 ausreichend diskutiert worden seien.

██████████ kündigt eine Stellungnahme von VS mit Hinweisen zu Altlasten an. Diese seien im alten Planrecht noch nicht gekennzeichnet. Gegen Textänderung bestünden aber keine Bedenken

Das Planungsziel werde unterstützt. Insbesondere Wohnnutzungen im Gewerbegebiet seien zu unterbinden, damit die Entwicklungspotentiale für Gewerbebetriebe nicht eingeschränkt würden.

██████████ teilt mit, dass ein zeitnaher Aufstellungsbeschluss erwirkt werden solle. Auf eine frühzeitige Beteiligung solle verzichtet werden.

██████████ erklärt den Plan für Grobabgestimmt.

2. Stellungnahmen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Originalstellungnahmen | Niendorf3(1Aend) (Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Niendorf 3 Gewerbegebiete Papenreye -Textänderung) | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1038	Details	
eingereicht am: 14.07.2025	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Beteiligung TöB Institution: Handwerkskammer Hamburg Abteilung: Keine Abteilung Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Planunterlage: Begründung Kapitel: 1. Anlass der Planung	

Stellungnahme

Wir begrüßen die Sicherung von Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und des Handwerks durch Ausschluss nicht originär handwerklich-gewerblichen Nutzungen. Die Fremdnutzungen im Gebiet sollen langfristig reduziert werden, damit dem Gewerbe mehr Platz und Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Diese Maßnahme stärkt nicht nur den Standort für das Handwerk, auch wird das Stadtteilzentrum Niendorf am Tibarg davon profitieren.

Eingangsnummer: Nr.: 1037	Details	
eingereicht am: 14.07.2025	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Beteiligung TöB Institution: BWI-Wirtschaftsförderung Abteilung: Wirtschaftsbezogene Stadt- und Regionalentwicklung WF 1 Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Planunterlage: Gesamtstellungnahme	

Stellungnahme

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung der BWI wird das Ziel der Planänderung, also die Sicherung von

Arbeitsstättenflächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im engeren Sinne (produzierendes und dienstleistendes Gewerbe), die auf einen Standort im Gewerbegebiet angewiesen sind, befürwortet. Die Begründung, warum Beherbergungsbetriebe im Sinne der Magistralenentwicklung an der Kolonialstraße zulässig sein sollen, ist jedoch unzureichend. Es ist nicht erkennbar, warum zur Umgestaltung von Hauptverkehrsstraßen hin zu urbanen, attraktiven Straßen mit Aufenthaltsqualität (3.3.1.1.: Attraktive Magistralen) Beherbergungsbetriebe zugelassen werden müssen.

Eingangsnummer: Nr.: 1036	Details	
eingereicht am: 14.07.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	LIG-Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG)
	Abteilung:	Planungsbegleitung - LIG-51/3
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	[REDACTED]
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Der LIG nimmt zum Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 3 (1. Änderung) wie folgt Stellung:

Da von der Planung keine AGV-Flächen betroffen sind, entfällt die Rückmeldung zu den **Kostennangaben** für den LIG.

Nutzungsausschlüsse können bekanntermaßen **Planungsschadensrisiken** beinhalten, daher bedarf es einer sorgfältigen Analyse der Möglichkeiten zur Schadensvermeidung soweit im vorhandenen Plangebiet entsprechend genehmigte Nutzungen bestehen, die zukünftig nicht mehr zulässig sind.

Laut Begründung zur Planänderung (Seite 2) sind „bestehende Nutzungen, die mit den geplanten Festsetzungen nicht vereinbar wären, nicht bekannt.“ Diese Aussage steht im Widerspruch zu den Ausführungen unter Ziffer 3.4. So gibt es auf Flurstücken im Geltungsbereich bestehende Nutzungen, die zukünftig ausgeschlossen sind.

Gemäß 3.4 der Begründung wird eine Darstellung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen vorgenommen. Ein Hinweis auf bestehende Beherbergungsbetriebe, Bordelle und bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe findet sich nicht wieder.

- Können wir davon ausgehen, dass insofern keinerlei betriebliche Betroffenheiten durch die Ausschlüsse existieren?
- Sind die beiden in google maps aufgeführten Spielstätten (Papenreye 9 und Papenreye 4) inzwischen aufgegeben?

- Handelt es sich bei dem Erotikfachgeschäft (Papenreye 22 ?) nicht auch um einen Geschäftsräum dessen Zweck auf die Darstellung oder auf die Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist? (§ 2 Nummer 4)

Da der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sich in der Vergangenheit als schwierig erwiesen hat, bitten wir über den zukünftigen Umgang mit den aufgeführten Einzelhandelsnutzungen nochmals zu beraten und in der Begründung entsprechend aufzunehmen, ob:

- lediglich „**Bestandsschutz**“ bestehen bleibt: Dann erwartet der LIG, dass Entschädigungsansprüche von Grundeigentümern aufgrund der Änderung der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden und bittet, die bestehenden Nutzungen im Einzelfall entsprechend fachlich und juristisch nach den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuches zu prüfen.
- „erweiterter Bestandsschutz“ bestehen bleiben soll: dann ist diese Planung rechtlich abzusichern und eine entsprechend Festsetzung erforderlich.
- eine „**Ausnahme**“ beschlossen wird: dann bitten wir diese durch Schraffur in der Anlage 1 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Niendorf 3 kenntlich zu machen.

Das Vorbenannte gilt auch für Ausschlüsse von weiteren betroffenen Nutzungen, vgl. Ziffer 3.4.

Eingangsnummer: Nr.: 1035	Details	
eingereicht am: 14.07.2025	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Beteiligung TöB Institution: BUKEA-Wasser, Abwasser und Geologie Abteilung: W1/2 - Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Planunterlage: Gesamtstellungnahme	

Stellungnahme

BUKEA/W1 nimmt, wie folgt, Stellung:

Die Stellungnahme der BUKEA/W24 wird unterstützt.

Zudem ist in der B-Plan-Begründung in Bezug auf mögliche bauliche Entwicklungen im Planbereich ein Passus aufzunehmen, der die Notwendigkeit der Prüfung wasserwirtschaftlicher Kapazitäten und der Anpassung der Oberflächenentwässerung an den Klimawandel durch die Beachtung der RISA-Vorgaben aufgreift.

Der nachstehende Textbaustein wurde auch in den laufenden Verfahren Alsterdorf 7 u 8 (2. Änderung) des Bezirks HH-Nord eingebracht und findet ebenfalls regelhafte Verwendung in den Än-

derungsverfahren zu Baustufenplänen (hier bislang noch ohne den Verweis auf RISA). Er kann in den ersten Sätzen für das jeweilige Verfahren angepasst werden. Der letzte Satz ist aber essentiell. Der Baustein ist bitte in die Begründung aufzunehmen.

Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung (Vorschlag für den B-Plan Niendorf 3 (1.Aend))

(Die Grundstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind in den 1960-er Jahren als Gewerbegebiet planrechtlich festgesetzt worden und in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut. Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Bebauung oder Nachverdichtung, die nicht bereits nach dem bisherigen Planrecht zulässig gewesen wäre, es wird lediglich das zulässige Nutzungsspektrum geändert. Die Planung führt somit nicht zu einem höheren Flächenverbrauch oder zu einer Neuversiegelung von Flächen.)

Vor dem Hintergrund nachbarschaftlicher, städtebaulicher Entwicklungen sowie zunehmender Starkregenereignisse und der Notwendigkeit der Klimaanpassung ist im Zuge von Neubauten eine Prüfung der wasserwirtschaftlichen Kapazitäten erforderlich und die Oberflächenentwässerung entsprechend der Vorgaben der RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) anzupassen.

Eingangsnummer: Nr.: 1032	Details	
eingereicht am: 09.07.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BUKEA-Wasser, Abwasser und Geologie
	Abteilung:	W1/2 - Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	[REDACTED]
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

BUKEA/W24 nimmt wie folgt Stellung:

Die BUKEA/W24 bittet erneut um die Aufnahme der unten aufgeführten Festsetzung zur Verordnung. Bei zukünftigen Neuplanungen oder der Änderung von Entwässerungsanlagen der Grundstücke im Plangebiet, kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Verminderung der abführbaren Niederschlagswassermenge (z.B. Einleitungsmengenbegrenzung bei Indirekteinleitung) zu berücksichtigen ist. Dies führt zur planmäßigen Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken. Um einerseits der klimaangepassten Entwässerung gerecht zu werden und andererseits eine maximale Flexibilität in der Nutzung der Freianlagen der Gewerbegebiete zu gewährleisten, ist die Implementierung einer Retentionsgründachstrategie von Vorteil. Hier wird das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser in einer verdunstungsoffenen und naturnahen Speicherschicht lokal zurückgehalten und gedrosselt abgegeben. Dieses Rückhaltevolumen ist andernfalls an nachgelagerter Stelle (Rückhalteräume in den Außenanlagen) vorzusehen.

Gewerbegebiete weisen aus Sicht einer klimaangepassten Entwässerung i.d.R. aufgrund der intensiven Nutzung und den hohen Versiegelungsgraden besondere Anforderungen für zukünftige

Entwässerungsplanungen auf.

Durch den Klimawandel und die fortschreitende Nachverdichtung nähern sich die Infrastruktureinrichtungen der Stadtentwässerung der Belastungsgrenze, sodass ein Umdenken im Umgang mit der Abwasserableitung und eine daran angepasste Planung im Sinne des Schwammstadt-Prinzip notwendig sind. Bei der Entwässerungsplanung ist demnach die Sicherung der Zielsetzungen der RegenInfraStrukturAnpassung (RISA), die verbindlich im § 2 und 5 des Hamburger Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG) i. V. m. der 1. Fortschreibung des Hamburger Klimaplans festgeschrieben sind einzuhalten.

Im Zuge steigender Temperaturen und möglicherweise zunehmender Extremwetterereignisse sind urbane Gebiete besonders anfällig für die Folgen des Klimawandels. So können gerade in eng bebauten städtischen Quartieren und Gewerbegebieten deutlich höhere Temperaturen als im Umland auftreten mit negativen Folgen für die Gesundheit der Menschen. Starkregenereignisse können verheerende Auswirkungen haben.

Das steigende Risiko von Hitze- und Trockenperioden einerseits und zu erwartenden Starkregenereignissen andererseits erfordert eine gezielte Nutzung der Möglichkeiten und Entwicklungschancen, die ein sensibler Umgang mit Wasser in der Stadt bietet.

Zur Erreichung der o.g. Zielvorgaben bietet sich für das Plangebiet eine oberflächige und verdunstungsoffene Rückhaltung von Niederschlagswasser an.

Die BUKEA/W24 bittet deshalb um die Aufnahme der folgenden Festsetzung in der Verordnung zum Bebauungsplan. Wir weisen darauf hin, dass diese Festsetzung ausschließlich für Neubauten und umfangreiche Änderungen der Entwässerungssysteme berücksichtigung findet, der Bestand bleibt unangetastet.

„Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung zu errichten und zu mindestens 80 v.H., bezogen auf die Grundfläche des jeweiligen Gebäudes i.S.v. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten, einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dächer sind als Retentionsgrün dächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen.“

Für Rückfragen oder auch einen Abstimmungstermin stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung

Eingangsnummer: Nr.: 1031	Details	
eingereicht am: 08.07.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	Hamburger Hochbahn AG
	Abteilung:	Keine Abteilung
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	[REDACTED]
	Im öffentlichen Bereich ich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Begründung
	Kapitel:	3.4. Angaben zum Bestand / Örtliche Verhältnisse

Stellungnahme

Wir möchten darauf hinweisen, dass sich eine verbesserte Erschließung des Plangebiets sowie des B-Plangebiets Niendorf 91 durch den Busverkehr in Vorbereitung befindet. Hierfür ist die regelhafte Führung einer Buslinie durch die Papenreye auf ganzer Länge vorgesehen. Ebenso ist die Einrichtung von Haltestellen an geeigneten und der Erschließung auch des östlichen Plangebiets dienlichen Standorten in Planung. Eine weniger kleinteilige Nutzungsstruktur entlang der Papenreye mit ggf. weniger dicht aufeinander folgenden Grundstückszufahrten kann der Findung von geeigneten Haltestellenstandorten dabei dienlich sein.“

Eingangsnummer: Nr.: 1030	Details	
eingereicht am: 07.07.2025	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Beteiligung TöB Institution: BIS-Polizei Abteilung: Verkehrsdirektion - VD 52 Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Planunterlage: Gesamtstellungnahme	

Stellungnahme

Die VD gibt folgende Hinweise zur Papenreye:

Die Verkehrsbelastung der Papenreye mit 24.000 Kfz ist sehr hoch, es kommt im Bestand i.T. zu längeren Wartezeiten des Durchgangsverkehrs bei Linksabbiegevorgängen da kaum separate Abbiegefahrstreifen vorhanden sind.

Gutachten aus dem Jahre 2010 ließen verlauten, dass die Verkehrsbelastung rückläufig werden wird da der Nedderfeld 4-spurig ausgebaut werden sollte.

Durch den B-Plan GB 31 mit ca. 400 Wohnungen wird das Problem weiter verschärft. In der Papenreye sind 2 Unfallhäufungsstellen (UHS) vermerkt.

Die Hinweise zu den Straßen Bekstück und Willhoop wurden bereits zur GA gemacht.

Ein Erhalt / eine Aufwertung einer Fläche geht auch immer mit der Erreichbarkeit der planinduzierten Verkehre einher.

Gegen die geplante Textplanänderung bestehen seitens der VD keine Bedenken.

Eingangsnummer: Nr.: 1021	Details	
eingereicht am:	Verfahren:	k.A.

04.07.2025	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
	Abteilung:	LP
	Eingereicht von	
	(Vor- u. Zuname):	[REDACTED]
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Begründung
	Kapitel:	2. Grundlage und Verfahrensablauf

Stellungnahme

In **Kapitel 2** auf Seite 2 zweiter Punkt wird empfohlen hinter der Benennung „... § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b...“ das BauGB als gesetzliche Grundlage zur Klarstellung anzufügen.

Eingangsnummer: Nr.: 1019	Details	
eingereicht am: 04.07.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
	Abteilung:	LP
	Eingereicht von	
	(Vor- u. Zuname):	[REDACTED]
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Begründung
	Kapitel:	1. Anlass der Planung

Stellungnahme

Es wird empfohlen in **Kapitel 1** im 3. Absatz die Formulierung „... industriell-gewerblichen Nutzungen...“ auf die gewerblichen Nutzungen zu beschränken, da das geltende Planrecht lediglich Gewerbegebiete festsetzt und keine Industriegebiete.

Eingangsnummer: Nr.: 1020	Details	
eingereicht am: 04.07.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
	Abteilung:	LP
	Eingereicht von	
	(Vor- u. Zuname):	[REDACTED]

	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Begründung
	Kapitel:	2. Grundlage und Verfahrensablauf

Stellungnahme

Es wird empfohlen in **Kapitel 2** im 2. Absatz 2. Satz die Formulierung „Die öffentliche Auslegung...“ in „Die Beteiligung der Öffentlichkeit...“ zu ändern. Seit der Änderung des BauGB in 2023 findet die maßgebliche Veröffentlichung im Internet statt, eine öffentliche Auslegung in Papierform wird jedoch parallel angeboten und könnte in Klammern dahinter gesetzt werden.

Eingangsnummer: Nr.: 1024	Details	
eingereicht am: 04.07.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
	Abteilung:	LP
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	[REDACTED]
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Begründung
	Kapitel:	3.2.2. Denkmalschutz, Erhaltungsverordnung

Stellungnahme

LP21 empfiehlt in **Kapitel 3.2.2** das Zitat des Denkmalschutzgesetzes vollständig auszuschreiben. „... Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 268) ...“ Darüber hinaus auf die konkrete Zitierung des § 17 Denkmalschutzgesetz zu verzichten und lediglich auf die Beachtung dieses Paragraphen hinzuweisen.

Eingangsnummer: Nr.: 1028	Details	
eingereicht am: 04.07.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
	Abteilung:	LP
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	[REDACTED]
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein

Stellungnahme

Verordnung

Es wird empfohlen die **Überschrift** zur Verordnung wie folgt zu ändern: „Verordnung über die 1. zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Niendorf 3“. Da zuvor keine weiteren Änderungen des Bebauungsplanes erfolgt sind, kann auf die Nummerierung verzichtet werden.

Es wird empfohlen in **§ 1** im 1. Satz das Zitat des bestehenden Planrechts wie folgt zu korrigieren und zu vervollständigen: „... Niendorf 3 vom 3. Mai 1978 (HmbGVBl. S. 104f) ...“.

Es wird empfohlen in **§ 1 Nummer 2** den Festsetzungskatalog zu erweitern. Der Änderungsbereich des B-Plans sollte auf die aktuelle BauNVO umgestellt werden und folgende Nummer in **§ 2** angefügt werden:

Nr. x Für das in der Anlage dargestellte Gebiet der Änderung 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).

Es wird empfohlen in **§ 1** den „**Abs. 2**“ der Verordnung stattdessen als **§ 2** einzufügen. Da es in diesem Fall keine eigenständige Planzeichnung gibt, wird zudem empfohlen den Satz wie folgt zu formulieren:

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

In **§ 3 Nr. 1** sollte die Formulierung „... zweite Änderung ...“ in „... Änderung ...“ angepasst werden. Es ist zwar die 1. Änderung des B-Plans, auf die Nummer kann bei der 1. Änderung jedoch verzichtet werden.

Der letzte Satz in **§ 3** sollte entfallen, da § 214 Abs. 2a BauGB sich auf das Verfahren nach § 13a BauGB bezieht. Die Änderung des B-Plans wird jedoch nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltbericht durchgeführt (siehe auch Begründung Kapitel 2 Textabsatz 3) und nicht nach § 13a BauGB für B-Pläne der Innenentwicklung.

Anlage zur Verordnung

Es wird empfohlen die Überschrift der Anlage zur Verordnung wie folgt anzupassen: „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Niendorf 3“.

Es wird empfohlen neben dem Geltungsbereich des geltenden Bebauungsplans Niendorf 3 auch die Gebiete der Änderung mit einer Umrandung/Schraffur in die Anlage kenntlich zu machen.

Es wird darauf hingewiesen, dass als technische Anforderung zur Textplanänderung eine GML erzeugt werden muss, die den Geltungsbereich sowie jeweils Umgrenzungen für alle neu getroffenen Festsetzungen enthält. D.h., zu jeder neu getroffenen bzw. geänderten textlichen Festsetzung muss in der GML diejenige Fläche definiert werden, für die die betreffende Festsetzung gelten soll. Die textlichen Festsetzungen sind im XPlanGML zu erfassen als Textabschnitte und die Karte als

Anlage muss als Dokument im XPlanGML referenziert werden.

Eingangsnummer: Nr.: 1027	Details	
eingereicht am: 04.07.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
	Abteilung:	LP
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	[REDACTED]
	Im öffentlichen Bere-	Nein
	ich anzeigen:	
	Planunterlage:	Begründung
	Kapitel:	5. Planinhalt und Abwägung

Stellungnahme

LP21 empfiehlt im **Kapitel 5** auf Seite 9 im 5. und 6. Absatz, lediglich auf die gewerblichen Nutzungen abzustellen, da der geltende B-Plan Niendorf 3 keine Industriegebiete festsetzt.

LP21 empfiehlt, in **Kapitel 5** auf Seite 9 im vorletzten Satz den Begriff „Die Verordnung …“ durch „Das Gesetz …“ zu ersetzen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die hier angeführte Festsetzung des B-Plans Niendorf 3 zum ehemaligen Flurstück 3103 der Gemarkung Niendorf durch den B-Plan Niendorf 91 im Jahr 2014 überplant worden ist und somit nicht mehr gilt.

LP21 empfiehlt, in **Kapitel 5** auf Seite 9 den letzten Satz wie folgt umzuformulieren: „Mit der Verordnung zur Änderung Gesetztes über den Bebauungsplan Niendorf 3 werden mit dieser Textplanänderung in § 2 die folgenden Nummern angefügt:“

LP21 empfiehlt in der Begründung zu **§ 2 Nummer 2** im 1. Satz die Hinweise auf Industrieausweisen bzw. -nutzungen zu streichen, da der B-Plan Niendorf 3 und auch der B-Plan Niendorf 91 keine Ausweisung von Industriegebieten enthalten.

LP 21 empfiehlt in der Begründung zu § 2 Nummer 2 im 4. Absatz anstelle des Begriffs „... Ladenfläche ...“ die Formulierung aus der Festsetzung „...Verkaufs- und Ausstellungsfläche ...“ einzufügen.

LP21 empfiehlt im letzten Absatz zur Begründung des **§ 2 Nummer 2** die Flächenangabe von „100m²“ in „150m²“ gemäß der geplanten Festsetzung zu korrigieren.

Mit dem neuen **§ 2 Nummer 3** soll für den mit „A“ bezeichneten Bereich an der Kollastraße die Nutzung für Beherbergungsbetriebe weiterhin zulässig sein. Dass in erster Bebauungsreihe an der Magistrale bestimmte gewerbliche Nutzungen mit publikumsbezogenen Nutzungen zulässig sind

(Beherbergungsbetriebe) und andere mit dem neuen § 2 Nr. 8 (Tankstelle, Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen werden sollen, wird begrüßt. Es wird jedoch empfohlen, dies in der Begründung insbesondere im Hinblick auf die Ziele der Magistralenentwicklung weiter auszuführen.

Im B-Plan Niendorf 3 ist der Bereich Kollastraße/südlich Papenreye als zwingend 1-geschossig festgesetzt. Grund hierfür waren die Baubeschränkungen im Schutzbereich des Flughafens. Daher wurde auch das zulässige Maß der Nutzung nicht ausgeschöpft. Für den Bereich Kollastraße/nördlich Papenreye wurde der B-Plan Niendorf 3 teilweise und weitere angrenzende Bereiche mit dem B-Plan Niendorf 90 im Jahr 2018 überplant, welcher eine Gebäudehöhe von 16 bis 23m über NHN als Mindest- und Höchstmaß für das Gewerbegebiet trifft. Durch seine Lage in der Einflugschneise des Flughafens Fuhlsbüttel unterliegt das gesamte Plangebiet auch weiterhin Bauhöhenbeschränkungen nach § 12 LuftVG. Nach der Begründung des B-Plan Niendorf 90 sind laut Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) aus diesem Grunde die Bauhöhen an der Kollastraße (entsprechend der Südostseite des Plangebietes Niendorf 90) auf max. 27 m üNHN zu begrenzen. Jegliche Bebauung in diesem Bereich ist nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde (BWVI) möglich.

Die Festsetzung einer zwingenden 1-Geschossigkeit insbesondere in erster Bebauungsreihe entlang der Magistrale Kollastraße, die mit der Textplanänderung unverändert bleibt, ist für die Errichtung von Gebäuden mit Regelgeschoss Höhen unwirtschaftlich und städtebaulich nicht gewollt (vgl. Masterplan Magistralen 2040+, Hamburger Maß). In diesem Bereich liegt auch die mit „A“ bezeichnete Fläche in der laut Textplanänderung weiterhin Beherbergungsbetriebe zulässig sein sollen. Die Art der Nutzung wird begrüßt, allerdings nicht in einer zwingenden 1-Geschossigkeit, die für einen Hotelentwickler vermutlich auch nicht in Frage käme. Es wird empfohlen, das Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich zu überprüfen. Hier wäre die Festsetzung einer Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß analog zum Bebauungsplan Niendorf 90 im Sinne der Magistralenentwicklung sinnvoll.

Mit dem B-Plan Niendorf 90 wurde darüber hinaus auch die nördliche Raumkante der Magistrale Kollastraße städtebaulich betont, weshalb in diesem Bereich straßenbegleitend eine Baulinie festgesetzt wurde. Die Straßenverkehrsfläche der Kollastraße wurde um rd. 7m nach Norden verbreitert festgesetzt um eine richtungsbezogene 3-Streifigkeit der Fahrspuren, eine separate Busspur und regelkonforme Rad- und Fußgängerverkehrsanlagen anbieten zu können. Derartige Festsetzungen sind mit einer Textplanänderung nicht möglich. Es wird empfohlen zu prüfen, ob mit diesem B-Planverfahren auch Regelungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung entlang der Kollastraße im Sinne einer verdichteten Bebauung getroffen werden sollten.

Mit einer Textplanänderung sollen jedoch keine Festsetzungen getroffen werden, die zu Veränderungen in der Planzeichnung führen. Neue und ergänzende textliche Festsetzungen, die in einem neuen Bebauungsplan eine zeichnerische Darstellung bekommen würden, sollen mit einer Textplanänderung nicht getroffen werden. Dies ist entscheidend für die Frage, ob eine Textplanänderung zur Änderung des Planrechtes in Frage kommt, oder ob doch ein B-Plan mit Planzeichnung aufzustellen ist.

Es wird empfohlen die Begründung zu **§ 2 Nummer 3** im 3. Absatz lediglich auf eine gewerbliche Nutzung abzustellen, da im B-Plan Niendorf 3 keine Industriegebiete festgesetzt sind.

LP21 empfiehlt die Begründung zu **§ 2 Nummer 4** nur auf eine gewerbliche Nutzung abzustellen,

da im B-Plan Niendorf 3 kein Industriegebiet festgesetzt ist.

In der Begründung zu **§ 2 Nummer 4** wird zum ersten Mal die Fassung der BauNVO aus 2017 aufgeführt. Es wird empfohlen für den Textplanänderungsbereich generell auf die aktuelle BauNVO als Klarstellung abzustellen (s. Stgn. zu § 1 Nummer 2).

LP21 weist darauf hin, dass im Plangebiet mehrere Gewerbegebiete direkt an die Ausweisung von reinen Wohngebieten angrenzen. Es kann daher nicht nachvollzogen werden, warum in der Begründung zu **§ 2 Nummer 5** darauf abgestellt wird, für die Nutzung als Festhallen gäbe es keine störungsempfindlichen Nachbarschaften. Zudem beanspruchen Festhallen und ihre Stellplatzflächen in der Regel größere Flächen, die dann dem produzierenden Gewerbe und den Handwerksbetrieben nicht mehr zur Verfügung stehen. Es wird vorgeschlagen, die Festsetzung auf den Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten für die Gewerbegebiete zu reduzieren. Alternativ könnte die ausnahmsweise Zulässigkeit von Festhallen auf die Gewerbegebiete nördlich der Papenreye beschränkt werden.

Weiterhin weist LP21 darauf hin, wenn beim Thema Vergnügungsstätten in **§ 2 Nummer 5** Festhallen ausnahmsweise zugelassen werden sollen, könnten auch Musikclubs ausnahmsweise unter den zuvor genannten Einschränkungen zu Festhallen, zugelassen werden. Diese würden im Gewerbegebiet ebenfalls nicht stören und nehmen weniger Fläche in Anspruch als eine Festhalle.

LP21 empfiehlt in der Begründung zu **§ 2 Nummer 6** den 1. Satz wie folgt umzuformulieren: „Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 8 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig. . . .“

Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer ausnahmsweisen Zulassung von Anlagen für sportliche Zwecke die Lärmauswirkungen und die Vereinbarkeit mit den angrenzenden Nutzungen im reinen Wohngebiet im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen ist. Insofern stellt die Einschränkung von der generellen Zulässigkeit hin zur Ausnahme einen dem Schutz der Wohngebiete dienenden Vorbehalt dar. Dieser Aspekt sollte in der Begründung ergänzt werden.

LP21 empfiehlt am Ende des **Kapitels 5** ein Abwägungsergebnis anzufügen.

Eingangsnummer: Nr.: 1022	Details	
eingereicht am: 04.07.2025	Verfahren: Verfahrensschritt: Institution: Abteilung: Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	k.A. Beteiligung TöB BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung LP [REDACTED]

	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Begründung
	Kapitel:	3.1.1. Flächennutzungsplan

Stellungnahme

In **Kapitel 3.1.1** ist der Text zu den Darstellungen des FNP gemäß dem in Hamburg üblichen Standard zu ergänzen. Es wird folgender Text empfohlen:

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für die Kleingartenanlage südlich des Flughafens und den Verlauf der Tarpenbek „Grünflächen“ und „Wasserflächen“ dar.

Beiderseits der Papenreye werden „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt und nördlich der Groß Borsteler Straße „Wohnungsbauflächen“ Wohnbauflächen. Die Papenreye und die Kollastraße sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraßen“ kategorisiert hervorgehoben.

Eingangsnummer: Nr.: 1025	Details	
eingereicht am: 04.07.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
	Abteilung:	LP
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	[REDACTED]
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Begründung
	Kapitel:	3.3.1. Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Stellungnahme

LP21 empfiehlt in **Kapitel 3.3.1** neben den genannten übergeordneten Plänen auch die folgenden Textbausteine zu ergänzen. Auch wenn hierzu keine konkreten Festsetzungen mit der Textplanänderung getroffen werden, sind diese übergeordneten Strategien und Pläne zu berücksichtigen.

Hamburger Maß-Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt

Grundsätzlich ist gemäß dem in der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossenen „Hamburger Maß - Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (Senko-Drs.190912/8) zu prüfen, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist und welche Instrumente und Maßnahmen hierfür im Sinne der Leitlinie ergriffen werden können.

Hamburger Magistralenkonzept

Der Senat hat am 16.07.2024 mit der Drucksache 22/15831 den gesamtstädtischen „Master-plan Magistralen 2040+ - Die Lebensadern der Stadt gestalten“ beschlossen, der die planerische Grundlage für die künftige Entwicklung an den Magistralen darstellt. Im Fokus stehen dabei die großen Hauptverkehrsstraßen und die direkt daran angrenzenden Stadtbereiche. Alle Aspekte der Stadtentwicklung wie Städtebau, Wohnraum, Arbeitsstätten, Mobilität, Frei- und Grünräume werden hierbei betrachtet. Ziel ist, die Lebens- und Aufenthaltsqualitäten an den Magistralen zu verbessern und bislang ungenutzte Potenziale einer „dreifachen Innenentwicklung“ zu heben – die vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen sollen ebenso weiterentwickelt werden wie die blau-grüne Infrastruktur und die Mobilität auf den Hauptverkehrsstraßen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind dabei insbesondere folgende Aspekte zu beachten:

- bauliche Fassung und ortsangemessene Verdichtung entlang der Magistrale,
- in Gewerbegebieten entlang der Magistralen sollen in geeigneten Lagen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine lebendige und attraktive erste Gewerbereihe zu schaffen.“

Gründachstrategie

Im Rahmen des Planverfahrens ist die vom Senat am 8. April 2014 beschlossene „Gründachstrategie für Hamburg“ (Drucksache 20/11432) zu berücksichtigen. Ziel der Strategie ist es, eine nachhaltige Flächenentwicklung mit den Zielen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes zu verbinden.

[Planbezogene Ergänzungen]

Strategie Grüne Fassaden

Als Ergänzung der Gründachstrategie und Baustein zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel ist im Frühjahr 2024 die „Strategie Grüne Fassaden“ (Drucksache 22/14976) vom Senat beschlossen worden. Im Planverfahren soll grundsätzlich geprüft werden, ob Fassadenbegrünungen an geeigneten Wänden festgesetzt werden können, um als Baustein des Hamburger Klimaplans und der Qualitätsoffensive Freiraum die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen. [Planbezogene Ergänzungen]

Hamburger Klimaplan

Mit der zweiten Fortschreibung des Hamburger Klimaplan (Drucksache 22/12774) setzt der Senat die Klimaziele für Hamburg fest und unterlegt diese mit Maßnahmen. Sofern die Planung von den Zielen und Maßnahmen des Hamburger Klimaplan berührt ist, sind diese im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. [Planbezogene Ergänzungen]

Eingangsnummer: Nr.: 1026	Details	
eingereicht am: 04.07.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung
	Abteilung:	LP

Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	[REDACTED]
Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
Planunterlage:	Begründung
Kapitel:	3.3.1.2. Gewerbeblächenkonzept

Stellungnahme

LP21 empfiehlt, in **Kapitel 3.3.1.2** die genannte Senko vollständig auszuschreiben und zu benennen: „Senatskommission für ...“.

Eingangsnummer: Nr.: 1023	Details
eingereicht am: 04.07.2025	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Beteiligung TöB Institution: BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung Abteilung: LP Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen: Planunterlage: Begründung Kapitel: 3.2.1. Bestehende Bebauungspläne

Stellungnahme

LP21 empfiehlt in **Kapitel 3.2.1** das Zitat des Bebauungsplans und der BauNVO zu vervollständigen. Die Beschreibung der vorhandenen Festsetzungen des Plangebiets des Bebauungsplans Niendorf 3 sollte etwas weiter ausgeführt werden. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollten zudem ergänzt werden.

Eingangsnummer: Nr.: 1018	Details
eingereicht am: 19.06.2025	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Beteiligung TöB Institution: BVM Verkehrsbelange in der Stadtentwicklung Abteilung: Verkehrsentwicklung VE 3 Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bereich anzeigen:

	Planunterlage:	Gesamtstellungnahme
--	----------------	---------------------

Stellungnahme

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Niendorf 3 nimmt die BVM wie folgt Stellung:

In der **Begründung** sollte in **Kap 3.4 (S. 8)** bei der Beschreibung der verkehrlichen Erschließung auch auf die Erschließung durch den Radverkehr hingewiesen werden. Das Plangebiet liegt an der über die Kollastraße führenden Radroute 3 und ist damit direkt an das übergeordnete Radnetz Hamburgs angebunden.

Eine weitere Betroffenheit der BVM wird nicht gesehen.

Vielen Dank für die Beteiligung.

3. Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Originalstellungnahmen | Niendorf3(1Aend) (Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Niendorf 3 Gewerbegebiete Papenreye -Textänderung) | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1015	Details	
eingereicht am: 13.10.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BUKEA-Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie
	Abteilung:	Landschaftsplanung und Stadtgrün
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	[REDACTED]
	Im öffentlichen Bere- ich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Begründung
	Kapitel:	3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Stellungnahme

BUKEA N12 nimmt wie folgt Stellung:

In **Kapitel 3.1.2** wird empfohlen, den Text zum **Landschaftsprogramm** wie folgt nach dem in Hamburg üblichen Stand anzupassen:

Landschaftsprogramm:

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die Kleingärten südlich des Flughafens das Milieu „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar (Kleingarten)“ dar. Dieser Bereich wird überlagert von der milieuübergreifenden Funktion 2. Grüner Ring. Die Flughafenflächen im Norden sind Milieu „Flughafen / Flugplatz“. Diese Bereiche werden überlagert von den milieuübergreifenden Funktionen für den Naturhaushalt „Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers“.

Das Gewerbegebiet an der Papenreye wird als Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ dargestellt, für die Wohngebiete *nördlich* der Groß Borsteler Straße das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“.

Die Flächen an der Tarpenbek werden als Milieus „Parkanlage“ und „Gewässerlandschaft“ dargestellt. Der Bereich beiderseits der Kollastraße wird als milieuübergreifende Funktion „Entwicklungs-
bereich Naturhaushalt“ dargestellt. Die Papenreye und die Kollastraße sind als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

Fachkarte Arten- und Biotopschutz:

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet für die Kleingärten südlich des Flughafens den Biotopentwicklungsraum 10b „Kleingarten“ dar. Das Gewerbegebiet beidseitig der Papenreye ist als Biotopentwicklungsraum 14a „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ dargestellt. Die Wohngebiete *nördlich* der Groß Borsteler Straße werden als *Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbe-*

bauung“ eingestuft.

Die Flächen an der Tarpenbek sind als Biotopentwicklungsraum 10e „sonstige Grünanlagen“ und 3a „übrige Fließgewässer“ dargestellt. Die Tarpenbek ist zudem als „linearer Biotopverbund“ gekennzeichnet. Die begrünten Freiflächen zwischen dem Gewerbegebiet an der Papenreye und den Wohngebieten nördlich der Kollastraße sind als Biotopentwicklungsraum 10e „Sonstige Grünanlage“ dargestellt.

Die Kollaustraße und die Papenreye werden als Biotopentwicklungsraum 14e „Hauptverkehrsstraßen“ hervorgehoben.

Eingangsnummer: Nr.: 1046	Details	
eingereicht am: 09.09.2025	Verfahren:	k.A.
	Verfahrensschritt:	Beteiligung TöB
	Institution:	BUKEA-Wasser, Abwasser und Geologie
	Abteilung:	W1/2 - Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft
	Eingereicht von (Vor- u. Zuname):	[REDACTED]
	Im öffentlichen Bereich anzeigen:	Nein
	Planunterlage:	Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Die BUKEA/W24 nimmt wie folgt Stellung:

Mit Verweis auf das alleinige Planungsziel der Sicherung der Flächen für produzierendes Gewerbe und handwerkliche Dienstleistungen durch den Ausschluss von anderen Nutzungsarten wurde im Rahmen der Grobabstimmung der Vorschlag der BUKEA (Festsetzung Retentionsgründächer) zur Kenntnis genommen.

Über das alleinige Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens „Niendorf3(1Aend)“ hinausgehende Ziele sollten aus Sicht des Bezirksamtes nicht aufgenommen werden, da eine Überlagerung mit anderen Belangen befürchtet werde, die über eine reine Textänderung hinaus gehe.

Hierzu ist aus Sicht der BUKEA/W24 folgendes anzumerken:

1. **Die Festsetzung von Retentionsgründächern ist eine in die Zukunft gerichtete Maßnahme** zur klimaangepassten Entwässerung und der Starkregenvorsorge. Grundlegend Bedarf es hierzu keines konkreten Bauvorhabens.
 2. **Eine Sicherung bzw. Verankerung von Retentionsgründächern löst keinen Handlungsbedarf im Bestand aus** und verpflichtet Grundstückseigentümer:innen nicht dazu an bereits bestehenden Bebauungen Änderungen vorzunehmen.

3. Ab 2027 sind in Hamburg bei Neubauten und Dachsanierungen eine Realisierung von Gründächern verpflichtend. Gründächer sind technische Aufbauten die mit geringem Aufwand, während der Planungsphase (Ergänzung von Retentionsdachabläufen) i.d.R. unkompliziert als Retentionsgründächer ausgestaltet werden können. Dies spart enorme Kosten im Vergleich zu konkurrierenden Rückhalteformen (unterirdische Regenrückhaltungen in den Freianlagen).
4. Sollte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Festsetzung von Retentionsgründächern vorgesehen werden, so ist **eine spätere Umsetzung nicht verpflichtend**. Dies führt zu einer deutlichen Schwächung der Klimaresilienz des Plangebietes.
5. **Durch eine Festsetzung von Retentionsgründächern wird die Flächenkonkurrenz in den Freianlagen deutlich entschärft.** Aufgrund von zu erwartenden Einleitungsmengenbegrenzungen bei Einleitung in das öffentliche Sielsystem sind für die Grundstücke Regenrückhalteräume vorzusehen die anders als bei Retentionsgründächern in den Freianlagen kostenintensiver (z.B. durch unterirdische Rückhalteräume) vorgesehen werden könnten.

Um einerseits zukünftigen Planungen im Gewerbegebiet eine **hohe Flexibilität der Nutzung der Grundstücke**, insbesondere der Außenanlagen, zu gewährleisten und andererseits den **Zielsetzungen einer klimaangepassten Entwässerung** Rechnung zu tragen, bitten wir deshalb erneut um die Aufnahme der folgenden Festsetzung in die Verordnung zum Bebauungsplan:
„Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer bis 12 Grad Neigung zu errichten und zu mindestens 80 v.H., bezogen auf die Grundfläche des jeweiligen Gebäudes i.S.v. § 19 Abs. 2 BauNVO, mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten, einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dächer sind als Retentionsgründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen.“

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung

Eingangsnummer: Nr.: 1045	Details
eingereicht am: 02.09.2025	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Beteiligung TöB Institution: BWI-Wirtschaftsförderung Abteilung: Wirtschaftsbezogene Stadt- und Regionalentwicklung WF 1 Eingereicht von (Vor- u. Zuname):  Im öffentlichen Bereich ich anzeigen: Nein

	Planunterlage:	Gesamtstellungnahme
--	----------------	---------------------

Stellungnahme

BWAI WF sieht die geänderte Planung kritisch. Die nunmehr erfolgte Überarbeitung der Verordnung manifestiert bestehende Nutzungen, welche ja dem ursprünglichen, allgemeinen Ziel der Planung entgegenstehen. Es erscheint daher fraglich, ob das ursprünglich Ziel der Planung nunmehr überhaupt noch erreicht werden kann.