

Stand: 05.05.2021

Verfahrensstand: Entwurf vor erneuter öffentlicher Auslegung

**Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Stand der ersten öffentlichen Auslegung sind rot markiert. Gemäß § 4a (3) BauGB können Stellungnahmen nur zu diesen geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden.**

**Verordnung  
über den Bebauungsplan Niendorf 92  
vom .....**

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

**§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Niendorf 92 für den Geltungsbereich zwischen Garstedter Weg und der Straße Tibarg (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 318) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Garstedter Weg – Südgrenze der Flurstücke 10674, 10779 und 10201 – Tibarg – Zum Markt – Nordgrenze des Flurstücks 9445 der Gemarkung Niendorf.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden:
  - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende planungsrechtliche Vorschriften:

~~1. In den Kerngebieten sind Wohnungen nur oberhalb der Erdgeschosse zulässig.~~

In den Kerngebieten sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen gemäß § 7 (2) Nr. 6 und 7 unzulässig, Ausnahmen für Wohnungen gemäß § 7 (3) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) werden ausgeschlossen.

2. Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind in den Kerngebieten unzulässig.
3. In den Kerngebieten sind Tankstellen unzulässig.

4. In den Kerngebieten ist oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kein weiteres Geschoss zulässig.
5. In den Kerngebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Loggien und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf bis zu einem Drittel der **jeweiligen** Fassadenfläche ausnahmsweise zugelassen werden.
6. In den Kerngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Platz- und Marktfläche“ innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche zulässig, sofern sie einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die **natürliche** Geländeoberfläche herausragen.
7. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches als Erhaltungsbereich bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
8. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. **Großwerbetafeln von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind unzulässig.**
9. Dach- und technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 2,0 m zu den Gebäudeaußenwänden einhalten. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Windsegeln sind zusammenzufassen und auf maximal 20 vom Hundert (v.H.) zusammenhängende Dachfläche eines Gebäudes begrenzt anzuordnen und einzuhausen.
10. In den Kerngebieten entlang des Garstedter Weges sind die Wohn- und Schlafräume durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

11. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen der Kerngebiete mit den Ordnungsnummern 1 und 5 ist der Erschütterungsschutz durch bauliche Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 4 (Wohngebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BANz. AT 08.06.17 B5), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet. Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth-Verlag GmbH, Berlin; Auslegestelle: Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung.
12. Innerhalb der Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Charakter einer geschlossen mit Gehölzen bestandenen Fläche zu erhalten oder eine Neuanpflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Bei einer Neuanpflanzung ist ein Abstand zwischen den Gehölzen von 1,5 m einzuhalten. Es sind 10 vom Hundert (v.H.) Bäume und 90 v. H. Sträucher zu pflanzen. Für Baumpflanzungen sind Heister mit einer Höhe von mindestens 2,0 m zu verwenden. Für Strauchpflanzungen sind Sträucher oder Heckenpflanzen, Pflanzengröße mindestens 1,0 m, zu verwenden. Es sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.
13. In den Kerngebieten sind Dachflächen der Gebäude zu begrünen. Die Dachbegrünungsflächen sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu unterhalten. Von einer Begrünung kann auf maximal 50 vom Hundert der jeweiligen Gebäudegrundfläche in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen (zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Klimatechnik) dienen oder als Dachgärten/Dachterrassen genutzt werden.
14. Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche sind bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig.
15. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind **im Plangebiet** unzulässig.

### § 3

Für das Plangebiet wird der bisher bestehende Bebauungsplan aufgehoben.