

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- SO** Sondergebiet "Sportzentrum"
- Flächen für Sportanlagen
- Baugrenzen
- z.B. GR 2.700 m² Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. HA 27 Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß in Metern
- Wasserfläche
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- Grünfläche
- Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Straßenverkehrsfläche
- Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. (M1) Nummerierung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen

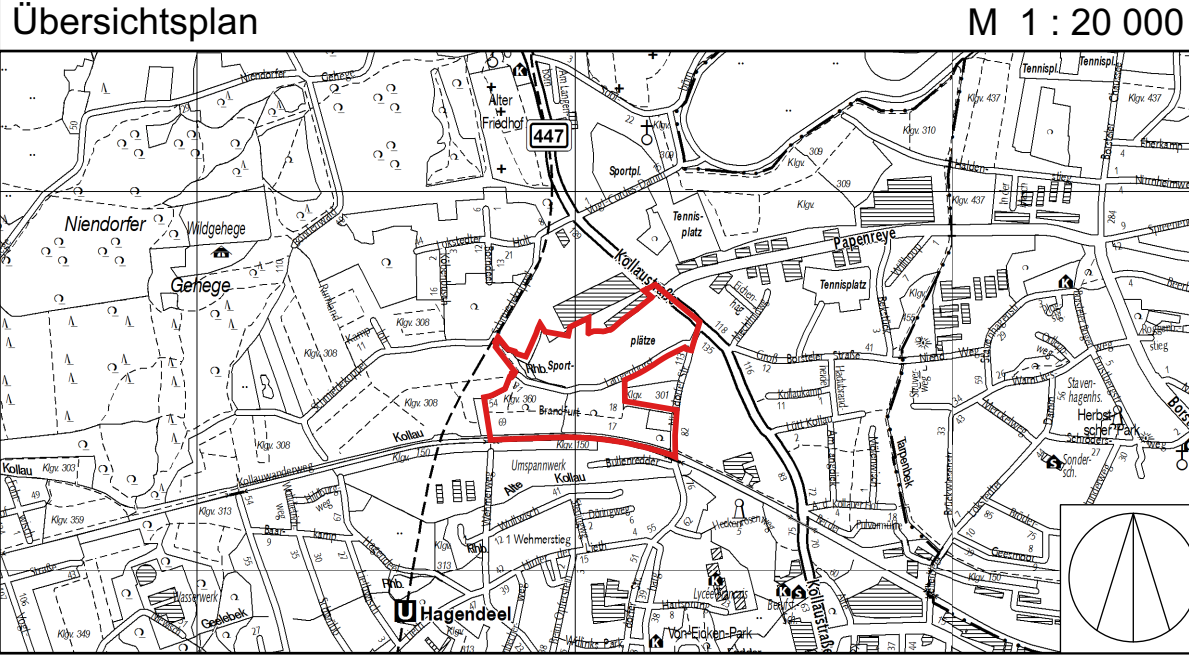
- Überschwemmungsgebiet
- Festgestellte Ausgleichsfläche
- Gesetzlich geschütztes, flächenhaftes Biotop
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene unterirdische Leitung
- Straßenhöhe (Planung) bezogen auf NHN
- Geländeoberfläche (Bestand) bezogen auf NHN

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6).
Längenmaße und Höhenangaben in Metern
Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom 09. September 2025.
Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan
Niendorf 97

Bezirk Eimsbüttel

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Ortsteil 318

Verordnung über den Bebauungsplan Niendorf 97

Vom 22. Oktober 2025

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189 S. 1, 9) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Mai 2025 (HmbGVBl. S. 351), § 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 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 270), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93, 127), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Niendorf 97 für den Geltungsbereich nördlich der Kollau, östlich der Kleingärten, südlich des Gewerbegebiets, westlich der Kollaustraße und der Niendorfer Straße (Bezirk Hamburg-Eimsbüttel, Ortsteil 318) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

West- und Nordgrenze des Flurstücks 11750, Nordgrenzen der Flurstücke 12758, 12760 und 18184, über die Flurstücke 18183 und 18190 (Kollaustraße), über das Flurstück 3247 (Niendorfer Straße), Südgrenze des Flurstücks 12410 (Langenhorst), Ostgrenzen der Flurstücke 11645 und 12135 der Gemarkung Niendorf, Nordgrenze des Flurstücks 89, über die Flurstücke 3247 und 4627 (Niendorfer Straße), Südgrenze des Flurstücks 90, über das Flurstück 90, Westgrenzen der Flurstücke 3164 sowie 5175 der Gemarkung Lokstedt, Westgrenze des Flurstücks 12410 (Langenhorst) der Gemarkung Niendorf, Westgrenze des Flurstücks 5173 und Nordgrenze des Flurstücks 4721 der Gemarkung Lokstedt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädi-

gungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In dem Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ ist die Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zulässig, die dem Betrieb eines Sportzentrums dienen. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
2. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen für Sportanlagen sind die Errichtung und Nutzung von Sportanlagen sowie die Unterbringung von sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen (insbesondere

Gebäude, Spielfelder, Tribünen, Stellplätze und Nebenanlagen) zulässig.

3. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen für Sportanlagen sind Spielfelder mit zugehörigen Stehtraversen, Zäunen, Flutlichtanlagen und Zuwegungen zulässig.
4. Innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für Sportanlagen darf die festgesetzte Grundfläche von insgesamt 3400 m² durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) und nicht überdachte Zuschauertribünen bis zu einem Maß von insgesamt 10300 m² überschritten werden. Sport- und Spielfelder bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.
5. Innerhalb der Flächen für Sportanlagen sind Beleuchtungsanlagen bis zu einer Höhe von 18 m und Ballfangzäune mit einer maximalen Höhe von 8 m, jeweils gemessen ab der Oberkante des Spielfeldes, zulässig.
6. Gebäude, die keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind, sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf der zeichnerisch dafür festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.
7. Das festgesetzte „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1“ umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anzulegen und zu unterhalten, die Befugnis der Anlieger der Flurstücke 83 und 85 der Gemarkung Lokstedt, den Weg bis zum Wegfall der auf den Flurstücken 83 und 85 der Gemarkung Lokstedt genehmigten Nutzung mit Kraftfahrzeugen zu befahren, sowie der Ver- und Entsorger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
Das festgesetzte „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2“ umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Fuß- und Radweg zuzüglich der erforderlichen offenen Oberflächenentwässerung anzulegen und zu unterhalten, die Befugnis der Anlieger der Flurstücke 5175 der Gemarkung Lokstedt und 12760 der Gemarkung Niendorf den Weg mit Kraftfahrzeugen zu befahren, sowie der Ver- und Entsorger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
Das festgesetzte „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 3“ umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg zuzüglich der erforderlichen offenen Oberflächenentwässerung zu unterhalten, die Befugnis des Kleingartenvereins 301 den Weg bis zur festgesetzten Fläche für Stellplätze mit Kraftfahrzeugen zu befahren, sowie der Ver- und Entsorger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
Das festgesetzte „Leitungsrecht 1“ und das festgesetzte „Leitungsrecht 2“ umfassen jeweils die Befugnis der Ver- und Entsorger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können zugelassen werden.
8. Im Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ ist die Anbringung von zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ausgerichteten Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer maximalen Höhe von 5 m, gemessen ab der Geländeoberfläche, zulässig.
9. Werbeanlagen und Sichtschutzplanen an Ballfangzäunen sind unzulässig an der Südseite der mit „(A)“ bezeichneten

Fläche für Sportanlagen entlang des „Geh-, Fahr- und Leitungsrechts 2“, sowie in den mit „(B)“ bezeichneten Flächen für Sportanlagen. Werbeanlagen in den übrigen Teilen der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für Sportanlagen sind zu den Spielfeldern auszurichten; zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtete Werbeanlagen sind unzulässig.

10. Sichtschutzmauern mit einer Höhe von mehr als 1,50 m sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
11. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur im Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ zulässig.
12. Im Sondergebiet „SO“ mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ sind Aufenthaltsräume, insbesondere Pausen- und Ruheräume, durch geeignete Grundrissgestaltung an den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Soweit die Anordnung an den vom Straßenverkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
13. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für Sportanlagen ist das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken offen zurückzuhalten und zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und standortgerecht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sofern eine offene Rückhaltung und Versickerung nicht möglich ist, kann die Rückhaltung und Versickerung ausnahmsweise auch durch unterirdische Anlagen erfolgen.
14. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche für Sportanlagen ist das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken offen zurückzuhalten, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine offene Rückhaltung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine unterirdische Rückhaltung vor Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Vorflut zugelassen werden.
Innerhalb der mit „(B)“ bezeichneten Fläche für Sportanlagen sind zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen Aufschüttungen des Geländes bis zu einer Höhe von maximal 8,5 m über Normalhöhennull (NHN) zulässig.
15. Auf den mit „M2“ (Feuchtgrünland/Retentionsfläche) und „M3“ (Sekundäraue) bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Abgrabungen zulässig, um das Gelände zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen als Retentionsraum herzustellen. Abgrabungen sind in der mit „M2“ (Feuchtgrünland/Retentionsfläche) bezeichneten Fläche auf eine Höhe von 6,80 m über NHN und in der mit „M3“ (Sekundäraue) bezeichneten Fläche auf eine Höhe von 6,30 m über NHN zu begrenzen.
16. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für Sportanlagen sind Dachflächen von Gebäuden mit einer Neigung von bis zu 20 Grad herzustellen und zu 70 von Hundert (v. H.), bezogen auf die Gebäudegrundfläche gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.
17. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für Sportanlagen sind fensterlose Gebäudefassaden und Außenwände von

- Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 4 m beträgt, mit Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen. Je Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Je Pflanze ist eine offene Pflanzscheibe von mindestens 0,5 m², eine Pflanzgrube mit mindestens 0,5 m Tiefe und ein durchwurzelbares Bodenvolumen von mindestens 1 m zu berücksichtigen. Die Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
18. Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 19. Die Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind flächig mit Bäumen (20 v. H.) und Sträuchern (80 v. H.) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 20. Für festgesetzte Gehölzpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten.
 21. Ballfangzäune sind auf mindestens 25 v. H. ihrer Länge mit immergrünen Rankpflanzen sowie Rankpflanzen mit Blühaspekt zu begrünen.
 22. Auf den Flächen für Sportanlagen sind Geh- und Fahrwege, oberirdische Stellplätze, Terrassen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 23. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- oder Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig. Sofern Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unterhalb der Geländeoberfläche) in den Grund- oder Stauwasserspiegel eingreifen, ist deren Entwässerung nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.
 24. Auf der mit „M1“ (Gehölzgruppen/Parkanlage) bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensiv gepflegte Wiese mit einzelnen heimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche dürfen kein Dünger und keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
 25. Auf der mit „M2“ (Feuchtgrünland/Retentionsfläche) bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein naturnahes Feuchtgrünland mit Hochstaudenfluren mit einzelnen heimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche dürfen kein Dünger und keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
 26. Auf der mit „M3“ (Sekundäraue) bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist im Gewässerrandstreifen der Kollau eine naturnahe Sekundäraue als wechselseuchtes Feucht- beziehungsweise Nassgrünland mit Hochstaudenfluren und Röhrichten sowie mit einzelnen heimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche dürfen kein Dünger und keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
 27. Die Flächen „M4“ und „M5“ für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Biotopkomplex aus Streuobstwiese (Teilfläche „M4“) und binsen-, seggen- oder hochstaudenreichem Feucht- beziehungsweise Nassgrünland (Teilfläche „M5“) zu erhalten. Auf der Fläche dürfen kein Dünger und keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
 28. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich wird die innerhalb des Flurstücks 89 der Gemarkung Lokstedt gelegene Ökokontofläche O-012 den Flächen für Sportanlagen anteilig zugeordnet. In der flächenhaften Abgrenzung entspricht dieser zugeordnete Anteil der Maßnahmenfläche „M5“.
 29. An Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 500 m² sind an fachlich geeigneter Stelle je ein für den Star geeigneter Nistkasten, drei für den Haussperling geeignete Nistkästen sowie drei Fledermausspaltkästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
 30. Flutlicht-Leuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für Sportanlagen ausschließlich mit Leuchtmitteln mit maximal 4000 Kelvin und auf der mit „(B)“ bezeichneten Flächen für Sportanlagen ausschließlich mit Leuchtmitteln mit maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
 31. Außenleuchten, die nicht unter Nummer 30 fallen, sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur mit maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
 32. Zur Kompensation des geplanten Eingriffs in das gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtgrünland“ wird eine Teilfläche des Flurstücks 18031 der Gemarkung Niendorf außerhalb des Bebauungsplangebietes als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche den Flächen für Sportanlagen zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 22. Oktober 2025.

Das Bezirksamt Eimbüttel

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB
für den Bebauungsplan Niendorf 97 (Langenhorst)

Vorbemerkung

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

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Niendorf 97 (Langenhorst) werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Sportflächen im Bezirk Eimsbüttel geschaffen. Die Erweiterung der Sportflächen ermöglicht an dem bereits sportlich genutzten Standort die Realisierung eines Trainings- und Nachwuchsleistungszentrums für den FC St. Pauli von 1910 e.V. (FCSP). Der Bezirk Eimsbüttel verfolgt zudem das Ziel, die Nutzungen entlang der Magistrale Kollaustraße zu diversifizieren und die Voraussetzungen zu schaffen, die Raumkanten durch die Errichtung eines neuen Funktionsgebäudes städtebaulich zu fassen. Mit der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für den baulichen Eingriff soll zudem der Ausbau des Gewässerrandstreifens der Kollau zu einer ökologisch hochwertigen Fläche nach Vorbild der bereits bestehenden Ausgleichsmaßnahme südlich der Kleingartenfläche an der Niendorfer Straße sichergestellt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Gesamtgröße von rund 12,7 Hektar. Ein Großteil des Plangebietes wird künftig als „Flächen für Sportanlagen“ festgesetzt. Das nördlich der Straße Langenhorst befindliche Areal wird bereits für die Ausübung von verschiedenen Sportarten auf bestehenden Spielfeldern (eine Baseballanlage und drei Fußballplätze) genutzt. Die Sportanlagen sind bereits im Bebauungsplan Niendorf 70 als „private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ und als „Sondergebietsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ planungsrechtlich gesichert. Mit dem Bebauungsplan Niendorf 97 werden hier „Flächen für Sportanlagen“ ausgewiesen und in Richtung Süden erweitert. Der Bereich an der Kollaustraße, wo das neue Funktionsgebäude entstehen soll, wird als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ festgesetzt. Südlich der Langenhorst werden die übrigen Freiflächen als „private Grünflächen“ und über „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gesichert. Die Kollau sowie der Langenhorstgraben werden bestandsgemäß als „Wasserflächen“ beziehungsweise als „Flächen für die Regelung des Wasserabflusses“ festgesetzt.

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt den Großteil der Fläche als Milieu „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ dar, wobei der Abschnitt südlich der Straße Langenhorst mit einer Kleingartennutzung und der nördliche Teil ohne spezielle Eintragung beschrieben ist. Entlang der Kollaustraße

erstreckt sich die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“. Im Westen schließt sich das übergreifende Milieu „Landschaftsachse“ an. Der Verlauf der Kollau und deren Zulauf aus dem nordwestlichen Teil des Plangebiets entlang des Rückhaltebeckens werden als Milieu „Gewässerlandschaft“ dargestellt. Im südlichen Plangebiet wird das Milieu „Aue“ dargestellt.

In der Fachkarte „Grün Vernetzen“ wird im gesamten Plangebiet das Handlungsfeld „Prioritäre Fläche der Kaltluftlieferung“ dargestellt. Im südlichen Plangebiet ist eine „Gesamtstädtisch bedeutsame Grüne Wegeverbindung“ dargestellt. Zusätzlich sind Flächen des Grünen Netzes wie „Große Sportflächen“ und „Kleingärten“ dargestellt. Im Westen schließt die Eimsbüttel-Landschaftsachse an.

In der Karte „Arten- und Biotopschutz“ ist das südliche Plangebiet vorrangig als Biotopentwicklungsraum 10b „Kleingärten“ und als „Prüffläche für den Biotopverbund“ dargestellt. Zusätzlich werden dort die Biotopentwicklungsräume 3a „übrige Fließgewässer“, 3b „Auen der übrigen Fließgewässer mit parkartigen Strukturen und 10a „Parkanlage“ dargestellt. Im nördlichen Plangebiet werden die Biotopentwicklungsräume 10d „Große Sportanlagen“ und 14e „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die Darstellungen im Landschaftsprogramm werden im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren im Bereich der neuen Sportfelder südlich der Langenhorst zum Milieu „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ berichtigt. Die spezielle Nutzung „Kleingärten“ entfällt. Im Bereich der vorhandenen Kleingartenanlage wird das Milieu nicht verändert. Die übrigen Milieus als auch die milieuübergreifenden Funktionen bleiben unverändert.

Die Fachkarte „Grün Vernetzen“ wird im Bereich der geplanten neuen Sportfelder südlich der Langenhorst zum Biotopentwicklungsraum „Sonstige Grünanlage“ berichtigt. Im Bereich der vorhandenen Kleingartenanlage wird der Biotopentwicklungsraum nicht verändert. Die übergreifenden Entwicklungsziele „Hauptwegeverbindung“ und „Kaltluftlieferung“ bleiben unverändert.

Die Karte „Arten- und Biotopschutz“ wird im Bereich der neuen Sportfelder in den Biotopentwicklungsraum 10e „sonstige Grünanlage“ geändert. Entlang der Grenzen der neuen Sportfelder wird eine redaktionelle Anpassung in den Biotopentwicklungsraum 10e „sonstige Grünanlage“ vorgenommen. Die übrigen Biotopentwicklungsräume bleiben unverändert.

Der südliche Teil des Plangebiets liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Kollau (Verordnung vom 5. Dezember 2017). Für die geplanten Sportflächen südlich der Straße Langenhorst gelten daher besondere Anforderungen an den Hochwasserschutz gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz.

Für das Bebauungsplanverfahren liegen folgende Umweltuntersuchungen vor:

Schutzgut Mensch / Gesundheit:

- Schalltechnische Untersuchung (März 2024)
- Verkehrstechnische Untersuchung (März 2024)
- Mobilitätskonzept (März 2024)

Schutzgut Pflanzen und Tiere / Landschaftsbild:

- Artenschutzfachbeitrag (Oktober 2023) mit Anlagen:

- Amphibienkartierung (Juni 2022)
- Kartierbericht Biotope und Pflanzen (Januar 2023)
- Faunistischer Kartierbericht (Februar 2023)
- Erfassung, Kartierung und Bewertung des Baumbestandes (April 2023) mit Anlagen:
 - Anhang I: Erfassungsprotokolle des Baumbestandes (April 2023)
 - Anhang II: Ausgleichsberechnungen nach BUKEA-Modell (Juni 2023)
 - Baumbestandserfassung Bezirksamt Eimsbüttel (August 2023)
- Beleuchtung von Sportstätten - Untersuchung zu Lichtimmissionen (August 2023)

Schutzgut Boden / Wasser / Klima:

- Hydrogeologisches Gutachten (Juli 2023)
- Entwässerungsgutachten - Flächen für Sportanlagen (März 2024)
- Projektbericht Gewässer- und Hochwasserschutz Nr. 07/2023: Überprüfung der Hochwasserneutralität an der Kollau bei einem Abflussereignis HQ₁₀₀ (August 2023)
- Funktionsplanung mit Erläuterungsbericht und Beschreibung der Maßnahmen (Januar 2024)

Weitere verwendete Gutachten und Untersuchungen:

- Gutachten „Ökokontofläche Niendorfer Straße 99“ (Juli 2018)
- Prüfbericht Nr. 9707: Erweiterungsfläche südlich Langenhorst (Oktober 2021)
- Prüfbericht Nr. 10073-2 (Ergänzung zum Prüfbericht 9707 von 2021): Flächen südlich Langenhorst (Mai 2023)
- Vorabfrage Ergebnisse Biotopkartierung 2023: Vorkartierung Biotop 6240 GIF 349 (Dezember 2023)

Die Schutzgüter wurden wie folgt in der Planung berücksichtigt:

Schutzgut Mensch / Gesundheit:

- Steuerung des Sportbetriebs durch Baugenehmigung
- Umbau und damit Beschränkung der Befahrbarkeit der Langenhorst
- Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen
- Sicherung von Wegeverbindungen
- Regelung der Betriebszeiten für Flutlichtanlagen durch Baugenehmigung

Die Planung hat vor dem Hintergrund der bereits bestehenden lärmbezogenen Gemengelange Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Gesundheit, welche nach Prüfung jedoch nicht erheblich sein werden. Durch die Realisierung geeigneter Schutzmaßnahmen, welche im Bebauungsplan sowie im städtebaulichen Vertrag gesichert werden, können negative Beeinträchtigungen verringert werden.

Im Zuge des Vorhabens ist insbesondere mit einer Zunahme des Sportanlagenlärms durch den Bau zusätzlicher Sportplätze im Einwirkungsbereich bestehender Immissionen zu

rechnen. Es wurde die mit dem Sportverein abgestimmte Fußballnutzung für den zukünftig geplanten Betrieb (Trainingsbetrieb, Punktspielbetrieb) werktags außerhalb der Ruhezeiten sowie sonn- und feiertags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten geprüft. Diese Lastfälle stellten die jeweils lärmtechnisch ungünstigsten Fälle dar. Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass sowohl mit den Lastfällen als auch hinsichtlich der tags kurzzeitig auftretenden Geräuschspitzen den Anforderungen der 18. BImSchV entsprochen wird. Eine zeitliche und ggf. feldbezogene Einschränkung des Spielbetriebes wird im Zuge der Baugenehmigung erfolgen.

Darüber hinaus verändern sich durch den Umbau der Langenhorst und der geänderten Verkehrsführung die Verkehrsemissionen. Die allgemeine Befahrbarkeit der Langenhorst wird für einen Abschnitt der Langenhorst durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes für einen bestimmten Nutzerkreis eingeschränkt. Durchgangsverkehr zwischen der Schmiedekoppel und der Kollaustraße wird hierdurch unterbunden. Die Hol- und Bringverkehre sowie das Parken werden durch eine auf die überbaubaren Grundstücksflächen begrenzte Zulässigkeit von Stellplätzen neu geordnet. Auf der Straße Langenhorst ergibt sich vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall eine Differenz von 20 Kfz pro Tag, so dass aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr keine beurteilungsrelevanten Zunahmen zu erwarten sind.

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung der Kollaustraße sind nordöstlichen Bereich des Plangebiets bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel für den Verkehrslärm von bis zu 73 dB(A) tags zu erwarten. Der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 69 dB(A) tags wird bei freier Schallausbreitung erst ab einem Abstand von ca. 54 m, gemessen von der Mitte der Kollaustraße aus, unterschritten. Im Ergebnis sind für das an der Kollaustraße geplante Gebäude Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktiver Schallschutz ist entlang der Magistrale Kollaustraße aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht gewünscht und wäre aufgrund der notwendigen Erschließung der Grundstücke auch nur eingeschränkt möglich. Aus diesem Grund wird eine Festsetzung zum passiven (baulichen) Schallschutz in den Bebauungsplan übernommen. Demnach sind in dem Sondergebiet Aufenthaltsräume - insbesondere Pausen- und Ruheräume - durch geeignete Grundrissgestaltung an den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Falls dies nicht möglich ist, ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle sicherzustellen.

Im Bereich der Dauerkleingärten westlich der Niendorfer Straße wird der tagsüber für Mischgebiete geltende Immissionsgrenzwert für Verkehrslärm überschritten. Bei der Kleingartenanlage handelt es sich um einen langjährig etablierten Kleingartenstandort, welcher bestandsgemäß in den Bebauungsplan übernommen wird. Von den Richtwertüberschreitungen ist nur eine östliche Teilfläche mit insgesamt 4 von 18 Parzellen betroffen. Die Verkehrslärmbelastung wird im Zuge der Planung an den Kleingärten nicht zunehmen. Sie ist auf einen kleinen Bereich begrenzt und eine Verfestigung der Nutzung ist somit vertretbar. Minderungsmaßnahmen sind aus diesem Grund nicht vorgesehen.

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens wird die Naherholungsfunktion durch eine Verkleinerung der hierfür genutzten privaten Fläche eingeschränkt. Die alte Wegetrasse der Brandfurt wird durch die Sportfelder 4 und 5 überplant und entfällt somit. Die Funktion der Straße Langenhorst als wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Niendorfer Straße und Schmiedekoppel wird damit intensiviert. Die zukünftige Ausweisung eines Teilabschnittes der Langenhorst als Privatweg, der für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr zur Verfügung

steht, unterstützt diese Funktion durch die Unterbindung der Durchfahrtsmöglichkeit für den öffentlichen motorisierten Verkehr. Im Bereich des östlichen Abschnitts der Langenhorst wird zukünftig ein separater barrierefreier Gehweg auf der Südseite eine verbesserte fußläufige Nutzung ermöglichen. Die von der Schmiedekoppel in Richtung Süden verlaufende Anbindung wird geringfügig in Richtung Westen verlegt. Der Freiraum westlich und südlich von Fußballplatz 4 wird dennoch weiterhin zugänglich sein.

Die Beleuchtung der Sportstätten wurde anhand einer Simulation im Hinblick auf die Lichtimmissionen und mögliche Störungen auf angrenzende Wohngrundstücke untersucht. Die bei gleichzeitiger Ausleuchtung aller sieben Fußballfelder prognostizierten Werte liegen unterhalb der in der DIN EN 12193:2019 aufgeführten maximal zulässigen Lichtemissionen für Beleuchtungsanlagen. Eine exakte Ausrichtung der Flutlichtsysteme und Montage von Blendschutten ist hierfür Voraussetzung. Zudem ist in der Simulation westlich von Platz 6 und östlich von Platz 3 ein Ballfangzaun mit teilweisem Sichtschutz vorgesehen. Die Flutlichtanlage ist spätestens um 22:00 Uhr auszuschalten, weil zu späterer Uhrzeit niedrigere Immissionsrichtwerte gelten.

Schutzgut Boden

Im Rahmen der Planung sind Eingriffe in den Boden durch Auf- und Abtragungen im Bereich der Sportplatzflächen vorgesehen. Diese Eingriffe beschränken sich jedoch auf bereits vorbelastete oder anthropogen überformte Flächen. Wertvolle Böden oder Böden mit besonderer Funktion sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden ist daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Luft

Das Plangebiet wird durch die stark befahrene Kollaustraße, die Niendorfer Straße sowie durch den Flugverkehr des naheliegenden Flughafens Fuhlsbüttel mit Luftschadstoffen belastet. Die planinduzierte Zunahme der prognostizierten KFZ pro Tag hat keine große Relevanz im Verhältnis zur bereits bestehenden starken Verkehrsbelastung und der damit einhergehenden Schadstoffbelastung. Infolgedessen kann davon ausgegangen werden, dass auch die Zunahme der Luftschadstoffe aufgrund des geplanten Vorhabens nur unwesentlich größer wird. Es werden somit auch in Zukunft keine Überschreitungen der Grenzwerte für Luftschadstoffe erwartet. Für das Schutzgut Luft werden durch die Planung keine erheblichen Belastungen hervorgerufen. Entsprechend sind keine Festsetzungen erforderlich.

Schutzgut Klima

- Festsetzung von Grünflächen sowie Erhaltungs- und Anpflanzgeboten
- Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung
- Erhalt der Kaltluftentstehung
- vertragliche Vereinbarung zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser
- Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Wegeflächen
- vertragliche Verpflichtungen zu nachhaltiger Bauweise

Für das Schutzgut Klima tritt eine lokal begrenzte, klimatische Verschlechterung durch den Verlust von Bäumen ein. Die Ausnutzung der Flächen für Sportanlagen wird im Vergleich zur Bestandssituation intensiver ausfallen. Von 370 kartierten und bewerteten Bäumen werden voraussichtlich 106 von den Sportanlagen und Verkehrsflächen überplant. Auch die geplanten Neupflanzungen können in Anzahl und Volumen den Verlust von schattenspendenden, Sauerstoff- und Verdunstungskühlung produzierenden Bäumen nicht sofort ersetzen. Zur Minimierung der Funktionsverluste werden neben Erhaltungs- und Anpflanzgeboten auch Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung vorgesehen.

Die im südlichen Plangebiet verbleibenden Freiräume, welche eine hohe und barrierefreie Verdunstungsleistung aufweisen, werden als Grünflächen im Bebauungsplan gesichert. Im Bereich der Kollau werden durch Geländemodellierung die Flächen mit grundwassernahen Böden vergrößert, sodass dort von einer Verbesserung der Kühlleistung und positiven Effekten für das Mikroklima auszugehen ist. Es werden Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung einer hohen Verdunstungsleistung auf den zukünftigen Flächen für Sportanlagen getroffen. Für alle Spielfelder wird im städtebaulichen Vertrag die Einrichtung eines Systems zur Bewässerung der Spielfelder mit gesammeltem Regenwasser gesichert. Die Neuversiegelung durch Gebäude und Straßen konzentriert sich überwiegend auf Böden mit niedriger Kühlleistung aufgrund geringer Wasserspeicherfähigkeit. Geh- und Fahrwege, oberirdische Stellplätze, Terrassen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen sind gemäß Verordnung in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

Durch den Betrieb des Nachwuchsleistungszentrums werden Energiebedarfe für Heizung, Warmwasserversorgung, Beleuchtung und den Betrieb von technischen Anlagen benötigt sowie klimarelevante Emissionen verursacht. Optimierungsmöglichkeiten in diesem Bereich werden durch die vertraglich vereinbarte Nachhaltigkeitszertifizierung geprüft.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt am Randbereich des Landschaftsschutzgebietes. Die geplanten baulichen Maßnahmen werden durch Eingrünung und standortgerechte Gehölzpflanzungen optisch eingebunden. Die landschaftliche Einsehbarkeit ist aufgrund vorhandener Strukturen (z. B. Knicks und Gehölzsäume) gering. Es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen. Daher sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Wasser

- Festsetzung von Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Schaffung eines Retentionsausgleichs (ca. 4.000 m³)
- Schaffung von zusätzlichem Retentionsvolumen (ca. 3.300 m³)
- Gestaltung eines 20 Meter breiten Gewässerrandstreifens
- Festsetzung von Höhen der Oberkanten sowie von maximalen Abgrabungstiefen für die südlichen Sportplätze
- Verbot von baulichen und technischen Maßnahmen, die zur dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen
- Festsetzung einer offenen Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

- Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Wegeflächen

Teile des Plangebiets befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Kollau. Für die geplanten Sportflächen südlich der Straße Langenhorst gelten daher besondere Anforderungen an den Hochwasserschutz gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz. Zwei der geplanten Spielfelder liegen innerhalb dieses Bereichs, werden jedoch in hochwasserangepasster Bauweise auf erhöhtem Geländeniveau errichtet. Durch Abdichtungen, Aufkantung und Rückhalteeinrichtungen wird sichergestellt, dass diese Flächen künftig nicht mehr vom hundertjährigen Hochwasser (HQ100) betroffen sind. Im Gegenzug wird der durch die Aufschüttung der Sportplätze entfallende Retentionsraum vollständig kompensiert und darüber hinaus zusätzlicher Retentionsraum in einer ökologisch wertvollen Sekundärraum an der Kollau geschaffen.

Im Rahmen der Planung des Nachwuchsleistungszentrums wurde ein umfassendes Entwässerungskonzept entwickelt. Bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen, die auch vertraglich gesichert werden, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten. Neben einem Nachweis zur Vorsorge für ein 100-jährliches Starkregenereignis wird die Einrichtung eines Systems zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser für die Bewässerung der Sportanlagen vertraglich gesichert. Die Planung erfüllt die hohen Anforderungen an eine wassersensible Entwicklung und entspricht den Handlungszielen des Hamburger RegenInfraStrukturAnpassungs-Programms (RISA).

Die Kollau und der Langenhorstgraben werden im Bebauungsplan als Wasserflächen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Erhalt und Entwicklung wertvoller Gehölz- und Vegetationsstrukturen, insbesondere am südlichen und westlichen Gebietsrand
- Erhalt besonders strukturreicher Knicks sowie Biotopräume
- Eingrünung und ökologisch wirksame Gestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Landschaftsschutzgebieten
- Anpflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze zur Verbesserung der Habitatqualität
- Herstellung eines Biotopverbundes durch gezielte Begrünungsmaßnahmen und Gehölzpflanzungen
- Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch baubedingte Schutzmaßnahmen und zeitliche Bauablaufsteuerung
- Umsetzung einer CEF-Maßnahme (Continuing Ecological Function) für geschützte Arten, insbesondere Fledermäuse und Brutvögel
- Kompensation unvermeidbarer Eingriffe durch Maßnahmen im Bereich der Eingrünung, Habitatentwicklung und Biotopvernetzung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die relevante Artenvorkommen, insbesondere von Fledermäusen, Brutvögeln und Amphibien, identifizierte. Die Planung berücksichtigt diese Erkenntnisse durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie durch die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages. Damit ist sichergestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere im Plangebiet zu erwarten sind.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- keine Maßnahmen erforderlich

In dem Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmäler. Da im Zuge der Planung kein Eingriff in schützenswerte Kultur- und Sachgüter stattfindet, sind keine Maßnahmen vorgesehen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligung

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Niendorf 97 – Langenhorst“ am 07. März 2023, welche als *öffentliche Plandiskussion* mit einem Teilnehmungsworkshop durchgeführt wurde, sind Anmerkungen und Hinweise zu Umweltbelangen und weiteren Planinhalten vorgebracht worden. Diese wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und konnten überwiegend im weiteren Verfahren bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanes sowie der Funktionsplanung berücksichtigt werden.

Die Anwohnenden und Nutzenden der Kleingärten haben darauf hingewiesen, dass in den vergangenen Jahren ein genereller Anstieg des Grundwassers auf den Grundstücken zu beobachten war. Entsprechend wurde eine Vermessung der Grundwasserstände in der Nachbarschaft durchgeführt. Ferner bestand die Sorge, dass sich die Hochwasserproblematik durch die Aufschüttung für die südlichen Spielfelder verschärfen könnte. Neben dem Geltungsbereich wurde auch das Gebiet an der Niendorfer Straße in die hydronumerische Modellierung integriert und anhand von Worst-Case-Szenarien untersucht. Im Rahmen der Geländemodellierung und des 20 Meter breiten Gewässerrandstreifens wird zusätzlicher Retentionsraum geschaffen und eine naturnahe Sekundärraum entwickelt, sodass von einer Verbesserung der Gesamtsituation im Hochwasserfall zu rechnen ist.

Seitens der Öffentlichkeit wurden Fragen zum Erhalt der vorhandenen Bäume sowie zu Umfang und Verortung der Ausgleichspflanzungen gestellt, welche im weiteren Verfahren an konkreten Stellen im Bebauungsplan über Erhaltungsgebote sowie Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gesichert wurden. Die artenschutzrechtlichen Aspekte wurden im Artenschutzfachbeitrag hinreichend berücksichtigt, insbesondere an artenreichen Stellen wie den Gehölzen am Regenrückhaltebecken und auf den Flächen des Feuchtbiotopes.

Insbesondere die Anwohnenden haben die gegenwärtige Parkraumknappheit bemängelt und befürchtet, dass sich illegales Besucherparken in der Straße Langenhorst und damit die Konflikte mit den Anliegern verschärfen würden. Die notwendigen Stellplatzbedarfe wurden im Laufe des Verfahrens ermittelt und in der Erschließungsplanung nachgewiesen. Im Rahmen der Ausarbeitung des Mobilitätskonzepts wurde ein Maßnahmenkatalog definiert, welcher prioritär die Vermeidung des motorisierten Individualverkehrs sowie sekundär die Steuerung der tatsächlich auftretenden Verkehre zum Gegenstand hat.

Während der öffentlichen Plandiskussion wurden Bedenken hinsichtlich Licht- und Lärmbelastungen im Bereich von Platz 3 und 4 nahe dem Wohngebiet geäußert. Mittels fachkundiger Untersuchung der Lichtimmissionen wurden die Auswirkungen durch Flutlichter

auf die Umgebung untersucht und Maßnahmen zur Verringerung von Beeinträchtigungen definiert.

Im Rahmen der Beteiligung wurden seitens der Öffentlichkeit die Flächeninanspruchnahme und die Spielfeldanzahl in Frage gestellt. Die Bedarfe wurden entsprechend geprüft unter Berücksichtigung der Liganforderungen, aber auch des grundsätzlichen Bedarfs an Sportanlagen im Bezirk. Der Bebauungsplan trägt zu einer Entlastung anderer Sportanlagen bei. Eine Verringerung der Sportflächen am Standort oder eine Organisation an mehreren Standorten wurden als nicht zielführend eingeschätzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Niendorf 97 – Langenhorst“ wurde der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 08. Januar bis 09. Februar 2024 öffentlich ausgelegt. Es gingen Stellungnahmen ein, die in einem differenzierten Abwägungsprozess nach § 1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt wurden. Die eingegangenen Hinweise führten zu inhaltlichen Präzisierungen und Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung. Die zentralen Themen der Rückmeldungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Einige Stellungnahmen bezogen sich auf die Größe und Ausgestaltung des geplanten Nachwuchsleistungszentrums. Kritisiert wurden insbesondere die bauliche Dichte, die Versiegelung sowie die Eingriffe in den Grünraum. Die Nutzung als Sondergebiet „Sportzentrum“ wurde von einigen Kommentierenden hinterfragt. In der Abwägung wurde bekräftigt, dass die baulichen Anlagen auf das erforderliche Maß beschränkt und in das Landschaftsbild eingebettet werden. Die Zweckbestimmung „Sportzentrum“ wurde plausibilisiert und beibehalten, da sie den besonderen Anforderungen des Nachwuchsleistungszentrums gerecht wird.

In der Beteiligung wurde die erwartete Verkehrsbelastung angesprochen, insbesondere durch den Liefer- und Besucherverkehr. Auch die Zufahrten über Kollaustraße, Schmiedekoppel und Langenhorst sowie die Sicherheit für Rad- und Fußverkehr wurden thematisiert. Die verkehrliche Erschließung wurde konkretisiert, eine Rechts-rein/Rechts-raus-Zufahrt für das Funktionsgebäude über die Kollaustraße ist vorgesehen; eine allgemeine Lieferzone im öffentlichen Straßenraum wurde ausgeschlossen. Bestehende Wegeführungen und Widmungen wurden angepasst, unter anderem zur besseren Fußgängerführung.

Es wurden Sorgen über eine Zunahme von Lärmimmissionen durch den Sportbetrieb und Veranstaltungen sowie durch Lichtimmissionen durch Beleuchtung in den Abendstunden geäußert. Die Planunterlagen wurden um präzisere Aussagen zu Betriebszeiten und Beleuchtung ergänzt. Es wird eine gerichtete, blendfreie Beleuchtung vorgesehen, die Betriebszeiten sind auf den Trainings- und Spielbetrieb beschränkt. Schallschutzbelange wurden vertieft betrachtet, insbesondere im Hinblick auf die Wohnbebauung an der Kollaustraße und am Langenhorst.

Mehrere Stellungnahmen thematisierten die Versiegelung von Flächen, den Verlust von Vegetation sowie mögliche Beeinträchtigungen von Tieren, insbesondere Vögeln, Fledermäusen und Amphibien. Der Entwurf sieht Maßnahmen zum Erhalt und zur Neupflanzung von Gehölzen vor. Die Eingrünung des Areals wird durch heimische, standortgerechte Arten gestaltet. Aussagen zum Artenschutz, insbesondere zur Umsetzung der CEF-Maßnahmen, wurden konkretisiert. Der Erhalt wertvoller Knicks und Solitärbäume wurde festgesetzt.

Ein wiederkehrender Hinweis betraf die optische Wirkung des Vorhabens auf das umgebende Landschaftsbild, insbesondere in Bezug auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet. Die landschaftliche Einbindung wurde durch ergänzte Eingrünungskonzepte, Begrünung von Fassaden sowie eine maßvolle Höhenentwicklung der Gebäude planerisch abgesichert. Sichtachsen und Übergänge in den Landschaftsraum wurden berücksichtigt.

Einzelne Rückmeldungen behandelten Fragen der Entwässerung, Retention und mögliche Risiken durch Starkregen oder Hochwasserereignisse im Einzugsbereich der Kollau. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die Auswirkungen untersucht, Beeinträchtigungen können durch Maßnahmen, wie bspw. der Rückhaltung, der hochwasserangepassten Ausführung der Sportflächen, der Schaffung zusätzlicher Retentionsräume sowie der wassersensiblen Entwässerungskonzeption ausgeschlossen werden.

Konkret sind folgende Maßnahmen vorgesehen; die Anhebung der Spielfelder 4 und 5 auf ein über dem HQ100 liegendes Geländeniveau, die Abdichtung der Spielflächen zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser, die umlaufende Aufkantung als Barriere gegen Oberflächenwasser, die Schaffung neuer naturnaher Retentionsflächen südlich der Spielfelder sowie die Anlage einer Sekundäraue im Uferbereich der Kollau. Ergänzend werden Rückhaltesysteme mit Flachrigolen und Regenwassernutzung für die Platzbewässerung installiert, das anfallende Regenwasser in ein geschlossenes System überführt und ein gedrosselter Ablauf in bestehende Gräben ermöglicht. Alle Maßnahmen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie vertragliche Regelungen gesichert.

Durch diese baulichen Anpassungen und die modellierte Veränderung des Abflussverhaltens im Hochwasserfall ergeben sich veränderte hydraulische Verhältnisse, sodass einige bestehende Grundstücke bzw. Bauflächen im Randbereich des Überschwemmungsgebiets zukünftig außerhalb der durch ein HQ100 betroffenen Flächen liegen.

Insgesamt hat die Öffentlichkeitsbeteiligung zu keinen wesentlichen Anpassungen der Planunterlagen geführt. Die Hinweise und Anregungen wurden geprüft und waren überwiegend im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Niendorf 97 – Langenhorst“ fand am 12. Oktober 2022 eine Besprechung zur Grobabstimmung statt. Die eingebrachten Hinweise wurden erörtert und führten zu verschiedenen Prüfaufträgen sowie zu Anpassungen der weiteren Planung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als reguläres Verfahren mit Umweltbericht. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde thematisiert, unter anderem mit Blick auf vorhandene Rechte wie ein eingetragenes Gehrecht.

Die verkehrliche Erschließung wurde ausführlich diskutiert. Die Kollaustraße wurde als besonders sensibler Erschließungsbereich identifiziert, da sie nicht nur eine wichtige Magistrale darstellt, sondern auch Teil der Veloroute 3 ist. Eine geplante rechtsrein/rechtsraus-Erschließung für ein Funktionsgebäude wurde kritisch hinterfragt; die Notwendigkeit eines verkehrstechnischen Gutachtens wurde benannt. Die Straße Langenhorst soll weiterhin nur abschnittsweise dem öffentlichen Kfz-Verkehr dienen, jedoch mit neu zu schaffenden Gehwegen und Wendeanlagen. Die geplanten Querschnittsbreiten, insbesondere für Mischverkehrsflächen und neue Wegeparzellen, wurden mit Blick auf technische

Erfordernisse, Zugänglichkeit für Lkw sowie zukünftige Nutzungsszenarien geprüft und zur weiteren Konkretisierung empfohlen.

Ein zentrales Thema war die Wasserwirtschaft. Die BUKEA wies auf die Notwendigkeit hin, ein wassersensibles Entwässerungskonzept nach den Maßgaben der RISA zu integrieren. Die Starkregengefahrenkarte zeigt bestehende Fließwege, insbesondere aus Oberliegerbereichen wie der Schmiedekoppel, deren Berücksichtigung zur Vermeidung negativer Auswirkungen unerlässlich ist. Vorhandene Bodensenken als temporäre Rückhalteflächen dürfen nicht ersatzlos entfallen. Vielmehr sind Konzepte zur offenen, oberirdischen Retention und Versickerung zu entwickeln. Die Schaffung von Retentionsvolumen, Regenwasserrückhaltung auf Dachflächen, Regenwassernutzung und Verdunstungsförderung wurden ausdrücklich angeregt. Auch die technische Infrastruktur in der Langenhorst wurde betrachtet. Trinkwasserleitungen und Schmutzwassersiege, die eine überregionale Bedeutung haben, müssen dauerhaft erreichbar bleiben und erfordern gegebenenfalls eine Umplanung des Straßenverlaufs.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wurde insbesondere auf eine möglicherweise geschützte Obstwiese hingewiesen, die kartiert und geprüft werden soll. Die Bedeutung der Flächen für die Kaltluftproduktion wurde ebenfalls betont. Der Einsatz von Kunstrasen wurde kritisch bewertet, weitere Untersuchungen wurden angeregt. Alternativen wie Retentionsgrün oder Rigolen unter Naturrasen wurden als vorzugswürdig benannt. Der Eingriff in Flächen des Grünen Netzes soll nur bei zwingendem Erfordernis erfolgen. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen in räumlicher Nähe werden als erforderlich angesehen.

Die Notwendigkeit eines neuen Trainings- und Nachwuchsleistungszentrums für den FC St. Pauli wurde aus landesplanerischer Sicht bestätigt. Bestehende Trainingsflächen sind ausgelastet und genügen nicht den Anforderungen der DFL. Der Standort an der Kollaustraße wurde als geeignet bewertet, da dort Erweiterungspotenziale bestehen. Im Gegenzug ist ein Flächentausch im Hamburger Sportstättenportfolio vorgesehen. Die Abgrenzung von Bauflächen wurde im Detail diskutiert, ebenso wie der Erhalt bestehender Gebäude. Ein Mobilitätskonzept zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs ist zu entwickeln. Dieses soll auch Maßnahmen wie Carsharing, E-Ladestationen und Fahrradabstellanlagen enthalten. Die Integration von Dach- und Fassadenbegrünungen entsprechend der Hamburger Gründachstrategie wurde empfohlen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nach Einschätzung der zuständigen Behörde nicht erforderlich. Das Landschaftsprogramm wird hingegen parallel zum Bebauungsplanverfahren berichtigt. Dies betrifft insbesondere die Umwidmung von Kleingartenflächen in eingeschränkt nutzbare Grünanlagen sowie Anpassungen in den Darstellungen von Biotopentwicklungsräumen und Vernetzungsfunktionen.

Aus technischer Sicht wurde auf den Schutz von Gasversorgungsanlagen hingewiesen. Eine enge Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetreiber ist erforderlich. Der Einsatz offener Oberflächenentwässerung in Straßenräumen wurde empfohlen. Der Eintrag überregional bedeutsamer Leitungen in den Bebauungsplan ist vorzusehen.

Die Kostenbeteiligung im Zusammenhang mit Flächenverlagerungen, Erschließung und Verlegung von Leitungen wurde erörtert. Der Erläuterungsbericht ist mit Blick auf behördliche Belange zu überarbeiten.

In der weiteren Diskussion wurde auch auf perspektivische Entwicklungen wie die mögliche Erweiterung der südlich angrenzenden Güterumgehungsbahn hingewiesen, die mit bestehenden Gewässern in Konflikt geraten könnte. Der Bebauungsplan hat dies vorsorglich

zu berücksichtigen. Hinweise zur Sicherung von Rückhaltevolumen im Bereich des Überschwemmungsgebiets sowie zur Darstellung von Maßnahmenflächen für das Ökokonto wurden aufgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden hat umfangreiche Hinweise und Anregungen hervorgebracht, die in die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans eingeflossen sind. Die Abstimmungen haben zur Klärung grundlegender Fragen geführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Niendorf 97 – Langenhorst“ wurden im Zeitraum vom 03.11. bis 04.12.2023 Stellungnahmen eingereicht und gemäß § 1 Absatz 7 BauGB abgewogen. Die eingegangenen Hinweise und Anregungen führten zu verschiedenen inhaltlichen und redaktionellen Änderungen am Bebauungsplanentwurf und der zugehörigen Begründung.

Ein wesentliches Ergebnis war die Anpassung der Gebietsfestsetzungen. So wird der Bereich an der Kollaustraße, in dem ein Funktionsgebäude vorgesehen ist, künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ ausgewiesen. Damit wurde dem Vorschlag des Amtes für Landesplanung gefolgt, um den besonderen Charakter dieser Nutzung angemessen abzubilden. Die übrigen Flächen bleiben weiterhin als „Flächen für Sportanlagen“ festgesetzt.

In Bezug auf die verkehrliche Erschließung wurde die Anlieferung des Funktionsgebäudes an der Kollaustraße konkretisiert. Eine Zufahrt ist nun über eine sogenannte Rechts-rein/Rechts-raus-Lösung auf privatem Grund vorgesehen. Eine allgemeine Lieferzone im öffentlichen Straßenraum ist hingegen ausgeschlossen. Die Erschließung über die Schmiedekoppel wurde überarbeitet; statt einer Mischverkehrsfläche wird nun ein befahrbarer Gehweg mit reduzierter Breite vorgesehen. Bestehende Wege wie der Brandfurt wurden in ihrer Widmung angepasst, indem etwa eine frühere Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ersetzt wurde. Die Breite der Straßenverkehrsfläche der Langenhorst wurde nach Konkretisierung der Erschließungsplanung auf das für den zweckmäßigen Ausbau notwendige Maß verschmälert. Die nördlich der Straße bestehenden Bäume wurden zum Erhalt festgesetzt.

Auch infrastrukturelle Belange wurden berücksichtigt. Bestehende und geplante Hochspannungsleitungen wurden in die Planzeichnung aufgenommen. Für neue Trassen, die unter anderem unterhalb von Wegen und Grünflächen verlaufen, werden Leitungsrechte festgesetzt. Diese Anpassungen erfolgten in enger Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen und beeinträchtigen weder die naturschutzfachlichen Entwicklungsziele noch die Funktion von Retentionsflächen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Niendorf 70 aus dem Jahr 1989 durchgeführt. Forderungen nach einer Neubewertung auf Basis des aktuellen Naturbestands wurden geprüft, jedoch abgelehnt. Für die geplanten baulichen Eingriffe, insbesondere den Verlust von Bäumen, wurde die Baumbilanz auf Grundlage der neuen Hamburger Baumschutzverordnung aktualisiert. Insgesamt sollen 90 neue Bäume gepflanzt werden. Für den verbleibenden Ersatzbedarf, der im Plangebiet nicht realisiert werden kann, ist eine zweckgebundene Ersatzzahlung vorgesehen.

Im Bereich des Arten- und Biotopschutzes wurde eine Fläche im Süden des Plangebiets auf Grundlage einer aktuellen Biotopkartierung als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30

BNatSchG anerkannt. Die Bewertung und Berücksichtigung dieser Fläche im Planverfahren wurde entsprechend angepasst. Gleichzeitig wurde für Maßnahmenflächen, die zukünftig offen zugänglich sind, bewusst ein konservativerer Punktwert bei der naturschutzfachlichen Bewertung angesetzt, da Nutzungsdruck und Störungspotenziale (etwa durch freilaufende Hunde) bestehen bleiben.

Im Hinblick auf den Hochwasserschutz und das Entwässerungskonzept wurde sichergestellt, dass durch Geländeprofilierungen und die Anlage einer 20 Meter breiten Auenlandschaft entlang der Kollau das Retentionsvolumen erhalten bleibt und sogar vergrößert wird. Die hydronumerische Modellierung bezieht auch zukünftige Hochwasserszenarien ein. Ergänzend wurden weitere Entwässerungsmaßnahmen und Leitungsrechte aufgenommen, um den Wasserabfluss dauerhaft zu gewährleisten.

Die genannten Änderungen und Ergänzungen wurden in die Planzeichnung, die Textfestsetzungen, die Begründung und den Umweltbericht des Bebauungsplans eingearbeitet. Die Belange der Träger öffentlicher Belange wurden dabei, soweit mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar, umfassend berücksichtigt.

