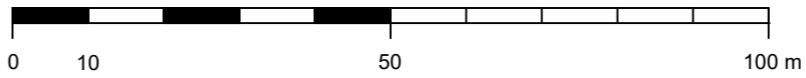


Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Oktober 2025 und basiert auf dem Bezugssystem ETRS 89 in der UTM Abbildung.
Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 72

Festsetzungen

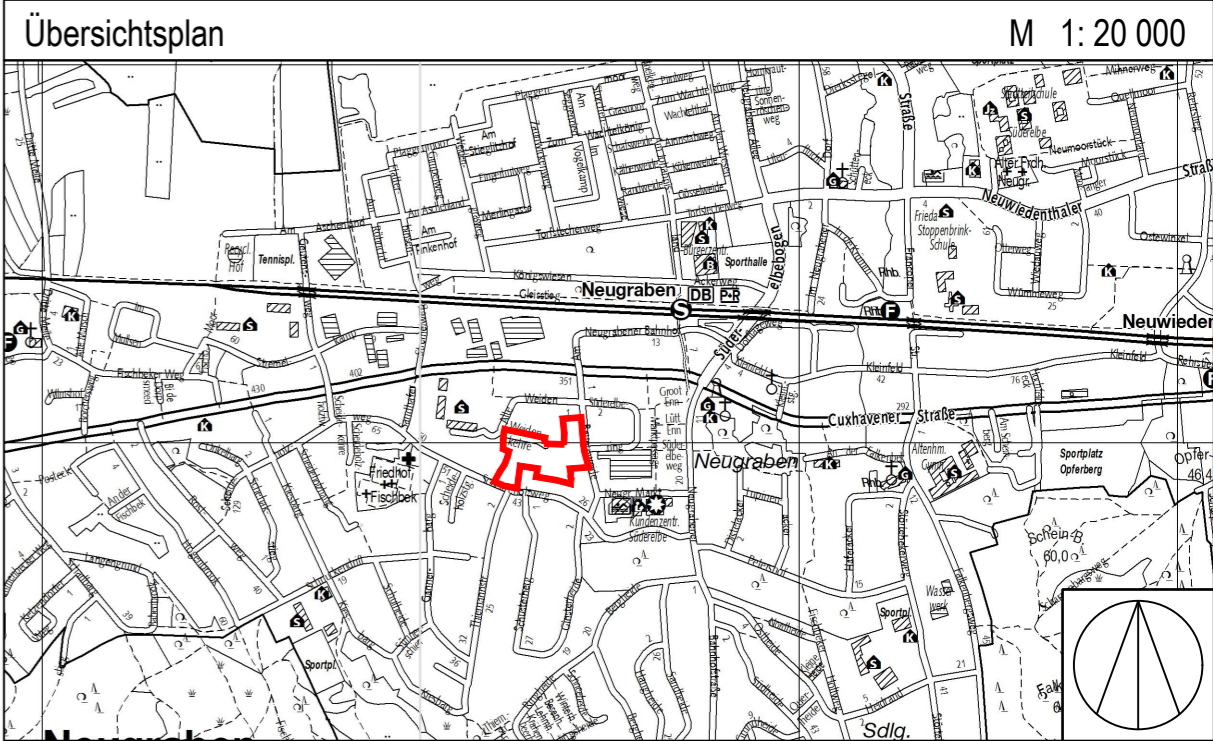
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet z.B. WA 1
- GRZ z.B.0,4 Grundflächenzahl
- GFZ z.B.1,35 Geschossflächenzahl
- z. B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage
- Grünfläche
- Fläche für die Anpflanzung von Laubgehölzhecken
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 3)

Nachrichtliche Übernahme

- Gesetzlich geschütztes Biotop, linienhaft

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan
Neugraben-Fischbek 72

Maßstab 1 : 1 000 (im Original)

Bezirk Harburg

Ortsteil 715

Der Innovationsbereich Burchardplatz II umfasst folgende Grundstücke
(ohne Straßenverkehrsflächen):

Nummer	Belegenheit	Flurstücksnummer
1	Mohlenhofstraße 2, 4; Steinstraße 21	1603
2	Burchardstraße 16; Mohlenhofstraße 6, 8, 10	1602
3	Burchardplatz; Burchardstraße 17; Niedernstraße 8	224
4	Burchardplatz 2; Burchardstraße 13, 15; Depenau 3; Fischertwiete 1, 2; Klingberg 2, 2a; Pumpen 6, 8	1838
5	Altstädter Straße 8, 10; Burchardplatz 5; Burchardstraße 10, 12, 14	629
6	Altstädter Straße 19, 21, 23; Mohlenhofstraße ohne Nummer	1610
7	Mohlenhofstraße 3, 5, 7	1609
8	Mohlenhofstraße 1; Steinstraße 19, 19a	1608

Gemarkung Altstadt Nord, Bezirk Hamburg-Mitte

Verordnung
über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 72
Vom 3. Februar 2026

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7), 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 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) 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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), § 85 Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), sowie § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 19. August 2025 (HmbGVBl. S. 506, 508), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 72 für den Geltungsbereich zwischen der Weidenkehre im Norden, der Bauernweide im Osten und dem Scheideholzweg im Süden (Bezirk Harburg, Ortsteil 715) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: über das Flurstück 4213 (Weidenkehre), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 4213 (Weidenkehre), Nordgrenze des Flurstücks 9741, Westgrenze des Flurstücks 7105, West- und Nordgrenze des Flurstücks 9777, über das Flurstück 4143 (Bauernweide), Südgrenze des Flurstücks

4158, Südgrenze des Flurstücks 9779, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 9743, Ostgrenze des Flurstücks 9745, über das Flurstück 8914 (Scheideholzweg), Westgrenze des Flurstücks 9745, Westgrenze des Flurstücks 9744, Westgrenze des Flurstücks 9739, Westgrenze des Flurstücks 9738 der Gemarkung Fischbek.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 bis 5 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), für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Loggien und Balkone auf je einem Drittel der Fassadenlänge bis zu 2 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu 4 m zulässig. Balkone und Loggien, die in den öffentlichen Straßenraum ragen, sind nur oberhalb einer lichten Höhe von 3,5 m zulässig.
3. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) für Tiefgaragen, Garagen und ihre Zufahrten, Kellergeschosse sowie erforderliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
4. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
5. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete private Wegefläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt wird. Geringfügige Abwei-

chungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

6. In den allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 sind durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn in jeder Wohnung mindestens ein Schlafraum den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet wird.
7. In den allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 ist bei Schlafräumen, die zur lärmzugewandten Gebäudeseite orientiert sind, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Bei den verglasten Vorbauten muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
8. In den allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 ist bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die zur lärmzugewandten Gebäudeseite orientiert sind, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 40 dB(A) nicht überschritten wird. Bei den verglasten Vorbauten muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.
9. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer des obersten Geschosses von Wohngebäuden sowie Nebengebäuden mit Flach- oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 5 Grad auszubilden und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren, biozidfreien Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Maximal 40 vom Hundert der Dachfläche des obersten Geschosses, gemessen an der Innenseite der Attika, dürfen für Anlagen genutzt werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung, der Aufnahme von technischen Anlagen (zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Klimatechnik) dienen oder als Dachterrassen genutzt werden.
10. In den allgemeinen Wohngebieten sind nicht überbaute Tiefgaragenflächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren, biozidfreien Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon können erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm ausgenommen werden. Im Bereich zu pflanzender Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum der Substrataufbau mindestens 1 m betragen.
11. In den allgemeinen Wohngebieten ist für je 150 m² der nicht überbaubaren und nicht unterbauten Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum beziehungsweise zwei Obstbäume oder für je 300 m² der nicht über-

- baubaren und nicht unterbauten Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen.
12. Groß- und mittelkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, 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 begrünen.
 13. Für nach dem Bebauungsplan zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.
 14. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind - außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
 15. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind auf den Flurstücken 7105 und 7106 Geländehöhen über 10,30 m über Normalhöhen Null unzulässig.
 16. Es sind insgesamt 15 Nistmöglichkeiten an den Fassaden der neuen Wohngebäude des Plangebiets in den allgemeinen Wohngebieten 1 bis 4 anzubringen. Zur Förderung von Staren sind insgesamt fünf diese Nistmöglichkeiten als Starenkästen zu gestalten und zehn dieser Nistmöglichkeiten als künstliche Höhlen für den Hausrotschwanz und den Haussperling. Die in Satz 1 genannten 15 Nistmöglichkeiten sind wie folgt auf die allgemeinen Wohngebiete 1 bis 4 zu verteilen: Im allgemeinen Wohngebiet 1 sind vier künstliche Höhlen und zwei Starenkästen anzubringen. In den allgemeinen Wohngebieten 2, 3 und 4 sind je Wohngebiet zwei künstliche Höhlen sowie ein Starenkasten anzubringen.
 17. In den Wohngebieten sind an geeigneter Stelle zehn Fledermauskästen anzubringen. Im allgemeinen Wohngebiet 1 sind vier Kästen und in den allgemeinen Wohngebieten 2, 3 und 4 je zwei Kästen anzubringen.
 18. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hochstaudenfluren“ ist eine Fläche von mindestens 800 m² Größe als Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Nach Beendigung der Bauaktivitäten sind gegebenenfalls vorhandene Baustoffreste zu entfernen und gegebenenfalls entstandene Verdichtungen des anstehenden Bodens aufzulockern. Es sind keine Einsaaten vorzunehmen, der Standort ist der Eigenentwicklung zu überlassen. Entwicklungsziel ist eine Brennnesselflur mit zum Beispiel Mädesüß, Weidenröschen, Knöterich und Beifuß.
 19. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.
 20. In den allgemeinen Wohngebieten ist das anfallende Niederschlagswasser, das nicht genutzt wird und das nicht in das Regen- oder Mischwassersiel eingeleitet werden kann, über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Wird im Sickerraum der Mindestabstand von 1 m zum Grundwasser unterschritten, ist das Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten.
 21. Terrassen, Feuerwehrauflstellflächen sowie Rad- und Fußwege auf privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 22. Außenleuchten sind ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur, zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope, ist unzulässig.
 23. In den allgemeinen Wohngebieten sind auf der Fläche für die Anpflanzung von Laubgehölzen als Abgrenzung zur öffentlichen Parkanlage Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m zu pflanzen. Mögliche Anpflanzungen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind als Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,50 m herzustellen. Grundstücksseitig können Zäune zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecke nicht überragen.
 24. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hochstaudenfluren“ ist zur öffentlichen Parkanlage, zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zu dem allgemeinen Wohngebiet mit einer Laubgehölzhecke oder einem Zaun abzugrenzen.
 25. Zum Ausgleich der Beeinträchtigung der gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise § 14 HmbBNatSchAG gesetzlich geschützten Strauch-Baumhecke (Hecke, Mischform, Strauch-Baum-Hecke) zwischen dem allgemeinen Wohngebiet 4 und der Grünfläche ist auf den zugeordneten Flurstücken 8150, 8152 und 8163 der Gemarkung Fischbek eine Feldhecke von insgesamt mindestens 100 m Länge zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 26. Nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedachte Dacheindeckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- § 3
- Es gelten nachstehende gestalterische Anforderungen: In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind die mit „A“ gekennzeichneten Fassaden der Gebäude entweder in Klinker oder Klinkerriemchen in den Farbtönen Rot oder Rotbraun auszuführen. Die mit „B“ gekennzeichneten Fassaden sind in Putz in den Farbtönen warmes Hell- bis Mittelgrau auszuführen. In den allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 sind die Fassaden der Gebäude entweder in Klinker oder Klinkerriemchen in den Farbtönen Rot oder Rotbraun oder in Putz in den Farbtönen warmes Hell- bis Mittelgrau auszuführen. Untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien ausgeführt werden, wenn die in den Sätzen 1 und 2 aufgeführten Baustoffe vorherrschen. Oberirdische Nebenanlagen sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.
- § 4
- Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 3. Februar 2026.

Das Bezirksamt Harburg

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a des Baugesetzbuchs (BauGB)
für den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 72
(„Weidenkehre-Bauernweide“)

1 Vorbemerkung

Die Zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht über die Berücksichtigung der Umweltbelange und über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht bzw. der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2 Ziel des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes mit ca. 200 Wohneinheiten sowie einer Kita und öffentlicher Grün- und Freiflächen. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der Hofstelle im Geltungsbereich ist die bereits seit geraumer Zeit angestrebte Entwicklung von Wohnungsbau und öffentliche Durchwegungen von der Bauernweide zur Weidenkehre und zum Scheideholzweg möglich. Diese Entwicklung sowie die Entwicklung von Wohnungsbau auf den städtischen Flächen an der Bauernweide sind als Ziel im Rahmenplan „Zentrum Neugraben“ festgehalten.

Die angestrebte Bebauung lässt sich in zwei Teilbereiche untergliedern. Der erste Teilbereich umfasst vier Baukörper südlich der Straße Weidenkehre. Die Grundstücke sind bereits im Besitz privater Bauherren und die konkreten Planungen umgesetzt. Der zweite Teilbereich umfasst städtische Flächen an der Bauernweide. Dieser Teilbereich war zum Zeitpunkt der Planaufstellung im städtischen Eigentum und wurde 2025 im Zuge eines Ausschreibungsverfahrens an einen privaten Projektentwickler vergeben. In diesem Bereich des Bebauungsplans sieht eine städtebauliche Studie zwei Wohngebäude inklusive einer Kita-Nutzung vor.

Darüber hinaus ist die Schaffung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplätzen sowie Wegeverbindungen zwischen den Straßen Weidenkehre, Bauernweide und Scheideholzweg vorgesehen, die ebenfalls von den Projektentwicklern an der Weidenkehre realisiert wird.

Die Planung trägt damit auch zur Umsetzung der Ziele des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ (Drucksache 2011/01087) bei. Die Revitalisierung der untergenutzten Fläche und die zukünftige Nutzung als Wohnquartier entspricht auch der im Wohnungsbauprogramm Harburg 2018 definierten Wohnbaustrategie des Senats „Mehr Stadt in der Stadt“, die eine Konversion und Nachverdichtung innerstädtischer, untergenutzter Flächen zu Gunsten von Wohnungsbau anstrebt. Insbesondere dieser konkrete Standort in Neugraben bietet aufgrund seiner gut angebundenen Lage im Neugrabener Zentrum ein geeignetes Flächenpotential. Durch die Umnutzung einer bereits erschlossenen innerstädtischen Fläche kann zudem ein Ausweichen auf die „Grüne Wiese“ und den Außenbereich vermieden sowie ein vorhandener Ortsteil weiterentwickelt und gestärkt werden. Dies entspricht dem Planungsleitsatz in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen sind. Mit Umsetzung der Planung wird somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprochen.

Da die gewünschte bauliche Weiterentwicklung des Plangebiets nach bestehendem Planungsrecht nicht umsetzbar ist, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 72 erforderlich. Festgesetzt sind zur Erreichung der planerischen Ziele vier Allgemeine Wohngebiete, Grün- und Verkehrsflächen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Gemäß § 2 (4) BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und bewertet. Hierfür konnte auf Gutachten und Fachplanungen zurückgegriffen werden. Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich unter Berücksichtigung des bisher gültigen Planrechts, der Bestandssituation, der gegebenen Vorbelastungen, der frühzeitigen Beachtung landschaftsplanerischer Belange im Rahmen der Ausgestaltung der städtebaulichen Planung sowie der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und für das Orts- und Landschaftsbild folgende planungsrechtlichen Auswirkungen:

Für das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit sind durch das Planvorhaben selbst keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten. Allerdings liegen bereits im Bestand derartige Verkehrslärmimmissionen für das Plangebiet entlang der Bauernweide vor, die eine Gesundheitsgefährdung nicht ausschließen. Zum Schutz des Wohnens und eines ruhigen Schlafes werden die besonders schützenswerten Bereiche bei der Grundrissgestaltung der Wohnungen als auch die Außenbereiche auf der lärmabgewandten Seite vorgesehen. Durch den Schutz der Gebäudekörper vor dem Verkehrslärm der Winsener Straße entstehen im Innenbereich ausreichend Ruhezonen sowohl in den Freianlagen als auch für die Wohnräume, so dass erhebliche Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit und die Erholung ausgeschlossen werden können. Zusätzlich ist eine schallabsorbierende Fassadengestaltung vorgesehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können auf diese Weise erreicht werden.

Darüber hinaus ergibt sich mit der Schaffung von Wohnraum in Zusammenhang mit hochwertigen, öffentlich zugänglichen Freiräumen sowie einer Kita eine Verbesserung am Standort mit positiven Wirkungen auch auf die umgebenden Wohngebiete. Das Freiflächenkonzept sieht mit den zwei Spielplatzstandorten sowie der Spielwiese eine erhebliche Ergänzung des Spielangebots im Stadtteil vor. Mit der vorgesehenen Durchwegung zwischen den Straßen Weidenkehre, Bauernweide und Scheideholzweg werden die fußläufigen Verkehre zum Neugrabener Zentrum ergänzt und für das neue Quartier optimiert. Abseits der Parkanlage werden diese Wegeverbindungen dauerhaft über eine festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg sowie über ein Wegerecht durch das Allgemeine Wohngebiet 1 gesichert. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden hingegen durch Pflanzflächen geprägt sein. Hier übernehmen die Freiflächen die Funktion als wohnungsnahe Garten- und Aufenthaltsbereiche, die durch Heckenpflanzungen öffentlich zugängliche und direkt den angrenzenden Wohnungen zugeordnete Flächen separieren. Durch diese Maßnahmen wird eine hinreichende Aufenthaltsqualität geschaffen.

Für die Schutzgüter Luft und Klima werden sich nur aufgrund der Versiegelung von heutigen Vegetationsflächen Veränderungen ergeben. Als Minderungsmaßnahmen ist der Erhalt vorhandener Großbäume im Plangebiet, eine intensive und extensive Begrünung von Dachflächen von Wohngebäuden, Nebengebäuden und Tiefgaragendächern sowie die Neupflanzung von Bäumen und Hecken vorgesehen. Vor dem Hintergrund dieser Minderungsmaßnahmen sowie der Schaffung einer öffentlichen Parkanlage sind die klimatischen Auswirkungen als sehr gering anzusehen. Die Schadstoffbelastungen werden sich nicht wesentlich verändern, so dass der Schutz der vorhandenen und geplanten Nutzungen weiterhin gewährleistet ist. Das Plangebiet ist für die Frischluftversorgung von untergeordneter Bedeutung.

Mit der Freiflächengestaltung können bioklimatische Entlastungsfunktionen geschaffen und damit eine kleinklimatische Aufwertung erreicht werden. Es werden großflächige Dachbegrünungen/Dachgärten mit Gräsern/Stauden und Sträuchern/Hecken/Bäumen angelegt. Diese Flächen können ähnliche Funktionen wie begrünte, erdboden-verbundene Flächen übernehmen. Große Bäume wirken klimatisch ausgleichend, raumwirkend beschattend sowie Schadstoff- und CO₂-bindend und tragen somit zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Mit den aufgeführten Maßnahmen wird gleichzeitig den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen, da diese dem Klimawandel entgegenwirken.

Für das Schutzgut Wasser ist aufgrund der Versiegelung und Verdichtung von Böden eine Beeinträchtigung der Grundwasserversickerung zu erwarten. Kompensierend wirkt sich auf der anderen Seite jedoch der Abriss vorhandener Gebäude und die Entsiegelung von Hofflächen aus. Als Minderungsmaßnahme ist auf Grundlage von zwei Entwässerungskonzepten jeweils für die Teilbereiche an der Weidenkehre und an der Bauernweide vorgesehen, dass bauliche und technische Maßnahmen, die zur dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, unzulässig sind. Außerdem soll in den Allgemeinen Wohngebieten das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es nicht genutzt wird. Bei fehlendem Mindestabstand zum Grundwasser von 1 m im Sickerraum soll das Niederschlagswasser in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Aufgrund der geplanten großflächigen öffentlichen Parkanlage sowie der üppigen begrünten Freiflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist für den Großteil des Plangebiets eine Versickerung möglich. Da sich das Plangebiet in der Zone III des Wasserschutzgebiets „Süderelbmarsch/Harburger Berge“ befindet, sind zusätzliche Anforderungen zur Vermeidung wassergefährdender Materialien zu berücksichtigen.

Die Retention und Versickerung bzw. Retranspiration von Regenwasser stellt eine wichtige Minimierungsmaßnahme dar und kommt neben dem Schutzgut Wasser auch der Bepflanzung (Schutzgut Tiere und Pflanzen) zugute, da ausreichend Wasser und Nährstoffe auch in Trockenperioden zur Verfügung stehen. Hier können teilweise Funktionen des gewachsenen Bodens für den Wasserhaushalt wie Verdunstung, Regenwasserrückhaltung und -filterung übernommen werden. Auf diese Weise ist keine erhebliche Verschlechterung gegenüber dem Status Quo für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen für das Schutzgut Landschaft / Stadtbild sind trotz wesentlicher Veränderungen des Ortsbildes durch die vollständige Neubebauung des gesamten Areals - insbesondere mit Betrachtungsstandort an der Weidenkehre und des hier zuvor landwirtschaftlich geprägten Milieus - verbunden mit einer erheblichen Verdichtung der Bebauung, nicht zu erwarten. Die Bauhöhe orientiert sich am umgebenden städtisch geprägten Bestand, wird durch die vorgesehene öffentliche Grünfläche eingerahmt und zur vorhandenen umliegenden Bebauung größtenteils abgegrenzt. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets schließt der geplante Geschosswohnungsbau unmittelbar an das angrenzende Bestandsgebäude an und führt die vor allem nördlich des Plangebiets vorherrschenden städtebaulichen Strukturen fort. Durch den Erhalt von markanten Bäumen, der Schaffung der öffentlichen Grünanlage, Neupflanzungen von Bäumen und Hecken sowie der umfassenden Schaffung von extensiven Dachbegrünungen auf den Gebäudedächern werden die Veränderungen gegenüber dem vorherigen Stadt- und Landschaftsbild abgemildert.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Im Plangebiet sind keine Denkmale, Denkmalensembles oder Bodendenkmale vorhanden.

Für das Schutzgut Boden sind mit den Neuausweisungen keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Zwar nimmt der Versiegelungsgrad durch den Neubau der geplanten Geschosswohnhäuser zu. Gleichzeitig werden jedoch Gebäude abgebrochen und Hofflächen entsiegelt. Zudem sind bereits aufgrund des geltenden Planrechts des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 2 mit Wohnbauflächen, einer Schule und einem größeren Parkplatz weitergehende Versiegelungen festgesetzt und grundsätzlich umsetzbar. Mit den Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung und mit der Auflage, dass Terrassen, Feuerwehraufstellflächen sowie Rad- und Fußwege auf privaten Grundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimiert.

Der Plan ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere infolge der direkten Flächeninanspruchnahme bisher offener, vegetationsgeprägter Flächen verbunden. Durch die Erweiterung der Bauflächen wird der Verlust von Teillebensräumen ermöglicht. Zudem kommt es durch den bereits erfolgten Abriss der bestehenden Gebäude zu einem Verlust von Brutplätzen von Nischen- und Höhlenbrütern wie Haussperling und Hausrotschwanz. Der Lebensraum des noch kürzlich auf der Vorwarnliste geführten Sumpfrohrsängers in den

Brennnesselfluren des ehemaligen Grünlandes wird beseitigt. In modernen Gärten und Ziergrünflächen kommt die Art nicht vor.

Die vorhandenen Eichen und anderen Großbäume an der Hofstelle am Scheideholzweg bleiben erhalten und werden in die dort vorgesehene Parkanlage integriert. Auch die älteren Bäume am östlichen Rand der vorgesehenen Parkanlage bleiben erhalten. Es sind interne und externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Als interne Ausgleichsmaßnahmen werden die intensiven und extensiven Dachbegrünungen, die Schaffung einer öffentlichen Grünanlage, die Neupflanzung von Bäumen und Hecken sowie die Schaffung einer privaten Grünfläche für die Entwicklung von etwa 800 m² Hochstaudenfluren bewertet. Diese Bepflanzung soll mit ökologisch und gestalterisch wirksamer Vegetation erfolgen, was auch dem Boden und Wasserhaushalt zugutekommt. Zum Ausgleich der Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Strauch-Baumhecke ist außerhalb des Plangebiets auf zugeordneten Flurstücken in Fischbek eine Feldhecke mit insgesamt 100 m Länge zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern, die Anlage von Vegetationsflächen mit Gehölzen auf den Dächern erfolgt eine Anreicherung mit Vegetation, die gleichzeitig auch als Nahrungsraum für besonders und streng geschützte Arten dient. Für alle nicht zu erhaltenden, nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume sind Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Als Kompensation für den Verlust von Nistplätzen von Nischenbrütern durch bereits abgebrochene Wohn- und Nebengebäude wird das Anbringen von 15 künstlichen Höhlen für den Hausrotschwanz und den Haussperling an den Fassaden der neuen Wohngebäude vorgesehen. Zur Förderung von Staren sind insgesamt bis zu 5 dieser Nisthilfen als Starenkästen zu gestalten. Darüber hinaus sind an geeigneten Stellen in den Allgemeinen Wohngebieten 10 Fledermauskästen anzubringen.

Außerdem wird eine insektenanlockende Beleuchtung der Gehölzränder vermieden. Im Plangebiet sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig.

4 Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung mit umweltrelevantem Inhalt

Im Rahmen der Behördenbeteiligung 2020 wurden diverse Gutachten (u. a. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Biotopkartierung, Verkehrsgutachten, Baugrunduntersuchungen, Schalltechnische Untersuchung) erstellt, um eine umfassende Berücksichtigung und Abwägung der Umwelt- und Naturschutzbelange zu gewährleisten. Gemäß § 2 (4) BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ermittelt und bewertet. Hierfür konnte auf die vorliegenden Gutachten und Fachplanungen zurückgegriffen werden.

Zudem galt es zu prüfen, ob es eines naturschutzfachlichen Ausgleichs für erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bedarf, der sich aus dem neuen Planrecht ableitet.

Nach der quantitativen Berechnung des Ausgleichsbedarfs (Gegenüberstellung der Bestandsmit der geplanten Situation nach Realisierung der Bebauungsplaninhalte im Plangebiet) verblieben für das Schutzgut Pflanzen und Tiere Wertverluste. Für diesen im Plangebiet entstehenden Eingriff mit den Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt wurden entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ermittelt, räumlich konkret fixiert und dem Eingriffsgebiet zugeordnet. Gem. der Festsetzung § 2 Nr. 25 der Verordnung ist als Ausgleich der Beeinträchtigung der gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes gesetzlich geschützten Strauch-Baumhecke zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet 4 und der Grünfläche auf den zugeordneten Flurstücken 8150, 8152 und 8163 der Gemarkung Fischbek eine Feldhecke mit insgesamt 100 m Länge zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Feldhecke hat sich an dem genannten Standort mittlerweile entsprechend der Vorgaben entwickelt. Unter

Zugrundelegung der genannten Entwicklungsmaßnahmen wurden die Flurstücke ebenfalls in die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung eingestellt. Im Ergebnis wird der vollständige Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen- und Tierwelt erreicht.

Folgende umweltspezifische Regelungen wurden insbesondere auf der Basis der gutachterlichen Ausarbeitungen getroffen:

- Festsetzung insektenfreundlicher Leuchtmittel für Außenleuchten zur Vermeidung von Anlock- und Fallenwirkung,
- Festsetzung einer bestimmten Grundrissanordnung zum Schutz des Wohnens vor Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen,
- Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen für Schlafräume und schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind,
- Festsetzung der Begrünung für die nicht überbauten Tiefgaragenflächen der eingeschossigen Gebäudeteile zusammen mit Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen als Ausgleich für die überbauten Vegetationsflächen,
- Festsetzung von Baumpflanzungen auf den nicht überbaubaren und unterbauten Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten,
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung für die jeweils obersten Geschosse der Neubauten als Beitrag zur Regenwasserrückhaltung und -verdunstung und zur Schaffung sekundärer Trockenbiotope,
- Festsetzung von Vogelnisthilfen und Fledermauskästen /-steine als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme,
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hochstaudenflure“ als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme,
- Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone in den Allgemeinen Wohngebieten,
- Festsetzung einer Fläche für die Anpflanzung von Laubgehölzen als Abgrenzung zur öffentlichen Parkanlage in den Allgemeinen Wohngebieten,
- Festsetzung einer Feldhecke außerhalb des Plangebiets im Sinne einer externen Kompensationsmaßnahme.

Die öffentliche Auslegung wurde 2021 durchgeführt:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen sieben Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein, von denen zwei abwägungsrelevant waren. Drei Stellungnahmen erfolgten von Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnisnahmeverschickung.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen und der abschließenden Beratung mit den Trägern öffentlicher Belange im Arbeitskreis II resultierte kein Änderungsbedarf der fachlichen Unterlagen.

5 Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung möglicher Planungsalternativen

Der städtebauliche Entwurf basiert auf den abstrakten Darstellungen des Rahmenplans „Zentrum Neugraben“ und wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahren von dem beauftragten Stadtplanungsbüro weiter ausgearbeitet. Der ausgewählte Entwurf hat gleichermaßen die Zustimmung der Bezirkspolitik, des Bezirksamtes und der hamburgischen Landesplanung erhalten. Aufgrund der Projektentwicklung im Teilbereich Weidenkehre ist der städtebauliche Entwurf in diesem Bereich konkretisiert und detailliert, während er für den Teilbereich an der Bauernweide vor dem Hintergrund der Konkretisierung im Zuge des Vergabeverfahrens allgemeiner gehalten ist.

Aufgrund der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs, dem damit erreichten Erhalt und der Schaffung der Grünstrukturen, der sparsamen Verkehrserschließung und der externen

Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Realisierung der Planungsziele keine verbleibenden natur- und artenschutzfachlichen Defizite verbunden. Gleichzeitig kann an einem nachfrageorientierten Standort in einem erheblichen Ausmaß familiengerechter Wohnraum eingerahmt von attraktiven Grünstrukturen geschaffen werden.

Die ermittelten Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, werden vollständig außerhalb des Plangebietes kompensiert. Die Belange der angrenzenden Wohnnutzungen wurden berücksichtigt. Die angrenzenden Geschosswohnungsbauten entlang der Straßen Bauernweide und Weidenkehre sowie der Einzelhäuser am Scheideholzweg werden durch die vorgesehene bauliche Dichte, die Geschossigkeit sowie die Emissionen aus dem Plangebiet nicht erheblich beeinträchtigt. Mit der geplanten Tiefgarage sind des Weiteren keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr sowie die Stellplatzsituation in der Umgebung zu erwarten. Ein verträgliches Nebeneinander von bestehenden Wohnnutzungen, geplanten Wohnnutzungen und dem Gewerbe an der Bauernweide kann mit den beschriebenen Maßnahmen gewährleistet werden. Zudem wird über eine geplante Kindertagesstätte im Plangebiet eine auskömmliche Versorgung der Kinderbetreuung für das Quartier vorgesehen. Das in der öffentlichen Parkanlage vorgesehene Spielkonzept sorgt für ein zusätzliches Angebot von Spielflächen, wovon die Umgebung des Neugrabener Zentrums profitiert, während die Spielflächen im Projektgebiet südlich der Weidenkehre den Bedarf an privaten Spielflächen hier abdecken. Eine ausreichende Abdeckung privater Spielflächen für den Teilbereich an der Bauernweide ist im Zuge des Ausschreibungsverfahrens verankert.

Die vorhandene Bestandsbebauung wurde ebenfalls in die Abwägung einbezogen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurde das Plangebiet größtenteils von einer Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden genutzt und wies großflächige zusammenhängende Grünland-, Pferdeweide- und Auslauflächen auf. An der Bauernweide befanden sich zwei Parkplatzflächen, ein nicht öffentlicher Spielplatz sowie ein kleiner Einzelhändler für Gartenbedarf. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung stand die Aufgabe der Hofstelle sowie des Gartencenters bereits in Aussicht. Während der Planaufstellung lagen entsprechend große Teile des Plangebiets brach und erhielten durch die Planung eine erhebliche und für die Entwicklung des Stadtteils auch notwendige Aufwertung. Die wegfallenden Freiraumqualitäten der ehemaligen privaten Hofstelle wurden mit der Einbeziehung der geplanten öffentlichen Parkanlage berücksichtigt. Für den Wegfall der fast 100 Parkstände an der Bauernweide ist eine Teilkompensation mit neuen Parkständen unmittelbar an der Bauernweide vorgesehen. Eine vollständige Kompensation ist nach den Ergebnissen einer Parkraumuntersuchung für das gesamte Neugrabener Zentrum nicht erforderlich.

Mit den beschriebenen Planungszielen ergeben sich keine weiteren zu prüfenden Standort- und Nutzungsalternativen.

Heinz-Jürgen Rook

Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung i. V. im
Bezirksamt Harburg, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt