

## Verordnung über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 73

Vom 4. September 2025

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs 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), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 19. August 2025 (HmbGVBl. S. 506, 508), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93, 127), § 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), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 73 für den räumlichen Geltungsbereich südlich der Straße Am Neugrabener Bahnhof, westlich der Straße Süderelbebogen, nördlich der Cuxhavener Straße (B73) und östlich des Flurstücks 5931 (Bezirk Harburg, Ortsteil 715) wird festgestellt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Am Neugrabener Bahnhof – Süderelbebogen – Cuxhavener Straße – über die Westgrenze des Flurstücks 5731 der Gemarkung Fischbek im Ortsteil Neugraben-Fischbek.

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

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

- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im urbanen Gebiet „MU1“ und in dem mit (A) bezeichneten Bereich des „MU2“ sind in den Erdgeschossigen Wohnnutzungen unzulässig.
2. In den urbanen Gebieten sind Spielhallen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6a Absatz 3 Nummern 1 und 2 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), werden ausgeschlossen.
3. Im Plangebiet sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.
4. Technische Anlagen, Dachausgänge und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien dürfen die Oberkante-Rohdach des obersten zulässigen Geschosses in der Höhe maximal 3 m überschreiten, sofern sie um mindestens 2 m

- gemessen von der Innenkante Attika – zurückversetzt errichtet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.
5. Offene Stellplätze sowie Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  6. Werbeanlagen sind nur erdgeschossig an der Stätte der Leistung und nur an Gebäuden zulässig.
  7. Die zum öffentlichen Raum gerichteten Außenfassaden aller Gebäude sind in Verblendmauerwerk auszuführen. Zur Gliederung dieser Fassaden können weitere Materialien zugelassen werden.
  8. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 3 m beträgt sowie fensterlose Wände sind mit selbstklimmenden Kletterpflanzen oder mit Schling- und Rankpflanzen inklusive Ranksystem zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
  9. In den mit (B) gekennzeichneten Bereichen sind Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu diesen Gebäudeseiten orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
  10. In den mit (C) bezeichneten Bereichen sind vor den Fenstern der zu diesen Gebäudeseiten orientierten Schlafräume sowie, wenn ein Pegel von 70 dB(A) am Tag überschritten wird, auch vor den Fenstern der zu diesen Gebäudeseiten orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für den der Wohnung zugehörigen Außenbereich ist mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. Für die Schlafzimmer ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
  11. In den mit (D) bezeichneten Bereichen ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
  12. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 54 dB(A) in der Nacht überschritten, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
  13. Die gewerblichen Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm 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.
  14. Im urbanen Gebiet „MU1“ ist der Aufbau der Tiefgaragenflächen so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser in einer Retentionsschicht zurückgehalten werden kann.
  15. Im urbanen Gebiet „MU1“ ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (auf den jeweiligen Grundstücken) zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht abführbaren Niederschlagswassers nach Maßgabe der zuständigen Stelle in ein Siel zugelassen werden.
  16. Im Plangebiet sind Tiefgaragen und Kellergeschosse sowie andere bauliche Maßnahmen mit einer Konstruktionsunterkante von oberhalb + 5,50 m NHN zulässig.
  17. Im Plangebiet sind Tiefgaragen und deren Zufahrten in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.
  18. In den urbanen Gebieten sind Dachflächen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 15 Grad zu errichten und zu mindestens 70 von Hundert (v.H.), bezogen auf die Grundfläche des jeweiligen Gebäudes gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO, mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen von der Begrünung können für Dachaufbauten, Dachterrassen und technische Anlagen – mit Ausnahme von Solaranlagen – zugelassen werden. Im urbanen Gebiet „MU1“ sind die Dachflächen, bezogen auf die Grundfläche des jeweiligen Gebäudes gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO, zu mindestens 70 v.H. als Retentions Gründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen mit einem Retentionsvolumen von mindestens 22 Litern pro m<sup>2</sup> Retentionsdach.
  19. In den urbanen Gebieten ist je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Der zur Anpflanzung oder zum Erhalt festgesetzte Baum ist anrechenbar.
  20. Für festgesetzte Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen von Bäumen sind standortgerechte klimaangepasste Laubgehölzarten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhö-

- hungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
21. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Ober-

flächentemperatur von 60 Grad C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 4. September 2025.

**Das Bezirksamt Harburg**

**Bekanntmachung**  
**über das Inkrafttreten des Staatsvertrages**  
**zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den Ländern Niedersachsen,**  
**Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern**  
**über die Errichtung eines gemeinsamen Senats des Finanzgerichts Hamburg**

Vom 28. August 2025

Gemäß Artikel 3 des Gesetzes zum Staatsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den Ländern Niedersachsen, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern über die Errichtung eines gemeinsamen Senats des Finanzgerichts Hamburg vom 5. Februar 2025 (HmbGVBl. S. 226) wird bekannt gemacht, dass der Staatsvertrag nach seinem Artikel 7 am 29. August 2025 in Kraft tritt.

Hamburg, den 28. August 2025.

**Die Senatskanzlei**