Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

2.3 Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom 08.10.25 bis 10.11.2025

2.3.1

Nr.	**1065**
eingereicht am	05.11.2025
Einreicher*in/Institution	**BVM Verkehrsbelange in der Stadtentwicklung**
Abteilung	Verkehrsentwicklung VE 3

Stellungnahme

Zu dem B-Planverfahren Neugraben-Fischbek 74 nimmt die BVM im Rahmen der TÖB-Beteiligung wie folgt Stellung:

Begründung

3.4 Angaben zum Bestand/Örtliche Verhältnisse - Erschließung - Seite 14:

Über die Haltestellen in der Umgebung besteht nicht nur ein Anschluss an das Stadtbusnetz, sondern mit der Linie 40 auch an das Metrobusnetz (die ehemalige Stadtbuslinie 240 wurde zum Fahrplanwechsel am 15.12.2025 in die Metrobuslinie 40 umgewandelt).

Kapitel 5., 5.2.3, Seite 24 - Ruhender Verkehr / Tiefgarage:

Das Bewohnerparken nach § 45 VwV-StVO wird keine Anwendung finden.

Kapitel 5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen - Seite 22 bis 23:

Da ein erhöhter Rad- und Fußverkehr am Scheideholzweg prognostiziert ist, sollten die Nebenflächen eindeutig gekennzeichnet werden, vorzugsweise als Gehweg (Radfahren ist nur auf der Straße erlaubt).

Im Kapitel findet sich ein Widerspruch: „…die erforderlichen Straßenverkehrsflächen sind bereits im Bestand vorhanden…“ und „Am Scheideholzweg ist der vorhandene Gehweg untermaßig“.

Verkehrstechnische Stellungnahme

Kapitel 2. Heutige Situation, Pkt. 2.1 Lage und vorhandene Erschließung - Seite 6 ff.:

Die S-Bahn-Linie S5 verkehrt nicht bis nach Pinneberg, sondern bis zur Endhaltestelle Elbgaustraße.

Im Absatz zum Busverkehr könnte auch noch die Metrobuslinie 40, die an der Haltestelle Neugrabener Markt verkehrt, Erwähnung finden (siehe auch Begründung).

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Bergheide“ wird von der Linie 260 bedient und verbindet das Plangebiet u. a. mit dem Neugrabener Zentrum.

Die Taktung der Linie sollte bei Fertigstellung der geplanten Wohneinheiten überdacht werden. Derzeit fährt die Linie in den Spitzenzeiten 3 bis 4x pro Stunde.

Pkt. 3.1 Ermittlung des Verkehrsaufkommens - Tabelle 1 - Seite 12 bis 13:

Die Verkehrstechnische Stellungnahme geht kaum auf den Rad- und Fußverkehr ein. Daher folgt eine kleine Hochrechnung alleine für die Bewohnerverkehre, ohne Besucher- und Lieferverkehr:

- 68 Wohneinheiten (WE)

- 2,10 Bewohner:in pro WE
- 3,50 Wege pro Person

68 WE x 2,1 Bewohner/WE x 3,5 Wege/Bewohner = 499,8 Wege

Bedeutet: Es kommen rund 500 neue Wege pro Tag hinzu. Das sollte bei der Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz berücksichtigt werden.

Bebauungskonzept Freiflächenplanung

Erschließung des Plangebietes

Die geplanten Wohneinheiten sind über vier (Geh-) Wege an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen. In der Verkehrstechnischen Stellungnahme (S. 14) wird angenommen, dass zumindest der Kfz-Verkehr das Plangebiet mehrheitlich Richtung Nord-West verlässt. Im Bebauungskonzept ist in diese Richtung ein Weg geplant, dessen Breite nicht ausreichend scheint, sollte dort eine gemeinsame Nutzung für den Geh- und Radverkehr geplant sein. Die Anbindung an den Bestand sollte hinsichtlich der Anzahl und Maße der neu entstehenden Wege überprüft werden. Um Barrierefreiheit zu garantieren, sollten die Radien der Kurven so gestaltet sein, dass sich eine rollstuhlfahrende Person gut bewegen kann.

Radverkehrsanlagen

Das Vorsehen der Fahrradstellplätze wird begrüßt. Es könnte zweckmäßig sein, die Stellplätze am Scheideholzweg an den Weg Richtung Neugrabener Bahnhofsstraße zu verlegen, da dort der größte Anteil an Quell- und Zielverkehr zu erwarten ist. Richtung Westen sind Treppenanlagen am Rand des Gebietes vorgesehen, sodass das Verlassen der Bebauung nur in östliche Richtung durch die Unterführung möglich ist. Das Ersetzen der Treppenanlagen durch eine Rampe würde die Erreichbarkeit des Gebietes erhöhen – nicht nur für den Radverkehr, sondern auch für mobilitätseingeschränkte Personen.

Am Haus 1 fehlen dem Eingang zugeordnete Fahrradbügel. Diese sollten ergänzt werden.

Bei den Fahrradbügeln sollten auch Bügel mit entsprechender Bewegungsfläche für Lastenräder berücksichtigt werden.

Zusätzlich zu den frei zugänglichen Fahrradbügeln für Kurzzeitparkende/Besuchende vor den Gebäuden, sind gemäß BPD 2022-5 Abstellplätze für Langzeit-/Über-Nacht-Parkende in einem Gebäude, einer Tiefgarage oder einer überdachten Fahrradabstellanlage anzuordnen. Die Darstellung dieser Fahrradabstellanlagen fehlt und sollte ergänzt werden.

Hinweise

Für das Vorhaben wurde bislang kein Mobilitätskonzept erstellt, so dass eine vertiefte Analyse zur Förderung nachhaltiger Mobilität im Sinne der Senatsziele zur Mobilitätswende nicht erfolgt ist. Insbesondere alternative Mobilitätsangebote, wie beispielsweise Carsharing, sowie Maßnahmen zur Stärkung des Radverkehrs – etwa durch die Bereitstellung attraktiver Fahrradabstellanlagen – wurden im bisherigen Planungsprozess nicht berücksichtigt.

Die Integration solcher Ansätze könnte dazu beitragen, den Bedarf an Pkw-Stellplätzen zu reduzieren und somit den derzeit vorgesehenen Stellplatzschlüssel von ca. 0,55 (entsprechend 37 Stellplätzen für 68 geförderte Wohnungen) am Standort zu verringern.

Seitens der BVM wird empfohlen, die Möglichkeiten zur Umsetzung nachhaltiger Mobilitätsmaßnahmen frühzeitig im weiteren Planungsprozess zu prüfen und ggf. in Abstimmung mit dem Vorhabenträger entsprechende Vereinbarungen zu treffen, da dies einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der städtischen Klimaziele leisten und zugleich den Bewohnenden im geförderten Wohnungsbau zugutekommen kann.

2.3.2

Nr.	**1072**
eingereicht am	10.11.2025
Einreicher*in/Institution	**BIS-Polizei**
Abteilung	Verkehrsdirektion - VD 52

Stellungnahme

Die VD 52 nimmt zum Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74 wie folgt Stellung:

Begründung

5.2 Erschließung und Verkehr, Verkehrsflächen

Ihre Formulierung: „*Das Plangebiet ist für den Pkw-Verkehr sowie den Fahrrad- und Fußgängerverkehr von den Straßen Neugrabener Bahnhofstraße, Neugrabener Markt sowie Scheideholzweg erschlossen*.“

Vorschlag: „Das Plangebiet wird verkehrlich über die Straßen Neugrabener Bahnhofstraße, Neugrabener Markt sowie über den Scheideholzweg erschlossen.“

Der Formulierungsvorschlag schließt alle Verkehrsarten ein. Sie gehen nur auf Pkw-, Fahrrad und Fußverkehr ein. Sonstiger Verkehr, wie Schwerverkehr, ÖPNV, Lieferverkehr usw. sollte in der Begründung nicht ausgeschlossen werden, zumal er auch tatsächlich möglich und zulässig ist.

5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

S. 23, 1. Absatz

„*Eine Verbreiterung nach Norden, zulasten des urbanen Gebiets, ist an dieser Stelle mit Rücksicht auf den prägenden Baumbestand, der erhalten werden soll, nicht möglich.*“

Hier handelt es sich lediglich um Einzelbäume und eine Verbreitung des Gehweges unter Erhalt der Bäume wäre z. B. mit Engstellen möglich. Hier bitte die Formulierung anpassen.

S. 23, 2. Absatz

„*Für die im Blockinnenbereich neu geplante Tiefgarage wird eine neue, zusätzliche Zu- und Ausfahrt zur Neugrabener Bahnhofstraße vorgesehen.*“

Die Aussage der Begründung lässt eine zweispurige Rampe für die Tiefgarage vermuten. Gemäß der nicht mit Maßketten versehenen Grundrisse im Bebauungsplankonzept für das ehemalige Postareal dürfte es sich um eine einspurige Rampe für die Tiefgarage handeln. Über die Größe der Fläche der Tiefgarage werden keine Angaben gemacht, was jedoch in Bezug auf eine ein- bzw. zweispurige Rampe für eine in nachgeordneten Verfahren notwendige Baugenehmigung wichtig sein kann und mitgedacht werden sollte.

5.2.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrsgutachterliche Überprüfung der Abwickelbarkeit der durch den Bebauungsplan ausgelösten Verkehre im vorhandenen Netzt wird zur Kenntnis genommen und nicht in Frage gestellt.

5.2.3 Ruhender Verkehr / Tiefgarage

Hier wird lediglich auf private Stellplätze eingegangen.

Gemäß ReStra besteht die grundsätzliche Verpflichtung Parkstände für Besucher und Lieferverkehr im öffentlichen Raum in einer Quote von 20% je 100 WE herzustellen. Der Wert von 15 Pkw-Parkständen je 100 WE darf nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden. Dabei sollen hierbei 3% barrierefreie Parkstände vorgesehen werden. Aussage zu öffentlichen Parkständen fehlen.

Freiflächenplanung

Hinweis:

Es sind gemäß der Freiflächenplanung Unterflurmüllsysteme auf Privatgrund im Scheideholzweg geplant. Zurzeit bestehet in diesem Bereich für die nördliche Seite des Scheideholzweg ein absolutes Haltverbot und für die südliche Seite ein eingeschränktes Haltverbot.

Grundlage für die Anordnung der Verbote waren der ehemalige Posthof. Diese Beschilderung ist obsolet und von einer Wegordnung der Beschränkungen kann ausgegangen werden. Erlaubtes Fahrbahnrandparken vor den UFM sollte daher mitgedacht werden.

2.3.3

Nr.	**1077**
eingereicht am	10.11.2025
Einreicher*in/Institution	**BUKEA-Wasser, Abwasser und Geologie**
Abteilung	W1/2 - Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft

Stellungnahme

Die BUKEA/W24 nimmt zur Beteiligung der TÖB wie folgt Stellung:

Grundsätzlich begrüßen wir, die Strategie zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Kombination mit Gründächern als eine sinnvolle Maßnahme zur Stärkung des natürlichen Wasserhaushalts sowie zur Verbesserung des städtischen Kleinklimas durch zusätzliche Verdunstung. Daher unterstützen wir ausdrücklich den Festsetzungsvorschlag von BUKEA/W12 zu diesem Thema.

Folgende Anmerkungen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

- Zur Förderung des naturnahen Wasserhaushaltes und des städtischen Kleinklimas sowie zur Steigerung von Verdunstungseffekten (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) sind oberirdische Retentions- und Überschwemmungsflächen (bspw. Versickerungs-/Retentionsmulden, Retentionsgründächer) vorzusehen. Von dem Einsatz unterirdischer Versickerungs-/ Retentionselemente, wie sie in der aktuellen Planung weiterhin vorgesehen sind, ist möglichst abzusehen. Dies wurde seitens des Bezirks im Rahmen der Grobabstimmung bereits zugesagt und ist entsprechend einzuarbeiten. Für Überflutungsflächen kann eine Mehrfachnutzung vorgesehen werden.

- Da laut Entwässerungsgutachten der Platz zur Implementierung von Versickerungsanlagen im Plangebiet stark begrenzt ist, empfiehlt BUKEA/W24, die vorgesehenen Grün- und Tiefgaragendächer als Retentionsgründächer auszubilden. Dadurch kann das erforderliche Retentionsvolumen der Versickerungsanlagen (und ggf. das Volumen für den Überflutungsnachweis) reduziert werden. Zudem wirkt sich dies positiv auf das örtliche Kleinklima aus – insbesondere im Vergleich zu unterirdischen Elementen.

- Zur Berücksichtigung der o.g. Aspekte ist die Verordnung um die folgende Festsetzung zu erweitern: *„Im Plangebiet ist das Niederschlagwasser, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, über oberirdische, naturnah zu gestaltende Mulden oder Retentionsgründächer zu fassen. Die Mulden oder Retentionsgründächer zur Fassung und Ableitung von Niederschlagswasser sind standortgerecht zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.“*

- Oberhalb der nördlichen Versickerungsrigole 2 befinden sich unmittelbar zwei Bäume. Inwieweit diese Anordnung sinnvoll ist, sollte in Abstimmung mit BUKEA/W12 und BUKEA/N geprüft werden.

- Das Entwässerungsgutachten muss eine Betrachtung der lokalen Starkregengefährdung sowohl im Ist- als auch im Planzustand beinhalten (§1 Abs. 5 i.V.m. §1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB). Hierbei sind auch Notentwässerungswege aufzuzeigen. Diese planzeichnerische Darstellungen stehen aktuell noch aus.

- Es ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass durch die Planung weder innerhalb des Plangebiets Gefährdungen entstehen noch eine Verschlechterung der Entwässerungssituation für Ober- und Unterlieger eintritt. Da sich innerhalb des Plangebiets eine kritische Infrastruktur (Polizeiwache) befindet, ist gemäß DWA-A 118 für diese ein Schutzniveau von mindestens SRI 6 (50-jährlich, von öffentlichen Flächen) nachzuweisen.

- Das abgestimmte Entwässerungsgutachten ist zudem verbindlich in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Die überarbeitete Version des Entwässerungsgutachtens ist heute, am 10.11.2025, bei uns eingegangen und wird nun geprüft. Eine ergänzende Stellungnahme wird im Anschluss übermittelt.

Eine abschließende Stellungnahme durch die BUKEA/W24 kann erst nach Vorlage eines mit der BUKEA/W24 abgestimmten Entwässerungsgutachtens erfolgen. Sollte sich nach Prüfung der nachgereichten Version weiterer Überarbeitungsbedarf ergeben, ist die überarbeitete Fassung spätestens drei Wochen vor dem Arbeitskreis 1 an die BUKEA/W24 zu übermitteln, um Rückfragen vorab klären und im weiteren Verfahren eine Zustimmung ermöglichen zu können.

Für eine weitere Abstimmung zur Entwässerungsplanung stehe ich Ihnen gerne weiterhin zur Verfügung.

2.3.4

Nr.	**1078**
eingereicht am	10.11.2025
Einreicher*in/Institution	**BUKEA-Wasser, Abwasser und Geologie**
Abteilung	W1/2 - Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft

Stellungnahme

BUKEA/W1 nimmt, wie folgt, Stellung:

BUKEA/W12 (Schutz und Bewirtschaftung des Grundwassers)

Entwässerungsgutachten

Das Entwässerungsgutachten weist einen Stand vom 25.11.2024 auf. Bislang erfolgte keine Aktualisierung des Gutachtens. Die W12-Stellungnahme zur Vorabstimmung des Entwässerungsgutachtens vom 22.04.2025 hat weiterhin Bestand.

Folgende Anmerkungen und Anpassungsbedarfe bestehen zum Gutachten:

- In den Berechnungsnachweisen für die geplanten Rigolenversickerung wird der falsche Gewässertyp angegeben. Bei der qualitativen Berechnung gemäß des Merkblattes DWA-M 153 muss aufgrund der Lage des Standortes in einem Wasserschutzgebiet als Gewässertyp Grundwasser Wasserschutzzone III A (G 26) angenommen werden mit G = 5 Punkte.
- Mit dem neuen Merkblatt DWA-A 138-1 wurde das M-153 abgelöst, so dass die Bewertung der Verschmutzung des anfallenden Niederschlagswassers sowie die Anforderungen an die Behandlung entsprechend dem Merkblatt DWA-A 138-1 durchzuführen ist.
- Der nach DWA-A 138-1 erforderliche Überflutungsnachweis für die Sickerrigole 2 weist mit 139,2 m³ ein größeres Speichervolumen VFlut aus, als das hier errechnete. Dies ist bitte zu prüfen und entsprechend anzupassen.
- Sind die geplanten Versickerungsrigolen unmittelbar an Bestandsbäumen verortet? Dies scheint mindestens bei der Versickerungsrigole 2 der Fall zu sein (s. Kap. 5.8.1 der Begründung). Dies kann zu einem Konflikt mit dem Baumschutz führen. Es wird um Klärung gebeten.
- Inwieweit ist die gewählte Bezugs-OKG für die Versickerungsrigole 2 im Entwässerungsplan zutreffend? Die Bezugs-OKG wird mit +14,30 m NHN angegeben. Aktuell liegt die Rigole in einem Bereich, der durch eine OKG von +13,02 m NHN gekennzeichnet ist. Es wird um Erläuterung gebeten. Dies kann Auswirkungen auf die Tiefenlage der Versickerungsrigole und dem erforderlichen Abstand zum Grundwasserleiter haben.

Dass eine Regen- und Grauwassernutzung bauherrenseitig nicht angestrebt wird, wird zur Kenntnis genommen. Aus Sicht des vorsorgenden Grundwasserschutzes würde dies eine sinnvolle Ergänzung für einen möglichst nachhaltigen Umgang mit Niederschlagswasser im Plangebiet darstellen. Gerne weisen wir Sie diesbezüglich auch auf die RISA-Förderprogramme für Regenwasserzisternen, Versickerungsanlagen und Entsiegelung hin: https://www.risa-hamburg.de/wissen/risa-foerderprogramm

Verordnung

§ 2 Nr. 12 bitte, wie folgt, anpassen. Ausschlaggebend hierfür sind bestehende Anschlussrechte an das öffentliche Sielsystem, die das Vorschreiben einer ganzheitlichen Versickerung verhindern. Der Festsetzungsvorschlag ist zwischen der BUKEA und der BSW abgestimmt.

„Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu mindestens 80 % zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Für die verbleibenden Grundstücksflächen kann eine Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Siel zugelassen werden. Sollte im Einzelfall eine Versickerung

nachweislich nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in ein Siel zugelassen werden."

In diesem Sinne ist die Begründung entsprechend zu ergänzen (Textvorschlag nachstehend u. vorbehaltlich möglicher Anpassungen des Entwässerungsgutachtens):

„Das anfallende Niederschlagswassers ist vor Ort so zu bewirtschaften, dass es dem Wasserhaushalt bestmöglich erhalten bleibt.

Auf Grundlage der Versickerungsfähigkeit der Böden im Baugebiet sowie der im Plan vorgesehenen Bebauung wird eine pauschale Versickerungsquote für das auf versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser im B-Plan festgesetzt. Der Zweck der Festsetzung ist die Stärkung des naturnahen Wasserhaushaltes bei gleichzeitiger Berücksichtigung bereits bestehender Anschlussrechte an das öffentliche Sielsystem. Die Quote ist entsprechend des im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellten Entwässerungsgutachten so bemessen worden, dass eine Versickerung auf den betroffenen Grundstücken realisierbar ist. Dass auch eine ganzheitliche Versickerung des gering belasteten Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist, wird durch das Entwässerungsgutachten bestätigt.

Rechtlich ist die Festsetzung von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 1 Bauleitplanfeststellungsgesetz i.V.m. § 9 Abs. 4 HmbAbwG gedeckt. Insbesondere besteht damit kein Einleitungsverbot i.S.v. § 9 Absatz 4 Satz 1 HmbAbwG."

Im Weiteren wird um Aufnahme der folgenden Festsetzung gebeten:

„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Rad- und Gehwege, Terrassen, oberirdische Stellplätze sowie Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen."

Begründung

Kap. 3.3.2, S. 12 (Entwässerungsgutachten)

Die Aussage, dass das Entwässerungsgutachten frühzeitig mit der BUKEA abgestimmt wurde, ist aus Sicht von W12 so weit zutreffend, dass eine Vorabstimmung stattgefunden hat. Formulierte Anpassungen wurden bislang nicht übernommen (s. Stellungnahme zum Entwässerungsgutachten).

Kap. 3.4, S. 13 (Räumliches Umfeld)

Der folgende Satz ist aus sicherheitspolitischen Gründen bitte zu streichen bzw. so anzupassen, dass die Lage von Brunnen nicht ableitbar ist:

„In südlicher Richtung grenzt jenseits der Straße Scheideholzweg ein Brunnenschutzgebiet an, welches sich bis zum ca. 650 m östlich gelegenen Wasserwerk Neugraben erstreckt."

Kap. 3.4, S. 14 (Freiraumstrukturen und Topographie)

Der folgende Satzteil ist aus sicherheitspolitischen Gründen bitte zu streichen:

„[…] auf der Fläche des Brunnenschutzgebietes, […]."

Kap. 5.2.3, S. 24

Bitte den unterstrichenen Verweis ergänzen:

„Bei der Anlage von Tiefgaragen ist die Festsetzung der zulässigen Höhenlage unterirdischer

Gebäudeteile zu beachten (s. Kap. 5.7.2 und § 2 Nummer 13 der Verordnung)."

Kap. 5.7.1, S. 27 f.

Bitte um Ergänzung des folgenden Textbausteins:

„Es ist zu beachten, dass zusätzlich zum Sammeln und Nutzen des Niederschlagswassers immer auch eine Versickerung (oder in genehmigten Ausnahmefällen eine Ableitung) erforderlich ist. Dies betrifft dasjenige Niederschlagswasser, das aufgrund bereits gefüllter Wasserspeicher nicht mehr gesammelt und genutzt werden

kann. Die Versickerung / Ableitung ist mit und ohne Niederschlagswassernutzung im gleichen Maßstab auszulegen.“

Kap. 5.7.2, S. 28 f.

Vor dem Hintergrund, dass eine Verwendung und Einleitung der u.g. Stoffe in eine Sickerrigole ohne die Vorreinigung über die belebte Bodenzone nicht erlaubnisfähig ist, wird um Aufnahme des nachstehenden Textbausteins gebeten.

„Niederschlagswasser von Dachflächen und Fassaden kann Stoffe enthalten, die eine Gefährdung für den Gewässer- und Bodenschutz darstellen. Um die Belastung von Grund- und Oberflächenwasser durch Auswaschung von Bioziden (chemische Durchwurzelungsschutzmittel, z.B. Mecoprop) etwa aus wurzelfesten Bitumenbahnen von Gründächern zu vermeiden, sind biozidfreie Dachabdichtungen bzw. Materialien, bei denen nachweislich keine Auswaschungen stattfinden, zu verwenden (z.B. Abdichtungsbahnen auf PE-Basis). Bituminöse Dachabdichtungen mit chemischen Durchwurzelungsschutzmitteln dürfen nur Verwendung finden, wenn das Niederschlagswasser anschließend gereinigt wird (z.B. Bodenfilter). Auf eine Verwendung biozidhaltiger Dachbahnen mit herkömmlichen Dachabdichtungen sowie von Bioziden in Fassadenschutzmitteln ist zu verzichten. Die Verwendung durchwurzelungsfester Dachabdichtungen ist bei Dächern ohne Dachbegrünung (Kiesdach o.ä.) nicht erforderlich. Darüber hinaus sind zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen keine beschichteten oder nicht behandelten kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungs- und Fassadenmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, zu verwenden.

Die Erlaubnisfähigkeit der geplanten Versickerungsrigolen besteht nur bei Einhaltung der vorstehenden Ausführungen.“

Kap. 5.8.1, S. 30 (Baumschutz, Landschaftsschutz)

Der folgende Satzteil ist aus sicherheitspolitischen Gründen bitte zu streichen:

„[…] des Brunnenschutzgebietes […].“

2.3.5

Nr.	**1040**
eingereicht am	13.10.2025
Einreicher*in/Institution	**BUKEA-Immissionsschutz und Abfallwirtschaft**
Abteilung	Immissionsschutz

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übermittlung der schalltechnischen Untersuchung LK 2024.134.2 zum B-Planverfahren vom 03.07.2025, zu der das Referat I21 der BUKEA wie folgt Stellung bezieht:

Gewerbelärm:

auf die von der BUKEA empfohlene immissionstechnische Betrachtung der PKW-Stellplatzfläche der nördlich des Plangebietes gelegenen Kaufland-Filiale wird innerhalb der schalltechnische Untersuchung verzichtet. Begründet wird dies mit der Argumentation, dass die Betriebsabläufe der betreffenden Parkfläche (Parkverkehr) an den nahegelegenen, gem. Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 35 als reine Wohngebiete zu beurteilenden Immissionsorten keine schalltechnische Konflikte im Sinne der TA Lärm verursachen dürfen, was bei entsprechend eingeschränktem Emissionsniveau gleichfalls eine Einhaltung der Richtwerte an den als MU einzustufenden und weiter entfernt liegenden Nutzungen des gegenständlichen Planentwurfes zur Folge hätte. Grundsätzlich bzw. unter alleiniger Berücksichtigung immissionsschutzfachlicher Annahmen kann dieser Auffassung gefolgt werden. Gleichwohl ist das der Kaufland-Betriebsfläche zugrunde liegenden Planrecht aus dem Jahre 1969 mutmaßlich nicht unter Berücksichtigung lärmimmissionstechnischer Abwägung nach heutigem Stand der Technik geschaffen worden. Der große Umfang der Parkfläche mit überschlägig abgeschätzt >300 Stellplätzen lässt zudem die Vermutung zu, dass an den benachbarten Immissionsorten nördlich am Süderelbering und westlich an der Bauernweide die Richtwerte der TA Lärm ggf. überschritten sein könnten und ein verdeckter schalltechnischer Konflikt im Sinne der TA Lärm vorliegen könnte. Sollte den hierfür verantwortlichen Stellen also keine schalltechnische Prognose innerhalb der Betriebsgenehmigung der Kaufland-Filiale vorliegen, empfiehlt die BUKEA im Rahmen einer lückenlosen Abwägung zum Bebauungsplanverfahren zur sicheren Seite deshalb weiterhin die Berücksichtigung des Pkw-Parkplatzes der betreffenden Kaufland-Filiale innerhalb der schalltechnischen Untersuchung.

2.3.6

Nr.	**1071**
eingereicht am	10.11.2025
Einreicher*in/Institution	**BUKEA-Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz**
Abteilung	N 3- Naturschutz

Stellungnahme

Hiermit nimmt BUKEA/N33 zu den versandten Unterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung wie folgt Stellung:

Der in „Bebauungsplan-Entwurf NF74 Neugrabener Markt Begründung“, Stand: 26.09.2025, erwähnte vollständige Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (s. S. 33) liegt mittlerweile vor und soll in die Planunterlagen aufgenommen werden.

Den Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das B-Planverfahren Neugraben-Fischbek 74“, vom 09.10.2025, verfasst vom EGL -Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, wird gefolgt. Gemäß dem Gutachten stehen dem Bebauungsplan keine nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind festzusetzen.

Gehölzrodung außerhalb der Kernbrutzeit

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere des Tötungsverbots, sind Fällungen/Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen, d.h. angelehnt an die gesetzliche Schonfrist (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) im Winterhalbjahr.

Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln ist zudem bei zu rodenden Bäumen durch eine fachlich qualifizierte Person durch geeignete Maßnahmen (endoskopische Untersuchung, Höhlenverschluss, etc.) sicherzustellen, dass vorhandene Nistkästen, Höhlungen, Spalten und sonstige Zwischenräume zum Zeitpunkt der Rodung oder des Abbruchs nicht besetzt sind. Der Besatz muss auszuschließen sein. Sofern eine nichtbesetzte Höhle gefunden wird, ist diese zu verschließen. Pro Höhlung müssen drei Fledermausspaltkästen und drei Höhlenbrüterkästen als Ausgleich für potenziell verloren gegangene Fledermausquartiere und Nisthöhlen an im Umfeld stehende Bäume durch Fachpersonal angebracht werden. Die Anbringung hat vor Einsetzen der nächsten Brutperiode zu geschehen. Eine Pflege muss gewährleistet sein. Ein Nachweis über die getroffenen Maßnahmen ist der BUKEA/N33 abschließend zur Prüfung vorzulegen.

Gebäudeabriss außerhalb der Kernbrutzeit

Vor Abriss der Bestandsgebäude müssen diese, wegen Ihrer möglichen Eignung als Quartier für Fledermäuse und Gebäudebrüter, mit ausreichend zeitlichem Vorlauf (bestenfalls 1 Jahr vorab), durch eine/n fachlich qualifizierte/n Gutachter:in auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln kontrolliert werden, um die Tötung und Vernichtung von Fortpflanzungsstätten dieser Arten zu vermeiden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Es sind auch Verschalungen und Dachüberstände zu untersuchen.

Sollten Fledermäuse oder Vögel durch die/den Gutachter:in festgestellt werden, auch Nutzungshinweise (z.B. Quartiere von Fledermäusen oder Nester, Kotspuren), ist das weitere Vorgehen mit der BUKEA/ N33 vor Beginn der Abbrucharbeiten abzustimmen.

Gegebenenfalls sind bauzeitliche Beschränkungen und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind zu dokumentieren und als Kurzgutachten der BUKEA/N33 mit Vorschlägen für ggf. nötige Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen. Eine zusätzliche Untersuchung direkt vor dem Abrisstermin ist zudem einzuplanen.

Glas

Zur Vermeidung des Tötungsverbots (vgl. § 44 Abs. 1 Nummer 1 BNatSchG i.V.m. Absatz 5 Nummer 1) durch Vogelschlag an Glasflächen muss Folgendes aufgenommen werden:

Gläserne Balkonbrüstungen sind durch wirksame Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar zu machen. Dies gilt auch für übrige Glasflächen und an Gebäuden, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 von Hundert ist oder zusammenhängende Glasflächen von größer 6 Quadratmeter vorgesehen sind. Satz 2 gilt nicht für Glasflächen bis 10 Meter Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder größeren Vegetationsflächen oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.

Licht

Entspricht bereits § 2 18. der „Verordnung über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74 (Neugrabener Markt) ENTWURF“, vom 26.09.2025.

Planungsrechtliche Sicherung vorhandener Grünflächen im Nahbereich potenzieller Bruthabitate des Haussperlings

Grünstrukturen (Gehölz-, Wiesen- und Rasenflächen), die sich im Nahbereich der Brutstandorte des besonders zu berücksichtigenden Haussperlings (*Passer domesticus*) befinden und vom Vorhaben nicht in Anspruch genommen werden, sind in ihrem Bestand zu erhalten und planungsrechtlich zu sichern.

Nächtliche Bauausschlusszeit

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, insbesondere des Störungsverbots, wird zum Schutz von Fledermäusen auf eine Beleuchtung der Baustelle inkl. Baueinrichtungs- und Lagerflächen während der Dämmerungs- und Nachtzeiten verzichtet.

Kontrolle und Vergrämung des Nachtkerzenschwärmers

Um eine Ansiedlung des nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 b) BNatSchG streng geschützten Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) sowie damit verbundene, nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbotene Tötungen zu vermeiden, sind im Sommer (Ende Juni bis Anfang August) des Jahres vor Baubeginn im Baufeld und in einem bis zu 100 m breiten Pufferbereich vorhandene Nahrungspflanzenbestände (Nachtkerzen, Weidenröschen, Fuchsien) auf Entwicklungsstadien des Nachtkerzenschwärmers zu untersuchen. Nachgewiesene Entwicklungsstadien sind abzusammeln und in vom Eingriff unbetroffene Nahrungspflanzenbestände umzusetzen.

Zur Vermeidung einer Neuansiedlung während der Bauzeit sind potenziell im Eingriffsbereich aufwachsende Nahrungspflanzen ab Mitte April bis zum Ende der Vegetationsperiode regelmäßig zu entfernen oder jährlich auf Entwicklungsstadien zu kontrollieren und diese gegebenenfalls umzusetzen.

Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen

Bereitstellung von Ersatzhabitaten / Nisthilfen für den Haussperling

Sofern im Rahmen des Vorhabens Gebäude oder Gebäudeteile rückgebaut werden, die vom Haussperling (Passer domesticus) als Bruthabitate genutzt werden, sind zur Vermeidung einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) Ersatznisthilfen im Verhältnis 1:3 pro entfallenem Brutplatz an zu erhaltenden Gebäuden im Plangebiet anzubringen.

Entfallen im Nahbereich bestehender Brutreviere relevante Grünstrukturen (z. B. Heckenstrukturen im Eingangsbereich des Polizeigeländes), ist ein entsprechender funktionaler Ausgleich durch Neuanlage gleichwertiger Strukturen vorzunehmen.

Neu zu installierende Nisthilfen sind im Bereich vorhandener oder neu zu entwickelnder Grünstrukturen mit einer Mindestgröße von etwa 250 – 300 m² vorzusehen. Alternativ oder ergänzend kann eine anteilige Fassadenbegrünung angelegt werden.

Die Wirksamkeit der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG ist vor Beginn der jeweils auslösenden Beeinträchtigung bzw. Baumaßnahmen durch einen gutachterlichen Bericht nachzuweisen. Dabei ist darzulegen, dass die neu geschaffene Lebensstätte mit allen notwendigen Habitatelementen und -strukturen in mindestens gleicher Ausdehnung und Qualität vorhanden ist sowie dass die zeitnahe Besiedlung unter Beachtung der aktuellen fachwissenschaftlichen Erkenntnisse mit einer hohen Prognosesicherheit zu erwarten ist oder die betreffende Art die neue Lebensstätte nachweislich angenommen hat.

2.3.7

Nr.	**M1079**
eingereicht am	10.11.2025
Einreicher*in/Institution	Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg

Stellungnahme

Die Mitgliedsverbände der Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg nehmen zu dem o.g. Verfahren wie folgt Stellung:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag in seiner aktuellen Fassung lässt darauf schließen, dass an den betroffenen Gebäuden potenzielle Fledermausquartiere zu erwarten sind. Sollte sich dies im Zuge weiterer Untersuchungen bestätigen, sind gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geeignete Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung streng geschützter Arten sowie zur Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten zu treffen.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen. Diese hat vor Beginn der Abbrucharbeiten eine Kontrolle der potenziellen Quartiere durchzuführen, um eine Verletzung oder Tötung der Tiere im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Rahmen der geplanten Maßnahmen beeinträchtigt oder zerstört, sind gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG funktional gleichwertige Ersatzquartiere in Form von geeigneten Fledermauskästen vor dem Eingriff anzubringen, um den Erhalt der lokalen Population sicherzustellen.

Ersatzpflanzungen

In der Verordnung § 2 Nr. 16 wird festgesetzt, dass im urbanen Gebiet je angefangene 150 m² mindestens ein kleinkroniger Baum oder je 300 m² mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen sind. Dabei sollen im Plangebiet befindliche Bestandsbäume angerechnet werden.

Diese Anrechnung ist konsequent abzulehnen, da sie dem naturschutzrechtlichen Grundsatz des tatsächlichen Ausgleichs entgegensteht. Der Erhalt vorhandener Bestandsbäume stellt im Sinne des Vermeidungsgebots (§ 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) eine selbständige Maßnahme dar und kann daher nicht gleichzeitig als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme im Sinne des § 15 Abs. 2 BNatSchG oder der Hamburger Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) gewertet werden.

Baumfällungen und Ersatzpflanzungen

Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass im Rahmen des Projekts 23 Einzelbäume gerodet werden sollen, während acht Bäume erhalten bleiben. Im „Gutachten zur Gehölzwertberechnung nach dem Erfassungsbogen zur Berechnung des Ersatzbedarfs gemäß Baumschutz-VO“ ist dokumentiert, in welcher Höhe der erforderliche Ausgleich zu leisten ist.

Da in den Antragsunterlagen nur vage auf den vorhandenen Baumbestand (vgl. § 2 Nr. 17 Baumschutzverordnung) eingegangen wird, lässt sich in der aktuellen Fassung nicht eindeutig entnehmen, in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen in quantitativer Hinsicht vorgesehen sind. Es muss jedoch ein vollumfänglicher Ausgleich des Baumverlustes innerhalb des Projektgebiets als Ersatzpflanzung gewährleistet werden. Nur so kann im Kontext der Hamburger Stadtnatur der wesentliche Beitrag der Bäume zur Förderung der biologischen Vielfalt, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Bereitstellung von Lebensräumen für verschiedene Tierarten langfristig sichergestellt werden.

2.3.8

Nr.	**1070**
eingereicht am	10.11.2025
Einreicher*in/Institution	**BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung**
Abteilung	LP

Stellungnahme

In § 2 Nr. 17 Satz 1 des Verordnungsentwurfs des Bebauungsplans ist festgesetzt, dass für Ersatzpflanzungen von Bäumen standortgerechte Heckenpflanzungen entsprechend der Gehölzbeispielliste zu verwenden sind. Da in der Planzeichnung keine Heckenanpflanzungen festgesetzt sind, wird d. E. angenommen, dass es sich hierbei um einen redaktionellen Fehler handelt und die Heckenpflanzungen aus der Festsetzung herausgestrichen werden müssten. Dies gilt auch für den in Klammern gesetzten (eher unüblichen) Verweis auf die Anlage zur Begründung. Zudem wird empfohlen, den in der Festsetzung enthaltenen Satz zur Unzulässigkeit von spezifischen Schnittmaßnahmen bei Bäumen herauszunehmen. Der grundsätzliche Erhalt von Bäumen, zu dem auch ein fachgerechter Schnitt gehört, ist bereits an anderer Stelle in der Verordnung geregelt und die Festsetzung der Unzulässigkeit spezifischer Schnittmaßnahmen ist im Vollzug praktisch nicht kontrollierbar.

In der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird das Abrücken technischer Anlagen, von Dachausgängen und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien u. a. mit dem Verhindern von Verschattungswirkungen auf die Nachbarschaft begründet. Da in der Verschattungsuntersuchung d. E. nicht näher die Verschattungswirkung oben genannter Dachaufbauten eingegangen wird, sollte auf eine diesbezügliche Begründung zur Vornahme der Festsetzung verzichtet werden.

2.3.9

Nr.	**1066**
eingereicht am	10.11.2025
Einreicher*in/Institution	**BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung**
Abteilung	LP

Stellungnahme

Der Verschattungsuntersuchung sowie Begründung des Bebauungsplanentwurfs ist zu entnehmen, dass eine vollständige, grenzständige Errichtung des Neubaus über alle vier Geschosse dazu führen würde, dass eine Bestands-Dachgeschosswohnung (Neugrabener Bahnhofsstraße 24) nicht entsprechend den Anforderungen der DIN EN 17037 besonnt werden kann. Gleichzeitig wird im Begründungsentwurf des Bebauungsplans darauf hingewiesen, dass grundsätzlich mit der Festsetzung in § 2 Nr. 7 der Verordnung des Bebauungsplans die Möglichkeit besteht, durch eine Abstaffelung des obersten Geschosses des Neubaus eine ausreichende Besonnung im Sinne der DIN EN 17073 herzustellen. Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanentwurfs wurde jedoch das Bebauungskonzept inklusive Grundrissen angefügt und auf diese Weise dokumentiert, dass eine Abstaffelung des Obergeschosses bei dem Neubauvorhaben nicht vorgesehen ist. Es wird daher empfohlen das Kapitel 5.1.3 beim Punkt „Auswirkungen auf die Besonnung durch Verschattung“ (Absatz 7) zu ergänzen und klarzustellen, dass selbst im Falle eines Neubaus ohne abgerücktes Obergeschoss, lediglich die Betroffenheit einer einzigen Wohnung besteht, bei der ggf. mittels eines nachträglich zu installierenden Dachflächenfensters eine ausreichende Besonnung hergestellt werden könnte und dieser Nachteil zugunsten des städtebaulichen Ziels einer geschlossenen Bebauung entlang der Neugrabener Bahnhofsstraße als nachrangig zu bewerten ist. Zudem könnte erwogen werden zusätzlich in die Abwägung einzustellen, dass mit Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels es auch zu einer Neubebauung auf dem Grundstück Neugrabener Bahnhofstraße 24 kommen würde, bei der eine besonnungsoptimierte Wohnungsgrundrissplanung erfolgen könnte.

2.3.10

Nr.	**1067**
eingereicht am	10.11.2025
Einreicher*in/Institution	**BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung**
Abteilung	LP

Stellungnahme

Seitens LP 21 erfolgt keine abschließende Stellungnahme zum Lärmschutz, da hierzu noch die Finalisierung des Gutachtens aussteht. Weiterhin wird aufgrund der geplanten Grundrisse des Neubauvorhabens, welche in der Begründung als Anlage enthalten sind und aus denen eine überwiegende Schlafraumorientierung zur Neugrabener Bahnhofsstraße deutlich wird, empfohlen, von der in § 2 Nr. 11 der Bebauungsplanverordnung festgesetzten allgemeinen Grundrissklausel abzuweichen. Alternativ könnte eine Festsetzung aufgenommen werden, wonach für zur Neugrabener Bahnhofsstraße orientierte Schlafräume durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. In Anpassung an die konkret gewählte Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärm sollte auch die Begründung des Bebauungsplans in allen Teilen (auch das Kapitel 5.10 Abwägungsergebnis) aktualisiert werden.

2.3.11

Nr.	**1069**
eingereicht am	10.11.2025
Einreicher*in/Institution	**BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung**
Abteilung	LP

Stellungnahme

In Kapitel 3.2.3 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs wird erläutert, dass bei einer orientierenden Untersuchung im Jahr 1997 eine ca. 0,2 m bis ca. 1,0 m mächtige Auffüllung mit punktuell erhöhten PAK-Gehalten festgestellt wurde. Es wird daher empfohlen zu prüfen, ob eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorgenommen werden sollte, welche eine wichtige Hinweisfunktion hinsichtlich der Bodenbelastung für kommende Genehmigungsverfahren besitzt.

2.3.12

Nr.	**1057**
eingereicht am	20.10.2025
Einreicher*in/Institution	**Bezirksamt Harburg - VS 31**
Abteilung	Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt

Stellungnahme

Hinsichtlich der Thematik Bodenschutz und Altlasten wird eine mit VS31 abgestimmte gemeinsame Stellungnahme durch die BUKEA / A22 erfolgen. Die Inhalte sind entsprechend in der Begründung aufzunehmen.

2.3.13

Nr.	**M1080**
eingereicht am	28.10.2025
Einreicher*in/Institution	
Abteilung	Bodenschutz und Altlasten A 2

Stellungnahme

Bebauungsplan-Entwurf Neugraben-Fischbek 74 „Neugrabener Markt“

Aktuell liegen für das Gebiet des o. g. B-Plan-Entwurfs folgende Informationen im

Altlasthinweiskataster bzw. Bodenzustandsverzeichnis der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft (BUKEA) vor:

5626-106-00

Im Bodenzustandsverzeichnis ist für das Grundstück Neugrabener Bahnhofstraße 24, 21149 Hamburg-Harburg der Standort einer ehemaligen chemischen Reinigung eingetragen. Die Fläche wird unter der Nummer 5626-106-00 mit der Einstufung „Verdacht ausgeräumt, Handlungsbedarf bei Planrechtsänderungen“ geführt. Im Jahr 1997 wurde eine orientierende Untersuchung der Fläche durchgeführt, bei der punktuell erhöhte organische Extrakte sowie PAK-Gehalte in der Auffüllung nachgewiesen wurden. Bei Baumaßnahmen und Erdarbeiten ist mit Mehrkosten für die Entsorgung von Bodenaushub bzw. Baugrubenwasser zu rechnen. Überschüssiger Erdaushub muss ordnungsgemäß abfallrechtlich eingestuft und verwertet oder beseitigt werden. Im Falle einer Nutzungsänderung zu einer sensibleren Nutzung hin (Entsiegelung der Fläche) werden weitere Oberbodenuntersuchungen gemäß BBodSchV empfohlen.

Unter Zugrundelegung der vom Büro Burmann, Mandel und Partner erstellten Altlastuntersuchung vom 12.03.2014 sowie der Gründungsbeurteilung vom 11.10.2024 befinden sich keine relevanten Bodenverunreinigungen auf dem untersuchten Grundstück Neugrabener Bahnhofstraße 26, 21149 Hamburg.

Bei der geplanten Bebauung ist jedoch die vorhandene Untergrundsituation zu berücksichtigen. Auf dem Gelände befinden sich schwach humose bis humose Auffüllungen, die bereichsweise Ziegel- und Betonreste enthalten. Diese Auffüllungen weisen einen erhöhten TOC-Gehalt auf, der zwar auf natürliche Einflüsse (Humusanreicherung, Bodenversauerung) zurückzuführen ist, jedoch zu erhöhten Entsorgungskosten beim Anfall von Bodenaushub führen kann. Die unter der Auffüllung befindlichen Sande weisen keine nennenswerten Verunreinigungen auf und könne ohne Einschränkung wiederverwertet werden. Es empfiehlt sich, die Erdarbeiten unter Berücksichtigung eines Bodenmanagements durchzuführen und die vorhandenen Auffüllungen getrennt von den gewachsenen Sanden auszukoffern und zu entsorgen.

Im Zuge der Gründungsbeurteilung wurden auf dem Grundstück zwei Grundwasserproben entnommen und auf die für eine mögliche Baugrubenwasserhaltung und -einleitung relevanten Standardparameter untersucht. Im Wasser wurden erhöhte Gehalte der Parameter abfiltrierbare Stoffe, Arsen und Nickel festgestellt, wobei die Allgemeinen Einleitbedingungen für das Einleiten von Abwasser in das öffentliche Schmutz- und Mischwassersiel eingehalten werden. Es ist daher mit erhöhten Schadstoffgehalten im Baugrubenwasser zu rechnen. Dies ist bei der Planung der Baumaßnahmen und Beantragung der Einleitungsgenehmigung für das Baugrubenwasser zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage des Grundstücks im Wasserschutzgebiet sind besondere Auflagen bezüglich des Einbaus von Bodenmaterial und den Erdarbeiten zu beachten. Die Gestaltung der Freiflächen hat unter Verwendung von unbelastetem Oberboden zu erfolgen, welcher die Vorsorgewerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) einhält. Die Anforderungen der §§ 6 ff. der BBodSchV an das Auf- und Einbringen von Materialien auf und in den Boden sind einzuhalten.

2.3.14

Nr.	**1058**
eingereicht am	22.10.2025
Einreicher*in/Institution	**BUKEA-Energie und Klima**
Abteilung	

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Referat Kommunale Wärmeplanung der BUKEA nimmt zur TöB-Beteiligung im B-Plan-Verfahren Neugraben-Fischbek 74 - wie folgt - Stellung:

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Wärmenetz "Verbund Süd" der Hansewerk Natur GmbH. Im weiteren Verfahren sollte der Anschluss der neu zu errichtenden Gebäude an dieses Netz geprüft werden. Darüber hinaus wird mit Bezug auf die Wärmeversorgung auf das aktuelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) von 2024 verwiesen, welches für Neubauten in Neubaugebieten einen Mindestanteil von 65% erneuerbarer Energien vorsieht. Die möglichen Erfüllungsoptionen sind in § 71 GEG dargestellt. Die Einhaltung des GEG ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden gem. § 16 HmbKliSchG i.V.m. der Photovoltaikpflicht-Umsetzungsverordnung (PVUmsVO) mindestens 30 % der Bruttodachfläche für Photovoltaikanlagen genutzt werden müssen.

Es wird darüber hinaus empfohlen, einen möglichst hohen Gebäudeeffizienzstandard (z. B. Effizienzhaus 40) zu errichten, um den Wärmebedarf bzw. die benötigte Wärmeleistung des Quartieres möglichst niedrig zu halten. Eine Absicherung des Gebäudeeffizienzstandards könnte beispielsweise über den zu schließenden städtebaulichen Vertrag erfolgen.

2.3.15

Nr.	**1068**
eingereicht am	10.11.2025
Einreicher*in/Institution	**BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung**
Abteilung	LP

Stellungnahme

Der letzte Satz in der Festsetzung gemäß § 2 Nr. 18 des Verordnungsentwurfs des Bebauungsplans sollte gestrichen werden, da die genutzte Formulierung zur Beschränkung der Beleuchtung auf ein „notwendiges Maß“ zu unbestimmt ist. Der Satz ist auch nicht mehr Bestandteil der in DiPlan-Wissen hinterlegten Musterfestsetzung.

2.3.16

Nr.	**1049**
eingereicht am	10.11.2025
Einreicher*in/Institution	**BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung**
Abteilung	LP
Planunterlage	Verordnung

Stellungnahme

LP21 regt an in § 2 Nr. 16, den letzten Satz, wie folgt um zu formulieren:“ *Für je angefangene…Hierbei können auf dem jeweiligen Baugrundstück ~~vorhandene Bäume angerechnet werden, sofern sie zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt sind (siehe Planbild)~~. als erhaltenswert festgesetzte Bäume angerechnet werden.“*

2.3.17

Nr.	**1063**
eingereicht am	30.10.2025
Einreicher*in/Institution	**Bezirksamt Harburg - MR 5**
Abteilung	Fachamt Management des öffentlichen Raums - Wasserwirtschaft

Stellungnahme

MR5 begrüßt die geplante Entwässerung. Die Zuständigkeit für die Prüfung dieses Gutachtens liegt jedoch bei der BUKEA.

2.3.18

Nr.	**1036**
eingereicht am	08.10.2025
Einreicher*in/Institution	**Hamburg Wasser**
Abteilung	Erschließungen und Baurechtsverfahren

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Stn vom 2.12.2024 bleibt weiterhin bestehen.

Datum 2.12.2024

Unser Zeichen: Ihr Zeichen: Ihre Nachricht vom: Unsere Nachricht vom:

Bebauungsplan-Entwurf Neugraben-Fischbek 74 (Neugrabener Markt)

hier: TöB-Beteiligung, Stellungnahmeverschickung

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben erhalten Sie die Stellungnahme der Hamburger Stadtentwässerung AöR und der Hamburger Wasserwerke GmbH zum o.g. Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74.

Stellungnahme der Hamburger Stadtentwässerung (HSE):

Grundsätzlich bestehen seitens der HSE keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des B-Plans Neugraben-Fischbek 74.

Das B-Plangebiet wird im Norden durch die Straße Neugrabener Markt, im Osten durch die Neugrabener Bahnhofsstraße und im Süden durch die Straße Scheideholzweg begrenzt. In den Straßen sind öffentliche Schmutz- und Regenwassersiele vorhanden.

Das Regenwasser der Neubauten des B-Plangebiets soll nach Vorgabe der Wasserwirtschaft Harburg versickert werden.

Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandenen Schmutzwassersiele eingeleitet werden.

Hamburger Wasserwerke GmbH
Billhorner Deich 2 · 20539 Hamburg
Telefon 040 7888 0
info@hamburgwasser.de
www.hamburgwasser.de

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Staatsrat Anselm Sprandel
Geschäftsführung:
Ingo Hannemann
Gesine Strohmeyer

Hamburg Commercial Bank AG
IBAN: DE 33210500000143115100
BIC: HSHNDEHHXXX
UST-IdNr.: DE 118509750
Steuer-Nr.: 27/112/01192

Handelsregister des
Amtsgerichts Hamburg
HRB Nr. 2356

Zertifiziert nach
EMAS III VO

Ein Unternehmen von HAMBURG WASSER

Stellungnahme der Hamburger Wasserwerke (HWW):

Gegen den o.g. Bebauungsplanentwurf werden seitens der Hamburger Wasserwerke GmbH keine Einwendungen erhoben.

Wir schicken Ihnen Auszüge aus unseren Bestandsplänen. Wie Sie daraus entnehmen können, sind Teilbereiche der gekennzeichneten Fläche von uns berohrt.

Für die Richtigkeit unserer Unterlagen können wir keine Gewähr übernehmen. Setzen Sie sich deshalb bitte - insbesondere wegen der örtlichen Angabe aller unserer Anlagen - mit unserem zuständigen Netzbetrieb Süd (040-7888-36222) in Verbindung.

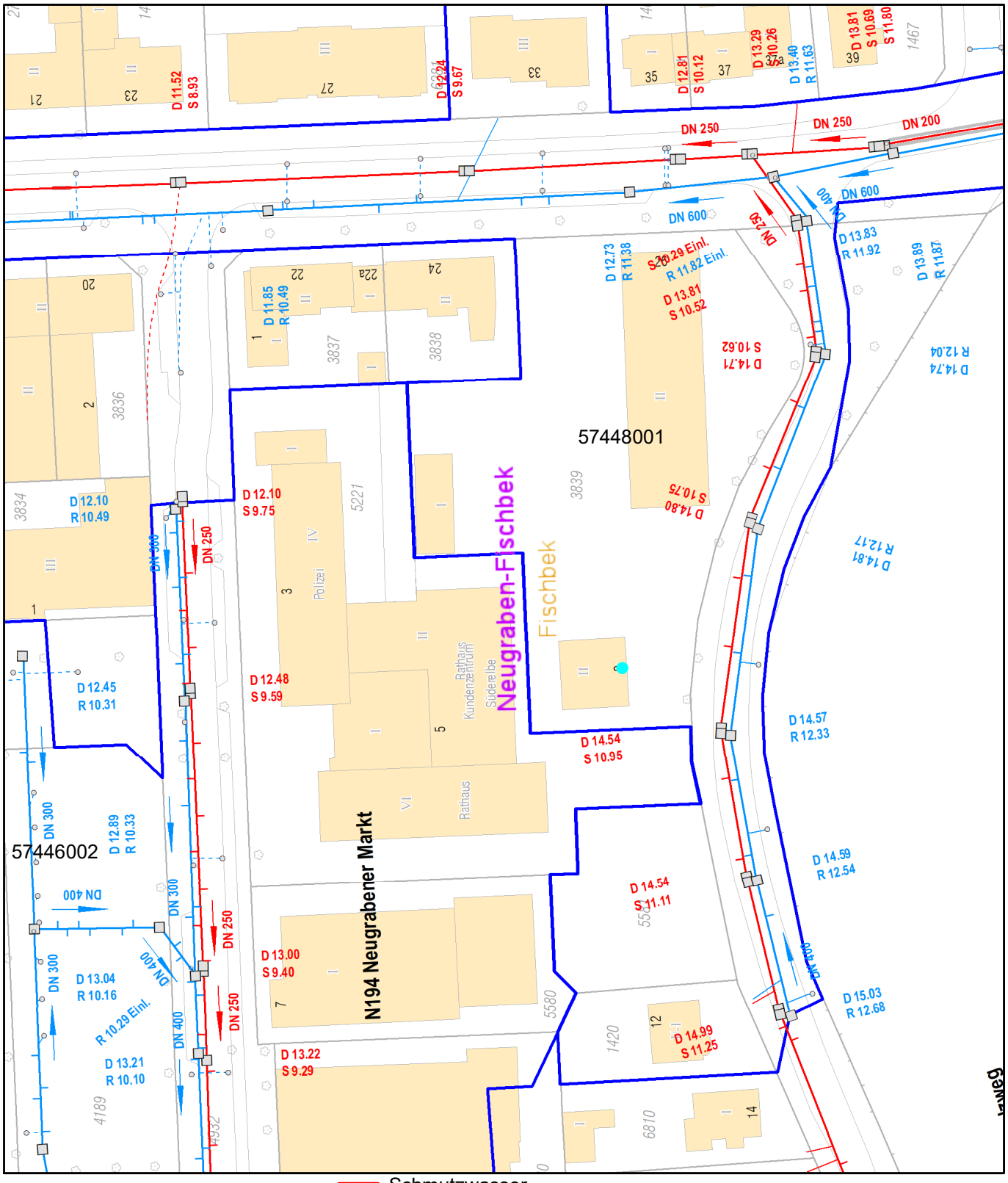
Wir bitten Sie, unsere bestehenden Anlagen bei Ihrer Planung zu berücksichtigen, damit kostspielige Leitungsumlegungen vermieden werden.

Sowohl die Leitungen im Neugrabener Bahnhof als auch im Scheideholzweg haben eine ausreichende Kapazität für die Versorgung der 68 WE. Die Löschwasserkapazität des Netzes liegt bei 96 m³/h, Hydranten sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Damit sind auch die Anforderungen an die Löschwasserversorgung erfüllt.

Des Weiteren machen wir darauf aufmerksam, dass eine Wasserversorgung des im Plan erfassten Gebietes nur möglich ist, wenn wir rechtzeitig vor Beginn der zusätzlichen Bebauung einen formlosen Antrag auf Wasserversorgung mit näheren Angaben, aus denen sich der zu erwartende Wasserbedarf ergibt, erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen



HAMBURG WASSER

Leitungsbestandsplan
Hamburger Stadtentwässerung AöR
Billhorner Deich 2, 20539 Hamburg
040-7888-82129, -15, -13, -12 anlageninfo@hamburgwasser.de

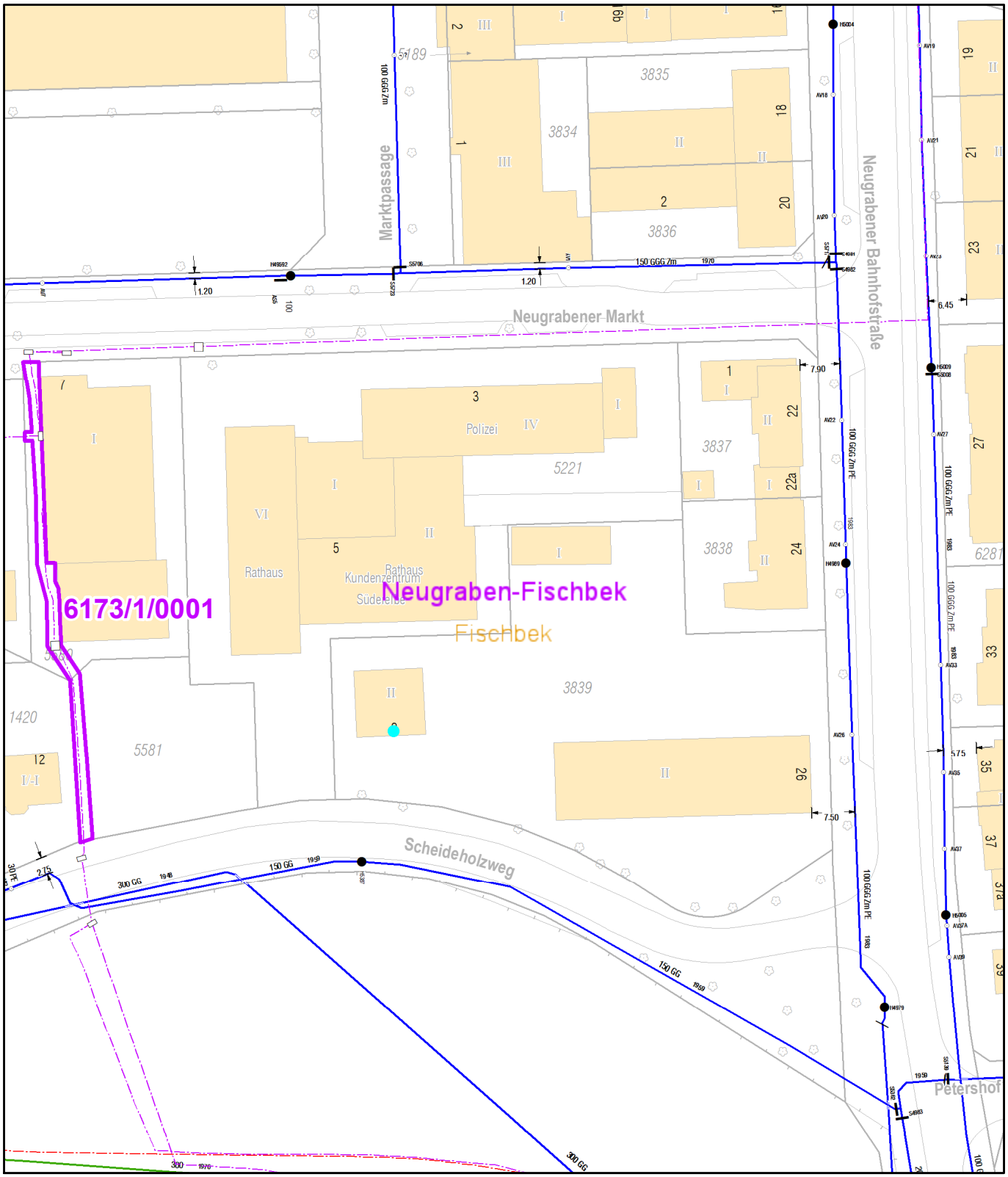
E 21
Infrastrukturkoordination und Erschließungen

HSE

Maßstab
1:1 000

Datum
27.11.2024

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Insoweit sind insbesondere die Angaben über die exakte Lage und Abmessungen der Anlagen vor Ort in Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetrieb durch Aufgrabungen zu überprüfen.



Trinkwasserleitung
Rohwasserleitung
Kabeltrasse WW
Kabeltrasse D32
Bauprojekte
Dienstbarkeit

HAMBURG WASSER

Leitungsbestandsplan
Hamburger Wasserwerke GmbH
Billhorner Deich 2, 20539 Hamburg
040-7888-82129, -15, -13, -12 anlageninfo@hamburgwasser.de

E 21
Infrastrukturkoordination und Erschließungen

HWW

Maßstab
1:1 000

Datum
27.11.2024

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Insoweit sind insbesondere die Angaben über die exakte Lage und Abmessungen der Anlagen vor Ort in Abstimmung mit dem zuständigen Netzbetrieb durch Aufgrabungen zu überprüfen.