Entwurf zur öffentlichen Auslegung, Stand: 28.10.2026

Begründung zum Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74 „Neugrabener Markt“

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Harburg

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass der Planung 4
2 Grundlage und Verfahrensablauf 5
3 Planerische Rahmenbedingungen 5
3.1 Raumordnung und Landesplanung 5
3.1.1 Flächennutzungsplan 5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz 6
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen 6
3.2.1 Bestehendes Planrecht 6
3.2.2 Denkmalschutz 6
3.2.3 Bodenbelastungsverdächtige Flächen 7
3.2.4 Kampfmittelverdacht 7
3.2.5 Gewässer- und Hochwasserschutz 7
3.2.6 Natur-, Landschafts- und Bodenschutz 8
3.2.7 Baumschutz 8
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen 8
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne 8
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen, Gutachten 12
3.4 Angaben zum Bestand / Örtliche Verhältnisse 13
4 Umweltbericht 15
5 Planinhalt und Abwägung 16
5.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO) 16
5.1.1 Art der baulichen Nutzung 16
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 18
5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise 21
5.2 Erschließung und Verkehr, Verkehrsflächen 24
5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 24
5.2.2 Verkehrliche Auswirkungen 24
5.2.3 Ruhender Verkehr / Tiefgarage 25
5.3 Versorgungsflächen 26
5.4 Denkmalschutz 27
5.5 Gestalterische Festsetzungen 27
5.6 Lärmschutz 28
5.7 Wasser (Oberflächenentwässerung, Grundwasserschutz) 30
5.7.1 Oberflächenentwässerung 30
5.7.2 Grundwasserschutz 32
5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege 33
5.8.1 Baumschutz, Landschaftsschutz 33
5.8.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen 34
5.8.3 Artenschutz 37

5.8.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb/ außerhalb des Plangebiets 40
5.9 Klimaschutz und Anpassungen an die Auswirkungen des Klimawandels 40
5.9.1 Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken 40
5.9.2 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen 41
5.10 Abwägungsergebnis 42
5.11 Nachrichtliche Übernahmen 44
6 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung, Bodenordnung 45
7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen 45
8 Flächen- und Kostenangaben 45
8.1 Flächenangaben 45
8.2 Kostenangaben 45

Anhang Gehölzbeispielliste für den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74

1 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 74 (Neugrabener Markt) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Bereich um das ehemalige Ortsamt Süderelbe im Bezirksentlastungszentrum Neugraben städtebaulich weiterzuentwickeln. Das Zentrum Neugraben bietet für den Stadtteil Neugraben-Fischbek neben aktuellen Konversions- und Entwicklungsprojekten auch in seinem Kernbereich noch attraktive Nachverdichtungspotenziale im bestehenden Siedlungszusammenhang.

Das Plangebiet bildet den südlichen Rand des Neugrabener Zentrums. Durch den teilweisen Wegzug ehemals prägender öffentlicher Einrichtungen befindet es sich derzeit in einem städtebaulich-funktionalen Wandel. In diesem Zusammenhang wurde durch einen privaten Projektentwickler der Entwurf für ein Wohnungsbauvorhaben mit ca. 67 geförderten Wohnungen und einer Tiefgarage auf dem Grundstück des ehemaligen Neugrabener Postamts und Postverteilzentrums vorgelegt.

Der bestehende Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 32 aus dem Jahr 1972 sieht keine Wohnnutzungen im beabsichtigten Umfang sowie nicht das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung vor (vgl. Ziffer 3.2.1). Zudem entspricht der Bebauungsplan nicht mehr den gewandelten städtebaulichen Zielvorstellungen für das Plangebiet. Der Bezirk Harburg hat für den Stadtraum um den Neugrabener Markt bis um den S-Bahnhof Neugraben Leitlinien der städtebaulichen Entwicklung im Rahmenplan Zentrum Neugraben (zuletzt fortgeschrieben 2018) formuliert, die auf eine Erhöhung des Wohnanteils, eine städtebauliche Verdichtung und Aufwertung des Zentrums abzielen. Die Änderung des bestehenden Planrechts ist somit städtebaulich erforderlich.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226 S. 1, 55) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens sowie für eine angemessene städtebauliche Verdichtung des Plangebiets insgesamt geschaffen werden. Die Funktion und Attraktivität des Bezirksentlastungszentrums insgesamt soll dabei gestärkt und der Anteil von Wohnnutzungen in zentraler Lage erhöht werden. Mit der Entwicklung eines urbanen Quartiers soll ein attraktiver und verträglicher Nutzungsmix innerhalb des Plangebiets ermöglicht werden.

Die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB sind gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung auf einer bereits heute vollständig bebauten Fläche in einem innerstädtischen Bereich.
- Es wird insgesamt eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m^2 festgesetzt.
- Das Vorhaben löst nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

Von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts kann daher abgesehen werden.

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet befindet sich südlich des Fußgängerbereichs Neugrabener

Markt / Marktpassage unmittelbar südlich der Straße Neugrabener Markt sowie westlich der Neugrabener Bahnhofstraße und nördlich der Straße Scheideholzweg. Das Gebiet bildet den südlichen Abschluss des zentralen Bereichs des Bezirksentlastungszentrums. Es umfasst neben dem ehemaligen Ortsamt und dem Polizeikommissariat an der Straße Neugrabener Markt zwei Privatgrundstücke mit Wohn- und Geschäftsbebauung an der Neugrabener Bahnhofstraße sowie das ehemalige Gelände des Postamts und Postverteilzentrums Neugraben an der Neugrabener Bahnhofstraße 26 / Scheideholzweg 2.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das BauGB. Das Planverfahren wurde durch das Bezirksamt Harburg eingeleitet und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 6. Dezember 2024 bis 20.Dezember 2024 durchgeführt. Am 2. Dezember 2024 fand die Grobabstimmung statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 2. Dezember 2024 (Amtl. Anz. Nr. 2 vom 7. Januar 2025 S. 36) als Öffentliche Plandiskussion am 20. Januar 2025 stattgefunden. Ergänzend wurden Unterlagen zum Bebauungsplanentwurf im Zeitraum vom 10. Januar 2025 bis 27. Januar 2025 im Internet auf den Seiten des kostenlosen Dienstes „Bauleitplanung online“ zur Verfügung gestellt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist der Bereich des Plangebietes nahezu vollständig als „Gemischte Baufläche, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dargestellt. An der südlichen Grenze des Plangebiets ist ein schmaler Bereich entlang der Straße Scheideholzweg als Teil der südlich und südöstlich anschließenden Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

Mit dem Ziel, ein urbanes Gebiet zu entwickeln und die Durchmischung des Plangebiets mit Wohn-, Versorgungs-, Gewerbe-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen zu ermöglichen, entspricht die Planung somit den Zieldarstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, es sind keine Änderungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBI. S. 363) stellt das Plangebiet als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und einen schmalen Bereich im Süden als Milieu „Wald“ dar. Durch den „verdichteten Stadtraum“ ist in Nord-Süd-Richtung eine „Grüne Wegeverbindung“ verzeichnet.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum 13a „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dar.

Mit den zuvor genannten Zielen der Planung steht der Bebauungsplan somit nicht im Widerspruch zu der Zieldarstellung des Landschaftsprogramms sowie der Fachkarte Arten- und Biotopschutz, sodass keine Änderungen dieser Planwerke erforderlich sind.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehendes Planrecht

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 32, festgestellt am 6. März 1972. Das Plangebiet erfasst die östliche Teilfläche des Bebauungsplans, welche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Postamt bzw. mit der Zweckbestimmung Ortsamt, Gesundheitsamt, Bücherhalle, Altentagesstätte und als Sondergebiet Ladengebiet festgesetzt ist. Die Straßenflächen der Straßen Neugrabener Markt, Neugrabener Bahnhofstraße und Scheideholzweg sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Im Bereich des Plangebiets sind drei überbaubare Flächen festgesetzt, jeweils auf den beiden Flächen für den Gemeinbedarf und in dem Sondergebiet Ladengebiet. Für das (ehemalige) Postamt ist eine geschlossene Bauweise mit höchstens drei Geschossen und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer maximalen Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Auf der Gemeinbedarfsfläche für das Ortsamt etc. sind keine weiteren Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Für das Sondergebiet Ladengebiet ist entsprechend des bereits zur Planerstellung verzeichneten Bestandes eine geschlossene Bauweise mit höchstens zwei Geschossen festgesetzt. Im Ladengebiet sind nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, im Obergeschoß auch Räume für freie Berufe und Betriebswohnungen zulässig.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet und unmittelbar angrenzend befinden sich Objekte, die als Denkmäler geschützt nach § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBI S. 142), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBI S. 680) und in der Denkmalliste unter den ID-Nummern 45462 und 45463 eingetragen sind. Es handelt sich um den 1975/1976 errichteten Gebäudekomplex des ehemaligen Ortsamtes Süderelbe und der ehemaligen Polizeirevierwache mit der Anschrift Neugrabener Markt 3 und 5 innerhalb des Plangebiets. Außerdem befindet sich unmittelbar westlich des Plangebiets angrenzend die 1978/79 errichtete Bücherhalle Süderelbe. Die beiden Einzelobjekte sowie das Ensemble aus beiden Objekten wurden 2019 aufgrund ihrer geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung und des maßgeblichen Beitrags zu den charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes unter Schutz gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass Veränderungen genehmigungspflichtig gemäß §§ 8-11 DSchG sind.

Der Denkmalschutz wird nachrichtlich als Kennzeichnung der Einzelanlage sowie des Ensembles in der Planzeichnung aufgenommen.

Erhaltungsverordnungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Übrigen befinden sich keine eingetragenen Bodendenkmäler im Plangebiet. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass überall im Boden unbekannte Bodendenkmäler liegen können und grundsätzlich § 17 DSchG gilt. Demnach gilt für den Fall von jeglichen Funden, die bisher unbekannte Bodendenkmäler sein könnten, die Pflicht, den Fund unverzüglich anzuzeigen und die zu seiner Sicherung und Erhaltung ergehenden Anordnungen zu befolgen. Veränderungen unterliegen grundsätzlich dem Genehmigungsvorbehalt gemäß § 9 DSchG.

3.2.3 Bodenbelastungsverdächtige Flächen

Im Fachinformationssystem Altlasten (Altlasthinweiskataster) sind für das Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen verzeichnet.

Für das Grundstück Neugrabener Bahnhofstraße 24, 21149 Hamburg-Harburg ist im Bodenzustandsverzeichnis der Standort einer ehemaligen chemischen Reinigung eingetragen. Die Fläche wird unter der Nummer 5626-106-00 mit der Einstufung „Verdacht ausgeräumt, Handlungsbedarf bei Nutzungsänderungen“ geführt. Bei einer orientierenden Untersuchung im Jahr 1997 konnte der Verdacht auf eine Untergrundverunreinigung nicht bestätigt werden. Allerdings wurde eine ca. 0,2 m bis ca. 1,0 m mächtige Auffüllung erschlossen, bestehend aus Sanden, teilweise mit Resten aus Bauschutt, Holz und Ziegeln sowie Schlacke versetzt, die punktuell einen erhöhten PAK-Gehalt aufwies. Bei Baumaßnahmen und Erdarbeiten ist mit Mehrkosten für die Entsorgung von Bodenaushub bzw. Baugrubenwasser zu rechnen. Überschüssiger Erdaushub muss ordnungsgemäß gemäß LAGA-Richtlinien, den Anforderungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen, abfallrechtlich eingestuft und verwertet oder beseitigt werden. Im Falle einer Nutzungsänderung zu einer sensibleren Nutzung hin (Entsiegelung der Fläche) werden weitere Oberbodenuntersuchungen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) empfohlen.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Es liegen keine Informationen über das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben oder Eingriffen in den Baugrund die Grundstückseigentümerin bzw. der Grundstückseigentümer oder eine von ihr bzw. ihm bevollmächtigte Person im Vorfeld die Kampfmittelfrage klären muss. Für eine Einstufung der Fläche bzgl. ihres Gefährdungspotentials auf Kampfmittel muss nach § 6 der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfmittelVO) vom 23. Dezember 2025 (HmbGVBl. S. 851) ein Antrag bei der Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV) gestellt werden.

3.2.5 Gewässer- und Hochwasserschutz

Es gilt die Verordnung über das Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch / Harburger Berge (SüderelbWasSchGebV) vom 17. August 1993 (HmbGVBl. 1993, S. 228), zuletzt geändert durch

Änderungsverordnung zur SüderelbWasSchGebV vom 3. Juni 2025 (HmbGVBl. S. 390). Das Plangebiet liegt vollständig in der Schutzzone III, die entsprechenden Richtlinien für bautechnische Maßnahmen und die Verbote nach § 5 SüderelbWasSchGebV sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Risikogebiets Flusshochwasser und außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

3.2.6 Natur-, Landschafts- und Bodenschutz

Es sind keine Schutzgebietsausweisungen nach § 23 – 28 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87 S. 1, 4) in Verbindung mit § 10 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), (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Nationalpark, Naturpark, Biosphärenreservat) im Plangebiet vorhanden.

Es sind keine gemäß § 30 Absatz 2 BNatSchG i.V.m. § 14 HmbBNatSchAG geschützten Biotope im Plangebiet vorhanden.

In ca. 1,5 km Entfernung nördlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet Moorgürtel, das überwiegend als extensives Grünland genutzt wird. Innerhalb des Naturschutzgebiets und damit ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet Moorgürtel. Beide Schutzgebiete sind Teil eines Natura 2000 Gebiets. Eine Betroffenheit ist aufgrund des räumlichen Abstandes des Plangebiets nicht anzunehmen. Dies gilt ebenso für das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide, dessen Ausläufer sich östlich und südlich des Plangebiets in jeweils ca. 800 m Entfernung befinden.

3.2.7 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126).

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Hamburger Maß

Gemäß der Leitlinie „Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (2019) sind Senat und Bezirke dazu aufgefordert, dafür zu sorgen, dass in der Bauleitplanung die Orientierungswerte der Grund- und Geschossflächenzahlen des § 17 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) in den Baugebieten möglichst ausgenutzt werden. Darüber hinaus soll jeweils geprüft werden, ob aus städtebaulichen Gründen auch eine Überschreitung vertretbar ist.

Das Plangebiet liegt im Bereich der „Äußeren Stadt“, in welcher in unterschiedlichen Typologien erhebliches Potenzial zu mehr städtebaulicher Dichte besteht. Insbesondere sind solche

Bereiche der Äußeren Stadt für eine Erhöhung der Dichte geeignet, die durch öffentlichen Nahverkehr gut erschlossen sind, in Zentren und entlang von Magistralen oder Hauptverkehrsstraßen liegen. Das Plangebiet befindet sich am Rande innerhalb des zentralen Bereichs des Stadtteilzentrums Neugraben sowie noch innerhalb des 600 m Radius um die Schnellbahnhaltestelle Neugraben mit Halt der Linien S3 und S5. Es ist somit den Stadträumen zu zuordnen, die bei der Aktivierung von Entwicklungspotenzialen gemäß der Leitlinie besonders im Fokus stehen.

Vertrag für Hamburg - Wohnungsneubau

Gemäß dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ im Zusammenhang mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ soll im Wohnungsneubau grundsätzlich ein Anteil von öffentlich geförderten Wohnungen entstehen. Auf privaten Grundstücksflächen ist gemäß Senatsbeschluss vom 22. Juni 2021 (Senatsdrucksache 2021/01548) in städtebaulichen Verträgen oder in einem Durchführungsvertrag ein Anteil von 35 % aller Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau (im 1., 2. und/oder 3. Förderweg) und darin enthalten bis zu 10 % aller Wohneinheiten mit einer Bindung für vordringlich Wohnungssuchende zu vereinbaren.

Wohnungspolitische Verordnungen

Da weiterhin mit einem andauernden Anstieg der absoluten Bevölkerungszahl der Freien und Hansestadt Hamburg bei gleichzeitig steigenden Wohnflächen pro Kopf gerechnet wird, spielt die Bereitstellung von zusätzlichen Wohneinheiten nach wie vor eine wichtige Rolle in der Stadtentwicklung. Mit dem Vertrag für Hamburg hat der Senat 2016 erstmals und in der Fortschreibung 2021 erneut das politische Ziel vorgegeben, jährlich mindestens 10.000 Wohneinheiten zu realisieren. Aufgrund der großen Wohnungsnachfrage in Hamburg und der begrenzten Flächenverfügbarkeit stellt die Innenentwicklung dabei ein zentrales Instrument zur Bereitstellung von Neubauflächen dar.

Es ist das erklärte städtebauliche Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg, an verkehrsgünstig gelegenen Standorten Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung zu fördern, d. h. bislang gering ausgenutzte Liegenschaften einer verdichteten Bebauung zuzuführen. Angesichts der weiterhin dringend benötigten Flächen für Wohnungsbau stehen unter dem Gesichtspunkt einer Schonung der Freiräume im unbebauten Außenbereich bereits erschlossene Flächen im baulichen Zusammenhang weiterhin im Fokus.

Der Bundesgesetzgeber hat dazu 2013 das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts erlassen, das im BauGB umgesetzt wurde. Weil die Freie und Hansestadt Hamburg eine Gemeinde ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (vgl. Kappungsgrenzenverordnung vom 8. August 2023, HmbGVBl. 2023, 267); wurden Mietpreisbegrenzungen erlassen. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23. Juni 2020 (HmbGVBl. 2020, S. 341) ist in Verbindung mit der Verordnung vom 25. November 2025 (HmbGVBl. 2025, S. 684) zu betrachten, die befristet bis Ende 2029 feststellt, dass die Freie und Hansestadt Hamburg als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) in der Fassung der

Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Hamburger Zentrenkonzept / Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Um die Verträglichkeit von Ansiedlungsvorhaben des Einzelhandels für die Hamburger Zentren zu gewährleisten, wurden 1996 die „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ beschlossen. Diese dienten einer Konkretisierung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplans und stellten zugleich ein Instrument zur Umsetzung dieser Ziele dar. Im Jahr 2014 wurden diese durch neue „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ fortgeschrieben und konkretisiert, um die durch die BauGB-Änderungen möglichen erweiterten Steuerungsmöglichkeiten zu nutzen. Die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel aus 2014 basieren auf dem Hamburger Zentrenkonzept. Dieses sieht die Konzentration von Versorgungseinrichtungen an zentralen Standorten vor, um die Zentren als Mittelpunkte der Stadtteile zu stärken, da diese zur Lebensqualität in einer Stadt beitragen. Das Plangebiet wird als Teil des Stadtteilzentrums eingestuft. Die „Leitlinien für den Einzelhandel“ beinhalten eine abschließende und verbindliche Konzeption, in der die Kriterien für eine verträgliche Ansiedlung von Einzelhandel benannt werden. Die Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel wurden im November 2019 fortgeschrieben. Die Ziele und Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel sind zu berücksichtigen.

Nahversorgungskonzept 2018 des Bezirks Harburg

Das bezirkliche Nahversorgungskonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Somit sind die Ergebnisse und Zielformulierungen des Nahversorgungskonzeptes für den Bezirk Harburg in den Abwägungsprozess der Planaufstellung einzustellen. Im Nahversorgungskonzept wird zum einen der Einzelhandelsbestand dargestellt, zum anderen wird die Nahversorgungssituation in den Stadtteilen analysiert und jeweilige Handlungsempfehlungen getroffen.

Das Plangebiet liegt dem bezirklichen Nahversorgungskonzept entsprechend im zentralen Versorgungsbereich Neugraben-Fischbeks und grenzt unmittelbar an die Hauptlage in der Marktpassage an. Hier hat in jüngerer Zeit eine städtebauliche Aufwertung mit Schwerpunkt bei der Nahversorgung stattgefunden, welche über eine sehr gute und differenzierte Ausstattung verfügt. Im weiter nördlichen Umfeld und entlang der Neugrabener Bahnhofstraße wird eine Restrukturierung und Stabilisierung des Einzelhandels empfohlen. Angesichts des deutlichen Bevölkerungswachstums im Stadtteil Neugraben-Fischbek kommt der Entwicklung des Zentrums Neugraben weiterhin eine hohe Bedeutung zu.

Grünes Netz Hamburg

Das Grüne Netz stellt die leitende, gesamtstädtische Freiraumstrategie der Stadt Hamburg dar und formuliert auf Basis des vorhandenen Grüns in der Stadt ein räumliches Zielbild der übergeordneten Vernetzung. Die zentrale Planfigur aus zwölf Landschaftsachsen und zwei Grünen Ringen legt sich als raumwirksames und gliederndes Gerüst über das Grün der Stadt und beschreibt die Entwicklungsrichtung dieser Räume als bedeutender Teil der blau-grünen

Infrastruktur Hamburgs. Die Landschaftsachsen und die Grünen Ringe verlaufen über bestehende Landschaftselemente wie Gewässerläufe, über Grünlagen wie die großen Parks und Friedhöfe und weiten sich in die Kultur- und Naturlandschaft des Umlands aus. Die gesamtstädtisch bedeutsamen Grünverbindungen bilden dazwischen eine kleinräumige, engmaschige Vernetzung.

Das Grüne Netz ist im Landschaftsprogramm dargestellt. Geringfügige fachlich begründete Aktualisierungen sind in der Fachkarte Grün Vernetzen dargestellt.

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74 liegt außerhalb des 2. Grünen Ringes im Siedlungsraum zwischen der Süderelbe/Moorgürtel-Landschaftsachse und der Reiherstieg/Fischbeker-Landschaftsachse. Öffentliche Grün- und Erholungsanlagen sind von der Planung nicht berührt.

Vertrag für Hamburgs Stadtgrün

Im „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ vom 22. Juni 2021 (Senatsdrucksache 21/01547) verpflichten sich die Hamburger Behörden, die Bezirksämter und die öffentlichen Unternehmen zum Schutz und Weiterentwicklung des Stadtgrüns bei gleichzeitiger Siedlungsentwicklung. Der Vertrag ist Teil der Einigung, die die Bürgerschaft 2019 mit der vom NABU initiierten Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ geschlossen hat (Drucksache 21/16980).

Gemäß der Einigung mit der Volksinitiative (Drucksache 21/16980) sind bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere regelhaft weitere öffentliche Grünanlagen zu schaffen, sofern sie nicht direkt an großen, bereits vorhandenen öffentlichen Parkanlagen liegen. Im Planverfahren ist zu prüfen, ob die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen durch bestehende Anlagen im Umfeld des Plangebiets sichergestellt ist.

Gründachstrategie für Hamburg

Im Rahmen des Planverfahrens ist die vom Senat am 8. April 2014 beschlossene „Gründachstrategie für Hamburg“ (Drucksache 20/11432) zu berücksichtigen. Ziel der Strategie ist es, eine nachhaltige Flächenentwicklung mit den Zielen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes zu verbinden. Im Planverfahren ist grundsätzlich zu prüfen, ob Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern festgesetzt werden können.

Strategie Grüne Fassaden

Als Ergänzung der Gründachstrategie und Baustein zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel ist im Frühjahr 2024 die „Strategie Grüne Fassaden“ (Drucksache 22/14976) vom Senat beschlossen worden. Im Planverfahren soll grundsätzlich geprüft werden, ob Fassadenbegrünungen an geeigneten Wänden festgesetzt werden können, um als Baustein des Hamburger Klimaplans und der Qualitätsoffensive Freiraum die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen.

Hamburger Klimaplan

Mit der zweiten Fortschreibung des Hamburger Klimaplans (Drucksache 22/12774) setzt der Senat die Klimaziele für Hamburg fest und unterlegt diese mit Maßnahmen. Sofern die Planung

von den Zielen und Maßnahmen des Hamburger Klimaplans berührt ist, sind diese im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Klimaanpassungsstrategie

Die Strategie zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel (Drucksache 22/18165) legt die Ziele und Maßnahmen für die gesamtstädtische Anpassung an den Klimawandel fest. Diese sind, soweit sie städtebauliche Relevanz besitzen, im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen, Gutachten

Artenschutz

Für das Plangebiet liegen Zwischenberichte des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags von Februar und Juli 2025 vor sowie der Abschlussbericht vom 9. Oktober 2025, die auf Grundlage von Ortsbegehungen eine Bestandserfassung sowie eine Potenzialanalyse umfassen und die artenschutzrechtliche Betroffenheit durch das Vorhaben überprüfen. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.8.3 dargestellt.

Baumgutachterliche Einschätzung

Es liegt eine baumgutachterliche Bestandsaufnahme vom Februar 2025 vor. Es wurden die öffentlichen und privaten Bäume im Umfeld des Neubauvorhabens Neugrabener Bahnhofstraße 26 / Scheideholzweg 2 erfasst. Der Baumbestand im Plangebiet umfasst darüber hinaus einzelne weitere Gehölze entlang der Straße Neugrabener Markt, die jedoch gutachterlich nicht erfasst wurden, da dort keine Veränderungsabsichten bekannt sind und diese zudem unter dem Vorbehalt des Denkmalschutzes stehen würden.

Die Ergebnisse des Baumgutachtens sind in Kapitel 5.8.1 berücksichtigt.

Darüber hinaus liegt ein Gutachten zur Stand- und Bruchsicherheit einer im Plangebiet stehenden Ulme vor sowie eine ergänzende Schalltomographie in Verbindung mit Zugversuchen an der Ulme, die den Erhalt des Baumes nach Durchführung von verkehrssichernden Maßnahmen bestätigt.

Entwässerungskonzept

Für das Plangebiet liegt ein Entwässerungskonzept mit Stand 9. März 2026 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.7.1 zusammengefasst.

Lärmtechnische Untersuchung

Es wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt zur Klärung, ob die zukünftige Hauptnutzung Wohnen im Plangebiet möglich ist. Gegenstand der Untersuchung waren durch den Verkehr erzeugte sowie durch Parkplätze, den benachbarten Wochenmarkt sowie die Gasdruckregelanlage verursachte Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet. Auswirkungen planinduzierter Mehrverkehre auf die umliegende Nachbarschaft wurden zusätzlich begutachtet. Die Untersuchung liegt mit Datum vom 6. November 2025 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.6.1 dargestellt.

Verkehrstechnische Untersuchung

Im März 2025 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung zur Bewertung der verkehrlichen Abwickelbarkeit des erwarteten Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz sowie zur Bewertung der geplanten Verkehrserschließung durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.2.2 zusammengefasst.

3.4 Angaben zum Bestand / Örtliche Verhältnisse

Städtebaulich-räumlicher Bestand / Gebäudebestand und Nutzungen

Das Plangebiet am Rande des Stadtteilzentrums weist eine wechselnde bauliche Dichte auf und bildet den Übergang zwischen dem Stadtteilzentrum und den angrenzenden Wohnquartieren. Es ist im Bestand vollständig bebaut und überwiegend durch öffentliche Einrichtungen sowie an der Neugrabener Bahnhofstraße durch gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 1,4 ha.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück an der Neugrabener Bahnhofstraße 26 / Ecke Scheideholzweg eine zweigeschossige Bestandsimmobilie, die in den 1970er Jahren als zentrales Postamt Neugraben für die Deutsche Bundespost erbaut wurde und noch bis 2022 als Postbankfiliale genutzt wurde. Das Gebäude umfasste im Erdgeschoss eine Schalterhalle, Büros und Verwaltungsräume und das Postverteilzentrum im Obergeschoss sowie entsprechende Stellplatz- und Betriebsflächen auf dem Grundstück. Außerdem befindet sich auf dem Grundstück ein zweigeschossiges Wohngebäude mit der Adresse Scheideholzweg 2.

Weiterhin umfasst das Plangebiet den zwei- bis sechsgeschossigen denkmalgeschützten Gebäudekomplex des ehemaligen Ortsamtes und der örtlichen Polizeidienststelle, welche auch derzeit durch öffentliche Verwaltungsstellen - Dienstelle „Hamburg Service vor Ort“, Agentur für Arbeit und Polizeikommissariat 47 - genutzt wird. Im Übrigen liegen zwei gemischt genutzte Grundstücke an der Neugrabener Bahnhofstraße im Plangebiet, die bereits seit den 1960er Jahren ein- bis zweigeschossig bebaut sind und Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss sowie darüberliegende Wohnungen umfassen.

Räumliches Umfeld

Das Plangebiet bildet den südlichen Abschluss des funktionalen Zentrums Neugrabens. Unmittelbar nördlich schließt der Neugrabener Markt an, auf welchem mehrmals pro Woche ein Wochenmarkt stattfindet. Daran schließt sich die Fußgängerzone an, welche ein umfassendes Einzelhandelsangebot, Ärzte, Apotheke, Banken und weitere Dienstleistungen beherbergt. Entlang der Neugrabener Bahnhofstraße finden sich außerdem verschiedene Gastronomiebetriebe. Die Quartiersstruktur des Stadtteilzentrums Neugraben ist durch eine Mischung aus klein- und großflächigem Einzelhandel, Wohnungsbau und öffentlichen Einrichtungen geprägt.

Neben den öffentlichen Einrichtungen innerhalb des Plangebiets schließen sich unmittelbar westlich mit der öffentlichen Bücherhalle sowie dem Hallenbad Neugraben weitere öffentliche Einrichtungen an. Weiter südlich anschließend breiten sich überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägte Wohnsiedlungen aus, die bis an das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide reichen. Die östlich und im weiteren Verlauf westlich des Plangebiets anschließenden

Wohngebiete sind durch eine höhere Bebauungsdichte und überwiegend Mehrfamilienhäuser in verschiedenen Bebauungstypen geprägt.

Freiraumstrukturen und Topographie

Das allgemeine Höhenniveau des Bebauungsplangebiets liegt bei etwa 11,8 m bis 15 m über Normalhöhennull (ü NHN). Der höchste Punkt befindet sich im südwestlichen Teil des Plangebiets und erreicht rund 15 m ü NHN. Von Nordosten nach Südwesten steigt das Gelände im Plangebiet um rund 3 m an. Die Straßenfläche des Scheideholzweges liegt ca. 2 bis 2,5 m höher als die nördlich angrenzenden Grundstücke, so dass dort die Zufahrten von Süden ein deutliches Gefälle aufweisen. Dominierende Bodenart in diesem Bereich sind durchlässige Sande.

Das Plangebiet weist insgesamt einen hohen Grad an Versiegelung durch Bebauung sowie Nebenanlagen wie Verkehrs- und Stellplatzflächen auf. Entlang der Grundstücksgrenzen sowie straßenbegleitend findet sich siedlungstypischer Bewuchs durch Einzelbäume sowie Hecken und Sträucher. Lediglich im Umfeld des Ortsamtes und parallel zum Scheideholzweg am südlichen Rand des Plangebietes gibt es größere unversiegelte und vegetationsgeprägte Bereiche. Im Hofbereich des Postgrundstückes steht an der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine Ulme.

Auf öffentlichem Grund an den Straßen Neugrabener Markt im Norden und Neugrabener Bahnhofsstraße im Osten gibt es lineare Baumpflanzungen. Südlich angrenzend befindet sich ein rd. 100 m breiter dichtbewachsener Gehölzstreifen, welcher sich mit Unterbrechungen auf einer Länge von ca. 800 m in Ost-West-Richtung erstreckt.

Die nächstgelegenen Naturschutzgebiete sind das NSG Fischbeker Heide, dessen Ausläufer in ca. 800 m Entfernung nach Osten und Süden beginnen sowie das NSG Moorgürtel, welches in ca. 1.500 m Entfernung nördlich des Plangebiets beginnt.

Erschließung

Das Plangebiet liegt sehr verkehrsgünstig, ca. 600 m südlich des Neugrabener Bahnhofs (Schnellbahnhaltestelle) und Busbahnhofs sowie ca. 300 m südlich der Bundestraße 73 (B 73) Cuxhavener Straße. Der Bahnhof wird von den Schnellbahnlinien S3 und S5 bedient, auf welchen der Bahnhof Harburg innerhalb von rund 10 Minuten, der Hamburger Hauptbahnhof innerhalb von etwa 25 Minuten sowie die niedersächsischen Städte Buxtehude und Stade in rund 10 bzw. 30 Minuten erreichbar sind. In einem Radius von 150 m um das Plangebiet befinden sich drei Bushaltestellen, welche das Plangebiet an das Stadtbusnetz anschließen. Darüber hinaus besteht Anschluss an das Metrobusnetz mit der Linie 40.

Im motorisierten Individualverkehr ist die Erschließung des Plangebiets überörtlich über die Straße Neugrabener Bahnhofstraße und die Cuxhavener Straße (B 73) gegeben. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch die umgrenzenden Straßen Neugrabener Markt und Scheideholzweg erschlossen und an das örtliche Straßennetz angebunden. Über die Straße Bauernweide besteht eine weitere überörtliche Anbindung an den Bahnhof und die B 73.

Die jeweiligen Grundstücke sind über fünf Zufahrten von den Straßen Neugrabener Bahnhofstraße, Neugrabener Markt und Scheideholzweg erschlossen. Westlich angrenzend an das Plangebiet besteht eine Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen den Straßen

Neugrabener Markt und Scheideholzweg, über welchen die benachbarte Bücherhalle erschlossen wird. Entlang der Straße Neugrabener Bahnhofstraße befinden sich beidseitig Parkstände in Längsaufstellung. An der Straße Neugrabener Markt befinden sich innerhalb des Plangebiets fünf Parkstände in Längsaufstellung vor dem Polizeigebäude, die derzeit für die ausschließliche Nutzung durch die Polizei ausgewiesen sind.

Im Bestand sind im Plangebiet an der Neugrabener Bahnhofstraße elf Parkstände vorhanden, von denen einer für Menschen mit Gehbehinderung gekennzeichnet ist. Entlang der Straße Neugrabener Markt sind weitere fünf Parkstände vorhanden, die derzeit für die Nutzung durch die Polizei gekennzeichnet sind, was zukünftig entfällt.

Im Plangebiet ist es unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes nicht möglich, die Straßenverkehrsflächen für die Anlage neuer öffentlicher Parkstände zu erweitern.

Aufgrund der zentralen Lage und guten ÖPNV-Anbindung des Plangebiets, unmittelbar im Zentrum und in fußläufiger Nähe zum ZOB und zur Schnellbahnhaltestelle Neugraben, ist es vertretbar, im Plangebiet auf die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Besucherparkstände zu verzichten. Hier wird der Umsetzung der gewünschten städtebaulichen Neuordnung der Vorrang gegenüber der Schaffung öffentlicher Parkplätze eingeräumt.

Die Neugrabener Bahnhofstraße verfügt beidseitig über einen Radweg. Die Straßen Neugrabener Markt und Scheideholzweg sind beide verkehrsberuhigt als 30 km/h-Zone ausgewiesen. Die nächstgelegene StadtRAD-Station befindet sich am Bahnhof Neugraben sowie der Anschluss an die übergeordnete Radroute 18, die eine leistungsfähige Verbindung in die umliegenden Stadtteile bietet. Öffentliche Fahrradabstellanlagen befinden sich am Eingang des ehemaligen Ortsamtes in der Straße Neugrabener Markt sowie vereinzelt entlang der Neugrabener Bahnhofstraße. Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben private Fahrradabstellanlagen entlang des Hauptzugangs vom Scheideholzweg sowie im Innenhof vorgesehen.

Die fußläufige Erschließung des Plangebiets erfolgt über beidseitig angelegte Gehwege über das umliegende Straßennetz. Nördlich angrenzend befindet sich der Neugrabener Markt, der fußläufig erreichbar ist. Der Hauptzugang zum Neubauvorhaben erfolgt vom Scheideholzweg.

Die erforderlichen Versorgungsleitungen zur Ver- und Entsorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Schmutzwasser und Telekomunikation sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorhanden. Zur örtlichen Stromversorgung bestehen verschiedene Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Hamburger Energienetze GmbH.

4 Umweltbericht

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, da der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung einer Fläche und der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung dient und die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Weitere Bebauungsplanverfahren, die in einem engen räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang stehen, gibt es nicht. Die in § 13

a Absatz 1 Satz 1 BauGB benannte Grenze von 20.000 m^2 wird damit auch nicht kumulativ erreicht und die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren sind gegeben. Zudem liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) besteht oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 18. Juni 2026 (BGBl. I Nr. 183 S. 1, 5) zu beachten sind.

Aus den vorgenannten Gründen kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB zur Anwendung kommen. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind somit nicht erforderlich. Die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich Natur und Landschaft werden jedoch ermittelt und in die Abwägung eingestellt. Mögliche Betroffenheiten des Artenschutzes werden in Hinblick auf die Vollziehbarkeit des Plans geprüft.

5 Planinhalt und Abwägung

Mit dem Bebauungsplan wird eine städtebauliche Neuordnung des zentral im Stadtteil Neugraben gelegenen Plangebiets vorbereitet. Durch Nachverdichtung und Funktionserweiterung wird eine hohe Nutzungsdichte mit urbaner Prägung geplant, die sowohl die Wohnfunktion in zentraler Lage stärken als auch die Funktion des Stadtteilzentrums weiterentwickeln kann. Grundlage des Bebauungsplans ist das städtebauliche Konzept zur Neubebauung des ehemaligen Postgeländes mit Stand vom 8. September 2025.

Der sehr gut an den ÖPNV angebundene Standort wird genutzt, um einen Beitrag zur Schaffung neuen Wohnraums in zentraler Lage und der Versorgung der Bevölkerung mit gefördertem Wohnraum zu leisten. Die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen wie Dienstleistungs-, Versorgungs- und Einzelhandelseinrichtungen wird im Sinne einer vielfältigen und nachhaltigen Zentrumsentwicklung erweitert. Die bestehenden Nutzungen werden planungsrechtlich gesichert und darüber hinaus Vorhaben zur Umnutzung sowie zur Neubebauung ermöglicht.

5.1 Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen sowie öffentlichen Einrichtungen wird im Plangebiet ein urbanes Gebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan ermöglicht es somit in dieser zentralen Lage, eine bauliche Verdichtung und eine größere Bandbreite an Nutzungsarten als bisher zuzulassen. Das urbane Gebiet befördert ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten in einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege und trägt somit zu einer lebendigen und vielfältigen Stadtgesellschaft bei. Ein urbanes Gebiet orientiert sich hinsichtlich der zulässigen Nutzungen an einem Mischgebiet, doch anders als dort wird im urbanen Gebiet kein gleichwertiges Mischungsverhältnis der verschiedenen Nutzungen angestrebt.

Wohnen soll zukünftig im Plangebiet ein stärkeres Gewicht der Nutzungen bilden als bisher

und zu einer Belebung des Zentrums beitragen. Mit dem projektierten Gebäudekomplex auf dem Grundstück der ehemaligen Post an der Neugrabener Bahnhofstraße 26 / Scheideholzweg 2 wird kurzfristig die Erweiterung des Wohnraumangebots um rund 67 geförderte Wohnungen ermöglicht. Das Vorhaben entspricht den Zielen des Rahmenplans für das Zentrum Neugraben, nach welchen das Bezirksentlastungszentrum in seiner Funktion und Attraktivität gestärkt und dabei der Anteil von Wohnnutzungen in zentraler Lage erhöht werden soll.

Die bestehenden Nutzungen bleiben weiterhin zulässig, darüber hinaus werden perspektivische Entwicklungen auf den übrigen Grundstücken im Zuge von Umnutzungen oder Neubebauungen ermöglicht.

Für den denkmalgeschützten Gebäudebestand soll perspektivisch eine Änderung der Nutzungen ermöglicht werden, da die bisherigen Nutzungen durch öffentliche Verwaltungseinheiten zumindest teilweise aus dem Gebiet heraus verlagert werden. Für eine Nachnutzung kommen in Anbetracht des zentralen Standortes am Neugrabener Markt grundsätzlich alle für ein urbanes Gebiet prägenden Nutzungsarten (Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe, ergänzt durch soziale, kulturelle und andere Nutzungen, Arztpraxen usw.) in Frage. Aufgrund der vorhandenen Grundrisse, der gebäudetechnischen Ausstattung und den Anforderungen des Denkmalschutzes erscheint eine Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude zu Wohnzwecken für den überwiegenden Teil der Flächen weniger wahrscheinlich als eine Nachnutzung durch Büros, Praxen, kulturelle Einrichtungen oder Gewerbe.

In den Erdgeschosszonen entlang der Neugrabener Bahnhofstraße finden sich Flächen, die im Bestand gewerblichen Nutzungen vorbehalten sind. Die Ladengeschäfte tragen zu einer Belebung des öffentlichen Stadtraums und der Funktionalität des Versorgungszentrums bei und sollen weiterhin Bestandteil des Bebauungsplans sein. Es werden deshalb für den Bereich „(A)“ des urbanen Gebiets in den Erdgeschosszonen Wohnnutzungen gemäß § 6a Absatz 4 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung:

> *„In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des urbanen Gebiets sind in den Erdgeschossen Wohnnutzungen unzulässig.“*

Um insbesondere die Wohnqualität und Standortqualität für Gewerbebetriebe im Plangebiet zu sichern und städtebauliche Konflikte zu vermeiden, werden einzelne gewerbliche Nutzungen, die im urbanen Gebiet gemäß § 6a Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, die aufgrund ihrer Struktur aber konfliktträchtig sein können und von denen unerwünschte Störungen ausgehen können, ausgeschlossen, vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung:

> *„Im Plangebiet 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 Nummer 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), werden ausgeschlossen.“*

Mit dem Ausschluss von Spielhallen, von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbilds eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung Kunden anzuwerben versuchen. Durch diese offensive Werbung würde zudem die Seriosität des Auftritts der übrigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe gefährdet werden. Zudem würden die üblicherweise funktionslosen Schaufensterfronten von Vergnügungsstätten die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum negativ beeinflussen. Eine solche Entwicklung ist im Zentrum von Neugraben nicht gewünscht. Neben nachteiligen gestalterischen Auswirkungen geht mit den genannten Nutzungstypen häufig ein Verdrängungseffekt für andere gewerbliche Betriebe und Einrichtungen einher, da sie erfahrungsgemäß vergleichsweise höhere Flächenumsätze erwirtschaften können. Somit würde die Ansiedelung von Spielhallen die Versorgungsfunktion beeinträchtigen, wodurch der Neugrabener Zentrumsbereich geschwächt wird. Bei einer allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Nutzungen besteht für das urbane Gebiet die Gefahr, dass Nutzungen verdrängt werden bzw. die Ansiedlung neuer Nutzungen gehemmt wird, sensible Nutzungen beeinträchtigt werden und insgesamt der angestrebte Gebietscharakter verloren geht.

Tankstellen gemäß § 6a Absatz 3 Nr. 2 BauNVO werden ausgeschlossen, um das städtebauliche Ziel einer Blockrandbebauung und einer funktionalen Mischung aus Wohnen, öffentlichen Einrichtungen und kleinteiligem Gewerbe nicht zu gefährden. Bestehende Betriebe sollen erhalten und nicht durch großflächige Nutzungen verdrängt werden. Die verfügbaren Grundstücksflächen sind begrenzt und auf eine geschlossene nutzungsdurchmischte Bebauung ausgelegt. Tankstellen können insbesondere durch einen 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotentiale für die vorhandene und geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Ausdrücklich ausgenommen von dem Ausschluss sind hingegen Ladesäulen für die E-Mobilität.

Mit der Ausweisung eines urbanen Gebiets anstelle der bestehenden Flächen für den Gemeinbedarf sowie des Sondergebiets Ladengebiet sind keine Beeinträchtigungen von vorhandenen Nutzungen sowie von Eigentümerinnen und Eigentümern verbunden. Von den Änderungen sind keine Nutzungen im Bestand betroffen. Entsprechend können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan regelt für die Teilbereiche „(A)“ und „(B)“ des urbanen Gebiets das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe. Hingegen werden für den westlichen Bereich des urbanen Gebiets aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes für das dortige Gebäudeensemble keine Regelungen zum Maß der baulichen Dichte getroffen. Die Kubatur, Geschossigkeit sowie die prägende Firsthöhe von 42,49 m des zwei- bis sechsgeschossigen Gebäudekomplexes sind durch den Bestand eindeutig definiert und unterliegen den fachrechtlichen Anforderungen des Denkmalschutzes. Diese gewährleisten den Erhalt der städtebaulich

maßgeblichen Höhen- und Volumenentwicklung. Das Ensemble besteht aus unterschiedlich hohen, miteinander korrespondierenden Mauerwerksbauten und 22 Grad geneigten Pultdächern. Der Komplex besitzt Denkmalwert aufgrund seines maßgeblichen Beitrags zu den charakteristischen Eigenheiten des Stadtbildes. Über den Neugrabener Markt hinweg setzt sich die aus Richtung Bahnhof nach Süden führende Fußgängerzone in der Freitreppe nach oben hin fort, während der 17 m über Hofniveau auftragende, turmartige Pultdachgiebel des Ortsamtes mit Schriftzug und Uhr den Endpunkt dieser Achse markiert. Die Höhenfestsetzungen im übrigen Bebauungsplan orientieren sich an den tatsächlichen Gebäudehöhen des Ensembles, um eine angemessene städtebauliche Einbindung sicherzustellen und der Bedeutung des Komplexes Rechnung zu tragen. Der Fortbestand des Denkmalensembles ist grundlegende städtebauliche Planungsprämisse.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Mit dem Ziel einer städtebaulich angemessenen Verdichtung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes trifft der Bebauungsplan unterschiedliche Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Entlang der Straße Scheideholzweg sollen maximal fünf Vollgeschosse und entlang der Neugrabener Bahnhofstraße maximal vier Vollgeschosse zulässig sein. Für das Grundstück Neugrabener Markt 1 wird zeichnerisch festgesetzt, dass die Grundfläche des Erdgeschosses in nördlicher Richtung über die Baugrenze der Obergeschosse hinausgehen kann, um dem Bestand zu entsprechen und auch zukünftig eine angemessene Ladengrundfläche auf dem Grundstück zu ermöglichen.

Mit dem Ausschluss von weiteren Nicht-Vollgeschossen über dem jeweils obersten zulässigen Vollgeschoss wird verhindert, dass eine für den Quartierszusammenhang unmaßstäbliche Höhenentwicklung entsteht, vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung:

> *„Im Plangebiet sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.“*

Ebenso sollen deshalb technische Anlagen, Dachausgänge und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien nur bis maximal 3 m oberhalb der Oberkante-Rohdach des obersten zulässigen Geschosses errichtet werden dürfen. Um eine Einsehbarkeit aus der Fußgängerperspektive zu minimieren, müssen sie zudem um mindestens 2 m von der Innenkante der Attika eingerückt werden. Diese Beschränkungen sind erforderlich, um Beeinträchtigungen der Gebäudeansichten in der „Nahsicht“ zu verhindern. Höhere Anlagen oder Anlagen, die einen geringeren Abstand zur Attika einhalten, können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Ortsbilds gewahrt werden kann, vgl. § 2 Nummer 4 der Verordnung:

> *„In den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereichen des urbanen Gebiets dürfen technische Anlagen, Dachausgänge und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien 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.“*

Maximale Höhe baulicher Anlagen

Für das urbane Gebiet wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, um sicherzustellen, dass der First des Ortsamtes als Teil des Denkmalensembles am Neugrabener Markt 5 weiterhin die höchste bauliche Anlage im Umfeld bleibt. Für den Bereich südlich des Denkmalensembles entlang der Straße Scheideholzweg wird demnach festgesetzt, dass bauliche Anlagen das absolute Maß von 30 m ü NHN nicht überschreiten dürfen. Im westlichen Bereich entlang der Straße Neugrabener Bahnhofstraße gilt 28 m ü NHN als Höchstmaß.

Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahlen werden nicht festgesetzt, da das zulässige Bauvolumen durch Festsetzung von Höchstmaßen der Zahl der Vollgeschosse hinreichend bestimmt ist. Es ergeben sich rechnerisch mögliche Geschossflächenzahlen von ca. 2,25 bis 2,4. Diese Werte liegen im Rahmen der Orientierungswerte für ein urbanes Gebiet.

Grundflächenzahl

Dem Bebauungskonzept für das Grundstück der ehemaligen Post entsprechend wird die GRZ im Bereich „(B)“ des urbanen Gebiets auf das Höchstmaß von 0,5 festgesetzt. Für die nördlich anschließenden Grundstücke an der Neugrabener Bahnhofstraße, Bereich „(A)“ des urbanen Gebiets, sollen durch die Festsetzung einer GRZ von 0,6 Erweiterungen der Grundflächen ermöglicht werden, die im Bestand bislang unterhalb einer GRZ von 0,4 liegen. Die festgesetzten Höchstmaße der Grundflächenzahl bleiben zugunsten einer ortstypischen eher aufgelockerten Bebauung hinter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0,8 für urbane Gebiete zurück.

Um den Bedarfen an Nebenanlagen und Freiflächen entsprechen zu können, die sich im Rahmen gewerblicher Nutzungen, aber auch durch Wohnnutzungen ergeben und die typischerweise in urbanen Gebieten eine intensive Flächennutzung umfassen, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, über die Regelungen des § 19 Absatz 4 BauNVO hinaus überschritten werden darf. Für den Bereich „(B)“ wird eine Überschreitung bis zu einem Maß von 0,8 zugelassen, um dem Bebauungskonzept mit einer dem Gebäude vorgelagerten Tiefgarage zu entsprechen. Für den Bereich „(A)“ wird eine Überschreitung bis zu einem Maß von 0,9 zugelassen, da die Grundstücke an der Neugrabener Bahnhofstraße über einen nicht unerheblichen Flächenanteil verfügen, der straßenseitig im Bestand voll versiegelt ist und den öffentlichen Gehweg erweitert, vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung:

> *„In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des urbanen Gebiets ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Maß von 0,9 zulässig. In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich des urbanen Gebiets ist die Überschreitung der zulässigen*

Grundfläche gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Maß von 0,8 zulässig."

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt die überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch durch Baugrenzen fest, die sich weitgehend am Bestand sowie am vorliegenden Bebauungskonzept für das Grundstück Neugrabener Bahnhofstraße 26 / Scheideholzweg 2 orientieren.

Für das Baugrundstück Neugrabener Markt 1 wird die Baugrenze für die oberen Geschosse bis zur Flucht der denkmalgeschützten Nachbarbebauung zurückgesetzt, um dem Umgebungsschutz zu entsprechen und eine zukünftig viergeschossige Bebauung zu ermöglichen.

Zur Sicherung zeitgemäßer Wohnungsgrundrisse, zu denen auch die Schaffung von angemessenen privaten Freiräumen durch Balkone, Loggien, Erker oder Ähnlichem gehört, wird eine Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der Baugrenzen durch diese Bauteile getroffen. Es sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, ausreichend dimensionierte Balkone und Loggien für den wohnraumbezogenen Aufenthalt im Freien auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichten zu können. Die Festsetzung gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO erlaubt eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf höchstens 50 % der Länge der Fassade eines jeden Geschosses. Diese Dimensionierung ist an dem Tiefenmaß für angemessene und nutzbare Balkone orientiert. Gleichzeitig ist durch die Beschränkung der Tiefe und der Länge in Bezug auf die Fassade für untergeordnete Gebäudeteile grundsätzlich sichergestellt, dass keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes sowie der Fassadengestaltung entsteht. Ausgenommen sind Bereiche im Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender Bäume, um diese vor Beeinträchtigungen zu schützen, vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung:

„In dem mit „(B)" bezeichneten Teil des urbanen Gebiets kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker oder ähnliche untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf höchstens 50 vom Hundert (v.H.) der Länge der Fassade eines jeden Geschosses ausnahmsweise zugelassen werden, hiervon ausgenommen sind die Bereiche im Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender Bäume."

Bauweise

Es gilt die geschlossene Bauweise. Städtebauliches Ziel ist die Herstellung eines nach Osten weitgehend geschlossenen Blockrandes, der die Neugrabener Bahnhofstraße räumlich einfasst und eine lärmabschirmende Wirkung für die rückwärtigen Grundstücksbereiche ermöglicht.

Hinsichtlich der Umsetzung der geschlossenen Bauweise in einer Bestandssituation ist das nachbarschaftliche Rücksichtnahmegebot zu beachten, welches sich u.a. in § 22 Absatz 3 BauNVO wiederfindet: „*In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.*“

Die Bestandsanalyse des Plangebiets hat ergeben, dass sich aus der Betroffenheit genehmigter Gebäude innerhalb des Plangebiets besondere Anforderungen an die Grenzbebauung ergeben können, z.B. zur Wahrung einer ausreichenden Besonnung, oder da im Bestand Befensterungen an Wänden bestehen, die an Grundstücksgrenzen errichtet worden sind. Der Bebauungsplan setzt deshalb explizit fest, dass von der geschlossenen Bauweise im obersten Geschoss abgewichen werden kann, vgl. § 2 Nummer 7 der Verordnung:

> *„In den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereichen des urbanen Gebiets ist im obersten Geschoss eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise zulässig. Dachterrassen sind mit einem Grenzabstand von mindestens 2,5 m zulässig.“*

Auswirkungen auf die Besonnung durch Verschattung

Die DIN EN 17037 enthält als technische Norm eine detaillierte Beschreibung der methodischen Anforderungen zur Ermittlung der Besonnungszeiten auf der Fensterinnenseite der Fassaden. Die DIN EN 17037 enthält ebenso Empfehlungswerte für die anzustrebende Besonnungsdauer. Nach der DIN EN 17037 ist für mindestens einen Raum einer Wohneinheit eine Besonnungsdauer an einem Tag zwischen dem 1. Februar und 21. März zwischen 1,5 Stunden und 4 Stunden anzustreben. Der Wert von 1 Stunde 30 Minuten wird dabei als Qualitätsstufe „gering“ bezeichnet. Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) hat mit der Handreichung: Einheitliche Standards für Verschattungsstudien im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und Hinweise für die Abwägung (Stand Juli 2025) eine Besonnungsdauer von 1 Stunde 30 Minuten für die besondere urbane Situation und die bestehenden städtebaulichen Entwicklungsziele der Freien und Hansestadt Hamburg als auskömmlich bewertet.

Für das Bauvorhaben Neugrabener Bahnhofstraße 26 / Scheideholzweg 2 wurde im Rahmen einer Verschattungsstudie mithilfe eines dreidimensionalen Modells die Besonnungssituation nach Errichtung des konkret geplanten Neubauvorhabens betrachtet. Aufgrund der Lage und Ausrichtung der geplanten Neubebauung umfasste der Untersuchungsrahmen insbesondere die Bestandsbebauung an der Neugrabener Bahnhofstraße 24, die im Dachgeschoss eine Wohnung aufweist, deren Wohnräume nur über Fenster in Richtung Süden und damit in Richtung des Neubaus verfügt. Die weiteren Wohnungen in der Bestandsbebauung an der Neugrabener Bahnhofstraße 24 weisen eine ausreichende Besonnung auf.

Es zeigt sich, dass eine vollständig grenzständige Errichtung des Neubaus über alle vier Geschosse dazu führen würde, dass die betroffene Bestands-Dachgeschosswohnung an der Neugrabener Bahnhofstraße 24 am maßgeblichen Beurteilungsstichtag 21. März nur im Zeitraum von 9.15 Uhr bis 10.00 Uhr direkt besonnt würde. Der Zielwert der DIN EN 17037 von täglich 1,5 Stunden würde damit um 50 %, d.h. 45 Minuten verfehlt.

Aufgrund dieses Ergebnisses wurden alternative Simulationen durchgeführt. Zum einen wurde überprüft, wie sich ein Zurücksetzen des Baukörpers an der Bahnhofstraße 26 / Scheideholzweg 2 bis auf einen Grenzabstand, der einer offenen Bauweise entsprechen würde (d.h. hier ca. 5 m) auswirkt. Zum anderen wurde untersucht, welcher Effekt durch eine Abstaffelung des obersten Geschosses des Neubaus an der Bahnhofstraße 26 / Scheideholzweg erzielt werden könnte.

Die Ergebnisse zeigen, dass in beiden Fällen eine durchgehende Besonnung des Bestandsgebäudes an der Neugrabener Bahnhofstraße 24 von 9.15 Uhr bis 16.00 Uhr am 21. März gegeben wäre. In beiden Planungsfällen entspricht die tatsächliche Besonnungszeit somit der aufgrund der Ausrichtung der Gebäude theoretisch möglichen Besonnungszeit und erfüllt damit die Empfehlung der DIN EN 17037, die eine Mindestbesonnung von 1,5 Stunden pro Tag vorsieht.

Es ist somit nachgewiesen, dass eine Neubebauung in der festgesetzten geschlossenen Bauweise auch unter Wahrung nachbarschaftlicher Interessen, hier insbesondere der Besonnung von Bestandswohnungen, möglich ist. Selbst im Falle eines Neubaus ohne abgerücktes Obergeschoss besteht lediglich die Betroffenheit einer einzigen Wohnung, bei der ggf. mittels eines nachträglich zu installierenden Dachflächenfensters eine ausreichende Besonnung hergestellt werden könnte. Weiterhin besteht an der Grundstücksgrenze Bahnhofstraße 24 / Bahnhofstraße 22 eine vergleichbare Bebauungssituation wie die in der Verschattungsstudie untersuchte Situation an der Grundstücksgrenze Bahnhofstraße 26 / Bahnhofstraße 24. Die Ergebnisse der Prüfung sind übertragbar.

Die Variante des vollständigen Abrückens des Neubaus an der Bahnhofstraße 26 / Scheideholzweg von der Grundstücksgrenze würde dem städtebaulichen Ziel, eine geschlossene Blockrandbebauung zu entwickeln, widersprechen. Es verbleibt die Möglichkeit, durch eine Abstaffelung des obersten Geschosses auf die Bestandsituation zu reagieren. Ob diese Neubauvariante tatsächlich zur Anwendung kommen muss, kann zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vorausgesehen werden. Es ist auch denkbar, dass die angrenzenden Grundstückseigentümer kurz- oder mittelfristig ebenfalls von den durch den Bebauungsplan eröffneten Bebauungsmöglichkeiten Gebrauch machen und somit Neubauten entstehen, an die über alle Geschosse grenzständig angebaut werden kann.

Im Rahmen eines Screenings wurde zudem geprüft, ob die geplante Neubebauung relevante Beeinträchtigungen der Besonnung für die bestehenden Wohneinheiten auf der Ostseite der Neugrabener Bahnhofsstraße hervorrufen kann. Die Ergebnisse der Simulationen zeigen, dass weiterhin mind. von 14.00 bis 16.00 Uhr eine uneingeschränkte Besonnung gegeben ist. Damit wird der in Hamburg einschlägige untere Zielwert der DIN EN 17037 sicher erreicht und es sind keine erheblichen Auswirkungen festzustellen. Es ist zudem aufgrund der generell lockeren Bebauungsdichte anzunehmen, dass die meisten Wohneinheiten noch über weitere besonnte Fassadenorientierungen verfügen.

Die geplante Neubebauung im Süden des Gebiets selbst verfügt über eine durchgängige Besonnung von Süden, z.T. von Westen, ohne Einschränkungen durch eine Nachbarbebauung. Es ist daher von keinen Einschränkungen der Besonnungssituation auszugehen. Im Norden

des Plangebiets, auf den Flächen des ehemaligen Ortsamtes, ergibt sich aufgrund des Denkmalschutzes keine Veränderung der Bestandsgebäude. Es ist von keiner Veränderung der Besonnungsverhältnisse auszugehen.

5.2 Erschließung und Verkehr, Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird verkehrlich über die Straßen Neugrabener Bahnhofstraße, Neugrabener Markt sowie über den Scheideholzweg erschlossen. Es verfügt zudem über eine gute ÖPNV-Anbindung, die durch Buslinien sowie die nahegelegene Schnellbahnhaltestelle „Neugraben“ der Linien S3 und S5 gegeben ist. Darüber hinaus besteht Anschluss an das Metrobusnetz mit der Linie 40.

5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen der Straßen Neugrabener Markt und Neugrabener Bahnhofstraße sind bis zur Straßenmitte Bestandteil des Bebauungsplans und werden bestandsgemäß festgesetzt. Die Straßenfläche der Straße Scheideholzweg wird entsprechend des bisherigen Planrechts vollständig in das Plangebiet des Bebauungsplans aufgenommen. Die erforderlichen Straßenverkehrsflächen sind bereits im Bestand vorhanden, sodass keine zusätzlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan gesichert werden.

Die Nebenflächen weisen überwiegend eine anforderungsgerechte Breite auf. Am Scheideholzweg gibt es jedoch eine Abweichung zwischen der Darstellung im amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem und der tatsächlichen Situation vor Ort. Teile der heute als Gehweg genutzten und befestigten Flächen befinden sich planungsrechtlich auf privaten Grundstücksflächen. Zur Sicherung der bestehenden Nutzung werden diese Flächen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Gehweg am Scheideholzweg ist im Bestand mindestens 2,13 m bzw. überwiegend 2,25 m breit (zuzüglich 0,15 m Bordstein) und damit schmaler als die in den Regelwerken für Stadtstraßen (ReStra) genannten Regelmaße von 2,65 m. Da der Gehweg nicht unmittelbar an eine Gebäudeflucht grenzt, wird eine Abweichung von den genannten Regelmaßen als vertretbar angesehen. Zugunsten des Erhalts des prägenden Baumbestands entlang des Scheideholzwegs, dem ein besonderes Gewicht beigemessen wird, wird auf die Vergrößerung des öffentlichen Gehwegs verzichtet. Um die tatsächliche Situation zu verbessern, ist beabsichtigt, die Pflasterung im Bereich der Zuwegung zum Neubauvorhaben auf dem privaten Grundstück aufzuweiten.

Die Grundstücke werden weiterhin über Zufahrten von den Straßen Neugrabener Bahnhofstraße, Neugrabener Markt und Scheideholzweg erschlossen, welche in ihrer Lage zeichnerisch festgesetzt werden. Für die im Blockinnenbereich neu geplante Tiefgarage wird eine neue, zusätzliche Zu- und Ausfahrt zur Neugrabener Bahnhofstraße vorgesehen.

5.2.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen des Neubaus, der möglichen Verdichtung vorhandener Bauten und dessen Verträglichkeit im Hinblick auf das bestehende Straßenverkehrsnetz wurden im Mai 2025 im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht. Dabei wurden die Auswirkungen der Bauvorhaben auf die zwei angrenzenden Knotenpunkte

Neugrabener Bahnhofstraße/ Petershof/ Scheideholzweg und Süderelbebogen/ Cuxhavener Straße/ Neugrabener Bahnhofstraße sowie die Anbindung der Tiefgarage an die Neugrabener Bahnhofstraße betrachtet.

Die verkehrsgutachterliche Überprüfung hat ergeben, dass die angrenzenden Straßen und Knotenpunkte für die prognostizierten Verkehre ausreichend leistungsfähig sind. Durch die Planung ergeben sich keine erheblichen Mehrverkehre. Die zusätzlichen Fahrten können innerhalb des bestehenden Netzes abgewickelt werden. Zusätzlich benötigte Kfz-Stellplätze werden konzeptabhängig unterirdisch in Tiefgaragen und oberirdisch auf Einzelstellplätzen untergebracht.

Für den Knotenpunkt Neugrabener Bahnhofstraße / Petershof / Scheideholzweg wurde eine Verkehrserhebung am 4. März 2025 im Zeitraum zwischen 00.00 und 24.00 Uhr durchgeführt, Für den Knotenpunkt Süderelbebogen / Cuxhavener Straße / Neugrabener Bahnhofstraße wurde auf Analyse-Zähldaten der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende zurückgegriffen. Da sich bei der allgemeinen Verkehrsentwicklung im Hauptverkehrsnetz des näheren Umfeldes in den letzten Jahren ein gleichbleibendes Belastungsniveau abgezeichnet hat, wurden ausschließlich die Neuverkehre, die durch die Nutzungen generiert werden, als Zusatzbelastung berücksichtigt.

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung sind insgesamt Zusatzverkehre von ca. 190 Fahrten im Quell- und Zielverkehr am Tag zu erwarten. In den Spitzenstunden erhöht sich das Fahrtaufkommen am Morgen um rd. 15 Fahrten/h und am Abend um rd. 20 Fahrten/h. Die Ergebnisse der Kapazitätsnachweise für den signalisierten Knotenpunkt Süderelbebogen / Cuxhavener Straße / Neugrabener Bahnhofstraße zeigen, dass der Knotenpunkt unter Berücksichtigung der Prognose leistungsfähig ist. An den weiteren untersuchten umliegenden unsignalisierten Knotenpunkten (u.a. Neugrabener Bahnhofstraße / Petershof / Scheideholzweg) sowie der Anbindung der Tiefgarage, ist eine leistungsgerechte Abwicklung der Verkehre ebenfalls ohne Maßnahmen möglich. Insgesamt ist eine leistungsgerechte Erschließung des Bebauungsplangebiets mit den geplanten Nutzungen über das vorhandene Straßennetz gegeben.

5.2.3 Ruhender Verkehr / Tiefgarage

In der Freien und Hansestadt Hamburg besteht seit der Novellierung der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der Fassung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 9. September 2026 (HmbGVBl. S. 243) (vgl. § 48 Absatz 1a HBauO) keine Pflicht zur Errichtung von privaten Stellplätzen bei Wohnungsbauvorhaben. Bei Wohnungen entscheiden die Bauherren in eigener Verantwortung über die Herstellung von Stellplätzen. Für die Organisation des ruhenden Verkehrs des Neubauvorhabens auf dem Gelände der ehemaligen Post soll eine Tiefgarage mit 37 Stellplätzen realisiert werden, welche über die Neugrabener Bahnhofstraße erschlossen wird.

Eine Vorbewertung zur Abwicklung der Tiefgaragen-Anbindung im Zuge der verkehrstechnischen Untersuchung hat ergeben, dass die Anbindung der Tiefgarage an die Neugrabener Bahnhofstraße in der Morgen- und Nachmittagsspitze mit der höchsten Qualitätsstufe (QSV) A zu bewerten ist. Die Verkehre können leistungsgerecht abgewickelt werden.

Die vorhandenen Stellplätze des Kundenzentrums Neugraben bleiben sowohl oberirdisch als auch in der bestehenden Tiefgarage von dieser Planung unberührt. Die Tiefgarage wird weiterhin über den Scheideholzweg angebunden. Das Bewohnerparken nach § 45 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO) vom 26. Januar 2001 (BAnz. Nr. 21, S. 1419, 5206), zuletzt geändert durch Art. 1 Zwölfte Allg. VwV zur Änd. der VwV-StVO vom 3. April 2025 (BAnz AT 9.4.2025 B2) wird keine Anwendung finden. Die Schaffung zusätzlicher Besucherparkstände im öffentlichen Straßenraum ist nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan trifft entsprechend der bestehenden und zukünftig vorgesehenen Grundstückszufahrten und Stellplatzanlagen zeichnerische Festsetzungen zu den Flächen, innerhalb derer die Errichtung von offenen Stellplätzen sowie Tiefgaragen und Zufahrten zulässig ist, vgl. § 2 Nummer 8 der Verordnung:

> *„Stellplätze, Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig."*

Bei der Anlage von Tiefgaragen ist die Festsetzung der zulässigen Höhenlage unterirdischer Gebäudeteile zu beachten (siehe Kapitel 5.7.2 und § 2 Nummer 9 der Verordnung). Im Übrigen sind Tiefgaragen und Kellergeschosse im Bereich „(A)" des urbanen Gebiets aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da sie aufgrund der vorliegenden Höhenlage der Neugrabener Bahnhofstraße nur unter Herausragen über das Straßenniveau möglich wären und somit der städtebaulichen Zielsetzung widersprechen würden, eine straßenbezogene, barrierearme Erdgeschosszone entlang der Neugrabener Bahnhofstraße zu sichern, vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung:

> *„Im Plangebiet sind Tiefgaragen und Kellergeschosse sowie andere bauliche Anlagen nur mit einer Konstruktionsunterkante oberhalb von über 10,0 m über Normalhöhennull zulässig. In dem mit „(A)" bezeichneten Bereich des urbanen Gebiets sind Tiefgaragen und Kellergeschosse unzulässig."*

5.3 Versorgungsflächen

Auf dem Flurstück 3839 befindet sich aktuell eine Gasdruckregelstation, die verlegt werden muss. Der zukünftige Standort auf dem Flurstück 8914 wird als Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Gasdruckregelstation zugunsten der Hamburger Energienetze GmbH in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die gesicherte Stromversorgung im Plangebiet ist nach Auskunft des Betriebes Stromnetz der Hamburger Energienetze GmbH die Errichtung von zwei außenstehenden Kompakt-Netzstationen mit einem Flächenbedarf von jeweils 6,1 m x 4,6 m sowie zugehörigen Leitungstrassen erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Leitungstrassen nicht überbaut und durch Bäume und Sträucher überpflanzt werden dürfen. Eine uneingeschränkte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

5.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind folgende Objekte als Denkmäler gemäß § 4 Absatz 1 DSchG geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen:

Neugrabener Markt 3, 5, 7 (Ensemble Neugrabener Markt, Ortszentrum Neugraben mit Ortsamt Süderelbe und Polizeiwache 47 (Neugrabener Markt 3, 5) einschließlich gemeinsamem Sitzungssaal, Parkgarage und umgebenden Außenanlagen (Treppen, Mauern, Pflaster- und Grünflächen) sowie Bücherhalle Süderelbe (Neugrabener Markt 7) einschließlich Parkgarage, Zufahrt und umgebenden Außenanlagen (Wege und Grünflächen)).

Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Die Lage der im Bebauungsplangebiet befindlichen Gebäude mit Eintrag in die Hamburgische Denkmalliste wird nachrichtlich als „Denkmalschutz: Einzelanlage“ und „Denkmalschutz: Ensemble“ gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan berücksichtigt den Umgebungsschutz im Umfeld der Denkmale durch die Festsetzung der Baugrenzen, zum Höchstmaß von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Eventuelle Erweiterungen sind nur unter Zustimmung des Denkmalschutzamtes möglich und können im Bedarfsfall im Rahmen einer Befreiung genehmigt werden.

5.5 Gestalterische Festsetzungen

Ausschluss von Kellern und Tiefgaragen

In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des urbanen Gebiets werden Tiefgaragen und Kellergeschosse ausgeschlossen, um ein Anheben der Erdgeschosse über das Niveau der erschließenden Straßenverkehrsfläche zu verhindern. Da zugunsten des Grundwasserschutzes im Plangebiet insgesamt eine Höhenbeschränkung unterirdischer Gebäudeteile besteht, wären in diesem Bereich des Plangebiets aufgrund der vorhandenen Topographie Kellergeschosse oder Tiefgaragen nur unter Herausragen aus dem Geländeniveau möglich. Zugunsten einer ebenerdigen Erschließung der Erdgeschosse wird dies im Bereich „(A)“ des urbanen Gebiets ausgeschlossen, um die beabsichtigte Nutzung durch Läden und Geschäfte mit Bezug zur Neugrabener Bahnhofstraße zu sichern (siehe auch 5.1.1 Nutzungsausschluss im Erdgeschoss).

Werbeanlagen

Mit dem Planungsziel einer Aufwertung des Kernbereichs von Neugraben und der Stärkung der Zentrumsfunktionen gehen gestalterische Zielstellungen einher, die bei der Nachverdichtung zu beachten sind. Es gilt sicherzustellen, dass die Nutzungsintensivierung nicht zu einer Überfrachtung des gewachsenen Ortsbilds führt und keine negativen gestalterischen Entwicklungen begünstigt werden. Die entsprechende Festsetzung soll gewährleisten, dass nur in jenen Bereichen des Plangebiets Werbung positioniert wird, die auch gewerbliche Nutzungsanteile aufweisen und nur solche Werbung, die sich auf vor Ort angebotene Leistungen bezieht. Die Anordnung im Erdgeschoss von Gebäuden soll den Umfang und die Anordnung

erforderlicher Werbung auf ein zurückhaltendes Maß beschränken, vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung:

> *„Werbeanlagen sind nur erdgeschossig an der Stätte der Leistung und nur an Gebäuden zulässig."*

Dachneigungen und -begrünung

Es wird aus übergeordneten gestalterischen und funktionalen Gründen festgesetzt, dass die Dächer der Gebäude als Flachdächer bzw. als flach geneigte Dächer herzustellen sind. Ein wichtiges Planungsziel ist die Schaffung einer flächenhaften Dachbegrünung, die dazu geeignet ist, eine günstige klimatische Wirkung zu erzielen, zur Begrünung des hoch versiegelten Stadtraumes beizutragen und eine Reduzierung des Abflussbeiwerts des Niederschlagswassers zu gewährleisten (siehe Kapitel 5.8.2). Als grünordnerische Gestaltungsmaßnahme sollen neben den Gebäudedächern auch die nicht überbauten Dächer der Tiefgarage mit Ausnahme von Wegen, Terrassen, technischen Anlagen und Spielflächen mit einer aufzubringenden Substratstärke von mindestens 80 cm intensiv begrünt werden (siehe Kapitel 5.8.2).

5.6 Lärmschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Neugrabener Bahnhofstraße ist mit Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Weitere Lärmquellen stellen der Wochenmarkt Neugrabener Markt, die Gasdruckregelanlage und die vorhandenen Tiefgaragen dar. Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation und zur Ermittlung ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Einhaltung der Richtwerte im Bereich des Plangebiets wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Die Untersuchung betrachtet den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm sowie mögliche schalltechnische Auswirkungen des planinduzierten, zusätzlichen Verkehrsaufkommens. Außerdem wurde geprüft, inwieweit die angrenzenden gewerblichen Nutzungen des nahegelegenen Wochenmarkts und den Tiefgaragen zu Immissionskonflikten im Plangebiet führen können. Verkehrs- und Gewerbelärm sind dabei aufgrund unterschiedlicher Berechnungsvorschriften und Grenzwerte grundsätzlich getrennt voneinander zu betrachten.

Verkehrslärm

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgt gemäß den Vorgaben des „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010" in Anlehnung an die 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBI. I S. 2334) (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Als Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm gelten nach der Verkehrslärmschutzverordnung in urbanen Gebieten die Werte 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts. Als weitere Orientierung dient die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die von Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ausgeht.

Die Untersuchung berücksichtigt neben der derzeitigen Belastung auch die durch die baulichen Entwicklungen im Plangebiet induzierten Mehrverkehre (vgl. Ziffer 5.2.2). Die

Berechnungen der Beurteilungspegel sind unter Zugrundelegung der derzeit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten und der vor Ort festgestellten Straßenoberflächen erfolgt.

Die Berechnungen zum Verkehrslärm zeigen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) Tag/Nacht an den lärmzugewandten Fassaden an der Neugrabener Bahnhofstraße um nachts bis zu 3 dB überschritten wurden. An allen anderen Fassaden der Gebäude im Plangebiet werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten.

Für die geplante Wohnbebauung werden zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse deshalb in Teilbereichen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm notwendig. Der Hamburger Leitfaden für die Beurteilung von Lärm in der Bauleitplanung sieht für derartige Fälle, in denen eine erhöhte Lärmbelastung von mehr als 60 dB(A) nachts auf nur einer Fassadenseite auftritt, die Möglichkeit vor, die Anordnung von Schlafräumen zu der dem Lärm abgewandten Seite festzusetzen (Blockrandklausel). Die entsprechende Festsetzung wird für die betroffenen Grundstücke an der Neugrabener Bahnhofstraße aufgenommen, vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung:

> *„Zum Schutz vor Verkehrslärm ist an den mit „(C)“ bezeichneten Gebäudeseiten durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besonderen 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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“*

Im Rahmen der planerischen Abwägung sind auch die Geräuschauswirkungen der durch die Umsetzung des Bebauungsplans verursachten Mehrverkehre auf den öffentlichen Verkehrswegen in Hinblick auf die umliegende Bestandsbebauung zu berücksichtigen. Die Untersuchung hat nach Gegenüberstellung der Beurteilungspegel für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall ergeben, dass der Lärmzuwachs z.B. am Immissionsort Neugrabener Bahnhofstraße 37 mit etwa 0,5 bis 0,7 dB unterhalb der Schwelle der Wahrnehmbarkeit bleibt. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) Tag/Nacht wird planinduziert nicht erreicht. Am Wohngebäude Bauernweide 3 (unmittelbar an der B 73 gelegen) wird die Schwelle der Gesundheitsgefährdung bereits im Bestandsfall überschritten. Der Lärmzuwachs im Prognose-Planfall beträgt dort 0,1 dB und ist als nachteilig, aber nicht als erheblich einzuordnen.

Die Verkehrslärmänderung, welche mit dem Bebauungsplan prognostisch erzeugt wird, führt in der Nachbarschaft nicht zu unzumutbaren Belästigungen. Daher sind keine Festsetzungen zum Schutz der bestehenden Nachbarbebauung zu treffen.

Gewerbelärm

Grundlage zur Beurteilung der schalltechnischen Gewerbelärmsituation ist die „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“ vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5).

Im Plangebiet befindet sich eine Gasdruckregelanlage, die zukünftig auf das Flurstück 8914 verlegt werden soll. Im Zuge der Untersuchung wurden die Schallabstrahlungen der bestehenden Gasdruckregelstation gemessen und Rückschlüsse auf die möglichen Schallimmissionen der Gasdruckregelstation am Planstandort gezogen. Durch ihre bauliche Verkleidung in Form einer Außenhülle eines Gebäudes liegen die Geräusche der Anlage im Bereich der Hörschwelle, die keine Festsetzungen zum Schutz erfordern.

Nördlich des Plangebiets befindet sich das benachbarte Parkdeck eines Vollsortimenters an der Marktpassage 5. Von dort können aufgrund der Stellplatznutzung grundsätzlich Geräuschemissionen ausgehen. Eine gesonderte schalltechnische Untersuchung für das vorliegende Verfahren wurde hierzu nicht durchgeführt. Es können jedoch Erkenntnisse aus der lärmtechnischen Untersuchung zum benachbarten Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 72 vom 27. April 2020 herangezogen werden. In dieser Untersuchung wurde die Wirkung der Stellplatzanlage des Vollsortimenters auf das westlich davon gelegene Plangebiet NF 72 untersucht und ausgehende Schallimmissionen auf ein etwa 30 Meter entferntes allgemeines Wohngebiet rechnerisch ermittelt. Im Ergebnis wurde kein Immissionskonflikt festgestellt. Aufgrund der größeren Entfernung von rund 60 Metern zum hier festgesetzten urbanen Gebiet ist auch für das vorliegende Plangebiet kein schalltechnischer Konflikt mit der Stellplatzanlage zu erwarten. Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm sind deshalb nicht erforderlich.

5.7 Wasser (Oberflächenentwässerung, Grundwasserschutz)

5.7.1 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich des Stadtteils Neugraben und ist bereits vollständig baulich genutzt. Gemäß den Grundsätzen der wassersensiblen Stadtentwicklung RISA – RegenInfraStrukturAnpassung und im Sinne einer nachhaltigen Nachverdichtung gilt es, geeignete Maßnahmen zum Regenwassermanagement und zur Starkregenvorsorge zu entwickeln und umzusetzen.

Anfallendes Niederschlagswasser ist vorzugsweise vollständig auf den Baugrundstücken zurückzuhalten, womöglich als Brauchwasser z.B. zur Bewässerung von Pflanzen zu nutzen und letztlich durch Versickerung unter Beachtung des Grundwasserschutzes in den lokalen Wasserkreislauf zu bringen. Die Einleitung in ein öffentliches Regenwassersiel soll nur ausnahmsweise zulässig sein, wenn eine Versickerung nicht möglich ist. Dieser Grundsatz ist als textliche Festsetzung im Bebauungsplan enthalten, vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung:

> *„Im Plangebiet ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken überwiegend 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. In den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Teilen des urbanen Gebiets ist das anfallende Niederschlagswasser zunächst 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. Ausnahmsweise zulässig sind unterirdische Retentions- und Versickerungsanlagen.“

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.

Als Bestandteil der Vorhabenplanung und zur Untersuchung des Plangebiets wurde ein Fachgutachten zur Oberflächenentwässerung (MTI Ingenieurbüro für Gebäudetechnik, 9. März 2026) erstellt.

Für das Neubauvorhaben auf dem Grundstück Neugrabener Bahnhofstraße 26 / Scheideholzweg 2 wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches die örtliche Rückhaltung und Versickerung anfallender Niederschläge auf zwei Nebenflächen über je eine unterirdische Füllkörperrigole vorsieht. Zur Unterstützung einer verzögerten Regenwasserabgabe sollen zudem die Dach- und Terrassenflächen extensiv begrünt ausgeführt werden. Diese Maßnahmen zum Regenwassermanagement werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bauvorhaben auf dem Grundstück Neugrabener Bahnhofstraße 26 / Scheideholzweg 2 gesichert.

Für das übrige Plangebiet wird zunächst von einer Fortsetzung der Bestandssituation ausgegangen. Im Zuge zukünftiger Baugenehmigungsverfahren sind auf den entsprechenden Baugrundstücken geeignete Maßnahmen zur Retention, Regenwassernutzung, Verdunstung und Versickerung zu prüfen und entsprechend der o.g. textlichen Festsetzung umzusetzen.

Eine Beeinträchtigung des Plangebiets, wie auch der Anliegergrundstücke im Falle von Starkregenereignissen ist unter Beachtung der Starkregengefahrenkarte nicht anzunehmen. Der IST-Zustand des weitgehend versiegelten Plangebiets weist wenige, kleine Aufstauflächen bei Starkregenereignissen auf. Im Zuge der Planung kann darüber hinaus zukünftig von einer weiteren Reduzierung der Starkregengefahr ausgegangen werden, da durch o.g. Vorgaben zur örtlichen Rückhaltung und Versickerung geeignete Maßnahmen nachzuweisen und umzusetzen sind, die das Plangebiet insgesamt widerstandfähiger gegen Starkregengefahren machen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads auf den Grundstücken ist insbesondere dafür Rechnung zu tragen, dass das oberflächlich abfließende Wasser nicht unkontrolliert auf angrenzende Grundstücke geleitet wird.

5.7.2 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch/ Harburger Berge. Das Gebiet besitzt eine hohe Bedeutung als Trinkwassergewinnungsgebiet und wurde 1993 zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung in der SüderelbWasSchGebV als Schutzgebiet ausgewiesen. Damit verbunden gelten Verbote, Nutzungseinschränkungen und Duldungspflichten in den jeweiligen Schutzzonen, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. In der erweiterten Schutzzone (Zone III) ist u.a. das Einleiten, Verregnen und Versickern von Schmutzwasser verboten. Die Behandlung des Niederschlagswassers von Dachflächen ist gemäß SüderelbWasSchGebV vorzugsweise durch Einleitung in die öffentlichen Siele vorgesehen, alternativ ist u.a. die flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenzone zulässig.

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.

Im Sinne einer zeitgemäßen und wassersensiblen Stadtentwicklung wird für das Plangebiet der Vorzug der örtlichen Rückhaltung und Versickerung festgesetzt. Die übrigen Anforderungen des Grundwasserschutzes bleiben davon unberührt.

Weiterhin ist im Interesse der Trinkwassergewinnung und zum Schutz des Grundwassers vor Einträgen und sonstigen Beeinträchtigungen bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Mindestabstand von 1 m zwischen der Konstruktionsunterkante und dem höchstmöglichen Grundwasserstand gemäß Grundwassergleichenplan einzuhalten. Der Grundwassergleichenplan von 2018 zeigt im Bereich des Plangebietes im Mittel einen Grundwasserstand von 9,0 m ü NHN. Folglich wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Tiefgaragen und Kellergeschosse sowie andere bauliche Anlagen nur mit einer Konstruktionsunterkante höher als 10,0 m ü NHN zulässig sind, vgl. § 2 Nummer 9 der Verordnung:

> *„Im Plangebiet sind Tiefgaragen und Kellergeschosse sowie andere bauliche Anlagen nur mit einer Konstruktionsunterkante oberhalb von über 10,0 m Normalhöhennull*

zulässig. In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des urbanen Gebiets sind Tiefgaragen und Kellergeschosse unzulässig.“

Zur Förderung der Versickerung wird für befestigte Flächen auf privaten Grundstücken ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau festgesetzt. Für Tiefgaragen und deren Zufahrten ist aufgrund statischer und konstruktiver Anforderungen hingegen ein wasserundurchlässiger Aufbau erforderlich, vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung:

„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.“

5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Plangebiet ist im Bestand durch einen hohen Grad an Versiegelung und eine intensive menschliche Nutzung geprägt. Um eine Verbesserung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft zu erreichen, sind im Zuge der Bauleitplanung grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu entwickeln.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Lichtemissionen, Begrünungsmaßnahmen auf den Dächern von Gebäuden und Tiefgaragen, zur Anpflanzung und dem dauerhaften Erhalt von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken sowie zum Erhalt von vorhandenen Einzelbäumen entlang der Straße Scheideholzweg. Hierdurch soll ein relevanter Teil des ortsbildprägenden Baumbestandes im Plangebiet erhalten werden und darüber hinaus eine Verbesserung der lokalklimatischen und lokalökologischen Situation gesichert werden. Die Anpflanzmaßnahmen dienen weiterhin der Durchgrünung des Plangebiets und leisten einen Beitrag zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

5.8.1 Baumschutz, Landschaftsschutz

Zum Erhalt des ortsbildprägenden Baumbestandes entlang der Straße Scheideholzweg werden im südlichen Teil des Plangebiets auf den Flurstücken 3839 und 5221 acht Laubbäume entlang der Straße Scheideholzweg sowie eine weitere Ulme an der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 3839 zum Erhalt festgesetzt. Diese Bäume haben aufgrund ihres Lebensalters eine relevante Größe und Ausprägung erreicht. Im Zusammenspiel mit der bewaldeten Fläche im südlichen Umfeld des Plangebiets bestimmen sie wesentlich den grünen Charakter des Plangebiets an dieser Stelle.

Das urbane Gebiet wird zukünftig wie schon im Bestand der städtischen Lage entsprechend durch intensive bauliche Nutzungen und einen damit verbundenen hohen Grad an Flächenversiegelungen geprägt. Den Bäumen kommt eine besondere Bedeutung zur Sicherung ökologischer Funktionen zu. Sie dienen durch Beschattung und Verdunstung dem Kleinklima sowie als verbleibender Lebensraum für Tiergruppen wie Insekten-, Vogel- und Fledermausarten, die sich an das Leben im Siedlungsraum angepasst haben.

Daneben sind die Bäume Bestandteil des Ortsbildes von Neugraben-Fischbek, welches in weiten Teilen einen hohen Grünanteil aufweist und insbesondere in den südlich angrenzenden Wohngebieten durch gartenbezogenes Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt ist. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume gliedern den Straßenraum des Scheideholzwegs und geben ihm einen optischen Rahmen.

Mit Rücksicht auf die prägenden Bäume wurde das geplante Neubauvorhaben auf dem Grundstück 3839 derart entwickelt, dass der Gebäuderiegel entlang der Straße Scheideholzweg durch Versprünge der Fassade einen ausreichenden Abstand zum jeweiligen Kronenbereich einhält. Somit können aus dem insgesamt 17 Bäume umfassenden Bestand auf dem Grundstück zwei Ulmen, zwei Silberahorne, ein Feldahorn und ein Spitzahorn mit Stammdurchmessern zwischen 21 und 66 cm erhalten werden und durch festgesetztes Erhaltungsgebot gesichert werden. Die Aussage über den Erhalt einer weiteren Ulme im Plangebiet (Baum Nr. 1) erfolgte nach einer gesonderten Beurteilung der Verkehrssicherheit. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die Verkehrssicherheit und damit der Erhalt der Ulme durch fachgerechte Einkürzung hergestellt werden kann. Westlich angrenzend werden im Bereich der vorhandenen Tiefgaragenzufahrt auf dem Flurstück 5221 ein weiterer Feldahorn und eine Birke zum Erhalt festgesetzt.

Im Zuge der Neubaumaßnahmen werden voraussichtlich die folgenden acht Bäume auf dem Grundstück 3839 entnommen, deren Ersatz im Baugenehmigungsverfahren festgelegt wird:

Gutachten zur Erfassung des Baumbestandes v. 14.02.2025		
Nr.	Baumart	Stammdurchmesser (cm)
2	Bergahorn	38
5	Winterlinde	26/33/25
6	Bergahorn	26
10	Fichte	38
15	Omorika-Fichte	35
16	Omorika-Fichte	36
17	Rosskastanie	65
18	Omorika-Fichte	40

Die Baumerfassung im Umfeld des Neubauvorhabens umfasst darüber hinaus sechs Bäume im öffentlichen Straßenraum der Straßen Scheideholzweg und Neugrabener Bahnhofstraße. Drei weitere Bäume stehen grenzständig am Scheideholzweg und werden entgegen der Darstellung im Gutachten dem öffentlichen Raum zugeordnet. Weitere Gehölze befinden sich entlang der Straße Neugrabener Markt, die jedoch gutachterlich nicht erfasst wurden, da dort keine Veränderungsabsichten bekannt sind und diese zudem unter dem Vorbehalt des Denkmalschutzes stehen würden.

5.8.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Dachbegrünung

Als grünordnerische Gestaltungsmaßnahme wird festgesetzt, dass die Dachflächen zukünftiger Gebäude zu mindestens 70 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche begrünt werden müssen. Um eine dauerhafte Begrünung mit standortgerechten Gräsern oder Polsterstauden zu gewährleisten sowie zusätzlich eine möglichst hohe Retentionsfähigkeit für anfallende Niederschläge zu erzielen, wird ein Substrataufbau von mindestens 15 cm Aufbauhöhe vorgeschrieben. Die verbleibenden maximal 30 % der Gebäudegrundfläche können für Dachaufbauten, Dachterrassen oder technische Anlagen genutzt werden, wobei auch die Kombination von Dachbegrünungen, Technikaufbauten und technischen Anlagen (bspw. Photovoltaikanlagen) möglich und zulässig ist. Deshalb sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie ausschließlich aufgeständert unter Berücksichtigung der Dachbegrünung auszuführen. Aus gestalterischen Gesichtspunkten sowie zur Sicherung der Gründachfunktion ist es erforderlich, die Dachflächen als Flach- oder flachgeneigte Dächer bis maximal 10 Grad zu errichten, vgl. § 2 Nummer 14 der Verordnung:

> *„Die Dachflächen der obersten Geschosse sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 10 Grad zu errichten und zu mindestens 70 v.H., bezogen auf die Grundfläche des jeweiligen Gebäudes im Sinne von § 19 Absatz 2 BauNVO, mit einem mindestens 15 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Kombination von Dachbegrünungen und Technikaufbauten und technischen Anlagen (beispielsweise Photovoltaikanlagen) ist zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind ausschließlich aufgeständert unter Berücksichtigung der Dachbegrünung auszuführen.“*

Die vorgesehene Dachbegrünung entspricht den Zielsetzungen der Dachbegrünungsstrategie der Freien und Hansestadt Hamburg und trägt zur Entwicklung der Naturhaushaltsfunktionen in dem innerstädtisch geprägten und hochverdichteten Plangebiet bei. Die Dachbegrünung dient dabei vielfältigen Zielen wie dem Klimaschutz, dem Wasserhaushalt sowie dem Artenschutz. Dachbegrünungen kombinieren verschiedene Vorteile. Sie wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden Dachbegrünungen Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der reduzierte und verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Extensive Dachbegrünungen bilden außerdem einen vom Menschen wenig gestörten Sekundär-Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen und unterstützen die visuelle Aufwertung der Gebäude.

Die nicht überbauten Dächer der Tiefgarage mit Ausnahme von Wegen, Terrassen, technischen Anlagen und Spielflächen sollen mit einem mindestens 80 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau versehene werden und mit standortgerechten Stauden und Gräsern intensiv begrünt werden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, vgl. § 2 Nummer 15 der Verordnung:

> *„Die nicht überbauten Dächer der Tiefgarage sind mit Ausnahme von Wegen, Terrassen, technischen Anlagen zur Be- und Entlüftung und Spielflächen mit einem mindestens 80 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit*

standortgerechten Stauden und Gräsern intensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.“

Neupflanzung von Bäumen

Zur Sicherung eines Mindestanteils ökologisch wirksamer Vegetationsstrukturen innerhalb des urbanen Gebiets sowie zur städtebaulich wirksamen Durchgrünung des Stadtraums werden Baumanpflanzungen in Relation zur unbebauten Grundstücksfläche festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass bei zukünftigen Neubauvorhaben die verbleibenden Freiflächen auf den Baugrundstücken eine Mindestqualität der Begrünung aufweisen müssen und als Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten- und Vogelarten dienen können. Mit der Festsetzung in Bezug auf die unbebaute Grundstücksfläche und der Wahlmöglichkeit zwischen kleinkronigen oder großkronigen Bäumen lässt die Festsetzung ausreichenden Spielraum für die Gestaltung und die sonstige Nutzung der jeweiligen Freiflächen, vgl. § 2 Nummer 16 der Verordnung:

„Innerhalb des urbanen Gebiets ist für je angefangene 150 m² der unbebauten Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² der unbebauten Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Hierbei können auf dem jeweiligen Baugrundstück als erhaltenswert festgesetzte Bäume angerechnet werden.“

Um die beabsichtigte ökologische Funktion der Bäume erfüllen zu können, werden Mindestanforderungen zu Arten und Qualitäten der Anpflanzungen festgesetzt. Die Verwendung standortgerechter Laubgehölzarten wird festgesetzt, damit sich die Anpflanzungen unter den gegebenen standörtlichen Bedingungen optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten können. Die vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten für Bäume stellen sicher, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen jeweils zeitnah entstehen, vgl. § 2 Nummer 17 der Verordnung:

„Für festgesetzte Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen von Bäumen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten entsprechend der Gehölzbeispielliste zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind der jeweilige Charakter und der Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.“

5.8.3 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte zur naturschutzfachlichen Begleitung der Planung die Ausarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, in dem auf Grundlage von Ortsbegehungen, Bestandserfassungen und einer Potenzialanalyse geprüft wurde, ob artenschutzrechtliche Betroffenheiten hervorgerufen werden können, die im Konflikt mit den Vorschriften des § 44 Absatz 1 BNatSchG stehen.

Für die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse sowie Biotoptypen wurde im Jahr 2025 eine aktuelle Bestandserfassung durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte eine Potenzialanalyse für weitere Tierarten und -gruppen.

Der Abschlussbericht des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (EGL GmbH, 9. Oktober 2025) kommt zu dem Ergebnis, dass dem Bebauungsplan keine nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Es werden artenschutzspezifische Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen empfohlen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 Nr. 1-3 BNatSchG auszuschließen.

Vorsorgliche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen können artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen bei baulichen Veränderungen oder der Ausgestaltung von Fassaden und Außenräumen vermindern. Dazu trifft der Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung (vgl. § 2 Nr. 18 VO), zum Schutz vor Vogelschlag (vgl. § 2 Nr. 19 der Verordnung), sowie zum Schutz von Brutstätten des Haussperlings (vgl. § 2 Nr. 20 der Verordnung).

Weitere gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen ergeben sich unmittelbar aus den Bestimmungen des BNatSchG und bedürfen daher keiner eigenständigen Festsetzung im Bebauungsplan. Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG, insbesondere des Tötungsverbots, sind Fällungen / Rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit durchzuführen, d.h. angelehnt an die gesetzliche Schonfrist (vgl. § 39 Absatz 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 unteren Naturschutzbehörde (BUKEA / N33) abschließend zur Prüfung vorzulegen.
- 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 Absatz 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 unteren Naturschutzbehörde (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 unteren Naturschutzbehörde (BUKEA / N33) mit Vorschlägen für ggf. nötige Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen. Eine zusätzliche Untersuchung direkt vor dem Abrisstermin ist zudem einzuplanen.
- Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG, insbesondere des Störungsverbots, ist zum Schutz von Fledermäusen auf eine Beleuchtung der Baustelle inkl. Baueinrichtungs- und Lagerflächen während der Dämmerungs- und Nachtzeiten zu verzichten.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen werden vorsorgliche Regelungen für lichtempfindliche Artengruppen getroffen. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen durch Lichtemissionen auf die Artengruppen Insekten, Fledermäuse und Vögel ist bei der Wahl der Beleuchtungsmittel für Außenleuchten und deren Ausbildung der Schutz dieser Artengruppen zu berücksichtigen. Um weißes und blaues Licht auszuschließen, ist eine Einschränkung der zulässigen Farbtemperatur auf maximal 3000 Kelvin erforderlich, vgl. § 2 Nummer 18 der Verordnung:

> *„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 Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.“*

Schutz vor Vogelschlag an Glasflächen

Gebäude mit großen, durchgängigen Glasfassaden können eine für Vögel gefährliche Barrierewirkung hervorrufen. Durch die Spiegelung des Himmels und von Vegetationsbeständen können sie von Vögeln möglicherweise nicht rechtzeitig erkannt werden, was zu potenziellen Schlagopfern führen kann. Kollisionen und Vogelschlag können bauseits z. B. durch die Verwendung transluzenten Glases, Profilglases oder Fassadenverkleidungen vermieden werden. Entsprechend wird § 2 Nummer 19 der Verordnung festgesetzt:

„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 v.H. ist oder zusammenhängende Glasflächen von größer 6 m² vorgesehen sind. Satz 2 gilt nicht für Glasflächen bis 10 m 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.“

Schutz von Bruthabitaten des Haussperlings

Für das Plangebiet werden spezifische Regelungen zum Schutz des Haussperlings getroffen sowie auf die besondere Bedeutung von Hecken- und Strauchstrukturen als Nahrungs- und Rückzugsräume hingewiesen.

Zur Habitatausstattung des Haussperlings gehören neben geeigneten Nistmöglichkeiten auch sehr nahe gelegene Grünstrukturen wie Hecken, Strauch- und Ruderalgebüsche für eine ganzjährige Verfügbarkeit von Nahrungsressourcen in Form von Sämereien und Insektennahrung, insbesondere zu Zeiten der Jungenaufzucht. Sperlinge legen im Rahmen der Nahrungssuche keine weiträumigen Wege zur Futtersuche zurück sondern brauchen hierfür Nahrungsquellen in einem engen räumlichen Kontext. Diese Anforderung wird mit geeigneten Strukturen in einem Umkreis von 25 m um den Neststandort erfüllt.

Die angebrachten Nisthilfen müssen eine Einflugöffnung mit vertikaler Höhe von 32–35 mm aufweisen, da diese Ausgestaltung des Einflugloches zum einen aufgrund langjähriger Erfahrungen auf die Größe des Haussperlings optimal abgestimmt und zum anderen für andere größere höhlenbrütende Vogelarten grundsätzlich nicht nutzbar ist. Somit können nicht gewollte Konkurrenzen für die Nutzung der angebrachten Nisthilfen wirksam vermieden werden.

Zur Sicherung potenzieller Brutstätten ist vor Abbruch- und Rückbaumaßnahmen eine gesonderte Untersuchung durchzuführen. Betroffene Brutstätten sind durch artgerechte Nisthilfen auf dem Grundstück zu ersetzen, vgl. § 2 Nummer 20 der Verordnung:

„Im Plangebiet sind für jede Fortpflanzungsstätte des Haussperlings (Neststandort), die durch Abbruch oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen entfällt oder die ihre Funktion durch eine Entfernung von Grünstrukturen in einem Umkreis von 25 m zum Neststandort verliert, drei Nisthilfen für den Haussperling (Koloniekästen oder in die Fassade integrierte Niststeine mit einer Einflugöffnung mit vertikaler Höhe von 32–35 mm) an erhaltenen Gebäuden anzubringen. Die Nisthilfen sind vor Beginn der Abbruch- oder Änderungsarbeiten in mindestens 3 m Höhe, gruppiert und dauerhaft funktionsfähig anzubringen (CEF-Maßnahme). Die Nisthilfen sind im räumlichen Zusammenhang mit Gehölzstrukturen (Hecken, Strauchpflanzungen, Ruderalgebüsche) mit einer Fläche von insgesamt mindestens 250 m² anzubringen, die höchstens 25 m vom Neststandort entfernt liegen.“

5.8.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb/ außerhalb des Plangebiets

Da der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts nach Anlage 1 BauGB entfallen. Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen.

5.9 Klimaschutz und Anpassungen an die Auswirkungen des Klimawandels

Die Planung sowie Entwicklung des Vorhabens erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundesklimaschutzgesetzes (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235 S. 1) und des Hamburgischen Klimaschutzgesetztes (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 4. November 2025 (HmbGVBl. S. 597).

5.9.1 Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Klimaschutzrelevante Auswirkungen während der Bauphase können von mit fossilen Kraftstoffen betriebenen Baumaschinen verursacht werden, welche unter anderem während des Verbrennungsprozesses Kohlendioxid (CO_2) emittieren. Hinzu kommen Emissionen durch Transporte von Baumaterialien zum Plangebiet und durch Abtransporte von Abriss- und Bodenmaterialien. Darüber hinaus werden während bzw. im Zusammenhang mit der Bauphase mittelbar Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen) durch die Herstellung von Baumaterialien wie zum Beispiel Zement, Beton, Stahl, Glas oder Kunststoffen verursacht, da für den Herstellungsprozess der Materialien wiederum ein hoher Energieeinsatz erforderlich ist.

Im Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen werden Energiebedarfe für Heizung, Warmwasserversorgung, Beleuchtung und den Betrieb von technischen Anlagen benötigt sowie klimarelevante Emissionen verursacht, insbesondere CO_2. Das Ausmaß der in der Betriebsphase verursachten Menge an CO_2 ist maßgeblich davon abhängig, welche Art der Energieerzeugung verwendet wird.

Die Berücksichtigung etwaiger THG-Emissionen erfolgt mittelbar durch die Berichterstattung der Bundesregierung gemäß § 10 KSG. Dabei sind die folgenden Sektoren nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG durch die Umsetzung der in dem Plangebiet vorgesehenen Bauvorhaben betroffen:

- Klimarelevante Auswirkungen der in der Bauphase beschriebenen Prozesse tragen zu den Emissionen des Sektors „2. Industrie“ bei.
- Der Prozess der Verbrennung von Brennstoffen in Handel und Behörden, sowie Haushalten trägt zu den Emissionen des Sektors „3. Gebäude“ bei.

- Die Emissionen durch Nutzung elektrischer Energie fallen in den Sektor „1. Energiewirtschaft".
- Die durch das Vorhaben anfallenden Emissionen im Straßen- bzw. Schienenverkehr fallen in den Sektor „4. Verkehr".
- Emissionen durch Landnutzung bzw. Landnutzungsänderungen fallen in den Sektor „7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft".
- Emissionen durch die Deponierung und Behandlung oder Verbrennung von Abfällen in Folge von Abrissarbeiten tragen zu den Emissionen im Sektor „6. Abfall und Sonstiges“ bei.

Klimaschutzrelevante Auswirkungen während der Bauphase können durch den Einsatz möglichst kraftstoffsparender Baumaschinen und Lkw gemindert werden. Die Minderung der mit der Herstellung von Baumaterialien verbundenen THG-Emissionen kann durch die Verwendung von recycelten Materialien bzw. durch eine verringerte Menge des eingesetzten Betons (zum Beispiel durch Gradientenbeton) erfolgen. Die Ergreifung geeigneter Minderungsmaßnahmen in der Bauphase obliegt den Bauherren.

Entsprechend der bundesweiten Ausbauziele für Erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert am 18. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 347 S. 1, 55) sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert am 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226 S. 1) kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem trägt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die gesellschaftliche und technische Entwicklung auch durch den Ausbau des ÖPNV und der Elektromobilität dazu bei, die durch den Verkehr bedingten THG-Emissionen weiter zu reduzieren und entsprechend der bundesweiten Sektorenziele bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Dementsprechend liegen keine Hinweise vor, dass das durch die Planung ermöglichte Vorhaben den Zielsetzungen des KSG zu widerläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.

Im Bezirk Harburg ist zudem das von der Bezirksversammlung in 2021 beschlossene integrierte Klimaschutzkonzept, als vorbereitendes Konzept, bei Abwägungen zu klimaschutzbezogenen Regelungen zu berücksichtigen. Da der Klimaschutz als Belang nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 a BauGB (Klima als Teil des Naturhaushaltes) und nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 f BauGB (sparsamer Umgang mit Energie und Nutzung erneuerbarer Energien) ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung darstellt, ist er ein gewichtiger Gegenstand der Abwägung.

Auf eine Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach wurde verzichtet, da bereits eine gesetzliche Verpflichtung über das HmbKliSchG besteht.

5.9.2 Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen

Der Bebauungsplan setzt folgende Maßnahmen fest, deren Umsetzung der Anpassung des Plangebiets an die Folgen des Klimawandels dient:

- Flächenhafte Dachbegrünungen sowie private Baumpflanzungen und der Erhalt vorhandener Großbäume zur Milderung von Aufheizeffekten insbesondere in häufiger auftretenden Hitzeperioden und an sogenannten heißen Tagen,
- örtliche Rückhaltung und vorzugsweise Versickerung anfallender Niederschläge zur Milderung der Gefahren in Folge häufiger auftretender Starkregenereignisse.

5.10 Abwägungsergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 74 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung des bisherigen Postareals sowie die Weiterentwicklung der übrigen Bestandsbebauung zu einem gemischt genutzten, urbanen Quartier im Neugrabener Zentrum in direkter Nachbarschaft zum Neugrabener Markt und zur Fußgängerzone zu ermöglichen.

Das wesentliche Ziel ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung, welche den Zielen der Rahmenplanung für das Zentrum Neugraben entspricht. Es soll eine bauliche Verdichtung und eine größere Bandbreite an Nutzungsarten in dieser zentralen Lage ermöglicht werden, um eine funktionale und städtebauliche Stärkung des Versorgungszentrums zu erreichen. Zudem wird dem öffentlichen Interesse an einem ausreichenden Wohnraumangebot für die Bevölkerung entsprochen. Die Nachverdichtung kommt der wachsenden Nachfrage nach urbanem Wohnraum nach und leistet einen Beitrag zur Erfüllung der Wohnungsbauprogramme von Senat und Bezirksversammlung.

Die Änderung des Planrechts hin zu einem urbanen Gebiet erweitert das bisher zulässige Nutzungsspektrum um die allgemeine Zulässigkeit von Wohnungen und nicht wesentlich störende gewerbliche, soziale, kulturelle und andere Nutzungen. Die im Ursprungsplan verfolgte Trennung und Gliederung von stadträumlichen Funktionen sowie öffentlichen und privaten Nutzungen wird zugunsten einer Durchmischung dieser im Sinne einer Stadt der kurzen Wege aufgegeben. Mit der Errichtung eines Gebäudekomplexes mit rd. 67 Wohnungen an der Straße Scheideholzweg wird dem Wohnen ein maßgebliches Gewicht innerhalb des urbanen Gebiets eingeräumt. Die übrigen Grundstücke sollen die Möglichkeit erhalten, ebenfalls städtebaulich verträglich entwickelt zu werden. Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets unterliegen die Grundstücke und Gebäude den Vorgaben des Denkmalschutzes. Hier sollen perspektivisch Umnutzungen ermöglicht werden, die den Erhalt der ortsbildprägenden Substanz durch verträgliche und dem Standort angemessene Nutzungen sichern und zugleich positive Impulse für das Zentrum Neugraben bieten können.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen am verkehrlich sehr gut angebundenen Standort in zentraler Lage und ermöglicht somit eine höhere bauliche Dichte als bisher. Zum anderen geben der Umgebungsschutz des Denkmalensembles sowie die städtebauliche Konzeption des Rahmenplans Neugraben die Gebäudehöhen sowie Geschossigkeiten vor. Die festgesetzten Höchstmaße der Grundflächenzahl bleiben zugunsten einer ortstypischen Bebauung mit größeren Anteilen an Frei- und Hofflächen etwas hinter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0,8 für urbane Gebiete zurück.

Die städtebauliche Dichte, die durch die Festsetzungen des urbanen Gebiets ermöglicht wird, sowie die geplante Höhenentwicklung der Gebäude sind für den Standort des Plangebiets

angemessen, auch unter Würdigung des im Plangebiet gelegenen Denkmalensembles. Dem Planungsgrundsatz einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Absatz 5 BauGB wird in besonderem Maße positiv entsprochen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung auf bereits erschlossenen und baulich versiegelten Grundstücken. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche kann die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert werden.

Auf die Schaffung von neuen öffentlichen Grünanlagen wird aufgrund des bestehenden Versorgungsangebotes von öffentlichen Grünflächen im Umkreis des Plangebiets und der Größe des Plangebiets, die keine Möglichkeit für die Festsetzung öffentlicher Grünflächen eröffnet, verzichtet. In einer Entfernung von ca. 300 m Luftlinie westlich des Plangebiets befindet sich eine öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 72. Die Fläche ist über den Scheideholzweg gut erreichbar und wird derzeit baulich hergerichtet. Darüber hinaus steht mit dem ca. 4,5 ha großen Park im Plangebiet Neugraben-Fischbek 65 nördlich der Bahntrasse eine weitere stadtteilversorgende Grünfläche zur Verfügung. Die als Stadtteilpark errichtete öffentliche Grünfläche wurde im Rahmen des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 65 gezielt zur Deckung des bestehenden Grünflächenfehlbedarfs in den angrenzenden, stark verdichteten Wohngebieten im Osten (Neuwiedenthal) und Süden der Bahntrasse errichtet. Der Park bietet attraktive Aufenthaltsqualitäten durch verschiedene Sport-, Spiel- und Verweilangebote mit Nutzungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen, die auch zu längeren Aufenthalten und Nutzungen anregen. Vom Plangebiet Neugraben-Fischbek 74 aus ist dieser Park über den Scheideholzweg bzw. Am Neugrabener Markt und die Bauernweide, die Straße Am Neugrabener Bahnhof und die bestehende Bahnunterquerung gut erreichbar. An der Straße Ostheide in süd-östlicher Richtung vom Plangebiet und in fußläufiger Entfernung gibt es darüber hinaus einen weiteren öffentlichen Spielplatz, der temporär auch das Spielen mit und Erleben von (Oberflächen-) Wasser ermöglicht.

Es ist bekannt, dass aufgrund weiterer Siedlungsentwicklungen im Stadtteil ein Bedarf an zusätzlichen Parkflächen auf Stadtteilebene besteht. Der Bebauungsplan kann aufgrund seiner Größe an dieser Stelle nicht zur Deckung des Bedarfs für den Stadtteil beitragen. Die Versorgung des Plangebiets wird aufgrund kurzer Entfernungen zu zahlreichen Spiel- und Erholungsflächen sowie den Ausläufern des Naturschutzgebietes als ausreichend für die Erholung bewertet.

Das gesamte Plangebiet unterliegt der SüderelbWasSchGebV. Im Interesse des Grundwasserschutzes und der Trinkwassergewinnung wird die bauliche Nutzung der Grundstücke hinsichtlich der Lage der Konstruktionsunterkante von Bauwerken beschränkt. Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74 setzt den grundsätzlichen Vorzug der Versickerung sowie die Ausführung der Dächer als Gründächer textlich fest. Darüber hinaus gehende Vorgaben trifft der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74 nicht, um einen hinreichenden Spielraum für zukünftige Vorhaben und angepasste technische und konzeptionelle Lösungen zu wahren. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Mögliche negative Auswirkungen durch die bestehenden und geplanten Nutzungen, beispielsweise zu erwartende Lärmimmissionen, wurden untersucht. Die lärmtechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der angrenzenden

Nachbarschaft gewährleistet werden. Um dem auch im Plangebiet selbst zu entsprechen, wird die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für urbane Gebiete an den lärmzugewandten Fassaden durch Vorgaben zur Grundrissorientierung der schützenswerten Räume bzw. baulich-konstruktive Maßnahmen wie beispielsweise Doppelfassaden, verglaste Vorbauten oder besondere Fensterkonstruktionen sichergestellt. Immissionskonflikte aufgrund des Gewerbelärms können ausgeschlossen werden, weshalb Festsetzungen zum Schutz von Gewerbelärm nicht erforderlich sind.

Den Belangen des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima, Tierarten, Biotope und Landschaftsbild durch Festsetzungen zur Begrünung sowie Versickerung Rechnung getragen. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich durch die Planung gegenüber dem bisherigen Bauplanungsrecht und gegenüber der real bestehenden Situation nicht.

Mit der Umsetzung der Planung ändert sich der Anteil versiegelter Flächen nicht wesentlich. Die negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktion bleiben bestehen. Jedoch wird die Wirkung auf das lokale Kleinklima durch die festgesetzte Begrünung von Dächern und der Tiefgarage voraussichtlich gemildert. Mögliche Aufheizungseffekte können somit reduziert werden. Weitere positive Auswirkungen auf das Lokalklima könnten durch die Begrünung von Fassaden als Baustein des Hamburger Klimaplans und der Qualitätsoffensive Freiraum, erzielt werden. Auf eine verbindliche Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird im vorliegenden Bebauungsplan verzichtet, da das Potenzial zur Umsetzung aufgrund des geltenden Denkmalschutzes im westlichen Teilbereich des Plangebiets sowie des zu erwartenden hohen Anteils von Fensterflächen an den Fassaden von Wohnbauten als auch Ladengeschäften im übrigen Plangebiet äußerst gering eingeschätzt wird. Fassadenbegrünungen als freiwillige Maßnahme an Gebäuden werden nicht ausgeschlossen. Es wird zudem festgesetzt, dass die verbleibenden unversiegelten Grundstücksflächen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzarten zu bepflanzen sind, um einen zusätzlichen positiven Effekt auf das Kleinklima zu erzielen. Im Vergleich zum bisher geltenden Planrecht nimmt der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74 die Baugrenzen entlang der Straße Scheideholzweg zugunsten des Erhalts des prägenden Baumbestandes zurück. In diesem Bereich werden zudem acht schützenswerte Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Zusammenfassend schafft der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße städtebauliche Weiterentwicklung des südlichen Abschlusses des Neugrabener Zentrums unter Bezugnahme auf das vorhandene Orts- und Landschaftsbild.

5.11 Nachrichtliche Übernahmen

Im Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74 werden gemäß § 9 Absatz 6 BauGB Sachverhalte nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet, die sich aus anderen gesetzlichen Vorschriften ergeben. Dies betrifft den Denkmalschutz: Die im Plangebiet gelegenen und in der Hamburgischen Denkmalliste eingetragenen Gebäude werden nachrichtlich übernommen und im Plan als „Denkmalschutz: Einzelanlage“ bzw. „Denkmalschutz: Ensemble“ gekennzeichnet, siehe Kapitel 5.4.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung, Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen der Bodenordnung oder Enteignung erforderlich. Auch sind keine öffentlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens Neugrabener Bahnhofstraße 26 / Scheideholzweg 2 wird die Grundstückszufahrt voraussichtlich verlegt.

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 74 treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft. Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 32 vom 6. März 1972 wird überdeckt und für den Bereich des Plangebiets aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 14.411 m^2.

Die einzelnen Flächen teilen sich wie folgt auf:

- ca. 9.951 m^2 urbanes Gebiet,
- ca. 4.334 m^2 Straßenverkehrsfläche.
- ca. 126 m^2 Versorgungsfläche

8.2 Kostenangaben

Die Planung ist mit keinen Kosten für die Freie und Hansestadt Hamburg verbunden. Es wird ein städtebaulicher Vertrag mit einer Vorhabenträgerin über die Tragung aller mit der Planung verbundenen Kosten einschließlich Kosten für Planungs- und Gutachterleistungen geschlossen.

Anhang

Anhang 1 Gehölzbeispielliste für den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74

Großkronige Laubbäume im Siedlungsbereich

lateinischer Name	deutscher Name	Bemerkungen
Acer platanoides	Spitzahorn	schöne Herbstfärbung
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Betula pendula	Sandbirke	
Carpinus betulus	Hainbuche	schöne Holzzeichnung
Fagus sylvatica	Rotbuche	nicht für extrem sandige Böden
Quercus robur	Stieleiche	
Quercus petraea	Traubeneiche	
Tilia cordata	Winterlinde	Blütenduft, reiche Blüte

Mittel- und kleinkronige Laubbäume im Siedlungsbereich

lateinischer Name	deutscher Name	Bemerkungen
Acer campestre	Feldahorn	
Crataegus monogyna	Weißdorn	
Crataegus laevigata	Rotdorn	
Malus sylvestris	Holzapfel	
Prunus avium	Vogelkirsche	reiche Blüte, schöne Herbstfärbung
Pyrus pyraster	Wildbirne	

Sorbus aria	Vogelbeere	Blüte, Frucht
Sorbus aucuparia	Eberesche	Doldenblüte, reiche Frucht = Vogelbeeren
Sorbus intermedia	Mehlbeere	Blüte, Frucht

Laubsträucher und Heckenpflanzen im Siedlungsbereich

lateinischer Name	**deutscher Name**	**Bemerkungen**
Acer campestre	Feldahorn	als Schnitthecke geeignet
Carpinus betulus	Hainbuche	als Schnitthecke geeignet
Cornus mas	Kornelkirsche	Blüte und Frucht
Corylus avellana	Haselnuss	essbare Früchte
Crataegus monogyna	Weißdorn	Blüte und Frucht
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	G!, Frucht
Fagus sylvatica	Rotbuche	als Schnitthecke geeignet
Ligustrum vulgare	Liguster	G!, als Schnitthecke geeignet
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche	G!, schattenverträglich, Blüte und Frucht
Prunus spinosa	Schlehe	Blüte
Rosa canina	Hundsrose	Blüte und Frucht
Rosa rubiginosa	Weinrose	Blüte und Frucht
Rubus fruticosus	Brombeere	wohlschmeckende Früchte
Salix caprea	Salweide	frühe Bienenweide

Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Blüte und Frucht
Viburnum opulus	Gew. Schneeball	Blüte und Frucht

Hinweis:

In der Nähe von Kinderspielplätzen sowie in Hausgärten, die kleinen Kindern als Aufenthalts- und Spielort dienen, sollte auf Gehölze, deren Blätter, Blüten oder Früchte Giftstoffe (siehe Kennzeichnung in der Liste G!) enthalten, verzichtet werden.