**ENTWURF**

# Verordnung

## über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74

Vom …

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (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) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und Absatz 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 85 Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl S. 93), zuletzt geändert am 9. September 2026 (HmbGVBl. S. 243), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87 S. 1, 4), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), 8. Juli 2026 (HmbGVBl. S. 189, 191) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. Februar 2026 (HmbGVBl. S. 58) wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 74 für den Geltungsbereich zwischen Neugrabener Markt, Neugrabener Bahnhofstraße und Scheideholzweg (Bezirk Harburg, Ortsteil 715) wird festgestellt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Neugrabener Markt– Neugrabener Bahnhofstraße – Scheideholzweg – Westgrenze Flurstück 5221 der Gemarkung Fischbek.

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Unbeachtlich werden

   a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

   b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

   c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

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

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

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

2. 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.

3. Im Plangebiet sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. Stellplätze, Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

10. Werbeanlagen sind nur erdgeschossig an der Stätte der Leistung und nur an Gebäuden zulässig.

11. 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), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.