

## **Angaben zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 76 (Fischbeker Heuweg) im Bezirk Harburg**

### **1. Grenzen des Plangebiets**

Das etwa 4,3 ha große Plangebiet befindet sich im Westen des Stadtteils Neugraben-Fischbek im Bezirk Harburg. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 8206 (tlw.), 964, 3737, 3738, 4397 (tlw.), 4554, 2436, 2784, 3999 (tlw.), 963, 959, 958, 8198, 8199, 962, 961 und 906 (tlw.) der Gemarkung Fischbek, Bezirk Harburg. Er wird im Osten durch die Straße „Dritte Meile“, im Süden durch die anliegenden Flurstücke sowie die Straßen „Fischbeker Heuweg“ und „Ohrnsweg“, und im Westen und Norden (hier: die Bahnstrecke Hamburg - Cuxhaven) durch die anliegenden Flurstücke begrenzt.

### **2. Zweck und Bedeutung der Planaufstellung**

Mit dem künftigen Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 76 (Fischbeker Heuweg) sollen die derzeit in großen Teilen durch Grünstrukturen geprägten Flächen einerseits im Sinne einer städtebaulichen Wohnbauentwicklung im Westen planungsrechtlich vorbereitet werden. Andererseits soll die vorhandene Pferdekoppel als ortsbildprägende Grünstruktur sowie die bestehende Feuerwehr durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden. Ferner sollen eine Anbindung der nördlich der Bahnstrecke Hamburg - Cuxhaven gelegenen Entwicklungsflächen gemäß dem Flächennutzungsplan mittels einer neuen Straßenverkehrsfläche mit einer Unterführung planungsrechtlich ermöglicht werden. Der geltende Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 7 mit seinen festgesetzten Straßenverkehrsflächen (inkl. einer Unterführung, die die Anbindung an die nördlich der Bahntrasse gelegenen Flächen sicherstellen soll), Sondergebieten für Läden, öffentlichen Grünflächen und Bahnflächen sieht für die o.g. Planungsabsichten nicht die erforderlichen Voraussetzungen vor und setzt im unmittelbaren Umfeld (600 m Radius) des S-Bahnhofs Fischbek eine aus heutiger Sicht zu geringe Bebauungsdichte fest.

Mit Umsetzung der Planung wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB den Zielsetzungen des Wohnungsbauprogramms Harburg 2018 weitestgehend entsprochen. Die Fläche wird zwar nicht explizit als Potenzialfläche dargestellt, die Planung entspricht jedoch den definierten Wohnbaustrategien des Bezirks. Stetiger Zuzug und demografischer Wandel führen zu einer kontinuierlich steigenden Nachfrage an Wohnraum in Hamburg sowie zu der Ausbildung verschiedener Nutzergruppen, die Wohnungen unterschiedlicher Qualitäten, Größen und Zuschnitte nachfragen. Um dem steigenden Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, sollen in Hamburg jährlich insgesamt 10.000 Wohnungen genehmigt werden. Hierzu kann das Planvorhaben auf der derzeit brachliegenden bzw. nicht genutzten Freifläche einen wertvollen Beitrag leisten. Mit der Planung einer Wohnnutzung wird lediglich eine zusätzliche, minimale Versiegelung von Flächen im westlichen Randbereich des Geltungsbereiches vorbereitet. Durch den Er-

halt der vorhandenen Pferdekoppel wird somit auch den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und 8b BauGB entsprochen.

Darüber hinaus entspricht die Revitalisierung der untergenutzten Flächen und zukünftige Nutzung als Wohnquartier der im Wohnungsbauprogramm Harburg 2018 definierten Wohnbaustrategie des Senats „Mehr Stadt in der Stadt“, die eine Konversion und Nachverdichtung innerstädtischer, untergenutzter Flächen zu Gunsten von Wohnungsbau anstrebt. Insbesondere dieser konkrete Standort in Neugraben-Fischbek bietet aufgrund seiner überdurchschnittlich gut angebundenen Lage, der Integration in bestehende Wohngebiete und den damit im Zusammenhang stehenden Infrastrukturen ein geeignetes Flächenpotential. Durch die Umnutzung einer bereits weitestgehend erschlossenen Fläche, die in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Wohngebieten liegt, kann zudem ein Ausweichen auf die „Grüne Wiese“ und den Außenbereich vermieden sowie ein vorhandener Ortsteil weiterentwickelt und gestärkt werden. Dies entspricht dem Planungsleitsatz in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan soll als sogenannter Angebotsbepauungsplan und als Plan der Innenentwicklung aufgestellt werden, da die angestrebte bauliche Entwicklung eine Nachverdichtung darstellt. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist für den gewählten Geltungsbereich des Bebauungsplans, der sich aufgrund des Ziels der planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Feuerwehr, nicht möglich. Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB - mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> - unterliegen nicht der förmlichen Umweltprüfung und Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nicht ausgeglichen werden. Auch bei einem Verzicht auf eine Umweltprüfung (inkl. Eingriffsregelungen) sind die Vorschriften der §§ 1, 1a BauGB zum Umweltschutz zu beachten, d. h. die relevanten Umweltauswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Zwar überschreitet die Größe des Plangebiets mit rund 4,3 ha den in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierten Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Da mit der neu geplanten Wohnnutzung, der Planung einer Erschließungsstraße und den ansonsten überwiegend bestandssichernden Ausweisungen jedoch kein Vorhaben begründet wird, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bedingt und durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Zum Bebauungsplan soll ein städtebaulicher Vertrag mit dem Projektentwickler/LIG geschlossen werden, in dem verbindliche Vereinbarungen zur Durchführung des weiteren Verfahrens und zur Umsetzung des konkreten Vorhabens getroffen werden: Die Vergabe soll über eine Konzeptausschreibung erfolgen, bei der sich die Interessenten mit einem Konzept auf Basis des Bebauungsplan-Entwurfs bewerben. Mit der Vergabe wird dann die Verpflichtung verbunden, ein konkurrierendes Entwurfsverfahren mit mehreren Teilnehmern für ein architektonisch-städtebauliches Gesamtkonzept durchzuführen.

### **3. Gegenwärtige Nutzungen/ Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet liegt derzeit im westlichen Teilbereich, der für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist, weitestgehend brach. Südwestlich an die zu beplanende Fläche grenzt ein zweigeschossiges Gebäude, dessen Erdgeschosszone gewerblich und das Obergeschoss wohnbaulich genutzt sind. Entlang der nördlich angrenzenden Bahnstrecke Hamburg-Cuxhaven ist ein großer, erhaltenswerter Baum- und Gehölzbestand vorhanden. Zudem befinden sich im östlichen Plangebiet eine Pferdekoppel und weitere Freiflächen sowie die freiwillige Feuerwehr Fischbek, die planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die verkehrliche Erschließung ist über die Straßen „Ohrnsweg“, „Fischbeker Heuweg“, „Dritte Meile“ und die „Cuxhavener Straße“ sowohl örtlich als auch überörtlich gegeben. Zusätzlich ist das Plangebiet über mehrere Buslinien, die unter anderem auch den Neugrabener Bahnhof anfahren, sowie die S-Bahnhaltestelle Fischbek, die vom Plangebiet in wenigen Gehminuten zu erreichen ist, überdurchschnittlich gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Das Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnnutzungen unterschiedlicher Typologien aber auch das Wohnen ergänzende Nutzungen geprägt. So befinden sich im westlichen bzw. südwestlichen Bereich überwiegend Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise. Insbesondere im Osten und Süden des Plangebiets sind kleinteiligere Wohnformen wie Einfamilienhaus- und Doppelhausgebiete sowie Reihenhäuser vorhanden. Nördlich der Bahntrasse schließen überwiegend landwirtschaftlich geprägte Bereiche an, die in Teilen zukünftig voraussichtlich ebenfalls als Bauflächen entwickelt werden sollen. Im näheren Umfeld sind eine Kirche, Schulen, Nahversorgungsangebote, Freizeitangebote sowie eine Altenwohnanlage zu finden.

Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Strukturen sowie der Nutzungsmischung ist die Umgebung des Plangebiets als heterogen zu beschreiben.

In fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet, südlich der „Cuxhavener Straße“, befindet sich die Fischbeker Heide, die den Bewohnern sowie der Bevölkerung über die Stadtgrenzen hinaus als Naherholungsmöglichkeit dient.

Das Plangebiet weist keine markante Topografie auf. Das Gelände ist mit Geländehöhen zwischen rund 6,00 m bis 7,50 m über Normalhöhennull (üNHN) relativ eben.

### **4. Planinhalt**

Es ist beabsichtigt im westlichen Teilbereich in Ergänzung zu den bestehenden Strukturen eine Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen. Das geplante Vorhaben soll das im Umfeld vorhandene Wohnungsangebot ergänzen und diversifizieren, so dass dadurch zu einer Durchmischung der Bewohnerstruktur sowie des Wohnungsmarktes beigetragen werden kann. Ein architektonisch-städtebauliches Gesamtkonzept ist im Bebauungsplanverfahren zu erarbeiten. Die übrigen Bereiche sollen überwiegend bestandssichernd festgesetzt werden. Um eine Anbindung an die nördlich der Bahntrasse gelegenen Flächen zu gewährleisten, sollen im Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert werden, die eine Unterführung vorsehen.

## **5. Festsetzungen in rechtsverbindlichen Plänen einschl. Landschaftsschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 76 gilt der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 7 vom 12. März 1965.

Der geltende Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich im Osten eine Straßenverkehrsfläche fest, die durch eine Unterführung die Anbindung an die nördlich der Bahntrasse gelegenen Flächen sicherstellen sollte. Zusätzlich sind im Norden großflächig Bereiche für Bahnanlagen planungsrechtlich gesichert. Ein entsprechender Ausbau ist an dieser Stelle jedoch nicht erfolgt. Südlich daran angrenzend sind weitere Straßenverkehrsflächen, Sondergebiete für Läden sowie öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

Der Südöstliche Teil des Plangebiets ist durch die „Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Fischbek“ aus dem Jahr 1985 ein Milieugebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, ggf. sind gem. Baumschutzverordnung zu erhaltende Bäume im Plangebiet vorhanden. In der Fachkarte „Flächenhafte Biotope, weitere Biotope“ wird das Plangebiet als „Freizeit- und Grünanlagen“, „Grünland“ und „Gebüsche und Kleingehölze“ sowie als „Bebauung, Gemeinbedarf“ dargestellt.

## **6. Darstellung in Programm- und Entwicklungsplänen**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gebiets des Rahmenprogramms Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) „Neugraben-Fischbek. Durch die drei großen Neubauquartiere Vogelkamp Neugraben, Fischbeker Reethen und Fischbeker Heidbrook sowie die Flüchtlingsunterkünfte Am Aschenland, Am Röhricht und an der Cuxhavener Straße wird der Stadtteil Neugraben-Fischbek in den nächsten Jahren um rund 12.000 Einwohner wachsen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des Ziels, die Bestandsgebiete aufzuwerten, hat das Bezirksamt Harburg die Einrichtung eines neuen Fördergebiets der Integrierten Stadtteilentwicklung veranlasst.

Darüber hinaus ist das Plangebiet im östlichen Bereich Teil des durch die EU geförderten Projekts „CLEVER Cities“. Ziel des Projekts ist die Förderung lokal zugeschnittener naturbasierter Lösungen (sog. Nature Based Solutions). Als Lösungen, die von der Natur inspiriert sind und mit ihr im Einklang stehen, können beispielsweise die Begrünung von bislang ungenutzten Freiflächen, die Schaffung neuer (Wege-) Verbindungen in die Natur oder Maßnahmen zur Nutzung von Regenwasser umfassen. Naturbasierte Lösungen sind dabei vielseitig einsetzbar und adressieren unterschiedlichste Herausforderungen.

Das Hamburger Pilotgebiet erstreckt sich vom Zentrum Neugraben entlang der Wohngebiete Vogelkamp im Osten bis hin zu dem in Planung befindlichen Wohngebiet Fischbeker-Reethen im Westen des Stadtteils. Es umfasst die Stadtteilschule Fischbek-Falkenberg, den historischen Ortskern Fischbek mit einigen Hofstellen und die Siedlung Sandbek mit dem Standort der Schule Ohrsweg.

Darüber hinaus ist das Plangebiet derzeit in keinem anderen Programm- und Entwicklungsplan dargestellt.

## **7. Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm**

### **I. Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) sind für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ und „Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter“ dargestellt.

### **II. Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Etagenwohnen“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich“ sowie das Milieu „Dorf“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwickeln des Landschaftsbildes“ sowie eine Grüne Wegeverbindung in Nord-Südrichtung dar.

### **III. Fachkarte Arten- und Biotopschutz**

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz AuBS (ehem. APRO) als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt das Plangebiet im westlichen Bereich als „Städtisch geprägte Bereiche“ und im östlichen Teil als „Dörfliche Lebensräume“ dar (Stand 17. Januar 2019).

### **IV. Abweichungen vom Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm**

Der Bebauungsplan, der die Ausweisung eines Teilbereichs als ergänzendes Wohnquartier mit weiteren bestandssichernden Festsetzungen vorsieht, entspricht sowohl den Darstellungen des Flächennutzungsplans als auch des Landschaftsprogramms.

## **8. Archäologische Vorbehaltsflächen**

Zum derzeitigen Stand liegen keine Hinweise für archäologische Vorbehaltsflächen oder Bodendenkmäler im Plangebiet vor.

## **9. Altlasten**

Für das Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Flächen oder Altlasten gemäß Bundesbodenschutzgesetz bekannt.

## **10. Auswirkung der Planung**

Das Plangebiet, welches bislang lediglich in Teilbereichen und überwiegend den Randbereichen baulich genutzt wird, soll im östlichen Teil in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Als Ergänzung der bestehenden Wohnquartiere in der Umgebung ist im westlichen Teilbereich des Plangebietes die Realisierung von Wohnnutzungen vorgesehen. Somit wird lediglich im westlichen Teilbereich, der aufgrund seiner Lage nur geringfügige Auswirkungen auf die Umgebung entfaltet, eine Änderung des Landschaftsbildes von Brachflächen zu verträglich bebauten Flächen mit qualifizierten Freiflächen erfolgen. Ferner ist die planungsrechtliche Sicherung einer verkehrlichen Anbindung an die Flächen nördlich der Bahntrasse geplant, durch deren Umsetzung sich weitere Änderungen des Landschaftsbildes ergeben werden.

Da es sich derzeit um weitestgehend brachliegende, untergenutzte Flächen handelt, wird sich bei Umsetzung der Planung der Versiegelungsgrad im Vergleich zur Bestandssituation erhöhen, was voraussichtlich zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und einer Erhöhung des Oberflächenabflusses führen wird. Es ist zudem zu erwarten, dass sich die Versiegelung durch eine verstärkte Erhitzung der Flächen auf das Kleinklima auswirken wird.

Bei Durchführung der Planung ist aufgrund der Anbindung der nördlich der Bahnstrecke angrenzenden Flächen zukünftig zudem ein etwas erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten, wodurch eine Erhöhung von Luftschadstoffen und Lärmemission verursacht werden kann. Insbesondere ist aufgrund der Lage der zukünftigen Wohnnutzung unmittelbar angrenzend an die Bahntrasse mit erhöhten Immissionen (Lärm und Erschütterungen) auf die schutzbedürftige Nutzung zu rechnen, die im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sein werden.

Der Baumbestand, der in einem im Rahmen der Planung noch zu erstellendem Gutachten als schützenswert eingeschätzt wird, soll nach Möglichkeit erhalten bleiben und in die Planung integriert werden.

## **11. Etwaige planstörende Bauabsichten**

Zurzeit sind keine planungsstörenden Bauabsichten bekannt.