

Angaben zum Bebauungsplan-Entwurf Neugraben-Fischbek 74 (Neugrabener Markt)

1 Grenzen des Plangebiets

Der Bebauungsplanentwurf Neugraben-Fischbek 74 (Neugrabener Markt) für den Geltungsbereich südlich der Straße Neugrabener Markt, westlich der Straße Neugrabener Bahnhofstraße, nördlich der Straße Scheideholzweg und östlich der Bücherhalle Neugraben liegt im Bezirk Harburg im Stadtteil Neugraben-Fischbek (Ortsteil 715). Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Über das Flurstück 4932 – über das Flurstück 8909 – Südgrenze des Flurstücks 8914–
- über das Flurstück 8914 - Westgrenze des Flurstücks 5221 der Gemarkung Fischbek.

Der gesamte vorgesehene Geltungsbereich inklusive der öffentlichen Verkehrsflächen hat eine Größe von ca. 14.403 m². Er umfasst die Flurstücke 3837, 3838, 3839, und 5221 der Gemarkung Fischbek, die zusammen eine Fläche von etwa 9.951 m² aufweisen.

2 Zweck und Bedeutung der Planaufstellung

Am südwestlichen Harburger Stadtrand im Stadtteil Neugraben-Fischbek werden aktuell verschiedene städtebauliche Entwicklungsprojekte angestoßen und realisiert, die den Stadtteil wieder in den Fokus der Stadtentwicklung rücken. Neben Konversions- und Entwicklungsprojekten wie die Neubaugebiete Vogelkamp Neugraben, Fischbeker Heidbrook und Fischbeker Reethen bietet das Zentrum Neugraben auch im Kernbereich noch attraktive Nachverdichtungspotenziale im bestehenden Siedlungszusammenhang.

Anlass der Bauleitplanung ist das Vorhaben eines Projektentwicklers zur Realisierung eines Gebäudekomplexes mit rd. 65 geförderten Wohnungen auf dem Grundstück der ehemaligen Post an der Neugrabener Bahnhofstraße 26/ Scheideholzweg 2. Das Vorhaben entspricht den Zielen des Rahmenplans für das Zentrum Neugraben, nach welchem das Bezirksentlastungszentrum in seiner Funktion und Attraktivität gestärkt und dabei der Anteil von Wohnnutzungen in zentraler Lage erhöht werden soll.

Darüber hinaus soll das Baurecht im Plangebiet insgesamt an die Entwicklungsziele der Rahmenplanung angepasst werden, um eine bauliche Verdichtung und eine größere Bandbreite an Nutzungsarten in dieser zentralen Lage zuzulassen. Das Plangebiet bezieht daher die Gemeinbedarfsflächen des ehemaligen Ortsamtes (heute Dienststelle „Hamburg Service vor Ort“), der Polizei und der Agentur für Arbeit sowie das kleinteilig bebaute Sondergebiet Ladengebiet an der Neugrabener Bahnhofstraße mit ein, wenngleich auf diesen Flächen keine konkreten Bauabsichten bestehen. Mit der geplanten Festsetzung eines urbanen Gebiets bleiben die bestehenden Nutzungen weiterhin zulässig, darüber hinaus werden Umnutzungen und Neubauvorhaben zu Wohnzwecken sowie für gewerbliche, soziale, kulturelle und anderen Einrichtungen, die

die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, ermöglicht.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des aktuellen Vorhabens sowie der beschriebenen städtebaulichen Entwicklung geschaffen werden.

Nach erster Einschätzung sind die entsprechenden rechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB 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 m² festgesetzt.
- Das Vorhaben löst nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

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

3 Beschreibung Plangebiet

Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet ist im Bestand fast vollständig bebaut und ist überwiegend durch öffentliche Einrichtungen sowie an der Neugrabener Bahnhofstraße durch gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser geprägt.

Derzeit befindet sich auf dem Vorhaben-Grundstück an der Neugrabener Bahnhofstraße 26 / Ecke Scheideholweg die zweigeschossige Bestandsimmobilie der Deutschen Post, welche in den 1970er Jahren erbaut wurde und ursprünglich das zentrale Postamt Neugrabens einschließlich Schalterhalle, Verwaltungsbüros und Postverteilzentrum umfasste und mit entsprechenden Stellplatz- und Betriebsflächen ausgestattet ist. Weiterhin befindet sich auf dem Grundstück ein zweigeschossiges Wohngebäude mit der Adresse Scheideholweg 2.

Das Plangebiet umfasst weiterhin den zwei- bis sechsgeschossigen denkmalgeschützten Gebäudekomplex des ehemaligen Ortsamtes und der örtlichen Polizeidienststelle, welche auch derzeit durch öffentliche Verwaltungsstellen - Dienststelle „Hamburg Service vor Ort“, Agentur für Arbeit und Polizeikommissariat 47 - genutzt wird. Im Übrigen umfasst das Plangebiet zwei gemischt genutzte Grundstücke an der Neugrabener Bahnhofstraße mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung und Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss sowie Wohnungen darüber.

Rahmenplan Zentrum Neugraben

Das Plangebiet ist in der Fortschreibung Rahmenplan Zentrum Neugraben 2030 aus dem Jahr 2018 als Entwicklungsbereich Südlich Markt / Scheideholweg dargestellt. Als Entwicklungsziele werden eine belebte Erdgeschosszone mit Handel, Dienstleistung und sozialer Infrastruktur zum Markt hin, Wohnen in den Obergeschossen und eine Quartiersgarage benannt.

Denkmalschutz

Das Ensemble Neugrabener Markt Nr. 3 und 5 sowie Nr. 7 ist unter den ID 45462 und 45463 in der Denkmalliste für Hamburg geführt (Denkmalliste nach § 6 Absatz 1 Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013, (HmbGVBl S. 142), Auszug für den Bezirk Harburg, Stand 23.01.2024).

Das Ortszentrum Neugraben mit der Adresse Neugrabener Markt Nr. 3 und 5 wurde 1975-1976 zur Unterbringung des Ortsamtes Süderelbe und der Polizeirevierwache 74 errichtet. Es ist einschließlich gemeinsamem Sitzungssaal, Parkgarage und umgebenden Außenanlagen (Treppen, Mauern, Pflaster- und Grünflächen) sowie als Ensemble mit der benachbarten, in 1978 -1979 errichteten Bücherhalle Süderelbe (Neugrabener Markt 7) einschließlich Parkgarage, Zufahrt und umgebenden Außenanlagen (Wege und Grünflächen) denkmalrechtlich geschützt.

Natur und Landschaft

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 im Bestand die Zufahrten von Süden ein Gefälle aufweisen.

Dominierende Bodenart in diesem Bereich sind durchlässige Sande. Der Grundwasserflurabstand bewegt sich für das Plangebiet in einem Minimum von ca. 3 bis 4 m und einem Maximum von ca. 4 bis 5 m unter Gelände. Mit Blick auf den Grundwasserschutz (hier: vollständige Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Süderelbmarsch / Harburger Berge) und der geringen Flurabstände zur Grundwasseroberfläche ($\leq 3,0$ m) sind geplante Untergeschosse (bspw. eine Tiefgarage oder Kellergeschosse) frühzeitig auf ihre Machbarkeit zu prüfen.

Entlang der Grundstücksgrenzen sowie straßenbegleitend findet sich siedlungstypischer Bewuchs durch Einzelbäume sowie Hecken und Sträucher. Das Plangebiet weist insgesamt einen hohen Grad an Versiegelung durch die Bebauung sowie Nebenanlagen wie Verkehrs- und Stellplatzflächen auf.

Lediglich im Umfeld des Ortsamtes und parallel zum Scheideholzweg am südlichen Rand des Plangebietes gibt es größere unversiegelte und vegetationsgeprägte Bereiche mit z.T. wertvollem Baumbestand, der hier durch Ulmen geprägt und durch Birken und Robinien ergänzt wird. Im Hofbereich des Postgrundstückes steht an der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine weitere mächtige doppelstämmige Ulme, die tlw. unsachgerecht ausgeführte Schnittstellen aufweist. Im weiteren Verfahren ist insbesondere dieser Baum auf Vitalität und Erhaltungswürdigkeit zu untersuchen.

Auf öffentlichem Grund an den Straßen Neugrabener Markt im Norden und Neugrabener Bahnhofstraße im Osten gibt es lineare Baumpflanzungen aus überwiegend Zierkirschen und Robinien.

Gemäß Straßenbaumkataster geht der Bestand der Straßenbäume auf die Erschließung des Gebietes Ende der 1970er Jahre zurück. Entlang der Neugrabener Bahnhofstraße sind einige jüngere Nachpflanzungen verzeichnet.

ÖPNV und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Neugrabener Bahnhofstraße, die Straße Scheideholzweg

und die Straße Neugrabener Markt an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Neugrabener Bahnhofstraße als Hauptverkehrsstraße bindet das Plangebiet nach ca. 350 m in nördlicher Richtung an die Bundesstraße 73 (Cuxhavener Straße) an. Hierüber bestehen Verbindungen zum überregionalen Straßennetz und in das Hamburger Umland. Die Harburger Innenstadt ist über die B 73 nach ca. 9 km zu erreichen.

In einem Radius von 150 m um das Plangebiet befinden sich drei Bushaltestellen, die die Grundstücke an das Stadtbusnetz anschließen. Auch der S-Bahnhof Neugraben befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 500 m. Über die S-Bahnlinien S3 und S5 bestehen Verbindungen zur Harburger und Hamburger Innenstadt sowie in Richtung Buxtehude und Stade.

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.

Sport-, Freizeit und sonstige Bewegungsflächen

Im Vorhabengebiet sind keine Sport-, Freizeit- und sonstige Bewegungsflächen vorhanden. Der nächste Kinderspielplatz liegt in ca. 200 m Entfernung südöstlich des Plangebietes innerhalb der Grünverbindung Nordheide/Ostheide.

4 Beschreibung Umfeld

Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet bildet den südlichen Abschluss des funktionalen Zentrums Neugrabens. Unmittelbar nördlich schließt der Neugrabener Markt an, auf welchem mehrmals in der 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. Neben den öffentlichen Einrichtungen innerhalb des Plangebiets schließen sich unmittelbar westlich die Angebote der öffentlichen Bücherhalle sowie des Hallenbades Neugraben an. In südlicher Richtung grenzt unmittelbar südlich der Straße Scheideholzweg ein Brunnenschutzgebiet an, welches sich bis zum ca. 650 m östlich gelegenen Wasserwerk Neugraben erstreckt. 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.

Bauliche und sonstige Nutzungen

Die Wohnbebauung im östlich anschließenden Gebiet setzt sich vorwiegend aus Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise mit überwiegend drei bis vier Geschossen zusammen sowie einzelnen Punkthochhäusern mit 15 Geschossen am Petershof, aber auch eingeschossigen Reihenhäusern. Im unmittelbaren Umfeld an der Neugrabener Bahnhofstraße und am Scheideholzweg befinden sich Bereiche mit kleinteiliger eingeschossiger Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern.

Die nördlich anschließende Zentrumsbebauung weist ein- bis dreigeschossige

Blockrandstrukturen auf. Die Neugrabener Bahnhofstraße ist in diesem Bereich mit zwei- bis dreigeschossigen Wohn-Geschäftshäusern bebaut.

Natur und Landschaft

Das unmittelbar südlich gelegene Brunnenschutzgebiet bildet einen Grüngürtel zwischen den Siedlungsbereichen. Es ist als Betriebsgelände zwar eingezäunt und nicht für die Öffentlichkeit zugänglich, entfaltet jedoch durch seine dichte Bewaldung und den Flächenumfang eine positive Wirkung auf das lokale Kleinklima und den Lebensraum siedlungsverträglicher Wildtiere. Parallel zum Brunnenschutzgebiet verläuft die Grünverbindung Nordheide/Ostheide, welche mit integrierten Kinderspielzonen eine Bedeutung für die Naherholung besitzt.

Soziale Infrastruktur

In der östlich gelegenen Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich mehrere Kindertageseinrichtungen. Drei Grundschulen sind im Umkreis von 1 km zu finden, ein Gymnasium in ca. 800 m Entfernung und eine weiterführende Stadtteilschule in ca. 1,3 km Entfernung.

Nahversorgung

Das Plangebiet ist gemäß Bezirklichem Nahversorgungskonzept Harburg 2018 im Zentralen Versorgungsbereich Neugraben (Übergeordnetes Zentrum) gelegen. Im direkten Umfeld gibt es ein umfangreiches Angebot an Dienstleistungen, Gastronomie und Einzelhandelsbetrieben. Der Schwerpunkt der Versorgung liegt derzeit im kurzfristigen Bedarf. Der Einzelhandel ist durch einen hohen Anteil inhabergeführter Fachgeschäfte, aber auch durch niedrigpreisige Angebote geprägt. Spezialisierte Bedarfe werden ergänzend im ca. 9 km entfernten Harburger Zentrum mit insbesondere umfangreichen zentrenrelevanten Sortimenten angeboten.

Sport-, Freizeit und sonstige Bewegungsflächen

In ca. 800 m Entfernung können über mehrere Straßenzüge die weiträumigen Wald- und Heideflächen des Naturschutzgebietes Fischbeker Heide erreicht werden. Ebenfalls in knapp unter 1.000 m Entfernung sind die Ausläufer der Harburger Berge gelegen. Beide Gebiete besitzen bedeutsame und durch ihre geesttypischen Topographien und Ausgestaltungen sehr attraktive kleinräumige, aber auch großräumig zusammenhängende überörtliche Erholungsfunktionen. Die in ca. 200 m Entfernung beginnende Grünverbindung Nordheide/ Ostheide umfasst mehrere Spielplatzbereiche für verschiedene Altersgruppen. Die nächstgelegene Sportfläche befindet sich ca. 600 m östlich des Plangebiets an der Stadtteilschule Fischbek-Falkenberg.

5 Inhalt des vorgesehenen Bebauungsplans

Vorhabenbeschreibung

Der hochbauliche Vorentwurf für das Bauvorhaben auf dem ehemaligen Postgelände Neugrabener Bahnhofstraße 26 (Stand 20.02.24) sieht den vollständigen Rückbau des Bestandes (Der Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist vor Beginn des Abrisses zwingend zu prüfen.) und den Neubau von vier unmittelbar aneinander anschließenden Wohngebäuden entlang der Straße Scheideholzweg vor. Die beiden mittleren Gebäude

sind mit fünf Vollgeschossen vorgesehen, das westliche Gebäude bildet mit vier Vollgeschossen einen Übergang zum benachbarten eingeschossigen Bestand. Die Gebäude werden von Norden über den Innenhof erschlossen, aufgrund des Geländeversprungs parallel zum Scheideholzweg ergibt sich von dieser Seite ein Hochparterre. Das östliche Gebäude bildet im Grundriss eine L-Form als Eckbebauung zur Neugrabener Bahnhofstraße aus, welche nach Norden bis an die Grundstücksgrenze heranreicht und somit eine geschlossene Bebauung zum Nachbargrundstück darstellt. Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden in einer zentralen Tiefgarage im nördlichen Grundstücksbereich untergebracht, welche über eine Gebäudedurchfahrt von Osten von der Neugrabener Bahnhofstraße an- und abgefahren wird. Die Umsetzung einer geplanten Tiefgarage muss in Abstimmung mit dem Belang des Grundwasserschutzes frühzeitig im Planverfahren geprüft werden.

In den neu geschaffenen ruhigen Innenhofflächen sollen die notwendigen Kinderspiel- und Freizeitflächen untergebracht werden. Der wertvolle Baumbestand insbesondere parallel zum Scheideholzweg soll vollständig erhalten bleiben. Ebenso die große Ulme im Hofbereich soll erhalten werden, wenn eine ergänzende, noch ausstehende Untersuchung deren Vitalität und Erhaltungswürdigkeit bestätigt.

Geplante Festsetzungen

Für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 74 soll ein urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen werden. Es ist vorgesehen, die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit voraussichtlich vier bzw. fünf Geschossen festzusetzen. Die überbaubare Fläche soll mit einer Festsetzung durch Baugrenzen definiert werden, deren Lage ausgehend von den bisher festgesetzten Baugrenzen zu überprüfen ist.

Der Umgebungsschutz des Denkmalensembles Neugrabener Markt, insbesondere der Baudenkmäler Neugrabener Markt 3 und 5, ist im Planverfahren zu beachten.

Die angrenzenden Verkehrsflächen der Straßen Neugrabener Bahnhofstraße, Neugrabener Markt und Scheideholzweg werden bestandsgemäß als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die vorgesehene Tiefgarage für das Wohnungsbauvorhaben auf dem ehemaligen Postgelände wird nach dem vorliegenden Konzept im rückwärtigen Grundstücksbereich liegen. Sofern dieser Bereich zukünftig außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen wird, wird für diesen eine entsprechende Festsetzung vorgenommen.

6 Festsetzungen in verbindlichen Plänen

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 32, festgestellt am 06. März 1972, in dem das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Postamt bzw. mit der Zweckbestimmung Ortsamt, Gesundheitsamt, Bücherhalle, Altentagesstätte und als Sondergebiet Ladengebiet festgesetzt ist.

Im Bereich des Plangebiets sind drei Flächen mit Baugrenzen festgesetzt, jeweils auf den beiden Flächen für den Gemeinbedarf und in dem Sondergebiet Ladengebiet. Im Baufenster für das 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.

Der geltende Bebauungsplan entspricht insbesondere hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nicht dem Vorhaben einer wohnbaulichen Nutzung auf dem bisherigen Postgrundstück. Weiterhin entspricht er im übrigen Plangebiet nicht den Zielsetzungen der Rahmenplanung für eine zeitgemäße Nachverdichtung. Der geltende Bebauungsplan ermöglicht nicht die Umsetzung des vorliegenden städtebaulichen Konzepts mit den einhergehenden stadtplanerischen Zielsetzungen, so dass die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich ist.

7 Darstellung im Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

7.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 stellt das Plangebiet als „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar.

7.2 Landschaftsprogramm mit Karte Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt das Plangebiet als Teil eines „Verdichteten Stadtraums“ dar, durch welchen in Nord-Süd-Richtung eine Grüne Wegeverbindung verzeichnet ist.

7.3 Fachkarte Arten- und Biotopschutz

Die Karte Arten- und Biotopschutz des Landschaftsprogramms stellt das Plangebiet als „geschlossene und sonstige Bebauung“ dar.

8 Abweichungen von Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms entwickelt werden. Änderungen sind nicht erforderlich.

9 Etwaige planstörende Bauabsichten

Planstörende Bauabsichten sind nicht bekannt.

10 Auswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan wird die Schaffung neuer gemischter Bauflächen in einem urbanen Gebiet ermöglicht. Die Bedeutung des Versorgungszentrums Neugraben als Bezirksentlastungszentrum sowie die Bedeutung des Stadtteils Neugraben-Fischbek als Wohnstandort werden gestärkt, zudem kann ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs geleistet werden.

Mit der Planung kann die langfristige Entwicklung des Standortes gesichert werden. Die Fläche des Plangebietes ist bereits heute nahezu vollständig versiegelt, sodass mit Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht zu rechnen ist.

11 Kostenbeteiligung, Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 14.403 m².

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Sämtliche mit dem Planverfahren verbundenen Kosten, d. h. Kosten der Planaufstellung, Planungs- und Untersuchungskosten, Kosten für Gutachten, Kosten für erforderliche Anpassungen der Erschließung sowie die Baukosten, übernimmt die Vorhabenträgerin bzw. ihre Rechtsnachfolgerin. Für die Kostenübernahme wird ein städtebaulicher Vorvertrag geschlossen.

12 Realisierung der Planung

Über die Umsetzung des Vorhabens wird mit der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.