

STADTENTWICKLUNGS- AUSSCHUSS DER BEZIRKSVERSAMMLUNG HARBURG

Bebauungsplan-Entwurf
Neugraben-Fischbek 72

(Weidenkehre-Bauernweide)



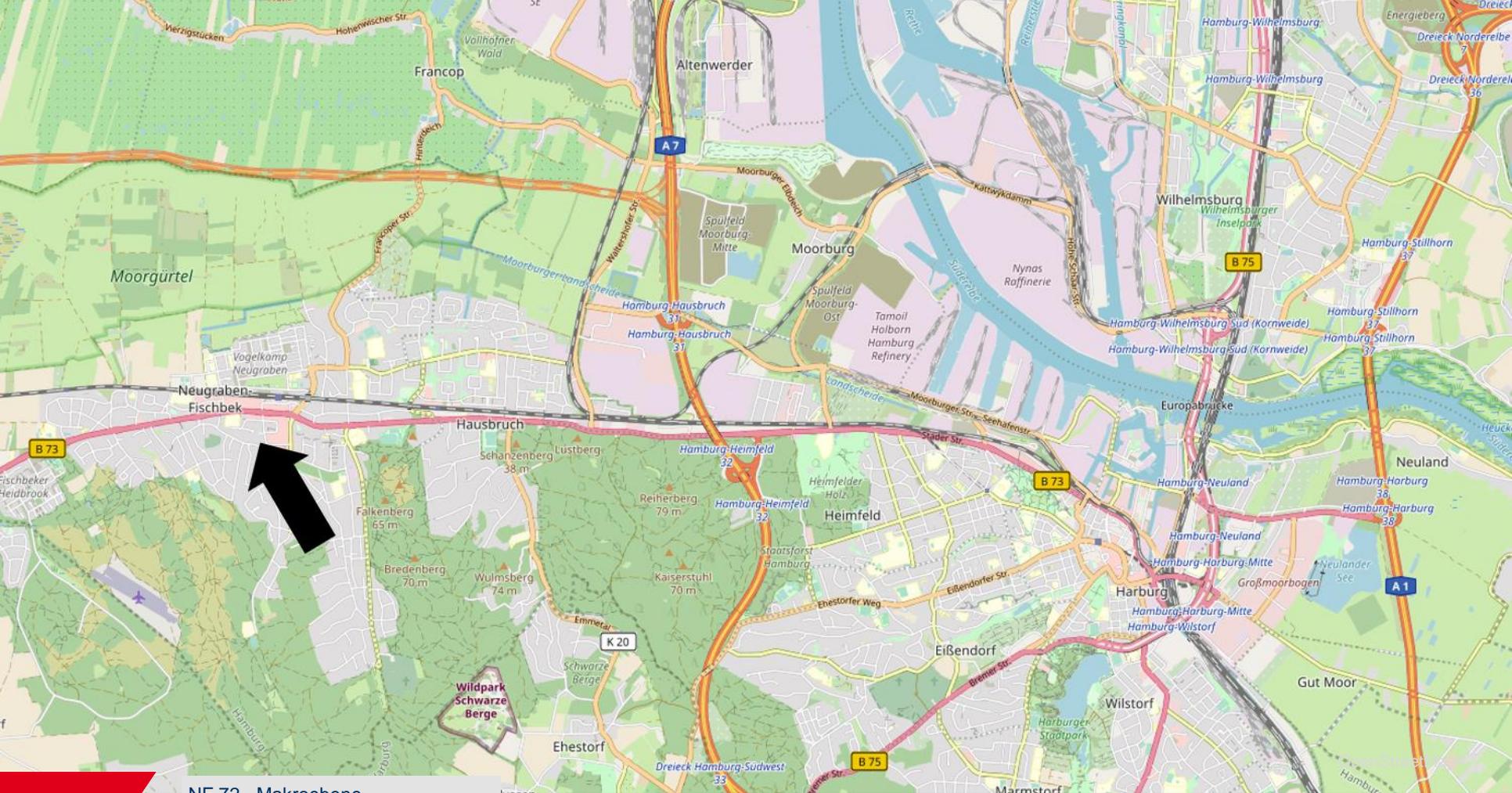
<https://www.geoportal-hamburg.de/geo-online/>

AGENDA

- 01 Plangebiet
- 02 Rahmenbedingungen
- 03 Bebauungsplanentwurf
- 04 Funktions- & Freiflächenplan
- 05 Festsetzungen (Auszug)
- 06 Bisheriges Verfahren & weiteres Vorgehen
- 07 Petitum

PLANGEBIET

01



NF 72 - Makroebene



S-Bahn Neugraben-Fischbek

OBI

EDEKA

Bäcker
Apotheken

Kirche

Schule



Kaufland

Sparkasse

Wochenmarkt

Bäderland Polizei

Kundenzentrum

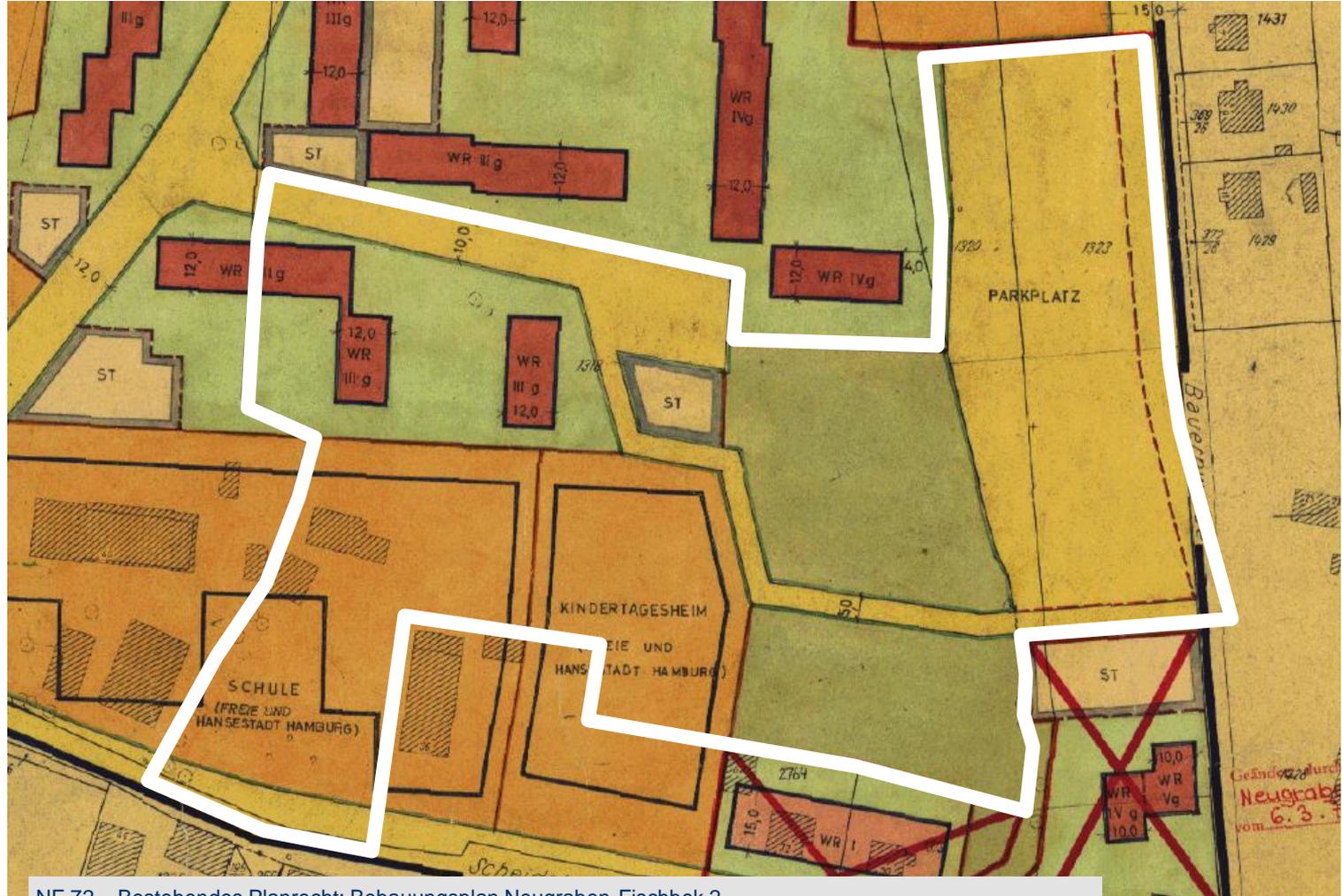
Bezirksamt

Harburg

<https://www.geoportal-hamburg.de/geo-online/>

RAHMENBEDINGUNGEN





Quelle:??

NF 72 – Bestehendes Planrecht: Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 2

WEITERE RAHMENBEDINGUNGEN

- Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen
- Landschaftsprogramm: für den Bereich am Scheideholzweg das Milieu „Grünqualität sichern, waldartig“ bzw. „Gartenbezogenes Wohnen“, für den nördlichen und östlichen Bereich des Plangebiets an der Weidenkehre und an der Bauernweide Milieu „Etagenwohnen“

WEITERE RAHMENBEDINGUNGEN

- Rahmenplan 2011: Wohnbebauung in Zeilenstruktur sowie eine öffentliche Grünfläche und Wegeverbindungen von der Bauernweide zur Weidenkehre und dem Scheideholzweg
- Zone III des Wasserschutzgebiets „Süderelbmarsch/Harburger Berge“
- Keine Denkmäler, kein Erhaltungsgebiet, keine Altlasten

BEBAUUNGSPLANENTWURF



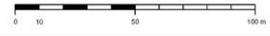
Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet z.B. WA 1
-  GRZ z.B. 0,4 Grundflächenzahl
-  GFZ z.B. 1,35 Geschossflächenzahl
-  z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen
-  Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage
-  Grünfläche
-  Fläche für die Anpflanzung von Laubgehölzhecken
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
-  **Nachrichtliche Übernahme**
-  Gesetzlich geschütztes Biotop, linear
-  **Kennzeichnungen**
-  Vorhandene Gebäude
-  Entfallende Gebäude
-  Bemaßung in m
-  Fassadenbezeichnungen hinsichtlich Gestaltung



Hinweise

Maßgebend ist die Bebauungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).
 Längermaße und Höhenangaben in Metern.
 Der Kartenschnitt (ALK/IS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juli 2017 und basiert auf dem Bezugssystem ETRS 89 in der UTM Abbildung.
 Zu dem Bebauungsplan existieren zwei städtebauliche Verträge.




FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan - Entwurf
Neugraben-Fischbek 72

Maßstab 1 : 1 000 (im Original)

Bezirk Harburg **Ortsteil 715**

Stand: Vorlage zur öffentlichen Auslegung, 06.01.2021

FUNKTIONS- & FREIFLÄCHENPLAN



FESTSETZUNGEN (AUSZUG)

05

FESTSETZUNGEN VERORDNUNG § 2 (AUSZUG)

- Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen, Garagen und ihre Zufahrten, Kellergeschosse sowie erforderliche Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig
- Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig
- Gehrecht durch das Gebiet der Projektentwickler zu Gunsten der Allgemeinheit von Nord nach Süd
- Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung um die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen (WA 3 und WA 4), Sicherstellung eines Innenraumpegels von maximal 30 dB

FESTSETZUNGEN VERORDNUNG § 2 (AUSZUG)

- Extensive Dachbegrünung (mind. 8 cm biozidfreier Substrataufbau), Mindestbegrünung des Grundstücks durch Anpflanzung von Bäumen
- Schaffung von Höhlen und Kästen für Hausrotschwanz, Haussperling und Stare, 10 Fledermauskästen
- Anlage einer mindestens 800 m² großen Fläche als Hochstaudenflur für den Sumpfrohrsänger

BISHERIGES VERFAHREN & WEITERES VORGEHEN



VERFAHRENSÜBERSICHT

Bisherige Verfahrensschritte

- GrobAbstimmung/Scoping: Januar 2019
- ÖPD: 4. März 2019
- SPA: Vorstellung der Ergebnisse der ÖPD: März 2019
- TÖB-Beteiligung: Februar 2020
- Arbeitskreis I (schriftlich wg. Corona): April/Mai 2020
- Nachgespräche zum AK I (Artenschutz und Entwässerung): Juni/ August 2020
- Rechtsprüfung: November 2020
- Kenntnisnahmeverschickung: Dezember 2020 (keine Änderungen erforderlich)

VERFAHRENSÜBERSICHT

Heute

- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Nächste Verfahrensschritte

- Öffentliche Auslegung: Februar/März
- AK II: April
- Abschließende Beratung in Bezirksversammlung: Mai

PETITUM

07

- **Der Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksversammlung Harburg wird darum gebeten, der Aufstellung des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 72 (Weidenkehre-Bauernweide) sowie der Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs zuzustimmen**