

**Angaben zum Bebauungsplanentwurf Neugraben-Fischbek 77**  
**(Dorflageweg)**

**1. Grenzen des Plangebiets**

Der Bebauungsplanentwurf Neugraben-Fischbek 77 (Dorflageweg) für den Geltungsbereich östlich der Straße Süderelbebogen, südlich sowie westlich der Straße Dorflageweg und nördlich der Straße Kleinfeld mit einer Größe von ca. 2,8 ha wird wie folgt begrenzt:

Ostgrenze des Flurstücks 7887, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 9399; Nordgrenze des Flurstücks 9413 der Gemarkung Fischbek im Ortsteil Neugraben-Fischbek (Bezirk Harburg, Ortsteil 715).

**2. Zweck und Bedeutung der Planaufstellung**

Am südwestlichen Harburger Stadtrand im Stadtteil Neugraben werden derzeit 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 der Stadtteil auch im Kernbereich noch vielfach attraktive Nachverdichtungspotenziale im bestehenden Siedlungszusammenhang.

Im Zuge einer Ende der 1960er Jahre geplanten Umgestaltung des vorstädtisch geprägten Bahnhofsumfelds und der Unterführung des Süderelbebogens unter der Bahntrasse wurde für den Siedlungsbereich am Dorflageweg aufgrund der ungünstigen Höhenverhältnisse ein Baukonzept entwickelt, das auf vier achtgeschossigen Punkthäusern basiert. Aus diesem Planungskonzept wurde jedoch nur ein Punkthaus realisiert und der vorhandene Einfamilienhausbestand blieb erhalten. Wegen der Nähe zum Zentrum und zum S-Bahnhof Neugraben ist das Gebiet grundsätz-

lich für eine dichtere Bebauung geeignet, die Umsetzung des geltenden Bebauungsplans mit der Realisierung weiterer Punkthochhäuser wird jedoch als nicht mehr wohnungsmarktgerecht und hinsichtlich der Lärmexposition als ungünstig betrachtet.

Der Projektentwickler PHI hat einige im westlichen Plangebiet zusammenhängende Grundstücke erworben und beabsichtigt zunächst auf einer Fläche von etwa 5.400 m<sup>2</sup> eine Wohnbebauung zu realisieren. Für das Areal wurden bereits erste städtebauliche Vorstudien zur Entwicklung und Neuordnung dieser Flächen erstellt. Mit dem Baukonzept wird die Idee verfolgt, nach Norden zur Bahntrasse und der Hauptverkehrsstraße Süderelbebogen eine lärmschützende geschlossene Bebauung mit vier Voll- und einem Staffelgeschoss auszubilden und im rückwärtigen Hofbereich mehrere drei- bis viergeschossige Einzelgebäude zu entwickeln. Die Planung soll sich jedoch nicht nur auf die bereits erworbenen Grundstücke beziehen, sondern in Form einer abschnittsweisen Realisierung langfristig auch die weiteren Grundstücke des Geltungsbereichs mit einbeziehen. Als südwestlicher Auftakt erachtet die städtebauliche Vorstudie des Projektentwicklers eine siebengeschossige Landmarke als vorstellbar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die geplante städtebauliche Neuordnung des Areals mit Flächen für den Wohnungsbau sowie die bestehenden Anlage des Umspannwerks planungsrechtlich gesichert werden.

Für das Plangebiet soll im Vorfeld ein konkurrierendes Verfahren zur Erarbeitung eines städtebaulich-hochbaulichen Konzepts ausgelobt und im Ergebnis ein städtebaulich-hochbaulicher Funktionsplan, der aber auch die wesentlichen Freiraumfunktionen betrachten wird, erstellt werden, der als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans dient.

### **3. Beschreibung Plangebiet**

#### Gegenwärtige Nutzung

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet befindet sich ca. 250 m Luftlinie östlich vom Neugrabener S-Bahnhof entfernt. Es wird neben den einbezogenen Straßenverkehrsflächen vorwiegend durch Wohnnutzungen sowie durch einzelne brachliegende Grundstücke geprägt. Im Nordwesten ist den Wohnhäusern eine öffentliche und begrünte Freifläche vorgelagert. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich eine Freifläche in städtischem Eigentum, die als Wohnmobil-Stellplatz genutzt wird. Im Südosten befindet sich ein Umspannwerk.

### Bauliche und sonstige Nutzung

Die vorhandene Bebauung des Plangebiets besteht aus einzelnen Ein- bis Zweifamilienhäusern, einem zentral liegenden Punkthaus mit insgesamt 10 Geschossen sowie einem Umspannwerk.

### Naturräumliche Gegebenheiten

Zwischen der Straße Süderelbebogen und dem Dorflageweg im Westen des Plangebiets ist ein Geländeversprung über eine Böschung von ca. 1,5 m im südlichen Bereich sowie ca. 5,5 m auf Höhe der Unterführung - jeweils auf Straßenebene gemessen - zu verzeichnen. Für das weitere Plangebiet sind keine topographischen Besonderheiten bekannt.

### ÖPNV und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten an den Dorflageweg sowie im Süden an die Straße Kleinfeld angebunden. Beide Straßen sind als Tempo-30-Zone ausgewiesen und für den Mischverkehr vorgesehen. Neben dem zulässigen Fahrbahnrandparken existieren entlang der Straße Kleinfeld vereinzelt Parkbuchten für Längsparker. Das westliche Plangebiet berücksichtigt zudem die Hauptverkehrsstraße Süderelbebogen, welche durch seine Unterführung unter der Bahntrasse die Hauptverbindungsline der nördlichen und südlichen Siedlungsgebiete des Stadtteils darstellt. Ein unmittelbarer Anschluss des Plangebiets an das ÖPNV-Netz ist nicht gegeben.

### Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Nahversorgung

Der Nahversorgung dienende Einrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Sport, Freizeit- und sonstige Bewegungsflächen

Derzeit sind keine Sport-, Freizeit- oder anderweitige Bewegungsflächen im Plangebiet vorhanden.

## Natur und Landschaft

Neben den privaten Außenanlagen mit vereinzelt Bäumen, Hecken, Sträuchern und Pflanzbeeten wird das Plangebiet durch zum Teil ungenutzte, brachliegende Flurstücke geprägt. Dichtere Gehölzstrukturen finden sich vorwiegend auf dem Flurstück des Punkthauses. Der Böschungsbereich zwischen Süderelbebogen und Dorflageweg weist umfangreichen wertvollen Baumbestand auf, der von Eiche dominiert und von Ahorn und Robinie ergänzt wird. Der Straßenraum des Dorflageweges im Westen und im Norden wird ebenfalls durch straßenbegleitende Eichen-Reihen gegliedert und optisch wirksam gefasst. Auf der nördlichen Seite der Straße Kleinfeld sind zwei mächtige und vitale Eichen vorhanden, die das Straßenbild mit ihrer Ausprägung optisch bestimmen. Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich eine öffentliche teilweise durch Baumbestand geprägte Grünanlage ohne wesentliche Bedeutung für den Naturhaushalt. Im Biotopkataster wird die öffentliche Grünfläche als Freizeit- und Grünanlage dargestellt. Auf den privaten Flurstücken mit typischer gartenartiger Ausprägung befinden sich angrenzend an den Straßenraum vereinzelt erhaltenswürdige Bäume (Berg-Ahorn, Douglasie, Wald-Kiefer, Robinien) mit einem Kronendurchmesser zwischen 8 und 15 m.

Die Flächen des Geltungsbereichs liegen nicht innerhalb festgesetzter Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, aber innerhalb des ausgewiesenen Wasserschutzgebietes Harburger Berge / Süderelbmarsch (in der Schutzzone III).

## **4. Beschreibung Umgebung**

### Gegenwärtige Nutzung

Die Bereiche unmittelbar um das Plangebiet liegend sind sehr heterogen, jedoch vorwiegend durch Wohnnutzungen und Flächen für den Straßen- sowie Bahnverkehr geprägt. Mit einem übergeordneten Blick erstreckt sich in südwestlicher Richtung das Neugrabener Zentrum. Hier dominieren vorwiegend großflächige wie auch kleinteilige gewerbliche Nutzungen für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie sowie Verwaltungseinrichtungen der Stadt. In den oberen Geschossen des Kleingewerbes finden sich zum Großteil ergänzende Wohnnutzungen. In westlicher Richtung über die Straße Süderelbebogen hinaus erstrecken sich u.a. mit dem Süderelbe-Einkaufszentrum zahlreiche gewerbliche Nutzungen in Form von Einzelhandel, Dienstleistungen sowie Gastronomie sowie die S-Bahnstation und der zentrale Busbahnhof Neugraben.

### Bauliche und sonstige Nutzung

Im Norden grenzen über die gesamte Länge die Bahnanlagen der S-Bahn sowie Regionalbahn an. Nordöstlich der Gleisanlagen entsteht derzeit das Wohnquartier Vogelkamp Neugraben, welches auf ca. 70 ha Fläche ca. 1.500 Wohneinheiten umfassen soll. Als Bautypologien sind im Quartier Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit zwei bis drei Vollgeschossen vorgesehen.

Die Umgebung im Süden und Osten des Plangebiets ist primär von Geschosswohnungsbau in viergeschossigen Zeilenbauten sowie zweigeschossigen Mehrfamilien- sowie Reihenhäusern in zum Teil geschlossener Bauweise geprägt.

Die Bebauungsstrukturen im südlichen Umfeld des S-Bahnhofes sind sehr heterogen geprägt. Das Einkaufszentrum sticht insbesondere durch seine markante mischgenutzte Großstruktur aus den 1980er Jahren hervor. Auf einzelnen brachliegenden Flächen sind zudem ca. sechs- bis siebengeschossige Neubauten für Verwaltungseinrichtungen geplant.

### Naturräumliche Gegebenheiten

Für die Umgebung des Plangebiets sind keine topographischen Besonderheiten bekannt.

### ÖPNV und verkehrliche Erschließung

Mit der unmittelbaren Nähe zur Cuxhavener Straße (B 73) über den Kleinfeldstieg verfügt das Plangebiet über einen hervorragenden Anschluss an das übergeordnete Straßennetz.

Der Neugrabener S-Bahnhof sowie Busbahnhof befinden sich in ca. 250 m westlicher Entfernung. Hier besteht Anschluss an die S-Bahnlinien 3 und 31 sowie an fünf Buslinien (250, 251, 257, 641, X40). Eine weitere Bushaltestelle (Francoper Straße, Linie 257) an der Cuxhavener Straße ist bei einer Wegestrecke von ca. 500 m in südwestlicher Richtung zu erreichen.

### Nahversorgung

Zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Süderelbe-Einkaufszentrum sowie Neugrabener Zentrum zahlreiche Angebote vorhanden. Näher liegende Einrichtungen für die Nahversorgung sind nicht vorhanden.

### Soziale Infrastruktur

Im näheren Umfeld ist in ca. 170 m fußläufiger Entfernung ein evangelischer Kindergarten in der Cuxhavener Straße 323 vorhanden. Die Kita An der Falkenbek 4 ist in 300 m fußläufig zu erreichen.

### Sport-, Freizeit- und sonstige Bewegungsflächen

Im Nordwesten des Plangebiets sind auf der neu angelegten Grünfläche zwischen Torfstecherweg und der Straße Königswiesen in ca. 350 bzw. 500 m fußläufiger Entfernung zwei Spielplätze (Spielplatz ‚Tierwiese‘ und Kinderspielplatz ‚Vogelkamp Königswiesen‘) innerhalb eines 4,5 ha großen Stadtteilparks von überregionaler Bedeutung vorhanden. Mit seiner Größe lädt der Park auch zu extensiver Nutzung der großen freien Rasenflächen ein. In dem sogenannten Aktivitätsband am südlichen Rand der Parkanlage werden intensive Aktivitäten für alle Altersgruppen angeboten.

### Natur und Landschaft

Das nähere Umfeld liegt nicht innerhalb festgesetzter Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Im weiteren Umfeld hingegen befindet sich in südlicher Richtung das Naturschutzgebiet NSG Fischbeker Heide. Im Norden erstreckt sich das Naturschutzgebiet NSG Moorgürtel. Beide Naturschutzgebiete bieten attraktives Naturerleben und eine weiträumige landschaftsgerechte Erholung. Die Landschaftsschutzgebiete LSG Fischbek und LSG Neugraben erstrecken sich sowohl in nördlicher als auch südlicher Richtung des Plangebiets.

## **5. Inhalt des vorgesehenen Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Im Bereich des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans sollen angelehnt an das aktuelle Planrecht Allgemeine Wohngebiete, eine Versorgungsfläche im Bestand sowie die Straßenflurstücke als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Die überbaubare Fläche soll über eine GRZ und baukörperähnliche Festsetzungen definiert werden. Es ist vorgesehen, die Wohngebiete als lärmschützende geschlossene Randbebauung zum Dorflageweg zu sichern. Der südwestliche Eckbereich könnte vom Zentrum aus wahrnehmbar mit einer höheren Geschossigkeit als die anschließenden Baukörper städtebaulich betont werden. Die übrigen Gebäudehöhen

sollen so festgesetzt werden, dass eine im Wesentlichen drei- bis viergeschossige Bebauung zzgl. Staffel ermöglicht wird.

Der Blockinnenbereich soll als offene Hofbebauung mit Einzelhäusern festgesetzt werden. Die Fläche des bestehenden Hochpunkts auf dem Grundstück Kleinfeld Nr. 23 erhält Bestandsschutz und soll mit zehn Vollgeschossen planungsrechtlich gesichert werden.

Für den Bereich des Abspannwerks auf dem Grundstück Kleinfeld Nr. 27a werden die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 11 vom 24. Mai 1968 übernommen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, Freiflächen und Wegeverbindungen werden im Rahmen eines städtebaulich-hochbaulichen Funktionsplans, der auf Grundlage eines geplanten Wettbewerbs erstellt werden wird, konkretisiert.

## **6. Festsetzungen in rechtsverbindlichen Plänen einschließlich Landschaftsschutz**

Das Plangebiet ist durch insgesamt zwei Bauleitpläne überplant:

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 11 vom 24.05.1968 (geändert durch den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 50) setzt für den inselartigen Bereich am Dorflageweg und nördlich der Straße Kleinfeld überwiegend ein Reines Wohngebiet für eine maximal achtgeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise fest. Östlich angrenzend ist ein Umspannwerk mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt, dessen Gebäudetraufhöhe nicht höher als 6,0 m betragen darf. Am östlichen Rand des Plangebiets grenzt ein Allgemeines Wohngebiet für maximal zweigeschossige Gebäude an. Der Dorflageweg sowie die Straße Kleinfeld sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, wobei der Dorflageweg teilweise auch als Wohngebiet ausgewiesen ist. Einzelne Einfamilienhäuser an der westlichen Spitze sowie nördlichen Grenze des Plangebiets befinden sich in der weitläufigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Dorflagewegs. Die nordöstliche öffentliche Freifläche, die als Parkplatz genutzt wird, ist im geltenden Planrecht als Fläche für Stellplätze oder Garagen festgesetzt. Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb der Kennzeichnung als vorgesehene Bodenordnungsgebiet.

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 50 vom 19.04.1978 ersetzt einen Teilbereich des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 11, setzt für den östlichen Planbereich jedoch weiterhin ein Reines Wohngebiet fest. Diese Flächen werden fortan als nicht überbaubare Flächen ausgewiesen. Der Dorflageweg sowie die Straße Kleinfeld sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, wobei der Dorflageweg teilweise auch als Wohngebiet ausgewiesen ist.

## **7. Darstellung im Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm sowie Arten- und Biotopschutzprogramm**

### **7.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) ist das vollständige Plangebiet als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

### **7.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die vorhandenen baulichen Nutzungen nahezu flächendeckend das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Am südlichen Rand des Plangebiets zwischen der Straße Kleinfeld und der B 73 wird als milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ ausgewiesen.

### **7.3 Fachkarte Arten- und Biotopschutz**

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stuft das gesamte Plangebiet mit dem Biotopentwicklungsraum „städtisch verdichteten Bereich mit geschlossener und sonstiger Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ ein.

## **8. Abweichungen vom Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm und Arten- und Biotopschutz**

Die geplanten Nutzungen leiten sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, des Landschaftsprogramms und der Fachkarte Arten- und Biotopschutz ab, so dass keine Änderungen dieser Planwerke erforderlich werden.

## **9. Etwaige planstörenden Bauabsichten**

Gültige Bauvorbescheide auf der Grundlage des § 63 HBauO stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

## **10. Auswirkungen der Planung**

Durch den Bebauungsplan und seine planungsrechtlichen Festsetzungen soll die Nachverdichtung von einem bisher wenig ausgenutzten Gebiet mit Wohnbauflächen sowie ergänzenden sozialen Nutzungen ermöglicht werden. Die Bedeutung des Bezirks Harburg und insbesondere des Stadtteils Neugraben als Wohnstandort wird gestärkt. Zudem kann ein Beitrag zu Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs geleistet werden.

## **11. Flächenangaben**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt etwa 27.690 m<sup>2</sup>. Davon werden etwa 7.280 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsflächen und etwa 3.120 m<sup>2</sup> als Abspannwerk festgesetzt werden. Etwa 17.290 m<sup>2</sup> werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

## **12. Realisierung der Planung**

Es ist eine abschnittsweise Realisierung der Planung vorgesehen.

## **13. Gutachten und besondere Diskussionspunkte**

### Vorhandene bzw. vorgesehene Gutachten

- Baumgutachten - liegt vor
- Lärmtechnische Untersuchung - Voruntersuchung liegt vor
- Verkehrstechnische Untersuchung - xx
- Entwässerungskonzept – xx
- Artenschutzgutachten

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans