Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Bebauungsplanung

Drucksache
Nr.
vom

Vorlage zur Bezirksversammlung am 31. März 2026

Betreff: Zustimmung zum Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 76 (Fischbeker Heuweg)

hier: Feststellung

A. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 76 liegt im Stadtteil Neugraben-Fischbek (Ortsteil 715) des Bezirks Harburg.

Es wird wie folgt begrenzt: Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 8206, Ostgrenze des Flurstücks 964, Nordgrenze des Flurstücks 2784, über das Flurstück 2436, über das Flurstück 963, West- und Nordgrenze des Flurstücks 961, Nordgrenze des Flurstücks 962, Nordgrenze des Flurstücks 9281, über das Flurstück 9281 (Dritte Meile), Südgrenze des Flurstücks 959, Ostgrenze des Flurstücks 9249, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 8199, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 8198, Südgrenze des Flurstücks 9249, über das Flurstück 2436, über das Flurstück 9283 (Fischbeker Heuweg), über das Flurstück 4397 (Ohrnsweg), Westgrenze des Flurstücks 9846, Westgrenze des Flurstücks 3737, Westgrenze des Flurstücks 964, über das Flurstück 8206 der Gemarkung Fischbek.

B. Planungsanlass und Planinhalt des Bebauungsplanverfahrens

Anlass der Planung ist die bezirkliche Absicht, die derzeit weitestgehend durch Grünstrukturen geprägten Flächen des Plangebiets hochbaulich zu entwickeln. Das Plangebiet im Stadtteil Neugraben-Fischbek ist angesichts seiner räumlichen Lage in einem verdichteten und durch umliegende Wohnnutzungen und das Wohnen ergänzende Nutzungen geprägten Gebiet, der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie der guten Lagequalität nahe des zentralen Versorgungsbereiches Neugraben-Fischbek und der gleichzeitigen Nähe zu Naherholungsgebieten (Naturschutzgebiet Moorgürtel, Fischbeker Heide) für die Entwicklung eines Quartiers mit dem Schwerpunkt Wohnen sowie ergänzende Nutzungen prädestiniert.

Mit der derzeitigen Unternutzung des Plangebiets werden die Standortpotenziale des Grundstücks nicht ausgeschöpft. Mit dem auf einer konkreten Planung basierenden Bebauungsplan sollen daher die Flächen am Fischbeker Heuweg neu geordnet, revitalisiert und für eine städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich vorbereitet werden. Es ergibt sich damit die Chance für eine sinnvolle Nachverdichtung und somit die auch Stärkung der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung.

Das Plankonzept sieht im westlichen Teil des Plangebiets die Realisierung von sechs neuen Baukörpern vor, die vorrangig einer Wohnnutzung dienen. Ergänzend sind in der Erdgeschosszone des südwestlichen Baukörpers eine Kindertagesstätte sowie insgesamt ein bis zwei zur Versorgung des Gebiets dienende Läden bzw. nicht störende Handwerksbetriebe vorgesehen. Im allgemeinen Wohngebiet werden im mit „WA2" bezeichneten nördlichen Teil mit dem sogenannten „Bahnriegel" ein Zeilenbau, im mittig liegenden Teilbereich „WA1" mit den sogenannten „Punkthäusern" vier rechteckige Baukörper und im Teilbereich „WA3" im südlichen Teil mit dem sogenannten „L-Riegel" ein weiterer Baukörper vorgesehen. Im Teilbereich „WA3" sind gegenwärtig 39 Wohneinheiten geplant, die als öffentlich geförderter Wohnraum hergestellt werden. Rechnerisch sind im mit „WA1" und „WA2" bezeichneten Teil des Allgemeinen Wohngebiets je ca. 60 Wohnungen möglich. Insgesamt ergibt sich damit eine geplante Wohnungsanzahl von etwa 160 Wohneinheiten.

Neben der Schaffung zusätzlichen Wohnraums steht auch die Sicherung der bestehenden Grünflächen und Nutzungen durch einen Reithof und die Freiwillige Feuerwehr im Vordergrund, die mit zusätzlichen gewerblichen Nutzungen in einem vielfältigen Quartier zusammengeführt werden sollen.

Im Einzelnen sollen die folgenden Planungsziele durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden:

- die Herstellung von qualitätsvollem, für verschiedene Nutzerinnen und Nutzer sowie unterschiedliche Einkommensgruppen geeigneten Wohnraum in gut erschlossener Lage,
- die Sicherung des bestehenden Nahversorgungsangebotes durch etwaige gewerbliche Nutzungen am Ohrnsweg und somit die Versorgungssicherheit der Bevölkerung,
- die Integration einer Kindertagesstätte im Quartier,
- Bestandssicherung des vorhandenen Reithofs und der Freiwilligen Feuerwehr,
- Bestandssicherung und Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Grünstrukturen,
- eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs mit dem Ziel der optimalen Ausnutzung vorhandener Infrastruktur,
- die Stärkung und Entwicklung des vorhandenen Ortsteils,
- der möglichst weitgehende Erhalt des schützenswerten Baumbestandes.

C. Flächennutzungsplan sowie Landschaftsprogramm einschließlich der Fachkarte Arten- und Biotopschutz

Änderungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms einschließlich der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind nicht erforderlich.

D. Beschlüsse und Daten zum Verfahren

Zustimmung SPA/ BV zur Einleitung	18.03.2019 / 26.03.2019
Grobabstimmung	01.02.2021
Frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange	26.04.2021 – 10.05.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	26.04.2021 – 10.05.2021
Aufstellungsbeschluss	07.09.2022 (H 01/22)
Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)	16.10.2023 – 15.11.2023
Durchführung Arbeitskreis (AK) I	08.01.2024
Zustimmung SEA zur Öffentlichen Auslegung (ÖA)	22.04.2024
Zustimmung BV zur ÖA	30.04.2024
Öffentliche Auslegung	27.06.2024 – 09.08.2024
AK II Verzicht	23.08.2024
Wiederholte Beteiligung der TöB	03.09.2025 – 18.09.2025
AK I Verzicht	22.09.2025
Zustimmung SEA zur erneuten, eingeschränkten und verkürzten Beteiligung der Öffentlichkeit (ÖA)	13.10.2025
Zustimmung BV zur erneuten, eingeschränkten und verkürzten Beteiligung der Öffentlichkeit (ÖA)	05.11.2025
erneute, eingeschränkte und verkürzte ÖA	19.11.2025 – 03.12.2025
erneute, eingeschränkte und verkürzte TÖB	19.11.2025 – 03.12.2025
AK II Verzicht	09.12.2025
Zustimmung SEA zur Feststellung	16.03.2026
Zustimmung Bezirksversammlung zur Feststellung	voraussichtlich 31.03.2026

E. Stellungnahmen während der öffentlichen Auslegungen

Der Bebauungsplan-Entwurf hat vom 27. Juni bis 09. August 2024 erstmals öffentlich ausgelegen. Es gingen sechs Stellungnahmen ein, davon zwei aus der Bevölkerung. Es ergaben sich nur vereinzelte redaktionelle Änderungen an der Begründung des Bebauungsplans. Auf den Arbeitskreis II konnte daher verzichtet werden.

Aufgrund eines für die gesamte EU verbindlichen Urteils des Europäischen Gerichtshofs (EuGH-Urteil vom 12.9.2024 - C-66/23) wurde eine Überarbeitung und Ergänzung der Unterlage zur FFH-Vorprüfung erforderlich. Planzeichnung, Verordnung und Begründung wurden daher nach der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit aufgrund des aktuellen EuGH-Urteils (C-66/23) und der eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der geänderten Inhalte angepasst. Dadurch wurde eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

Die erneute, eingeschränkte und verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 19.November bis zum 03. Dezember 2025 statt. Die Dauer der erneuten, eingeschränkten und verkürzten Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Absatz 3 BauGB auf 14

Tage verkürzt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.

Während der erneuten, eingeschränkten und verkürzten Beteiligung der Öffentlichkeit ging nur eine Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange ein. Diese enthielt keine Anmerkungen zu den Planunterlagen und machte keine Änderungen erforderlich. Auf den Arbeitskreis II konnte erneut verzichtet werden.

F. Kosten

Der FHH entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für den Erwerb und die Herstellung der öffentlichen Grünfläche mit Wegeverbindung im Bereich des Fischbeker Heuwegs und im Falle eines Nichtankaufs durch zu leistende Entschädigungen gemäß § 40 BauGB.

G. Abstimmung

Im Rahmen des Abstimmungsverfahrens sind u. a. die Behörde für Finanzen und Bezirke, die Behörde für Inneres und Sport, die Behörde für Justiz und Verbraucherschutz, die Behörde für Kultur und Medien, die Behörde für Schule, Familie und Berufsbildung, die Senatskanzlei, die Behörde für Gesundheit, Soziales und Integration (Sozialbehörde), die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, die Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, die Behörde für Verkehr und Mobilitätswende beteiligt sowie die Behörde für Wirtschaft, Arbeit und Innovation worden. Sie haben der Planung zugestimmt.

Christian Carstensen
Bezirksamtsleiter

Anlagen:

- Bebauungsplan mit Verordnungstext und Begründung sowie Planzeichnung (ohne Maßstab)
- Zusammenstellung der Stellungnahmen aus der ersten öffentlichen Beteiligung (2024) sowie der erneuten Beteiligung der TöB und der erneuten, eingeschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung (2025) inklusive Abwägungsvorschlag
- Städtebaulicher Vertrag