

# ANLAGE 1 - BEWERBUNGSFORMULAR

Einfamilienhausgrundstück im Vogelkamp Neugraben

# BEWERBUNGSBOGEN

Eigenheiminteressenten

## IHRE PERSÖNLICHEN DATEN

Bitte geben Sie alle Personen an, die in der Finanzierungsvorabzusage berücksichtigt wurden.

Name(n), Vorname(n) \_\_\_\_\_

Name(n), Vorname(n) \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

Telefon/Mobil \_\_\_\_\_

Telefon/Mobil \_\_\_\_\_

Email \_\_\_\_\_

Email \_\_\_\_\_

## FINANZIERUNGSVORABZUSAGE (zwingend)

- Aktuelle Finanzierungsvorabzusage eines Kreditinstituts (nicht älter als 6 Monate) ist beigelegt.

## SENDEN SIE IHRE BEWERBUNG SCHRIFTLICH AN:

- Grundstücksbewerbung -

IBA Hamburg GmbH

z.H. Abteilung Vertrieb

Am Zollhafen 12

20539 Hamburg

Die Bewerbung gilt nur in Verbindung mit einer aktuellen Finanzierungsvorabzusage eines Kreditinstituts als vollständig. Je Haushalt darf nur eine Bewerbung abgegeben werden. Erfolgt eine weitere Bewerbung, wird die vorangegangene Bewerbung ungültig. Die Bewerber bzw. Bewerberinnen dürfen keine Eigentümer bzw. Eigentümerinnen bzw. Erbbauberechtigte eines Wohngrundstücks bzw. einer Wohnung sein. Sollte dies doch der Fall sein, ist das Wohngrundstück bzw. die Wohnung spätestens bis zur Baufertigstellung zu veräußern.

- Ich/wir habe(n) die Grundstücksausschreibung des Einfamilienhausgrundstücks im Projektgebiet Neugraben Vogelkamp gelesen und bin/sind mit den Verkaufsbedingungen einverstanden.
- Ich bin/wir sind mit der Verarbeitung meiner/unsere(r) Daten gemäß DSGVO einverstanden.

Ich/wir bestätige(n) die Richtigkeit der Angaben.

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift

# **ANLAGE 2 - MUSTERFINANZIERUNGSNACHWEIS**

Einfamilienhausgrundstück im Vogelkamp Neugraben

# MUSTERFINANZIERUNGSNACHWEIS

## Einfamilienhaus im Vogelkamp Neugraben

Musteranbieter

---

Hamburg, den .....

### **Grundstücksausschreibung der IBA Hamburg GmbH „Einfamilienhaus im Vogelkamp Neugraben“**

Sehr geehrte/-r .....,

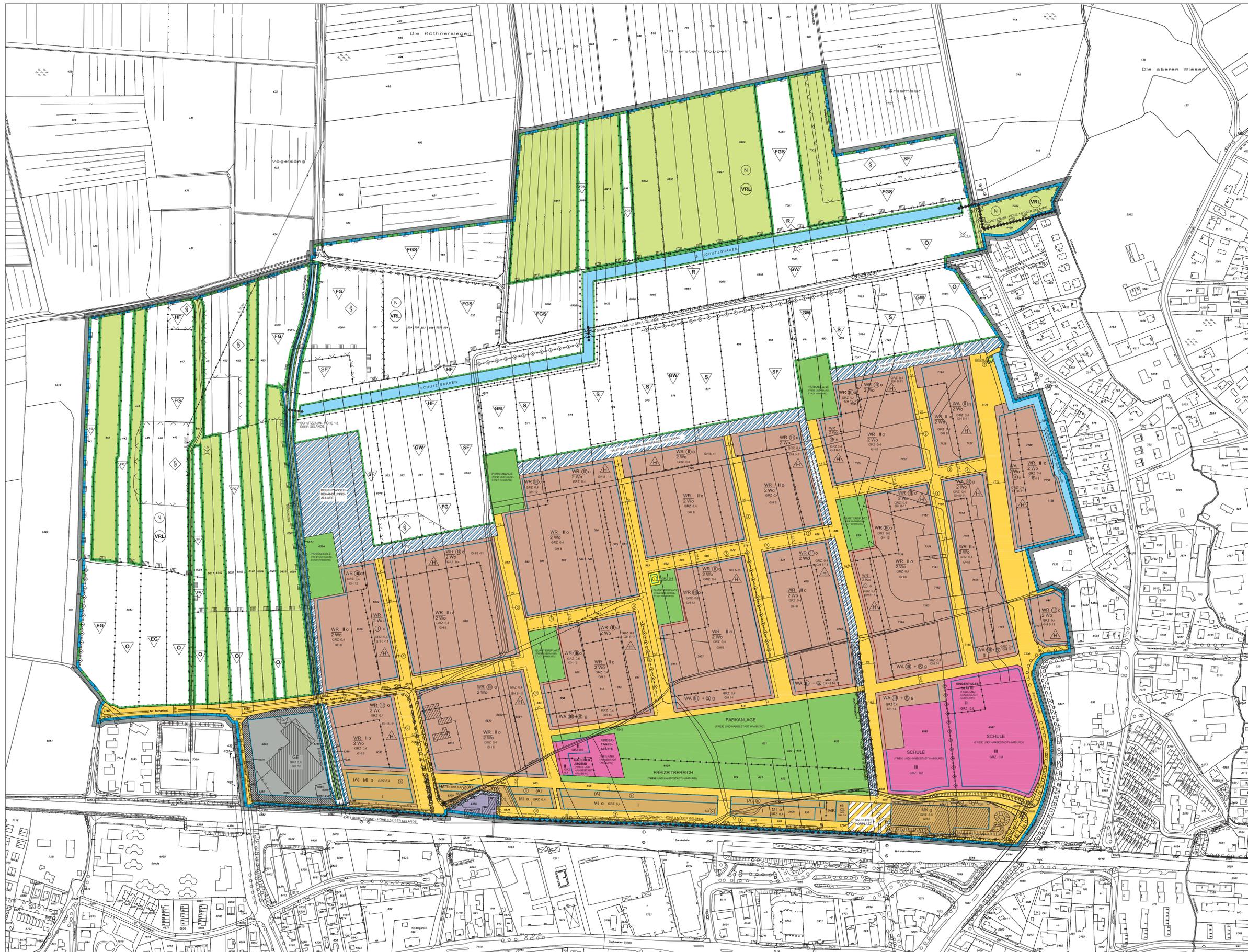
hiermit bestätigen wir Ihnen, dass wir gerne bereit sind, das vorgenannte Bauvorhaben mit einem Mindestwert in Höhe von 950.000,00 € zu finanzieren.

Die Zusage gilt vorbehaltlich einer positiv verlaufenden Objektprüfung durch unser Haus und der Genehmigung durch unseren Kreditausschuss.

Mit freundlichen Grüßen

# ANLAGE 3 - BEBAUUNGSPLAN

Einfamilienhausgrundstück im Vogelkamp Neugraben



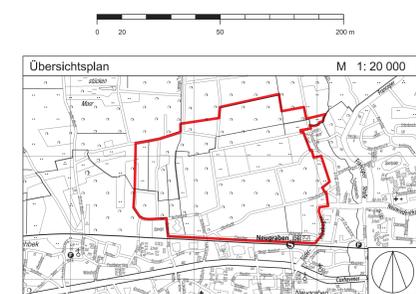
Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

Bebauungsplan Neugraben - Fischbek 65

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Reines Wohngebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Kerngebiet
- Gewerbegebiet
- 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Grundflächenzahl, z.B. GRZ 0,8 als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse, z.B. VIII als Höchstmaß
- VIII zwingend
- Staffelgeschoss, z.B. GH 14 als Höchstmaß über Gehweg
- z.B. GH 8-11 als Mindest- und Höchstmaß über Gehweg
- O Offene Bauweise
- ▲ nur Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Brücke
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- ① Abwasserpumpwerk (Haupt- oder Nebenanlage)
- ② Pumpwerk (Haupt- oder Nebenanlage)
- Grünfläche
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Fläche für die Landwirtschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Schutzwall
- Umgrenzung der Fläche oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- ▽ Mähwiese
- ▽ Extensivwiese
- ▽ Obstwiese
- ▽ Hochstaudenflur
- ▽ Sukzessionsfläche
- ▽ Feuchtweg
- ▽ Extensives Grünland
- ▽ Feuchtweg
- ▽ Sumpfwiesenblütenwiese
- ▽ Röhrichtzone
- z.B. (A) Besondere Vorschriften (vergl. § 2)
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Oberirdische Bahnanlage
- Festgestelltes Wasserschutzgebiet (Schutzzone III)
- Wasserfläche
- Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen
- Umgrenzung von Schutzgebieten / Europäisches Netz - Natura 2000
- Naturschutzgebiet
- Europäisches Vogelschutzgebiet
- Gesetzlich geschütztes flächenhaftes Biotop
- Gesetzlich geschütztes linienhaftes Biotop
- Kennzeichnungen**
- Vorhandene oberirdische Leitung
- Vorhandene unterirdische Leitung
- E Elektrizität
- G Gas
- W Wasser
- A Abwasser
- Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
- Begrenzung der unverbindlichen Vorkermung
- ③ Vorgesehene Oberflächenentwässerung
- Geländeoberfläche bezogen auf NN
- Vorhandene Gebäude
- Hinweise**
- Maßgebend ist die Bauzustandsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 476)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Schutzwall
- Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Naturschutzrechtliche Festsetzungen trifft der Grünordnungsplan Neugraben - Fischbek 65



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

**Bebauungsplan**  
**Neugraben - Fischbek 65**  
 Maßstab 1 : 2000 (im Original)

Bezirk Harburg Ortsteil 718

Druck: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2006

**Verordnung**

**über den Bebauungsplan Neugraben – Fischbek 65**

**Vom .....**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), § 4 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), geändert am 16. November 1999 (HmbGVBl. S. 255), wird verordnet:

**§1**

- (1) Der Bebauungsplan Neugraben–Fischbek 65 für den Geltungsbereich nördlich der Bahnanlagen zwischen Geutensweg und der Straße Im Neugrabener Dorf (Bezirk Harburg, Ortsteil 718) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 6404 (Geutensweg), Südgrenzen der Flurstücke 6116 (Am Aschenland) und 7745, über das Flurstück 6649, Westgrenze des Flurstücks 6649, über das Flurstück 6115, Südwest- und Westgrenze des Flurstücks 5083, über das Flurstück 450, West- und Nordgrenze des Flurstücks 441, Nordgrenzen der Flurstücke 442 bis 447, 6114, 481 bis 485 und 6582, über das Flurstück 439, Nordgrenze des Flurstücks 439, Westgrenze des Flurstücks 425, über das Flurstück 425, Nordgrenze des Flurstücks 488, über das Flurstück 7101, West- und Nordgrenze des Flurstücks 6987, Nordgrenzen der Flurstücke 6989, 6933, 6991, 6993, 6995, 6997, 6999, 5483 und 7003, Ostgrenze des Flurstücks 7003, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 701, Ostgrenze des Flurstücks 700, über das Flurstück 739 (Im Neugrabener Dorf), Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2742, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4420, Ostgrenze des Flurstücks 739, Südgrenzen der Flurstücke 739 und 700, über das

Flurstück 569, Ostgrenze des Flurstücks 7095, über das Flurstück 7147, Ost-, Nord-, Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 7128, Nordgrenze des Flurstücks 7201 (Ulenflucht), über das Flurstück 7201, Ostgrenzen der Flurstücke 646 und 7171 der Gemarkung Fischbek - Neuwiedenthaler Straße - Süderelbebogen - über das Flurstück 6554 (Gleisstieg), Südgrenzen der Flurstücke 6554 bis 6556 (Gleisstieg), Westgrenze des Flurstücks 6556, Südgrenze des Flurstücks 6376, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 7721 (Am Aschenland), Südgrenzen der Flurstücke 6378, 7724, 6368, 6363, 6360 und 6357, über das Flurstück 6404 (Geutensweg) der Gemarkung Fischbek.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich sind

a) eine nach § 214 Absatz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende planungsrechtliche Vorschriften:

1. Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig. Außerdem sind Handels- und Einzelhandelsbetriebe unzulässig, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.
2. Im Kerngebiet sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.
3. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebiets unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen des Gebiets werden ausgeschlossen. Das Wohnen ist nur auf den mit „ (A) “ bezeichneten Flächen zulässig.
4. In den allgemeinen Wohngebieten sind nur im Erdgeschoss Läden mit jeweils einer Geschossfläche von maximal 400 m<sup>2</sup> zulässig.

5. Beiderseits der Verlängerung der Straße Süderelbebogen sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume sowie entlang der Bahnanlagen in den Kern- und Mischgebieten die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
6. Tiefgaragen und Kellergeschosse sind unzulässig.
7. Für die Erschließung der reinen und allgemeinen Wohngebiete sowie der Gemeinbedarfsflächen sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
8. Im Bereich der festgesetzten Flächen für den Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen können Grundstückszufahrten zugelassen werden.
9. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist zu begrünen.
10. Dächer von Nebengebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind zu begrünen.
11. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein Baum zu pflanzen.
12. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den Wohn-, Misch- und Kerngebietsflächen, Straßenverkehrsflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Grünflächen sowie Gemeinbedarfsflächen die im Bebauungsplangebiet festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet. Ausgenommen von der Zuordnung sind das bestehende P + R-Gebäude südlich der Straße Ackerweg auf den Flurstücken 6566, 7726 und 7727, der Gebäudebestand des Eisenbahnstellwerks auf dem Flurstück 6376 sowie der Gebäudebestand auf dem Flurstück 6515 östlich der Straße Am Aschenland. Außerdem sind von der Zuordnung

die bestehenden Flächen für die Straßen Süderelbebogen, Neuwiedenthaler Straße, Gleisstieg, Ackerweg, Am Aschenland und Geutensweg ausgenommen.

13. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den in Nummer 12 aufgeführten Flächen darüber hinaus die außerhalb des Bebauungsplangebiets liegenden Flurstücke 198, 199, 200, 201, 879, 887, 891 (Teilfläche), 902, 905 1233 (Teilfläche), 1234 (Teilfläche), 1235 (teilweise) und 1318 der Gemarkung Neuland und die Flurstücke 198 und 199 der Gemarkung Gut Moor zugeordnet.
14. Die Ausgleichsmaßnahmen werden zu 53 vom Hundert (v. H.) den Wohn-, Misch- und Kerngebietsflächen, zu 18 v. H. den Straßenverkehrsflächen, zu 13 v. H. den Gemeinbedarfsflächen, zu 10 v. H. den Grünflächen und zu 6 v. H. den Flächen für die Wasserwirtschaft zugeordnet.
15. Die Neubebauung ist an ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung/Abwärme anzuschließen.

### **§ 3**

Es gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. Für die Wohngebiete sowie die Gemeinbedarfsflächen gilt:
  - 1.1 Im Bereich der zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind die von außen sichtbaren Teile der Außenwände von Gebäuden mit roten bis blauroten Ziegelsteinen zu verblenden; andere Baustoffe – wie Holz, Stahl und Glas – sind zulässig, wenn sie innerhalb der jeweils abgegrenzten Abschnitte vorherrschend bleiben. Untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien ausgeführt werden, wenn die in Satz 1 aufgeführten Baustoffe vorherrschend bleiben. Kellerersatzräume und Garagen sind dem Hauptgebäude in Material und Farbgebung gestalterisch anzupassen.
  - 1.2 Außerhalb der in § 3 Nummer 1.1 genannten Bereiche sind die von außen sichtbaren Teile der Außenwände von Gebäuden mit roten bis blauroten Ziegelsteinen zu verblenden oder als Putzbauten in hellen Farbtönen auszuführen. Für einzelne Architekturteile können andere Baustoffe – wie Holz, Stahl und Glas – zugelassen werden, wenn Putz- oder Verblendmauerwerk vorherrschend bleibt.

- 1.3 Für die Dachdeckung von über 25 Grad geneigten Dächern der Hauptgebäude sind bei einer Verwendung von Dachsteinen nur rote oder anthrazitfarbene Materialien ohne glänzende oder glasierte Oberfläche zulässig.
- 1.4 Als Einfriedigungen zum öffentlichen Grund und zur freien Landschaft sind Mauern, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Hecken zu verwenden.
2. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten können Überschreitungen der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Loggien, Balkone und Sichtschutzwände bis zu 1,5 m zugelassen werden.
3. In den Gewerbe- und Mischgebieten sind Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufen unzulässig. Werbeanlagen, die nach ihrer Richtung, Größe oder Höhenlage auf die benachbarten Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen einwirken, sind unzulässig.
4. Zwingend festgesetzte Staffelgeschosse sind an der Süd- und Nordseite der Gebäude sowie an den freistehenden Giebeln um jeweils mindestens 1,5 m zurückzusetzen.

#### **§ 4**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

# ANLAGE 4 - GRÜNORDNUNGSPLAN

Einfamilienhausgrundstück im Vogelkamp Neugraben



Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

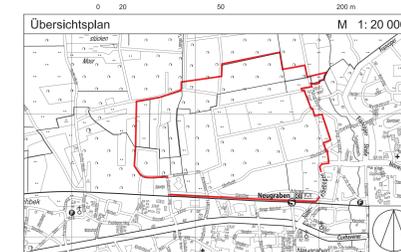
Grünordnungsplan Neugraben - Fischbek 65

- Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Grünordnungsplans
  - Extensives Grünland
  - Mähwiese
  - Extensivweide
  - Obstwiese
  - Feuchtgrünland
  - Sumpfdotterblumenwiese
  - Hochstaudenflur
  - Sukzessionsfläche
  - Feuchtgebüsch
  - Röhrichtzone
  - Erhaltungsgebot für Bäume, Baumreihen und Gehölzgruppen
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - Umgrenzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Fuß- und Radwanderweg
  - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

- Nachrichtliche Übernahmen**
- WR/WA Reines / Allgemeines Wohngebiet
  - MI/MK Misch- / Kerngebiet
  - GE Gewerbegebiet
- z.B. GRZ 0.6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß  
 z.B. VIII (III) Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß / zwingend  
 z.B. GH 12 Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Gehweg  
 z.B. GH 8-11 als Mindest- und Höchstmaß  
 O / G Offene / Geschlossene Bauweise  
 nur Hausgruppen zulässig / Staffelgeschoss, zwingend  
 Baugrenze / Baulinie  
 Brücke  
 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen  
 Fläche für den Gemeinbedarf  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Fläche für die Abwasserbeseitigung  
 Abwasserpumpwerk (Hamburger Stadtentwässerung)  
 Pumpwerk (Freie und Hansestadt Hamburg)  
 Grünfläche  
 Fläche für die Landwirtschaft  
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen  
 Schutzwall  
 Schutzzaun  
 Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Oberirdische Bahnanlage  
 Wasserfläche  
 Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen  
 Fläche für die Wasserwirtschaft  
 Gesetzlich geschütztes Biotop  
 flächenhaftes Biotop  
 Umgrenzung Europäisches Netz Natura 2000 und Naturschutzgebiet  
 Europäisches Vogelschutzgebiet  
 Naturschutzgebiet  
 Festgestelltes Wasserschutzgebiet (Schutzzone III)  
 Geländeoberfläche bezogen auf NN

- Kenzeichnungen**
- Maßnahmenfläche zum Ausgleich von Beeinträchtigungen durch im B-Plan Neugraben-Fischbek 65 festgesetzte Vorhaben
  - 1-m-Grundwasserflurabstandslinie (Ermittlung der Grundwasserflurhöhe und anfallender Grundwasserentlastung)
  - Vorhandene oberirdische Elektrizitätsleitung
  - Vorhandene unterirdische Leitung (Gas, Wasser, Abwasser)
  - Vorgesehenes Bodennutzungsgebiet
  - Begrenzung der unverbindlichen Vorkernung
  - Vorgesehene Oberflächenverblessung
  - Vorhandene Gebäude

**Hinweise**  
 Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Grünordnungsplans dem Stand von Juli 2005.  
 Längenangaben und Höhenangaben in Metern  
 Städtebauliche Festsetzungen trifft der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65.



**FREIE UND HANSESTADT HAMBURG**

**Grünordnungsplan Neugraben - Fischbek 65**

**Festsetzungskarte**

Maßstab 1 : 2000 (im Original)

**Bezirk Harburg Ortsteil 718**

**Verordnung**

**über den Grünordnungsplan Neugraben-Fischbek 65**

Vom

Auf Grund von § 6 Absätze 2 und 4 sowie § 7 Absätze 1 und 9 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), wird verordnet:

**§ 1**

(1) Der Grünordnungsplan Neugraben-Fischbek 65 für den Geltungsbereich nördlich der Bahnanlagen und zwischen Geutensweg und der Straße Im Neugrabener Dorf (Bezirk Harburg, Ortsteil 718) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 6404 (Geutensweg), Südgrenzen der Flurstücke 6116 (Am Aschenland) und 7745, über das Flurstück 6649, Westgrenze des Flurstücks 6649, über das Flurstück 6115, Südwest- und Westgrenze des Flurstücks 5083, über das Flurstück 450, West- und Nordgrenze des Flurstücks 441, Nordgrenzen der Flurstücke 442 bis 447, 6114, 481 bis 485 und 6582, über das Flurstück 439, Nordgrenze des Flurstücks 439, Westgrenze des Flurstücks 425, über das Flurstück 425, Nordgrenze des Flurstücks 488, über das Flurstück 7101, West- und Nordgrenze des Flurstücks 6987, Nordgrenzen der Flurstücke 6989, 6933, 6991, 6993, 6995, 6997, 6999 und 5483, Nord- und Ostgrenzen der Flurstücke 7003 und 701, Ostgrenze des Flurstücks 700, über das Flurstück 739, Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2742, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4420, Ostgrenze des Flurstücks 739 (Im Neugrabener Dorf), Südgrenzen der Flurstücke 739 und 700, über das Flurstück 569, Ostgrenze des Flurstücks 7095, über das Flurstück 7147, Nord-, Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 7128, Nordgrenze des Flurstücks 7201, über das Flurstück 7201 (Ulenflucht), Ostgrenzen der Flurstücke 646 und 7171 der Gemarkung Fischbek - Neuwiedenthaler Straße - Süderelbebogen - über das Flurstück 6554 (Gleisstieg), Südgrenzen der Flurstücke 6554, 6555 und 6556 (Gleisstieg), Westgrenze des Flurstücks 6556, Südgrenze des Flurstücks 6376, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 7721 (Am Aschenland), Südgrenzen der Flurstücke 6378, 7724, 6368, 6363, 6360 und 6357, über das Flurstück 6404 (Geutensweg) der Gemarkung Fischbek.

- (2) Das maßgebliche Stück des Grünordnungsplans (Grundlagenkarte und Festsetzungskarte) und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

## § 2

Für die Ausführung des Grünordnungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- (1) Bepflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten:
  1. Auf jedem Doppel- oder Einzelhausgrundstück ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
  2. Die im Bebauungsplan festgesetzte Begrünung der Lärmschutzwand hat beidseitig auf mindestens 50 vom Hundert (v.H.) der Wandlänge mit Schling- oder Kletterpflanzen zu erfolgen. Je 1 m zu begrünender Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
  3. Die Dachbegrünung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und als extensive Sedum-Kräuter-Gras-Fläche auszubilden.
  4. Auf den nach der Festsetzungskarte des Grünordnungsplanes festgesetzten Flächen des Anpflanzungsgebotes sind 10 v.H. als großkronige Bäume und 90 v.H. Sträucher zu pflanzen und als geschlossener, dichter Gehölzbestand zu erhalten. Es ist mindestens ein Gehölz je 2 m<sup>2</sup> zu verwenden.
  5. Für die im Bebauungsplan oder Grünordnungsplan festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote gelten folgende Vorschriften:
    - 5.1 Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
    - 5.2 Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, in 1m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
    - 5.3 Im Kronenbereich jedes zu pflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
    - 5.4 Für Baumpflanzungen auf ebenerdigen Stellplatzanlagen sind großkronige Bäume zu verwenden.

6. Für nach dem Grünordnungsplan zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei ist der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.

(2) Als Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden vorgeschrieben:

1. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume, Baumreihen und Gehölzgruppen unzulässig.
2. Auf den als „Hochstaudenflur“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist alle 4 Jahre die Hälfte der Gesamtfläche nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Entwässernde Maßnahmen sind unzulässig. Durch geeignete Maßnahmen ist die Vernässung zu fördern.
3. Die als "Obstwiese" festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit hochstämmigen Obstgehölzen zu bepflanzen. Dabei sind für die Süderelbmarsch typische alte Obstsorten zu verwenden. Die Wiesenflächen sind durch einmalige Mahd nicht vor dem 1. Juli eines jeden Jahres zu pflegen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Ausbringung von synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln und jeglicher Art von Dünger sowie Pflegeumbrüche der Grasnarbe sind unzulässig.
4. Die als "Mähwiese" festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als viermal jährlich zu mähende Wiesen zu bewirtschaften. Dabei ist die 1. Mahd nicht vor dem 1. Juni eines jeden Jahres durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Ausbringung von synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln und jeglicher Art von Dünger sowie Pflegeumbrüche der Grasnarbe sind unzulässig.
5. Die als „Extensivweide“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Rinderweiden mit maximal einer Großvieheinheit pro Hektar zu nutzen. Die Flächen sind fest einzuzäunen. Die Ausbringung von synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln und jeglicher Art von Dünger sowie Pflegeumbrüche und Neueinsaat der Grasnarbe sind unzulässig.
6. Die als "Sukzessionsfläche" festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in ausreichender Dichte und Höhe mit einer Initialpflanzung aus geeigneten Gehölzen zu versehen und der Eigenentwicklung zu geschlossenen, standorttypischen Gehölzbestände zu überlassen. Eine Mahd ist unzulässig.
7. Die als "Feuchtgebüsch" festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in ausreichender Dichte und Höhe mit einer Initialpflanzung aus geeigneten Gehölzen zu versehen und für die

Feuchtgebüschsukzession zu entwickeln. Entwässernde Maßnahmen sind unzulässig. Durch geeignete Maßnahmen ist eine Wiedervernässung einzuleiten.

8. Die als "Röhrichtzone" festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind naturnah zu entwickeln und zu unterhalten. Alle 4 Jahre ist wechselseitig die Hälfte der Gesamtfläche nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Entwässernde Maßnahmen sind unzulässig.
9. Die als "Extensives Grünland" festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als ungedüngte Weidefläche mit maximal 2 Großvieheinheiten pro Hektar oder als zweimal zu mähende Wiese zu nutzen. Dabei ist die Mahd nicht vor dem 1. Juli eines jeden Jahres durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Ausbringung von synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln und jeglicher Art von Dünger sowie Pflegeumbrüche der Grasnarbe sind unzulässig.
10. Die als "Feuchtgrünland" festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in ungedüngter Wiesennutzung mit zweimaliger Mahd (1. Mahd in der Zeit ab 15. Juni eines jeden Jahres) zu bewirtschaften. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Beetgrabenstruktur ist zu erhalten und zu entwickeln. Die Ausbringung von synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln und jeglicher Art von Dünger sowie Pflegeumbrüche der Grasnarbe sind unzulässig.
11. Die als "Sumpfdotterblumenwiese" festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind in ungedüngter Wiesennutzung mit zweimaliger Mahd (1. Mahd in der Zeit ab 15. Juni eines jeden Jahres) zu bewirtschaften. Die Beetgrabenstruktur ist zu erhalten und zu entwickeln. Eine Wiedervernässung ist durch Grabenanstau oder adäquate Maßnahmen einzuleiten. Die Ausbringung von synthetischen Pflanzenbehandlungsmitteln und jeglicher Art von Dünger sowie Pflegeumbrüche der Grasnarbe sind unzulässig. Auf Flächen mit aktuellem Vorkommen des Wachtelkönigs ist die erste Mahd erst ab dem 15. August eines jeden Jahres zulässig.
12. Die festgesetzte Wasserfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgraben" ist als ein auf mindestens 3 m Breite dauerhaft wasserführendes Gewässer anzulegen und zu erhalten. Anschlüsse und Verbindungen zu anderen Gräben sowie zur Regenwasserbehandlungsanlage sind auszuschließen. Das Aufkommen von Gehölzaufwuchs an den Ufern ist durch regelmäßige Pflegedurchgänge zu unterbinden.

(3) Zur Sicherung des Boden- und Wasserhaushalts werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben:

1. Für Geländeaufhöhungen ist die Verwendung unbelasteten Bodenmaterials sicherzustellen. Aufhöhungen haben, soweit bautechnische Belange nicht entgegenstehen, unter vollständiger Erhaltung des anstehenden Niedermoorbodens zu erfolgen.
2. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.
3. Das auf Verkehrsflächen und Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist in ein offenes Entwässerungssystem abzuleiten. Die Besielung von Teilflächen im Bereich des verlängerten Süderelbebogens ist zulässig.
4. Das offene Entwässerungssystem ist durch Abdichtung zum Grundwasser zu sichern. Ein Einschnitt in das Grundwasser ist unzulässig.  
Ausgenommen hiervon sind die Regenwasserbehandlungsanlage einschließlich Rückhalteraum sowie die in Ost-West-Richtung verlaufenden Gräben, die zur Entwässerung der Quartiere dienen. Diese Gräben sind so anzulegen, dass eine Versickerung des Wassers über die belebte Bodenzone gewährleistet ist und kein Einschnitt in das Grundwasser erfolgt.  
Der ebenfalls Ost-West verlaufende "Hauptentwässerungsgraben Nordrand" ist abzudichten.  
Alle Anlagen sind mit Ausnahme der Rinnen zur internen Entwässerung der Bauflächen vegetationsfähig zu gestalten.
5. Die "Regenwasserbehandlungsanlage" einschließlich Rückhalteraum ist als zweistufiges System anzulegen. 25 v.H. der Gesamtfläche sind als ständig wasserführender Absetzbereich mit Tauchwand, 50 v.H. als wechselfeuchte Überstauungszone und 25 v.H. als Nebenflächen für Unterhaltungswege und Begrünung vorzusehen. Die Gesamtanlage ist technisch so auszulegen, dass Verfrachtungen von im gesammelten Niederschlagswasser mitgeführten Schadstoffen in das Grundwasser ausgeschlossen werden können.
6. Alle dem Kfz-Verkehr dienenden Erschließungsflächen und ebenerdigen Stellplätze sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Wirtschaftswege außerhalb der Baubereiche.
7. Rad- und Fußwege außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Grünordnungspläne aufgehoben.

# ANLAGE 5 - FUNKTIONSPLAN

Einfamilienhausgrundstück im Vogelkamp Neugraben



# ANLAGE 6 - LAGEPLAN

Einfamilienhausgrundstück im Vogelkamp Neugraben

### Lageplan

Die in der Funktionsplanung festgelegten Gebäudekörper sind Grundlage für die weitere Planung. Die angegebenen Baufluchten sind verbindlich einzuhalten. Die Lage der Grundstückszufahrten ist verbindlich. Die Angaben entsprechen nur den ungefähren Abmessungen der Grundstücke, eine Flurkarte ist beim LGV anzufordern.

Die Lage der Carports/ Garagen hat sich an der Bauflucht der Gebäude zu orientieren.

Das Gebiet ist als Wasserschutzgebiet (Zone III) ausgewiesen.

Auf den Grundstücken werden ggf. Entwässerungseinrichtungen in Form von grasbewachsenen Gräben / Mulden ausgeführt, deren Funktionsfähigkeit seitens der Grundstückserwerber sichergestellt werden muss.

Grundstücke, deren Flächen für die Oberflächenversickerung ausgewiesen sind, erhalten Versickerungsflächen / -mulden, die seitens der Grundstückserwerber funktionsfähig erhalten werden müssen.



Vogelkamp Neugraben  
BA III B  
Grundstück V3 E58



→ Entwässerungsrichtung Grundstück

Alle Angaben beziehen sich ausschließlich auf das angebotene Grundstück.

Die Entwässerung soll oberflächennah in ein Graben- und Muldensystem erfolgen. Die Darstellung der Entwässerung ist vorbehaltlich der wasserrechtlichen Ausbaugenehmigung und stellt lediglich eine Prinzipskizze in Annäherung an die späteren Abmessungen dar.

Maßstab 1: 200. Querformat  
Blattgröße DIN A3

# ANLAGE 7 - BODENANALYSE

Einfamilienhausgrundstück im Vogelkamp Neugraben

WESSLING GmbH  
Humboldtstraße 51-55 · 22083 Hamburg  
www.wessling.de

WESSLING GmbH · Humboldtstraße 51-55 · 22083 Hamburg

IBA Hamburg GmbH  
Frau Claudia Mohr  
Am Zollhafen 12  
20539 Hamburg

Geschäftsfeld  
Immobilien  
Ansprechpartner  
Dr. Marcel Brokbartold  
Tel.: +49 40 5 701 205 216  
Fax: +49 40 5 701 205 299  
Marcel.Brokbartold@wessling.de  
Unser Zeichen  
CHH-16-0151  
CHH-00108-16

16.11.2016

## Neugraben-Vogelkamp - Versickerung / Bodenuntersuchung

Sehr geehrte Frau Mohr,

Bauvorhaben: „Vogelkamp Neugraben“  
Standort: Vogelkamp, Neugraben-Fischbek, Hamburg

### Inhalt

1	Einleitung.....	2
2	Durchgeführte Untersuchungen.....	2
2.1	Feldarbeiten.....	2
2.2	Bodenmechanische Laborversuche.....	6
3	Ergebnisbeurteilung.....	7
3.1	Versickerung.....	7
3.2	Baumstandorte.....	9

Anlagen: Lageplan  
Bodenprofile und Schichtenverzeichnisse  
Prüfberichte bodenmechanischer Versuche

CHH-00108-16 / IBA Hamburg GmbH / Vogelkamp Versickerung  
16.11.2016 / lti / **Seite 2 von 9**

## 1 Einleitung

Für das Neubaugebiet Vogelkamp in Hamburg Neugraben-Fischbek sind im Entwässerungskonzept umfangreiche Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Im Zuge der fortschreitenden Planungen war es erforderlich, in einigen Bereichen die Durchlässigkeit der anstehenden Böden zu überprüfen. Anhand der Ergebnisse sollte bewertet werden, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den betreffenden Flächen möglich ist.

Die WESSLING GmbH Hamburg wurde am 31.10.2016 mit der Durchführung der Untersuchungen beauftragt.

## 2 Durchgeführte Untersuchungen

### 2.1 Feldarbeiten

Bei den Feldarbeiten, die vom 01.11.2016 bis zum 03.11.2016 durchgeführt wurden, sind insgesamt 48 Kleinrammbohrungen bis zu einer maximalen Tiefe von 5,0 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft worden. Die genaue Lage der Ansatzpunkte ist im Lageplan in Anlage 1 dargestellt.

An allen Bohrpunkten wurde die lithologische Schichtenfolge aufgenommen und aus den Sondierungen wurden schichtweise Bodenproben entnommen. Die Schichtenverzeichnisse und Bodenprofile sind dem Bericht in Anlage 2 beigefügt.

Anhand der bei den Feldarbeiten gewonnenen Ergebnisse wurden repräsentative Bodenproben ausgewählt und an diesen Korngrößenanalysen gemäß DIN 18123 durchgeführt.

Alle Bohransatzpunkte wurden nach Lage und Höhe eingemessen. Absolute Höhenangaben (mNN) sind in den Schichtenverzeichnissen und Bodenprofilen sowie in Tabelle 1 angegeben.

Sofern in den Bohrungen Grundwasser angetroffen wurde, wurde die Höhenlage des Grundwasserspiegels im Bohrloch erfasst. In Tabelle 1 ist die Grundwasserspiegellage als absolute Höhe (mNN) sowie relativ zur Geländeoberkante ausgewiesen (m u. GOK).

CHH-00108-16 / IBA Hamburg GmbH / Vogelkamp Versickerung  
 16.11.2016 / lti / **Seite 3 von 9**
**Tabelle 1: Details der Kleinrammbohrungen**

Bohransatzpunkt	Ansatzhöhe = GOK [mNN]	Grundwasserspiegel nach Bohrende [mNN]	Grundwasserspiegel unter GOK [mNN]
BS 17	4,42	1,47	2,95
BS 18	4,41	1,41	3,00
BS 19	4,42	1,42	3,00
BS 20	4,37	1,37	3,00
BS 21	4,60	1,50	3,10
BS 22	4,66	1,46	3,20
BS 23	4,64	1,34	3,30
BS 24	4,57	1,37	3,20
BS 25	4,56	1,36	3,20
BS 26	5,09	1,64	3,45
BS 27	5,19	1,59	3,60
BS 28	5,06	1,66	3,40
BS 29	4,77	1,57	3,20
BS 30	k.A. <sup>1</sup>	kein Wasser	kein Wasser
BS 32	k.A. <sup>1</sup>	kein Wasser	kein Wasser
BS 35	4,78	1,54	3,24
BS 36	4,64	0,99	3,65
BS 37	4,22	1,02	3,20
BS 38	4,08	1,30	2,78
BS 39	4,32	kein Wasser	kein Wasser
BS 40	4,21	kein Wasser	kein Wasser
BS 41	3,92	kein Wasser	kein Wasser
BS 42	3,94	kein Wasser	kein Wasser
BS 43	4,49	kein Wasser	kein Wasser

<sup>1</sup> Aufgrund von Bebauung keine Einmessung möglich

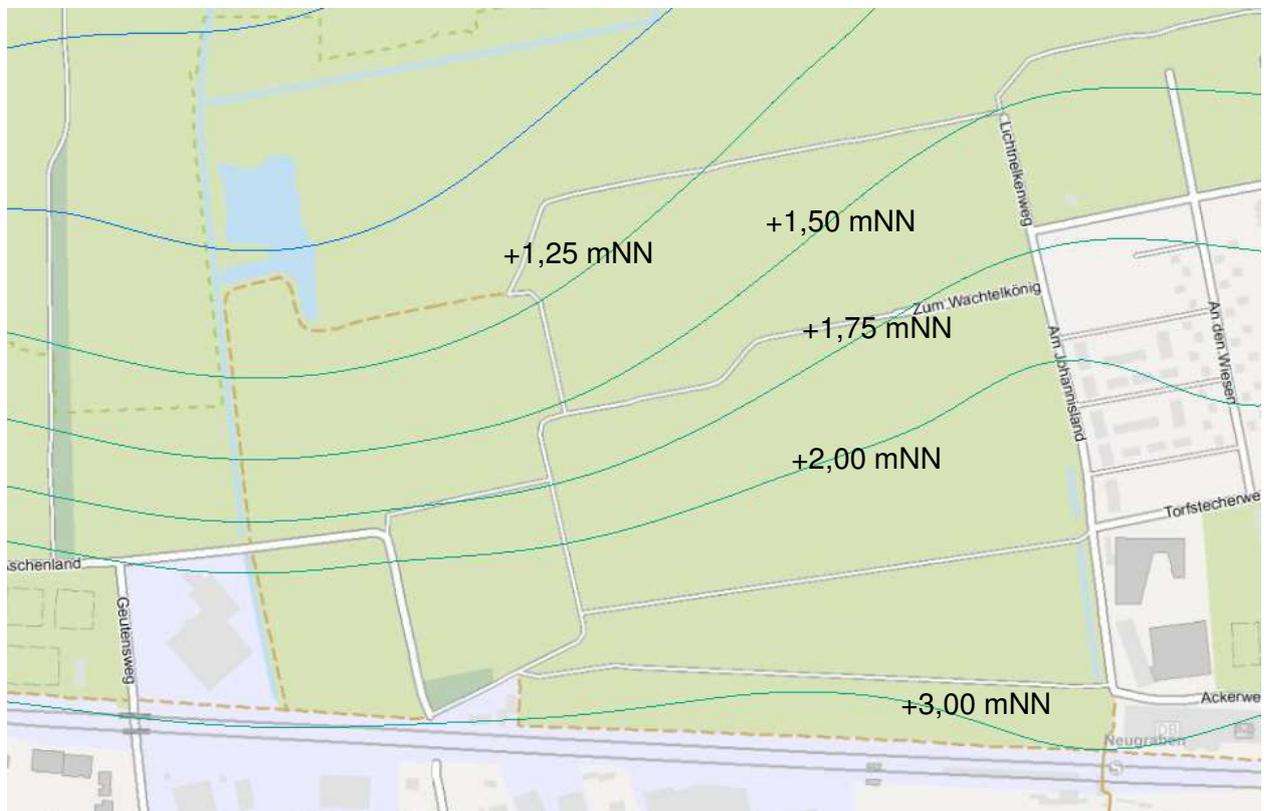
CHH-00108-16 / IBA Hamburg GmbH / Vogelkamp Versickerung  
 16.11.2016 / lti / **Seite 4 von 9**

Bohransatzpunkt	Ansatzhöhe = GOK [mNN]	Grundwasserspiegel nach Bohrende [mNN]	Grundwasserspiegel unter GOK [mNN]
BS 44	4,10	0,70	3,40
BS 45	4,20	1,50	2,70
BS 46	4,49	2,29	2,20
BS 47	4,15	1,20	2,95
BS 48	4,06	1,16	2,90
BS 49	4,36	1,11	3,25
BS 50	4,57	1,47	3,10
BS 51	3,86	0,96	2,90
BS 52	3,68	0,88	2,80
BS 53	3,22	0,52	2,70
BS 54	3,33	0,73	2,60
BS 55	3,68	kein Wasser	kein Wasser
BS 56	4,77	0,97	3,80
BS 57	4,52	1,17	3,35
BS 58	4,54	1,19	3,35
BS 59	4,57	1,37	3,20
BS 60	4,99	1,19	3,80
BS 61	4,78	1,82	2,96
BS 62	4,01	1,56	2,45
BS 63	3,77	1,57	2,20
BS 64	3,90	1,60	2,30
BS 65	3,90	2,50	1,40
BS 66	4,18	1,68	2,50
BS 67	4,24	1,84	2,40

Den Ergebnissen nach liegen die Grundwasserstände zwischen +0,5 bis +2,5 mNN, der Mittelwert liegt bei +1,4 mNN.

CHH-00108-16 / IBA Hamburg GmbH / Vogelkamp Versickerung  
 16.11.2016 / lti / **Seite 5 von 9**

Grundwasser steht gemäß den Angaben der Freien und Hansestadt Hamburg in maximalen Höhen von ca. +1,5 mNN bis +3,0 mNN an (siehe Abbildung 1). Aufgrund von jahreszeitlich bzw. witterungsbedingten Schwankungen können die Grundwasserstände jedoch durchaus bis zu 1 m tiefer liegen. In der Risikostudie Grundwasser NF 65<sup>2</sup> gehen die Verfasser von maximalen Grundwasserstände im südlichen Teil des Plangebietes von bis zu max. +3,0 mNN aus.



**Abbildung 1: Grundwassergleichen max. (2008)**  
 (<http://geoportal-hamburg.de/Geoportal/geo-online/>)

<sup>2</sup> Planverfahren Neugraben-Fischbek 65, Untersuchungen des von der geplanten Siedlung Neugraben-Fischbek 65 ausgehenden Risikos für das Grundwasser und die Grundwassergewinnung in der Süderelbmarsch, BWS GmbH, 2003

CHH-00108-16 / IBA Hamburg GmbH / Vogelkamp Versickerung  
 16.11.2016 / lti / **Seite 6 von 9**

## 2.2 Bodenmechanische Laborversuche

Generell stehen im gesamten Untersuchungsgebiet sandige Auffüllungen in Mächtigkeiten von bis zu etwa 2 m bis 3 m an, darunter folgen gewachsene Sande. Die Sande werden häufig überdeckt von einer 0,1 bis 1,1 m mächtigen Mutterbodenschicht. In einigen Bereichen treten geringmächtige Torflagen innerhalb der Sande auf, sie erreichen Mächtigkeiten von bis zu 0,9 m.

Aus 36 Sondierungen wurde jeweils an einem repräsentativen Tiefenbereich eine Kornverteilungsanalyse gemäß DIN 18123 (Nasssiegung) durchgeführt.

Weitere 12 Sondierungen wurden in geplanten Grünanlagen ausgeführt, um zu überprüfen, ob die Bereiche generell als Baumstandorte geeignet sind. An diesen Ansatzpunkten (30, 32, 39-43 und 51-55) betrug die Sondiertiefe 3,0 m. Die geplanten Sondieransatzpunkte 31, 33 und 34 konnten nicht ausgeführt werden, da dort Wohnunterkünfte für Flüchtlinge errichtet waren.

Aus den Ergebnissen der Feldarbeiten sowie der bodenmechanischen Laboruntersuchungen wurden die in Tabelle 2 dargestellten Bodenproben in Bodengruppen gemäß DIN 18196 eingestuft. Der  $k_f$ -Wert wurde rechnerisch nach Hazen ermittelt.

**Tabelle 2: Ergebnisse der Bodenprobenanalysen**

Bohransatzpunkt	Entnahmetiefe Bodenprobe [m uGOK]	Bodengruppe (DIN 18 196)	Durchlässigkeit nach Hazen [m/s]
BS 17	1,3 - 3,0	SE	$2,0 \times 10^{-4}$
BS 18	1,3 - 3,0	SE	$2,0 \times 10^{-4}$
BS 19	1,3 - 3,0	SE	$1,8 \times 10^{-4}$
BS 20	1,6 - 3,0	SE	$1,6 \times 10^{-4}$
BS 21	1,1 - 3,1	SE	$1,7 \times 10^{-4}$
BS 22	1,2 - 3,0	SE	$1,7 \times 10^{-4}$
BS 23	1,3 - 3,0	SE	$1,7 \times 10^{-4}$
BS 24	1,3 - 3,0	SE	$1,8 \times 10^{-4}$
BS 25	1,7 - 3,0	SE	$1,5 \times 10^{-4}$
BS 26	1,2 - 3,5	SE	$1,7 \times 10^{-4}$
BS 27	1,2 - 3,5	SE	$1,9 \times 10^{-4}$
BS 28	1,1 - 3,0	SE	$1,7 \times 10^{-4}$
BS 29	1,5 - 4,0	SE	$1,3 \times 10^{-4}$

CHH-00108-16 / IBA Hamburg GmbH / Vogelkamp Versickerung  
 16.11.2016 / lti /

Seite 7 von 9

Bohransatzpunkt	Entnahmetiefe Bodenprobe [m uGOK]	Bodengruppe (DIN 18 196)	Durchlässigkeit nach Hazen [m/s]
BS 35	0,5 - 2,1	SE	$1,6 \times 10^{-4}$
BS 36	0,4 - 2,3	SU*	$2,1 \times 10^{-6\#}$
BS 37	0,2 - 2,0	SU*	$4,6 \times 10^{-6\#}$
BS 38	0,1 - 1,9	SU	$8,9 \times 10^{-6\#}$
BS 44	0,4 - 1,7	SU	$6,8 \times 10^{-5}$
BS 45	0,4 - 3,0	SE	$1,4 \times 10^{-4}$
BS 46	0,5 - 3,0	SE	$1,5 \times 10^{-4}$
BS 47	0,4 - 1,8	SU	$5,2 \times 10^{-5}$
BS 48	0,45 - 1,9	SU	$1,2 \times 10^{-5\#}$
BS 49	0,45 - 1,5	SU	$7,6 \times 10^{-5}$
BS 50	1,2 - 3,0	SE	$2,1 \times 10^{-4}$
BS 56	0,85 - 3,0	SE	$2,0 \times 10^{-4}$
BS 57	0,4 - 3,0	SE	$1,6 \times 10^{-4}$
BS 58	1,6 - 5,0	SE	$2,0 \times 10^{-4}$
BS 59	1,6 - 3,6	SE	$2,1 \times 10^{-4}$
BS 60	0,35 - 1,3	SU	$7,6 \times 10^{-5}$
BS 61	1,4 - 3,0	SE	$1,4 \times 10^{-4}$
BS 62	0,7 - 3,0	SE	$1,7 \times 10^{-4}$
BS 63	0,5 - 3,0	SE	$1,4 \times 10^{-4}$
BS 64	1,0 - 3,0	SE	$1,6 \times 10^{-4}$
BS 65	1,1 - 3,0	SE	$1,6 \times 10^{-4}$
BS 66	0,8 - 3,0	SE	$1,2 \times 10^{-4}$
BS 67	0,7 - 2,4	SE	$1,8 \times 10^{-4}$

#K<sub>r</sub>-Bestimmung nach Kaubisch

### 3 Ergebnisbeurteilung

#### 3.1 Versickerung

Nach den Ergebnissen der Feldarbeiten sowie den bodenmechanischen Laborversuchen stehen im Untersuchungsgebiet überwiegend aufgefüllte Sande bis max. etwa 2,0 m bis 3,0 m unter GOK an. Diese Sande weisen vereinzelt Schluffanteile und seltener nennenswerte Kiesbeimengungen auf. Nach DIN 18196 sind die Böden den Bodengruppen SE, SU und SU\* zuzuordnen.

CHH-00108-16 / IBA Hamburg GmbH / Vogelkamp Versickerung  
16.11.2016 / lti / **Seite 8 von 9**

Die ermittelten  $K_f$ -Werte (berechnet nach Hazen und Kaubisch) liegen den Ergebnissen der bodenmechanischen Versuche nach zwischen etwa  $2,1 \times 10^{-6}$  m/s und  $2,1 \cdot 10^{-4}$  m/s.

Die Grundwasserstände liegen im Untersuchungsgebiet gemäß den Angaben der Freien und Hansestadt Hamburg sowie vorherigen Untersuchungen in maximalen Höhen von etwa +2,0 mNN (FHH) bis +3,0 mNN (BWS GmbH). Dies deckt sich mit den aktuell gemessenen Werten (siehe Tabelle 1). Berücksichtigt man in diesem Zusammenhang die aktuell gemessenen Geländehöhen im Bereich der untersuchten Flächen, so ergibt sich daraus ein minimaler Flurabstand von 1,4 m.

Gemäß der ATV<sup>3</sup> A 138 "kommen für Versickerungsanlagen Lockergesteine in Frage, deren  $K_f$ -Werte im Bereich von  $5 \times 10^{-03}$  bis  $6 \times 10^{-06}$  liegen." Fast alle der ermittelten  $k_f$ -Werte liegen in diesem Bereich, sodass generell von einer ausreichenden Durchlässigkeit des Untergrundes ausgegangen werden kann. Die im Untersuchungsgebiet anstehenden Bodenschichten sind somit generell für eine Versickerung geeignet. Jedoch können in einigen Bereichen (z. B. BS 36 und BS 37) geringer durchlässige Schichten anstehen, die die Versickerung hemmen bzw. verhindern. Sollten gering durchlässige Schichten oberflächennah anstehen, sind diese ggf. beim Bau von Versickerungsanlagen gegen gut durchlässige Sand auszutauschen. Dies wäre bei der Planung möglicher Anlagen zu berücksichtigen.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 65 sind für die Oberflächenentwässerung Mulden, Gräben, Hauptgräben und ein Rückhaltebecken bzw. eine Regenwasserbehandlungsanlage vorgesehen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wassergewinnungsgebiets (Trinkwasserschutzzone III) des Wasserwerks Süderelbmarsch. Daher sind besondere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers gegen Verunreinigungen zu berücksichtigen.

Gering belastete Oberflächenabflüsse von Dachflächen können über die belebte Bodenzone versickert werden, wenn die Flurabstände ausreichend groß sind (>1,3 m). Stärker belastetes Wasser (z.B. von Straßenflächen) soll über zum Teil gedichtete Gräben (Hauptgräben werden gedichtet) dem Vorfluter zugeführt werden.

---

<sup>3</sup> Regelwerk 138 der abwassertechnischen Vereinigung e.V.: (ATV): Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlichem Niederschlagswasser

CHH-00108-16 / IBA Hamburg GmbH / Vogelkamp Versickerung  
16.11.2016 / lti / **Seite 9 von 9**

Versickerungsanlagen sind auf die jeweiligen Standortgegebenheiten sowie die zu erwartenden Grundwasserstände und alle angeschlossenen Flächen anzupassen. Die Bemessung und Konzeption einer Versickerungsanlage kann unter Beachtung der einschlägigen Regelwerke des DVGW durch unser Büro erfolgen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist bei der Behörde für Umwelt und Energie der Antrag auf Erteilung einer Wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen.

### 3.2 Baumstandorte

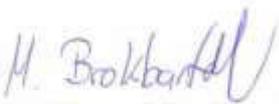
Den Ergebnissen der Sondierungen nach stehen im Bereich der geplanten Baumstandorte (30, 32, 39-43 und 51-55) unterhalb einer humosen Oberbodenschicht (Mutterboden, humose Auffüllungen) mächtige Sandschichten an, in die geringmächtige Torfschichten eingelagert sein können.

Wir sehen die untersuchten Standorte als generell geeignet an. Ein ausreichender Wurzelraum ist vorhanden, sie lassen auf eine ausreichende nutzbare Feldkapazität schließen. Eine Untersuchung auf Schadstoffe im Bereich der Baumstandorte war jedoch nicht Bestandteil der Beauftragung.

Mit freundlichen Grüßen



**Timo Labitzky**  
Dipl.-Geologe  
Abteilungsleiter Immobilien Hamburg



**Dr. Marcel Brokbartold**  
Dipl.-Ing. (FH) Technischer Umweltschutz  
Projektleiter

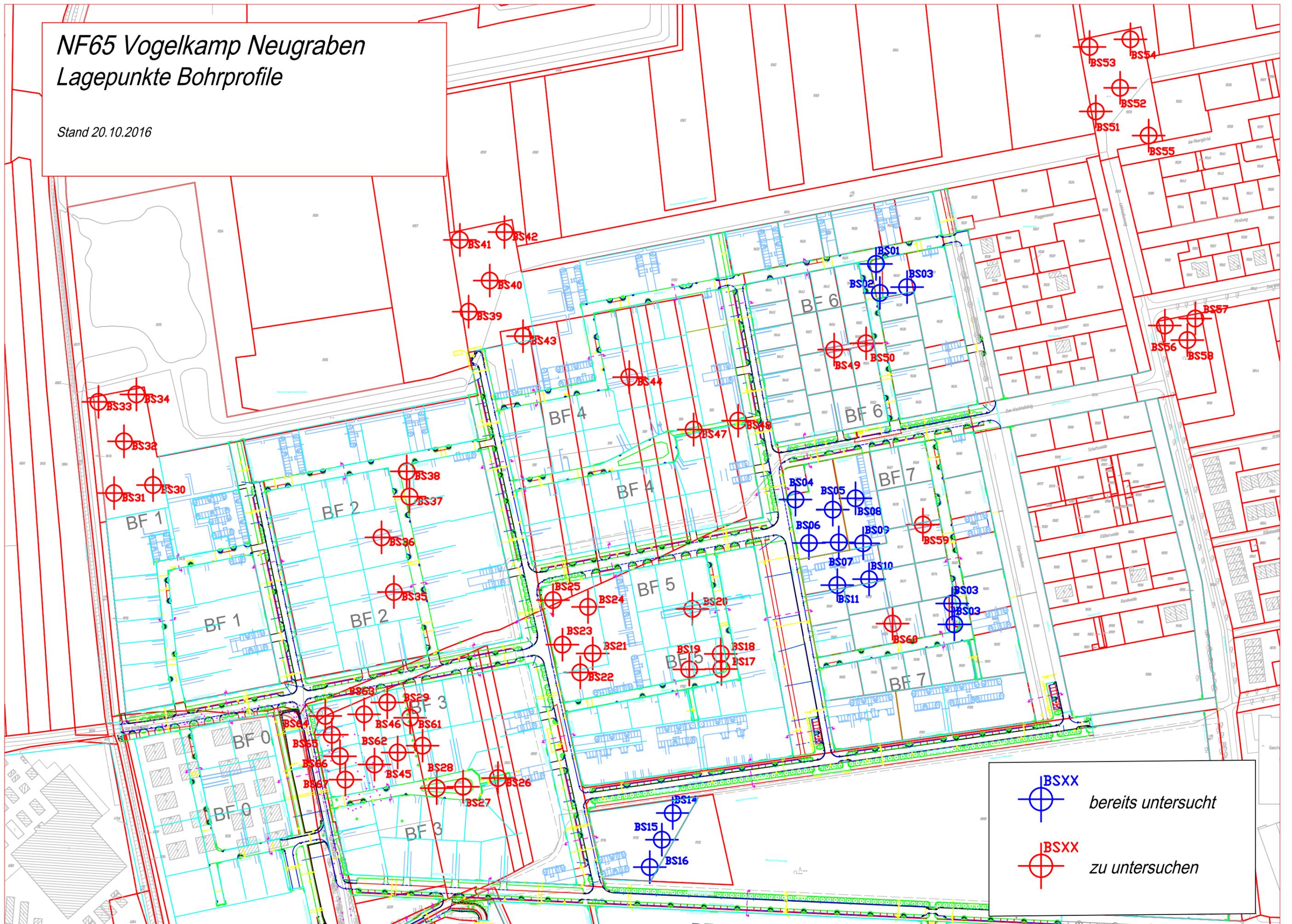
CHH-00108-16 / IBA Hamburg GmbH / Vogelkamp Versickerung  
16.11.2016 / lti /

# Anlage 1

## Lageplan

# NF65 Vogelkamp Neugraben Lagepunkte Bohrprofile

Stand 20.10.2016



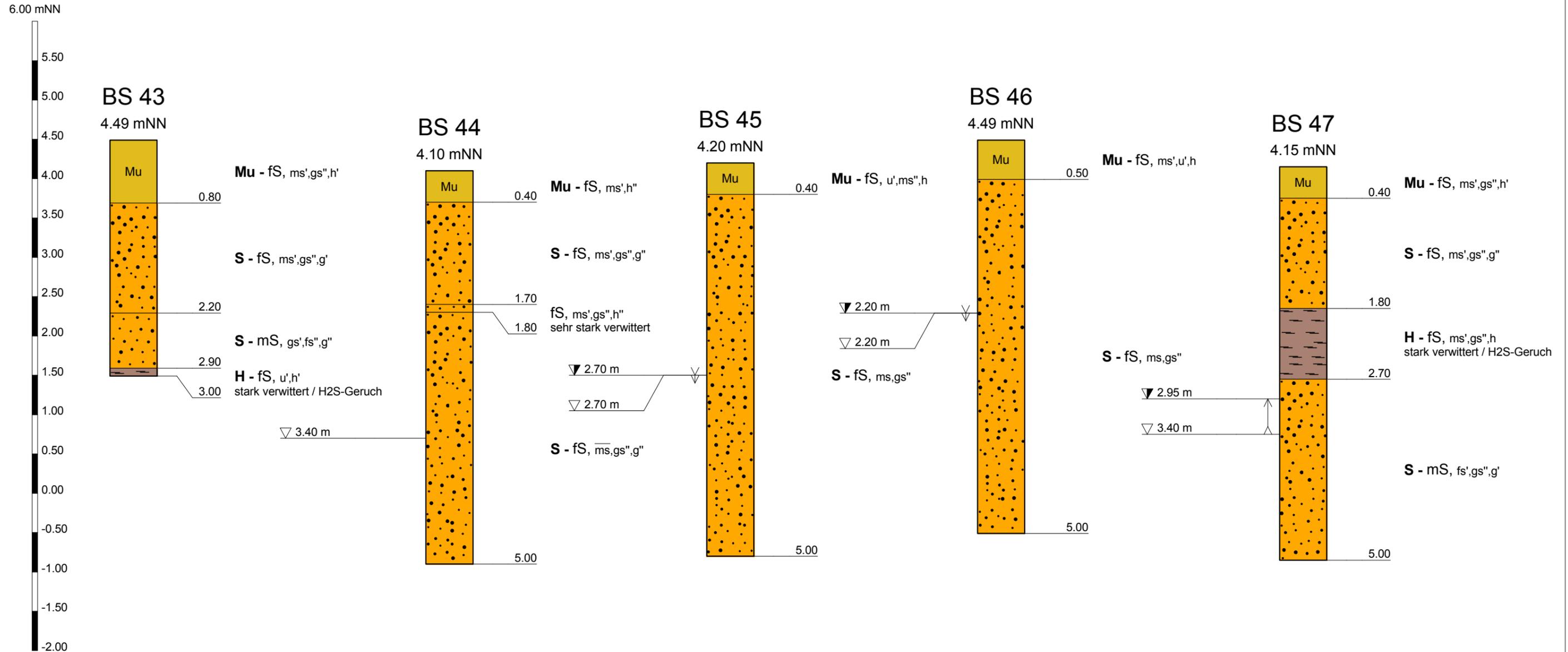
	BSXX	<i>bereits untersucht</i>
	BSXX	<i>zu untersuchen</i>

CHH-00108-16 / IBA Hamburg GmbH / Vogelkamp Versickerung  
16.11.2016 / lti /

# Anlage 2

## Bodenprofile und Schichtenverzeichnisse

# NF 65 Vogelkamp Neugraben



<b>Diplom - Geologe</b> <b>Axel Kion</b> Kronskamp 14, 23866 Nahe Fon 04535 - 298 607 Fax 298 609 e-mail : info@kion-geotechnik.de	Projekt : NF65 Vogelkamp Neugraben
	Bericht : 07.11.2016
	Az. : 1610268
	Anlage : 1.6
	Maßstab : Höhe = 1: 50

<b>Dipl.-Geol.Axel Kion</b> Kronskamp 14 23866 Nahe		<b>Schichtenverzeichnis</b> für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Anlage 2.23 Bericht: 07.11.2016 Az.: 1610268				
Bauvorhaben: NF65 Vogelkamp Neugraben										
<b>Bohrung</b> <b>Schurf</b>		<b>Nr BS 44</b> /Blatt 1		<b>rechts :</b> <b>hoch :</b>	<b>0.00</b> <b>0.00</b>	<b>4.10 mNN</b>		Datum: 03.11.2016		
1	2			3		4	5	6		
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges		Entnommene Proben				
	b) Ergänzende Bemerkung <sup>1)</sup>					Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe							
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) <sup>1)</sup> Gruppe						i) Kalk- gehalt	
0.40	a) Feinsand, schwach mittelsandig,sehr schwach torfig, humos			erdfeucht		GP	1	0.00 - 0.40		
	b)									
	c)	d) leicht	e) dunkelbraun							
	f) Mutterboden	g)	h)							i) -
1.70	a) Feinsand, schwach mittelsandig,sehr schwach grobsandig,sehr schwach kiesig			erdfeucht		GP	2	0.40 - 1.70		
	b)									
	c)	d) leicht - mittel	e) braun							
	f) Sand	g)	h)							i) -
1.80	a) Feinsand, schwach mittelsandig,sehr schwach grobsandig,sehr schwach torfig, humos			erdfeucht		GP	3	1.70 - 1.80		
	b) sehr stark verwittert									
	c)	d) leicht - mittel	e) dunkelbraun							
	f) Sand / Humus, Torf	g)	h)							i) -
5.00	a) Feinsand, stark mittelsandig,sehr schwach grobsandig,sehr schwach kiesig			erdfeucht		GP	4	1.80 - 5.00		
	b)									1.Grundwasser bei 3.4m
	c)	d) mittel	e) braun							Endtiefe
	f) Sand	g)	h)							i) -
	a)									
	b)									
	c)	d)	e)							
	f)	g)	h)							i)
<sup>1)</sup> Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.										

<b>Dipl.-Geol.Axel Kion</b> Kronskamp 14 23866 Nahe		<b>Schichtenverzeichnis</b> für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben				Anlage 2.26 Bericht: 07.11.2016 Az.: 1610268	
Bauvorhaben: NF65 Vogelkamp Neugraben							
<b>Bohrung</b> <b>Schurf</b>		<b>Nr BS 47</b> /Blatt 1		<b>rechts : 0.00</b> <b>hoch : 0.00</b>	<b>4.15 mNN</b>		Datum: 03.11.2016
1	2			3	4	5	6
Bis ...m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkung <sup>1)</sup>				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) <sup>1)</sup> Gruppe				
0.40	a) Feinsand, schwach mittelsandig,sehr schwach grobsandig, schwach torfig, humos			erdfeucht	GP	1	0.00 - 0.40
	b)						
	c)	d) leicht	e) dunkelbraun				
	f) Mutterboden	g)	h)				
1.80	a) Feinsand, schwach mittelsandig,sehr schwach grobsandig,sehr schwach kiesig			erdfeucht	GP	2	0.40 - 1.80
	b)						
	c)	d) leicht - mittel	e) braun				
	f) Sand	g)	h)				
2.70	a) Feinsand, schwach mittelsandig,sehr schwach grobsandig,torfig, humos			erdfeucht	GP	3	1.80 - 2.70
	b) stark verwittert / H2S-Geruch						
	c)	d) leicht - mittel	e) dunkelbraun				
	f) Humus, Torf	g)	h)				
5.00	a) Mittelsand, schwach feinsandig,sehr schwach grobsandig, schwach kiesig			erdfeucht/ wasserführend	GP	4	2.70 - 5.00
	b)						
	c)	d) mittel	e) grau				
	f) Sand	g)	h)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				
<sup>1)</sup> Eintragungen nimmt der wissenschaftliche Bearbeiter vor.							

# **ANLAGE 8 – FOTODOKUMENTATION QUARTIER**

Einfamilienhausgrundstück im Vogelkamp Neugraben

## Architektur in der Nachbarschaft



Erschließungsgebäude



Einfamilienhäuser in der Umgebung



Geschosswohnungsbau an der Nordkante



Modellvorhaben 8-Euro-Nettokaltmiete



Tunnelbauwerk



Kindertagesstätte am Stadtteilpark



B+R-Station S-Bahnhof Neugraben



Geschosswohnungsbau am Wachtelkönigplatz

## Freiräume im Quartier Neugraben Vogelkamp



Gestaltungselemente der inneren und mittleren äußeren öffentlichen Grünflächen



Blumenevent 2015



Naturlehrpfad Moorgürtel



Freiraumgestaltung Tunnelbauwerk



Übergang zwischen Wohnen und Natur



Vogelhäuschen



Retentionsbereiche

## Öffentliche Räume/ Einrichtungen im Quartier Neugraben Vogelkamp



Stadtteilpark Königswiesen



Quartierseingang



Spielplatz Stadtteilpark Königswiesen



Nachbarschaftsplatz



Platzgestaltung Johannsplatz



Nachbarschaftsplatz



östlicher Quartiersplatz: Johannesplatz



Fußweg im Stadtteilpark Königswiesen

# **ANLAGE 9 – HILFREICHE ADRESSEN**

Einfamilienhausgrundstück im Vogelkamp Neugraben

## Hilfreiche Adressen

(Stand: Mai 2025)

### Projektsteuerung / Grundstücksvermarktung

IBA Hamburg GmbH  
Am Zollhafen 12  
20539 Hamburg  
T (040) 226 227 119  
E [naturverbunden-wohnen@iba-hamburg.de](mailto:naturverbunden-wohnen@iba-hamburg.de)  
[www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)

### Bezirksamt

Bezirksamt Harburg  
Harburger Rathausplatz 1  
21073 Hamburg  
T (040) 42790-7600  
E [bezirksamt@harburg.hamburg.de](mailto:bezirksamt@harburg.hamburg.de)  
[www.hamburg.de/harburg](http://www.hamburg.de/harburg)

Kundenzentrum Harburg  
Fachamt Einwohnerdaten  
Harburger Rathausforum 321073 Hamburg  
T (040) 428713460  
E [Kundenzentrum-Harburg@harburg.hamburg.de](mailto:Kundenzentrum-Harburg@harburg.hamburg.de)  
[www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11317402](http://www.hamburg.de/behoerdenfinder/hamburg/11317402)

Kundenzentrum Süderelbe  
Bezirksamt Harburg – Einwohnerdaten  
Neugrabener Markt 5  
21149 Hamburg  
T (040) 42871-5300  
E [KUZ-Suederelbe@harburg.hamburg.de](mailto:KUZ-Suederelbe@harburg.hamburg.de)

### Schmutzwasser

HAMBURG WASSER  
Billhorner Deich 2  
20539 Hamburg  
T (040) 78 88 22 22  
E [servicecenter@hamburgwasser.de](mailto:servicecenter@hamburgwasser.de)  
[www.hamburgwasser.de/sielanschluss](http://www.hamburgwasser.de/sielanschluss)

### Kunden Center Ballindamm

Ballindamm 1  
20095 Hamburg  
Geöffnet: Montag – Freitag 10 – 18 Uhr

## Wasser

HAMBURG WASSER  
Billhorner Deich 2  
20539 Hamburg  
T (040) 78 88 22 22  
E [servicecenter@hamburgwasser.de](mailto:servicecenter@hamburgwasser.de)  
<https://www.hamburgwasser.de/privatkunden/service/installateurssuche/>

Kunden Center Ballindamm  
Ballindamm 1  
20095 Hamburg  
Geöffnet: Montag – Freitag 10 – 18 Uhr  
[www.hamburgwasser.de/kundencenter](http://www.hamburgwasser.de/kundencenter)

## Strom

Stromnetz Hamburg GmbH  
Bramfelder Chaussee 130  
22177 Hamburg  
<https://www.stromnetz.hamburg/netzanschluss>

Kontakt:

[stromnetz.hamburg/kontakt](http://stromnetz.hamburg/kontakt)

Durch Eingabe Ihrer Postleitzahl erhalten Sie den Ansprechpartner für Ihren Hausanschluss.

Informationen über die Lage von Stromleitungen  
Mo-Fr 8-16 Uhr  
T (040) 49202 3867

Info-Point  
Bramfelder Chaussee 130  
22177 Hamburg  
Mo-Do 8-16 Uhr, Fr 8-14 Uhr  
T (040) 49 49202 00

## Fernwärme

HanseWerk Natur GmbH  
Kundenservice  
Am Radeland 25  
21079 Hamburg  
Mo. – Do. 7:30 – 16:00 Uhr  
Fr. 7:30 – 14:00 Uhr  
Tel. (040) 23 78 27 3 25  
[kundenservice@hansewerk-natur.com](mailto:kundenservice@hansewerk-natur.com)

## Gas

Gasnetz Hamburg GmbH  
Ausschläger Elbdeich 127  
20539 Hamburg  
Störung- und Servicenummer  
Mo.-Fr. 7 - 20 Uhr, Sa. 8 -16 Uhr.  
T (040) 53 79 93 98

Neuanschluss an das Gasnetz  
<https://www.hh-netz.com/cps/rde/xchg/hamburg-netz/hs.xsl/69.htm>  
Online Formular  
<https://www.hh-netz.com/cps/rde/xchg/hamburg-netz/hs.xsl/489.htm>

## Telekommunikation

Deutsche Telekom AG  
[www.telekom.com/de](http://www.telekom.com/de)

Glasfaserbeauftragung:  
Beratung T 0800 77 33 888  
<https://www.telekom.de/zuhause/glasfaseranschluss-fuer-ihre-stadt>

Für Einzelpersonen die ein frei stehendes-; Reihen- oder Doppelhaus erwerben, steht die Bauherrenberatung der Telekom kostenfrei (gem. Angabe der Telekom - Stand. 09.04.19)  
<https://www.telekom.de/hilfe/auftrag-erste-schritte/bauherren-service?samChecked=true>  
T 0800 3301903  
Mo.-Fr 8 – 20 Uhr, Sa. 8- 16 Uhr

## Vodafone Kabel Deutschland

Vodafone Kabel Deutschland GmbH  
Amsinckstraße 59  
20097 Hamburg

Servicenummer Kabel-Anschluss  
T 0800 6648399  
Mo. – Fr. von 7:30 bis 22 Uhr  
<https://zuhauseplus.vodafone.de/kabelanschluss-bau/>

## WILHELM TEL

Service Center Harburg  
Wilstorfer Straße 50  
21073 Hamburg  
Mo, Die,Mi, Fr. 10:00 – 18:30 Uhr, Do. 10:00 – 20:00 Uhr, Sa. 10:00 – 13:00 Uhr

Kostenfreie ServiceHotline  
0800 / 432 432 4  
Mo - Fr 8:00 - 20:00 Uhr

<http://www.wilhelm-tel.de/privatkunden/>