

Originalstellungnahmen | Farmsen-Berne40 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1086	Details
eingereicht am: 30.03.2026	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Kenntnisnahme TöB Institution: Hamburger Verkehrsverbund GmbH Abteilung: Bereich Schienenverkehr / Planung Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bere- ich anzeigen: Nein Planunterlage: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen zunächst ausdrücklich die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum an einem sehr gut an den ÖPNV angebundenen Standort, der zudem auch über eine sehr gute nahräumliche Ausstattung mit Bildungs- und breit gefächerten Versorgungseinrichtungen verfügt. Das Plangebiet bietet aus Sicht des hvv damit ausgezeichnete Rahmenbedingungen zur prioritären Ausrichtung der verkehrlichen Erschließung auf den Umweltverbund und den ÖPNV.

Die U-Bahn-Station Farmsen befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von etwa 500 Metern zur Plangebietsmitte. Neben der U-Bahn verkehren dort zwei MetroBus-, fünf StadtBus- sowie zwei Nachtbus-Linien. Die nächstgelegene Bushaltestelle Berufsförderungswerk Hamburg befindet sich in 350 Metern Entfernung und wird von den Buslinien 27, 168 und 617 bedient. In einer fußläufigen Entfernung von bis zu 750 Metern befinden sich u.a. der Einkaufstreff Farmsen mit einem umfassenden Einkaufs- und Versorgungsangebot sowie mehrere Schulstandorte.

Vor diesem Hintergrund regen wir für das Plangebiet eine weitergehende Reduzierung des Stellplatzschlüssels ggf. verbunden mit einer Aufstockung der Fahrradabstellplätze an (vgl. Kapitel 5.3.2).

Hinsichtlich der räumlichen Nähe der vorgesehenen Wohngebäude zu den unmittelbar östlich angrenzenden Gleis- und Abstellanlagen der U-Bahn bitten wir um Berücksichtigung der Stellungnahme der Hamburger Hochbahn AG, insbesondere im Hinblick auf Lärm- und Erschütterungsemissionen.

Originalstellungnahmen | Farmsen-Berne40 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1088	Details
eingereicht am: 02.04.2026	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Kenntnisnahme TöB Institution: Hamburg Wasser Abteilung: Digitales Informationsmanagement Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bere- ich anzeigen: Nein Planunterlage: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,
grundsätzlich hat sich in der aktuellen Beteiligung im Bezug auf das Entwässerungskonzept nichts geändert, somit ist unsere Stellungnahme vom 17.12.2024 weiterhin gültig und zu berücksichtigen. Ergänzend möchte ich darauf hinweisen, dass die max. SW-Pumpenleistung der im östlichen Bereich gelegenen Gebäuderiegeln (laut Erläuterungsbericht sind dort für ca. 100 WE private SW- Hebeanlagen (Doppelpumpen erforderlich) aus hydraulischen Gründen auf 5 bis insgesamt max. 10 l/s zu begrenzen ist. Die Gesamteinleitmenge vom SW darf bei einem gleichzeitigen Betrieb von mehreren Pumpen nicht 10 l/s übersteigen. Das SW-Siel kann keine größere Menge aufnehmen.
Mfg, HW, [REDACTED]

Originalstellungnahmen | Farmsen-Berne40 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1095	Details
eingereicht am: 08.04.2026	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Kenntnisnahme TöB Institution: BUKEA-Wasser, Abwasser und Geologie Abteilung: W■■ - Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft Eingereicht von (Vor- u. Zuname): ■■■■■■■■■■ Im öffentlichen Bere- ich anzeigen: Nein Planunterlage: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Die BUKEA/W■■ nimmt wie folgt Stellung:

Teile der im Plangebiet verorteten Grundstücke sind mit Bestandssielanschlüssen an das öffentliche Regenwassersiel angeschlossen. Das aktuell in der Verordnung vorgesehene Versickerungsgebot (§ 2 Nr. 13) lässt sich für diese Grundstücke nicht durchsetzen. Die vorgeschlagene Formulierung eines Notablaufes an das öffentliche Regenwassersiel lässt die Möglichkeit der Nutzung der bestehenden Sielanschlüsse unangetastet. Wir bitten deshalb erneut um die Ergänzung der Festsetzung § 2 Nr. 15 mit der Formulierung:

„Ein Notablauf, nach Maßgabe des örtlichen Kanalnetzbetreibers an das Regenwassersiel ist möglich.“

Bei Starkregenereignissen können sich im Plangebiet Notwasserfließwege ergeben. Hierbei ist insbesondere auf einen Fließweg durch das Plangebiet aus Nordwesten Richtung Südosten hinzuweisen. Durch einen bereits realisierten Anbau wurde ein bestehender Fließweg überbaut. Die durch den Bebauungsplan geplanten Baugrenzen beschließen die Änderung des Fließweges auch planungsrechtlich. Durch die Planung der Entwässerung darf keine Verschlechterung im Plangebiet sowie für Unter- bzw. Oberlieger entstehen. Eine durch den Anbau bzw. die Festsetzung der Baugrenzen hervorgerufene Änderung des Oberflächenabflussverhaltens ist im Rahmen des Entwässerungsgutachtens auf mögliche Verschlechterungen zu überprüfen.

Diese Problematik soll entsprechend des Erläuterungsberichtes zur Entwässerungsplanung im Übersichtsplan dargestellt sein, ist hier jedoch nicht zu finden. Das Entwässerungsgutachten ist entsprechend anzupassen und der vorhandene Fließweg ist zu berücksichtigen.

Originalstellungnahmen | Farmsen-Berne40 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1101	Details
eingereicht am: 09.04.2026	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Kenntnisnahme TöB Institution: BUKEA-Wasser, Abwasser und Geologie Abteilung: W■■ - Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft Eingereicht von (Vor- u. Zuname): ■■■■■ Im öffentlichen Bere- ich anzeigen: Nein Planunterlage: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

BUKEA/W■■ nimmt, wie folgt, Stellung:

BUKEA/W■■ (Schutz und Bewirtschaftung des Grundwassers)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Planungen von Versickerungsanlagen, die im Bereich der im Plangebiet verzeichneten, altlastverdächtigen Fläche liegen sollten, über diese nur versickert werden darf, wenn der Altlastenverdacht ausgeräumt ist bzw. die Schadstoffe vollständig entfernt wurden. Andernfalls ist die Versickerung unzulässig. Die vorliegende Entwässerungsplanung sieht nach aktuellem Stand keine Versickerungsanlagen in diesem Bereich vor.

Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung zum B-Plan zu platzieren.

Originalstellungnahmen | Farmsen-Berne40 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1090	Details
eingereicht am: 09.04.2026	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Kenntnisnahme TöB Institution: BUKEA-Energie und Klima Abteilung: [REDACTED] Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bere- ich anzeigen: Nein Planunterlage: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Referat Kommunale Wärmeplanung der BUKEA nimmt zur erneuten TöB-Beteiligung im B-Plan-Verfahren Farmsen-Berne 40 (Marie-Bautz-Weg) - wie folgt - Stellung:

Der Entwurf des Zielszenarios im Wärmeplan gem. Wärmeplanungsgesetz (WPG) trifft für das Plangebiet Aussagen zur Wärmeversorgung. Im zentralen Bereich des Geltungsbereichs ist bereits ein Wärmenetz der HanseWerk Natur GmbH vorhanden. Dieses soll sukzessive nachverdichtet werden. Der restliche Teil des Plangebiets ist als Wärmenetzausbauggebiet (ab 2026) dargestellt. In Hinblick auf die angestrebte mehrgeschossige, verdichtete Wohnbebauung mit ca. 450 Wohneinheiten und die unmittelbare Nähe zu einem bestehenden Wärmenetz ist es grundsätzlich sinnvoll die Errichtung einer zentralen Wärmeversorgung (Wärmenetzanschluss) zu prüfen. Diese Prüfung wurde im Rahmen des erarbeiteten Energiefachplans (vor dem Hintergrund der aktuellen gesetzlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen) durchgeführt. Im Ergebnis stellt ein Wärmenetzanschluss für das Neubaugebiet im WA1 des Geltungsbereichs nicht die Vorzugsvariante dar.

In Hinblick auf den Entwurf des Energiefachplans wird auf Folgendes hingewiesen: Es sind zusätzlich zu den qualitativen Aussagen zum Flächenbedarf der Varianten noch quantitative Flächenbedarfe (im m²) je Versorgungsvariante aufzuführen.

Zum Begründungsentwurf, Abschnitt 5.6.1 (S. 31-32), wird auf Folgendes hingewiesen: Bei der Aufzählung der im Rahmen des Energiefachplans geprüften Varianten sollte klarstellend Luft-Wasser-Wärmepumpe(n) statt Wärmepumpe(n) verwendet werden (S. 31, letzter Absatz). Zusätzlich sollte BHKW durch Blockheizkraftwerk ersetzt werden. Darüber hinaus wird angemerkt, dass - entgegen der Aussage im vorletzten Absatz des Abschnitts (S. 32) - lediglich die Variante 3 im Energiefachplan als Vorzugsvariante empfohlen wird (siehe S. 6 des Energiefachplans). Variante 1 liegt zwar bei den Energiekosten im Bereich der Variante 3, jedoch sind die durchschnittlichen CO₂-Emissionen höher. Diese Aussage ist anzupassen. In Hinblick auf den letzten Absatz des Abschnitts 5.6.1 (S. 32) wird zudem darauf hingewiesen, dass das in Rede stehende Neubauquartier sich im WA1 und nicht im WA2 befindet. Es wird hier der Nachvollziehbarkeit halber um eine Anpassung des zweiten Satzes gebeten.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

██████████

Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft

Amt Energie und Klima

Abteilung Energie- und Wärmewende

Referat Kommunale Wärmeplanung

Neuenfelder Straße 19 – 21109 Hamburg

Telefon: ██████████

Originalstellungnahmen | Farmsen-Berne40 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1089	Details
eingereicht am: 13.04.2026	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Kenntnisnahme TöB Institution: BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung Abteilung: LP Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bere- ich anzeigen: Nein Planunterlage: Verordnung Kapitel: Nr. 15

Stellungnahme

Nach § 9 Absatz 3 HmbAbwG besteht für Grundstücke, für die ein Sielbaubeitrag entrichtet wurde, ein Recht auf Einleitung von Abwasser in das öffentliche Sielnetz. Die Festsetzung einer 100%igen Versickerungspflicht wäre rechtlich als faktisches Einleitungsverbot im Sinne von § 9 Absatz 4 Satz 1 HmbAbwG zu bewerten. Dies könnte einen Ersatzanspruch der Grundstückseigentümer:innen begründen, da die Einleitung in das Sielnetz vollständig unterbunden würde. Daher wäre zu prüfen, ob für die Grundstücke bereits ein Recht auf Einleitung besteht. Sofern dies zutrifft empfiehlt LP das Festsetzen einer überwiegenden Versickerung bzw. einer anteiligen Versickerung von bis zu 80 v. H. des anfallenden Niederschlagswasser. Die 80%-Grenze ließe sich als praktikabler Kompromiss zwischen der Förderung eines naturnahen Wasserhaushalts und den Interessen und Ansprüchen der Grundstückseigentümer:innen begründen.

Originalstellungnahmen | Farmsen-Berne40 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1092	Details
eingereicht am: 13.04.2026	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Kenntnisnahme TöB Institution: BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung Abteilung: LP Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bere- ich anzeigen: Nein Planunterlage: Begründung Kapitel: 5.6.2. Schutz vor Lärmimmissionen

Stellungnahme

Begründung

Kapitel Lärmschutz

Die Aussage zum berücksichtigten Takt der U-Bahn sollte aus Sicht von LP [REDACTED] angepasst werden (S.33). Das Argument, dass der 90-Sekunden-Takt im Plangebiet nicht realistisch ist, da es sich nicht im das zentrale Stadtgebiet handelt, ist ausreichend. Die Aussage zum regelmäßigen Endhalt in Farmsen sollte entfallen.

In der Begründung für den Verzicht auf eine Festsetzung zur Grundrissanordnung aufgrund der Verkehrslärmimmissionen empfehlen wir eine inhaltliche Anpassung. Aussagen zur anzustrebenden lärmoptimierten Grundrissgestaltung mit lärmabgewandten Schlafräumen sind hier wenig schlüssig, da gerade diese durch den Festsetzungsverzicht nicht sicher erzielt wird. Entsprechende Textstellen im Kapitel 5.6.2 sollten gestrichen werden. Auch die Aussagen zur vertraglichen Grundrissicherung sollten überarbeitet werden, da diese ja gerade keine überwiegende lärmabgewandte Orientierung der Schlafräume vorsieht.

Vielmehr könnte der Verzicht bahnseitig deutlicher mit der Einhaltung der Mischgebietsgrenzwerte und damit gewahrter gesunder Wohnverhältnisse begründet werden. Das Argument der nicht durchgängig gegebenen Umsetzbarkeit lärmabgewandter Schlafräume (Sicherheitstreppenhäuser) und dem Ziel, auch Wohnräume zum Innenhof auszurichten, könnte um das Ziel des Erhalts einer möglichst hohen Flexibilität für die Grundrissgestaltung auch im Hinblick auf die Kostenreduzierung ergänzt werden.

In der Begründung für die straßenseitige Bestandsbebauung könnte ergänzt werden, dass an der kurzen Gebäudeseite zwar der Grenzwert für Mischgebiete nachts überschritten, die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung weiterhin deutlich unterschritten wird.

Die Ausführungen zum Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts bei geöffneten Fenstern (S.35) sollten gestrichen werden. Die DIN 4109, die den ausreichenden Schallschutz definiert, stellt keine Anforderungen an teilgeöffnete Fenster. Die Ausführungen sind für die Begründung der Hafencityklauseel geeignet, die hier nicht festgesetzt wird.

Originalstellungnahmen | Farmsen-Berne40 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1097	Details
eingereicht am: 13.04.2026	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Kenntnisnahme TöB Institution: BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung Abteilung: LP Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bere- ich anzeigen: Nein Planunterlage: Verordnung Kapitel: Nr. 20

Stellungnahme

Die Stellungnahme von LP [REDACTED] im Rahmen der Stellungnahmeverschickung hierzu ist bisher unberücksichtigt geblieben:

LP [REDACTED] empfiehlt im Sinne der Einheitlichkeit und Normenklarheit den Begriff standortgeeignet durch den in Hamburg üblichen Begriff standortgerecht zu ersetzen.

Originalstellungnahmen | Farmsen-Berne40 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1100	Details
eingereicht am: 13.04.2026	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Kenntnisnahme TöB Institution: BSW-Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung Abteilung: LP Eingereicht von (Vor- u. Zuname): [REDACTED] Im öffentlichen Bere- ich anzeigen: Nein Planunterlage: Geänderte fachtechnische Untersuchungen und Gutachten / Erschütterungstechnische Untersuchun- gen

Stellungnahme

LP bittet um Überprüfung, ob nach den Ergebnissen der Erschütterungstechnischen Untersuchung die Festsetzung Nr. 14 zum Erschütterungsschutz nicht für den gesamten parallel zur Bahntrasse verlaufenden Gebäudeteil des Gebäudes im Nordosten des Plangebietes gefasst werden muss. Bisher wird der nördlichste Teil des Gebäudes, der sich im Eckbereich parallel zur Bahntrasse befindet, von der Festsetzung nicht erfasst.

Originalstellungnahmen | Farmsen-Berne40 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: 1106	Details
eingereicht am: 13.04.2026	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Kenntnisnahme TöB Institution: BUKEA-Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz Abteilung: N ■ Naturschutz Eingereicht von (Vor- u. Zuname): ■■■■■■ Im öffentlichen Bere- ich anzeigen: Nein Planunterlage: Verordnung Kapitel: Präambel

Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist zu begrüßen, dass bereits die Standardfestsetzung zum Licht sowie eine Festsetzung zum Verlust von Fortpflanzungsstätten von Mauerseglern und Fledermäusen in der Verordnung aufgeführt sind.

Allerdings ist die Festsetzung zu den künstlichen Nisthilfen sehr ungenau und kann zu einer fehlerhaften Umsetzung führen. Mauersegler sind Gebäudebrüter und bevorzugen besonders hohe Gebäude. Von daher müssten die Kästen für die Mauersegler ausnahmslos an Gebäuden und möglichst weit oben angebracht werden. Die künstlichen Quartiere für Fledermäuse sind in der Regel auch an Gebäuden anzubringen, wenn Quartiere in Gebäuden verloren gehen. Je nach Fledermausart können auch einige Kästen an Bäumen angebracht werden. Die Festsetzung Nr. 23 der Verordnung ist dem entsprechend anzupassen damit die künstlichen Nisthilfen auch funktionsfähig installiert werden und einen Ersatz darstellen.

Entwurf:

Vor Beginn von Rodungs- und Abrissarbeiten im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind als CEF-Maßnahme 30 künstliche Nisthilfen mit Eignung für Mauersegler an den direkt umliegenden Gebäuden durch eine fachkundige Person anzubringen. Für Fledermäuse sind vier Fledermauskästen (Höhlen- und Spaltenkästen) an den direkt umliegenden Gebäuden oder an Bäumen (max. zwei Kästen) durch eine fachkundige Person anzubringen.

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote dürfen die Gebäude mit Potenzial für Mauersegler und Fledermäuse nur außerhalb der Brutzeit bzw. außerhalb der Wochenstubenzeit abgerissen werden.

Mit freundlichen Grüßen

■■■■■■
■■■■

BUKEA – Abt. Naturschutz

Originalstellungnahmen | Farmsen-Berne40 | Bauleitplanung Online

Eingangsnummer: Nr.: M1110	Details
eingereicht am: 20.04.2026	Verfahren: k.A. Verfahrensschritt: Kenntnisnahme TöB Institution: BUKEA-Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz Abteilung: Bodenschutz und Altlasten A ■ Eingereicht von (Vor- u. Zuname): ■■■■■ Im öffentlichen Bere- ich anzeigen: Nein Planunterlage: Gesamtstellungnahme Stellungnahme als Lageplan_B_Plan_AVF_7442_005_00.pdf Anhang:

Stellungnahme

Vielen Dank für die Zusendung des Baugrundgutachtens - das hat mir geholfen, die Ausdehnung der aktuellen Altlast zu verstehen. Hier kommt meine Stellungnahme:

- Ich gehe davon aus, dass die Altlast im **Plan** gekennzeichnet ist, das habe ich jetzt nicht überprüfen können. Ansonsten bitte ich das entsprechend dem Lageplan_B_Plan_AVF_7442_005_00.pdf, der der Stellungnahme Nr.: 1011 vom 28.04.2023 beilieg, nachzuholen.
- In der **Begründung** fehlt folgende Passage aus der Stellungnahme Nr.: 1011 vom 28.04.2023 unseres Rechtsbereiches. Ich bitte Sie darum, sie wieder einzufügen:
 - Für alle im B-Plan ausgewiesenen Freiflächen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete muss sichergestellt werden, dass der Oberboden für die vorgesehene Nutzung geeignet ist. Insbesondere muss eine Gefährdung durch Schadstoffe für den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ausgeschlossen werden.
- Bitte in die **Verordnung** § 2 übernehmen:
 - In der Auffüllung ist aufgrund der Verfüllung mit Hausmüll mit einer Deponiegasbildung zu rechnen. Bei Neubauvorhaben im Bereich der Altlastverdächtigen Fläche sind Hausmüll enthaltende Auffüllungen zu entfernen. Es ist mit einer weiteren Verbreitung der Ablagerung im öffentlichen Raum zwischen der Grundstücksgrenze des ehemaligen Berufsförderungswerks (BFW) und dem Bahndamm zu rechnen. Eine weitere Verbreitung der Ablagerung westlich und südlich des BFW Grundstücks kann nicht ausgeschlossen werden. Damit befindet sich der südliche Teil des Flurstücks 05496 auch nach Entfernung von gasbildenden Auffüllungen in der Gaswanderungszone der Ablagerung. Es sind bauliche Sicherungsmaßnahmen, wie Gasdrainage unterhalb des Gebäudes, gasdichte Leitungs-

durchführungen und keine gefangenen Räume unterhalb der Sohle zur Abwehr von Gefahren durch Deponiegase vorzusehen.

- Zu Punkt 15 der **Verordnung**:
 - Die Versickerung von zurückgehaltenem Niederschlagswasser ist nicht auf den südlichen Teil des Flurstücks 05496 mit den nicht auszuschließenden Resten von Hausmüll der Altablagerung zu konzentrieren.