

B e g r ü n d u n g

Archiv

I *Neugraben-Fischbek 25*
7.4.1970

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 25 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 22. September 1969 (Amtlicher Anzeiger Seite 1203) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet als Wohnbaugebiet sowie als Grünflächen und Außengebiete aus.

III

Das Plangebiet liegt westlich des Fischbeker Holtweges und nördlich des Moisburger Weges am Rande des Naherholungsgebiets Fischbeker Heide, das im Westen an den Plan anschließt. Die bebauten Flächen sind überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern besetzt. Im Südwesten des Plangebiets ist eine größere zusammenhängende Fläche unbebaut und ungenutzt. Diese Fläche weist erhebliche Höhenunterschiede auf. Der Plan wurde aufgestellt, um eine geordnete Bebauung am Rande der Fischbeker Heide zu sichern.

Eine zweigeschossige Wohnhausbebauung wird auf den unbebauten Flächen des nach Osten abfallenden Höhenrückens neu ausgewiesen. Die vorgesehene Baukörperausweisung nimmt Rücksicht auf das stark geformte Gelände. Für die übrigen Gebiete wird eine Baugrenzenfestlegung getroffen, die eine geordnete Bebauung der noch unbebauten Flurstücke sichern soll. Bei einigen sehr tiefen Grundstücken wird eine zweite Bebauungsmöglichkeit ausgewiesen. Wegen der erforderlichen Freiflächen kann die Baukörpertiefe

für einige Grundstücke nur auf 13 m festgesetzt werden. Um den Charakter des Gebiets zu erhalten, ist die Anzahl der Wohnungen auf höchstens zwei beschränkt.

Im Norden des Plans wird eine Fläche für die Forstwirtschaft vorgesehen. Es soll damit der Übergang zum vorhandenen Naherholungsgebiet geschaffen werden. Die Ausweisung einer Verkehrsfläche soll Erholungssuchenden Parkmöglichkeiten bieten.

Als neue Erschließungsstraßen werden zwei Stichstraßen mit Kehren ausgewiesen. Die vorhandene Straße Glockenheide, bisher nicht ausgebaut, ist in die neu ausgewiesene Erschließung mit einbezogen. Das restliche Stück der Glockenheide soll als Fläche für die Forstwirtschaft als Zufahrt für Forstfahrzeuge dienen. Von den Stichstraßen abgehende Wohnwege ergänzen die Erschließung. Zur Überwindung der Höhenunterschiede zwischen den Stichstraßen und den Hauseingängen sind innerhalb der Wohnwege Treppenanlagen erforderlich. Der Fischbeker Holtweg soll im nördlichen Teil verbreitert werden. Im nördlichen Planbereich wird durch eine Gehwegausweisung eine Fußwegverbindung zwischen der Südheide und dem Fischbeker Holtweg vorgesehen. In westlicher Verlängerung der Moosheide soll eine Fußwegverbindung Anschluß an einen vorhandenen Wanderweg schaffen. Das neu ausgewiesene Baugebiet im Westteil des Planes wurde als Abschluß des Baugebiets gegenüber dem Gebiet der Fischbeker Heide aus dem Aufbauplan entwickelt, der hier zum Teil Grünflächen und Außengebiete vorsieht.

IV

Das Plangebiet ist etwa 92 600 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 16 500 qm (davon neu etwa 10 600 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Zu beseitigen sind ein älteres Behelfsheim, das nur zeitweise bewohnt ist, sowie zwei Nebengebäude.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe die im Plan vorgesehenen Bodenordnungsgebiete). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

