

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 8 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 23. Juli 1965 (Amtlicher Anzeiger Seite 769) 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 Wohnbau- gebiet aus. Die Cuxhavener Straße ist als überörtliche Verkehrsverbin- dung hervorgehoben.

III

Das Plangebiet liegt in der engeren Umgebung des alten Fischbeker Dörfes. Im Nordwesten des Plangebiets am Scharlberg liegt ein Bauernhof mit wert- vollen Eichen. Zu beiden Seiten des noch landwirtschaftlich genutzten Fischbektals sind Einfamilienhäuser in offener Bauweise entstanden, am südlichen Hogenbrock auch eine kleine Reihenhäusergruppe. Am Bergabhang östlich vom Rostweg ist ein Schießstand des örtlichen Schützenvereins und auf dem nach Osten anschließenden Höhenrücken sind Notunterkünfte der Arbeits- und Sozialbehörde untergebracht. Anschließend Grundstücke sind mit zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut, am Kies- berg folgen wieder Einfamilienhäuser in offener Bauweise.

An der Cuxhavener Straße befinden sich zwei Gaststätten, einige Läden für den täglichen Bedarf sowie mehrere Gewerbebetriebe. Am Hogenbrock ist ein größeres Baugeschäft vorhanden und im Plangebiet verstreut lie- gen noch einige Handwerksbetriebe.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die bauliche Entwicklung zu ord- nen, die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen festzulegen und die Verkehrsverhältnisse zu verbessern.

Ausgehend vom Bestand sind ein- und zweigeschossige Einzelhäuser als rei- nes oder allgemeines Wohngebiet sowie zweigeschossige Reihenhäuser und zwei- und dreigeschossige Wohnhauszeilen ausgewiesen. Im östlichen Plan- gebiet soll die Höhenlage durch eine zusammenhängende Gruppe dreigeschos- siger Wohnzeilen genutzt werden.

Als Ersatz für die Notunterkünfte ist der Bau von Übergangswohnungen im südlichen Teil des Flurstücks 1233 vorgesehen. Die Fläche ist als Bau- grundstück für den Gemeinbedarf festgelegt. Im Bereich dieser Ausweisung wurde für den Rostweg auf eine östliche Böschungsfläche verzichtet, so daß eine Höhenangleichung des Baugeländes erfolgen muß.

Eine weitere Gemeinbedarfsfläche ist für die Errichtung einer katholi- schen Kirche vorgesehen.

Die öffentlichen Grünflächen sind ein Teil der Verbindung zwischen dem geplanten S-Bahnhof Fischbek und dem Naturschutzgebiet Fischbeker Heide. Ein Teilstück des nicht ausgebauten Weges Scharlberg soll aufgehoben und in die Grünflächen einbezogen werden. Die Grünflächen bedürfen als Hauptzugang zum Naturschutzgebiet Fischbeker Heide einer besonderen landschaftlichen Gestaltung. In diese Gestaltung sollen auch die angrenzenden Teile der Wohngebiete durch eine entsprechende Bepflanzung mit dicht wachsenden Bäumen und Sträuchern einbezogen werden.

Die Cuxhavener Straße wird den Verkehrsanfordernissen entsprechend ausgebaut und verbreitert und nach Möglichkeit anliegerfrei gehalten. Der engere Bereich der Fischbeker Ortslage soll durch eine ringförmige Straße aufgeschlossen werden, die die Ortslage zusammenfaßt und mit dem geplanten S-Bahnhof verbindet. Ein Teil dieser Straße, bestehend aus dem nördlichen Teil der Straße Scharlberg, der Straße Langengrund sowie aus einem neu ausgewiesenen Stück, führt durch das Plangebiet. Die dafür vorgesehene Ausweisung soll außer zwei Fahrspuren auch öffentlichen Parkplätzen und Straßenbäumen genügen. Der weit ausholende Verlauf dieser Straße ist in erster Linie topographisch bedingt. Die Straßen Posteck, Hogenbrook und Schehakstieg sollen verbreitert und ausgebaut werden. Eine neue Stichstraße mit Kehre ist am Rostweg vorgesehen. Außerdem sind mehrere Wohnwege und Parkbuchten geplant.

IV

Das Plangebiet ist etwa 276 500 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 54 400 qm (davon neu etwa 26 400 qm), für neue öffentliche Grünflächen etwa 19 700 qm, für Übergangswohnungen etwa 9 100 qm und für eine neue katholische Kirche etwa 3 100 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen, Grünflächen - benötigten Flächen noch überwiegend durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind zum größten Teil unbebaut. Drei ältere eingeschossige Wohnhäuser, eine Gaststätte, mehrere Notunterkünfte und Nebengebäude müssen beseitigt werden. Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen, den Bau der Übergangswohnungen und die Herrichtung der Grünflächen entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.