NEUGRABEN-FISCHBEK 11
24.5.68

Begründung

I

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 11 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Juli 1967 (Amtlicher Anzeiger Seite 893) 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 aus. Die Cuxhavener Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Das Plangebiet liegt zwischen der Bundesbahnlinie Hamburg-Cuxhaven und der Cuxhavener Straße und grenzt im Nordwesten an den Bahnhof Neugraben. Der westliche Teil des Plangebiets ist nur locker mit älteren ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut, die entlang der Cuxhavener Straße zum Teil Ladengeschäfte enthalten. Im östlichen Teil des Plangebiets besteht überwiegend eine neuere dichtere Wohnbebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern sowie zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern. Westlich des Weges Im Neugrabener Dorf ist ein Abspannwerk der Hamburgischen Electricitäts-Werke errichtet worden.

Der Plan wurde aufgestellt, um neue Straßenflächen zu sichern und Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln.

Während das geplante Ortszentrum in Westost-Richtung von der Cuxhavener Straße bereits in ausreichender Weise erschlossen wird, steht für eine Nord-Süd-Straßenverbindung zur Zeit nur der Straßenzug Neugrabener Bahnhofstraße - Cuxhavener Straße - Francoper Straße zur Verfügung, für den sich der über die Cuxhavener Straße führende Versatz sowie der schienengleiche Bahnübergang der Francoper Straße und die Führung der Francoper Straße innerhalb des alten Dorfes nachteilig auswirkt. Diese Nachteile werden bei der im Plan neu ausgewiesenen Nord-Süd-Verbindung vermieden, indem die Führung des Verkehrs vereinfacht, ein kreuzungsfreier Bahnübergang ermöglicht und eine westliche Umgehung des alten Dorfes bewirkt wird.

Außer der Verbindung Neugrabens mit Francop, Neuenfelde, Cranz und Finkenwerder wird die neue Straßenführung Zubringer zur vorgesehenen Ortsumgehung (sogenannte verlegte Bundesstraße 73) sein, welche als Entlastungsstraße zur bestehenden Bundesstraße die Ortsteile Neugraben-Fischbek und Hausbruch nördlich der Bahnlinie und nördlich vom alten Dorf Neugraben umgehen soll.

Das zwischen der neuen Nord-Süd-Straßenverbindung und der Neugrabener Bahnhofstraße verbleibende Baugebiet ist in Anlehnung an die vom Bahnhof Hamburg-Neugraben ausgehende Zentrumsentwicklung in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan als Kerngebiet ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, zwischen dem Bahnhof und dem Ortszentrum südlich der Cuxhavener Straße eine Fußwegverbindung in zweiter Ebene anzulegen, wobei Zugänge zu Ladengeschäften an der Neugrabener Bahnhofstraße im ersten Obergeschoß denkbar wären. Das Baugebiet östlich der neuen Straßenverbindung und westlich der Kirchenfläche an der Cuxhavener Straße ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier wird in Anlehnung an den Zentrumsbereich eine Entwicklung zu einem Geschäftsgebiet mit Ladengeschäften und kleinen Handwerksbetrieben angestrebt, das das Einkaufszentrum ergänzt und mögliche Ausweitungstendenzen auffangen könnte. Die festgesetzten Baulinien sollen diesem städtebaulich wichtigen Standort zu einer geordneten Entwicklung verhelfen, die in diesem Gebiet mit kleinen, meist bebauten Grundstücken besonders schwierig sein wird. Der Anschluß dieser Grundstücke an die Verkehrsflächen soll künftig an einer neuen ringförmigen Straße liegen, die im Süden etwa in Verlängerung der Straße Kleinfeld beginnt und im Norden an die Straße Im Neugrabener Dorf anbindet. Gehwegüberfahrten an der Cuxhavener Straße müssen ausgeschlossen werden, um den Durchgangsverkehr möglichst wenig zu behindern. Die ringförmige Straße, die wegen ungünstiger Höhenverhältnisse nicht an die neue Nord-Süd-Straßenverbindung angeschlossen werden kann, umschließt im wesentlichen eine Fläche, die mit vier achtgeschossigen Punkthäusern bebaut werden soll. Zur Verwirklichung dieser Planung sind Mindestgrundstücksgrößen von 3 000 qm vorgeschrieben. Die Flächen im östlichen Teil des Plangebiets sind unter Berücksichtigung des Bestandes als allgemeine und reine Wohngebiete ausgewiesen. Die Baugrenzen berücksichtigen die Führung des Scheidebachs und den Baumbestand am Scheidebach. Das kleine Ladengebiet an der Straße Kleinfeld dient der Versorgung der Bevölkerung in den umliegenden Wohngebäuden.

Flächen für Einrichtungen der Neuapostolischen Kirche im Hamburgischen Staatsgebiet und für ein Abspannwerk der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG. sind als Baugrundstück für den Gemeinbedarf bzw. als Versorgungsfläche ausgewiesen.

Da für den Stadtteil Neugraben-Fischbek mit mehr als einer Verdoppelung der jetzigen Einwohnerzahl gerechnet wird, soll auf der dem geplanten Ortszentrum zugekehrten Seite des Bahnhofs ein Bahnhofsvorplatz für Fußgänger, Omnibusse, Taxen und Kraftwagen der kurzfristigen Bahnhofsbesucher vorgesehen werden. Der Bahnhofsvorplatz wird im Osten an die neue Nord-Süd-Straßenverbindung und im Westen an eine Aufschließungsstraße angebunden. Ein größerer Parkplatz für den park and ride Verkehr ist nördlich der Bahnlinie vorgesehen. Die Cuxhavener Straße soll wegen ihrer überörtlichen Verkehrsbedeutung auf vier Fahrspuren verbreitert werden.

Es ist vorgesehen, die Bundesbahnanlagen später nach Süden zu erweitern. Die Flächen sind im Plan nur vorsorglich gekennzeichnet und sollen in einem besonderen Verfahren festgesetzt werden.

IV

Das Plangebiet ist etwa 142 000 qm groß. Hiervon werden als Straßenverkehrsflächen etwa 42 900 qm (davon neu etwa 16 000 qm), für eine Kirche etwa 1 980 qm und für ein Abspannwerk etwa 3 050 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu als Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind zum Teil bebaut. Betroffen sind elf Gebäude mit sechzehn Wohnungen und einer Gastwirtschaft mit Saal, zwei Sparkassen, eine Arztpraxis, eine Bäckerei mit Laden sowie zwei weitere Verkaufsläden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung des Parkplatzes 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 das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). 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.