

I

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 13 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Mai 1966 (Amtlicher Anzeiger Seite 638) 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 etwa zu zwei Dritteln als Grünflächen und Außengebiete aus. Im östlichen und westlichen Teil des Plangebiets sowie an der Cuxhavener Straße ist ein kleiner Teil als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Die Cuxhavener Straße (B 73) und die Westliche Umgehung Hamburg sind als überörtliche Verkehrsverbindungen hervorgehoben.

III

Das Plangebiet umfaßt einen charakteristischen Teil des stark bewegten nördlichen Geestrandes innerhalb des Neugrabener Naturschutzgebiets mit den beiden Naturdenkmälern - dem Scheinberg und dem Opferberg. Es ist mit ein- bis dreigeschossigen Wohnhäusern entlang den Straßen bebaut. An der Ecke Falkenbergsweg/Cuxhavener Straße ist ein Privataltersheim vorhanden. Im Plangebiet befinden sich einige Läden zur Nahversorgung der Bevölkerung und an der Cuxhavener Straße mehrere Gewerbebetriebe und zwei Tankstellen. Im Südwesten des Plangebiets zwischen Störtebekerweg und Falkenbergsweg ist ein Wasserwerk und nördlich des Höhenzuges Opferberg/Scheinberg ist ein Barackenlager auf Privatgrund vorhanden.

Der Plan wurde aufgestellt, um die bauliche Entwicklung zu ordnen und die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen festzulegen. Er soll Art und Maß der baulichen Nutzung am Rande des Natur- und Landschaftsschutzgebiets bestimmen und soll vor allem die Zugänglichkeit des Naherholungsgebiets von der Cuxhavener Straße her sicherstellen.

Bei weitgehender Berücksichtigung des Bestandes und der jetzigen Nutzung sind ein- bis fünfgeschossige Wohnhäuser in offener und geschlossener Bauweise als reines oder allgemeines Wohngebiet sowie drei Reihenhauszellen ausgewiesen. Auf der Versorgungsfläche am Störtebekerweg befindet sich ein Wasserwerk der Hamburger Wasserwerke. An der Ecke Falkenbergsweg/Cuxhavener Straße ist im allgemeinen Wohngebiet das vorhandene Privataltersheim mit Erweiterungsfläche ausgewiesen. Südlich davon ist eine Fläche für ein Gymnasium mit einem Normalsportplatz und Doppelturnhalle vorgesehen. Zwischen Gymnasium und Sportanlagen soll eine pausennahe Fußwegverbindung hergerichtet werden. Die Standortwahl des Gymnasiums gewährleistet eine gute Verkehrslage zum Ortszentrum und zum S-Bahn-Haltepunkt Neugraben, wodurch auch Schüler aus anderen Ortsteilen und aus dem niedersächsischen Raum die Schule schnell erreichen können. Ferner hat das Schulgrundstück keine unmittelbare Belegenheit an der Cuxhavener Straße, so daß Lärmbelästigungen und Verkehrsgefahren

weithin ausgeschaltet sind. Das Privataltersheim und das Gymnasium bilden eine zusammenhängende Gruppe, die von fast allen Seiten durch Straßenbegleitgrün und Forstflächen eingefasst ist.

Die übrigen Flächen sind als Grünflächen und als Flächen für die Forstwirtschaft ausgewiesen.

Die Kuppe des Opferberges sowie der zum Opferberg gehörende Höhenzug erlaubt eine einmalige Aussicht nach Norden, Nordosten und Nordwesten, auf das gesamte Marschgebiet der Elbe und das gegenüberliegende Ufer. Daher ist ein Teil dieses Höhenzuges, soweit es mit Rücksicht auf den vorhandenen Wohnbaubestand vertretbar erscheint, als Grünfläche ausgewiesen, die in einem öffentlichen Fußweg mündet, der wiederum an den Scharpenbergsweg anbindet. Dieser Fußweg bietet gleichzeitig Belegenheit für einige vorhandene Wohnhäuser auf dem Höhenzug. Die weitere Bebauung unmittelbar an der Kuppe des Opferbergs sowie unmittelbar an den Kuppen der Höhenzuges soll mit diesem Plan verhindert werden.

Die Cuxhavener Straße soll als überörtliche Verkehrsverbindung entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung insbesondere im Bereich des Knotens Cuxhavener Straße/Francoper Straße/Falkenbergsweg und im Bereich der Einmündung des Scharpenbergsweges verbreitert werden. Die Straßenverkehrsflächen an der Cuxhavener Straße im Bereich der Grundstücke Scharpenbergsweg 2 und Cuxhavener Straße 227 bis 245 sind durch Feststellungsbeschluss vom 14. Juni 1967 nach dem Bundesfernstraßengesetz vom 6. August 1953 in der Fassung vom 6. August 1961 (Bundesgesetzblatt I-Seite 1742) festgelegt worden. Der Scharpenbergsweg wird am Ende seiner Bebauung mit einer Kehre abgeschlossen, während der übrige Teil später als Straße aufgehoben werden soll. Der Falkenbergsweg soll eine Breite von ca. 20,0 m erhalten. Mehrere Fußwege verbinden die Wohnbaugebiete nördlich und westlich des Plangebiets mit dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet.

Abweichend von der Ausweisung des Aufbauplans verläuft die Westliche Umgehung (Westtangente) nunmehr östlich der Waltershofer Bahn, so daß eine Ausweisung in diesem Plan entfällt.

Im Landschaftsschutzgebiet gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Fischbek und Neugraben vom 12. März 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-f) und im Naturschutzgebiet die Beschränkungen nach der Verordnung über das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide vom 29. Juli 1958 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-t).

IV

Das Plangebiet ist etwa 422 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 30 900 qm (davon neu etwa 10 300 qm), für neue Grünflächen (einschließlich Sportanlage) etwa 29 400 qm, für ein neues Gymnasium (einschließlich Doppelturnhalle) etwa 22 750 qm und für Versorgungsflächen (Wasserversorgung) etwa 17 500 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen, Grünflächen, Gymnasium - benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen

sind überwiegend unbebaut. Beseitigt werden müssen die Wohnbaracken auf den Flurstücken 1208 und 1209 mit 33 Wohneinheiten, Schuppen und Ställe auf dem Flurstück 1197 sowie ein Wohngebäude auf dem Flurstück 1292.

Weitere Kosten werden durch den Bau des Gymnasiums und der Sportanlage, durch Herrichtung der Grünflächen und durch Ausbau der Straßen und Fußwege entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücke, 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.

