

B e g r ü n d u n g

**Archiv**

*Neugraben - Fischbek 14  
vom 1.4.69*

I

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 14 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 22. Juli 1968 (Amtlicher Anzeiger Seite 899) 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 mit der Änderung vom 11. Dezember 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 463 und 1968 Seite 274) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet aus. Nördlich der Cuxhavener Straße sind Grünflächen und Außengebiete festgesetzt. Die Cuxhavener Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Das Plangebiet umfaßt Flächen westlich der Sandbek-Siedlung zwischen der Cuxhavener Straße und der Bundesbahnstrecke Cuxhaven - Hamburg. Mit der Erschließung und Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist begonnen worden.

Der Plan wurde aufgestellt, um Flächen für die Erweiterung der Siedlung Sandbek nach Westen zu sichern. Weiterhin sollen mit diesem Plan Flächen für öffentliche Zwecke gesichert sowie eine geordnete Erschließung festgelegt werden.

Das Bauland ist als reines Wohngebiet mit ein-, drei- und viergeschossiger Nutzung vorgesehen. Diese Ausweisung ist als westliche Erweiterung der bereits vorhandenen Siedlung Sandbek weitgehendst angepaßt. Sie bildet den westlichen Abschluß des Baugebiets zwischen der Cuxhavener Straße und der Bundesbahnstrecke Cuxhaven - Hamburg. Für die vorgesehene mehrgeschossige Bebauung sind Flächen für Stellplätze oder Garagen so vorgesehen, daß nach Verwirklichung des Plans jeder Wohneinheit ein Stellplatz zur Verfügung stehen kann. Zwei Ladengebiete mit eingeschossiger Nutzung sollen der Nahversorgung der Bevölkerung dienen.

Nördlich der Cuxhavener Straße ist eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen, die eine Schule und einen Normalsportplatz aufnehmen soll. Der Sportplatz soll auch Sportvereinen zur Mitbenutzung zur Verfügung stehen.

Im Nordwesten des Plangebiets ist ein Rückhaltebecken mit Zuwegung und einem Leitungsrecht zum vorhandenen Durchlaß unter den Bahnanlagen ausgewiesen. Die Fläche für Forstwirtschaft berücksichtigt ein vorhandenes Waldstück und soll zur Abschirmung gegenüber der Bundesstraße 73 dienen.

Das Plangebiet wird von einer bügelförmigen Wohnsammelstraße mit Anbindung an die Cuxhavener Straße erschlossen. Ein Wohnweg, der u.a. sowohl den Bus-Fahrgästen zur Cuxhavener Straße als auch den Schulkindern dienen soll und außerdem als Wanderweg in die Fischbeker Heide Bedeutung erhalten wird, ergänzt diese Erschließung. Die von den Wohnstraßen getrennte Führung der landwirtschaftlichen Wege soll für die Dauer des Bestehens landwirtschaftlicher Betriebe im Dorfgebiet Fischbek erhalten bleiben. Die Wege sollen den Bauern für die Bewirtschaftung ihrer landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich und nördlich des Plangebiets dienen.

Im Süden des Plangebiets ist die Verbreiterungsmöglichkeit der Cuxhavener Straße nach den vorhandenen Ausbauplänen ausgewiesen.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 133 600 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 18 500 qm (davon neu etwa 14 000 qm), für die Anlage der Schule mit Schulsportfläche etwa 30 300 qm und für ein neues Rückhaltebecken etwa 1 100 qm benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen - Straßen, Schule mit Sportplatzanlage sowie Rückhaltebecken - noch teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Bau der Schule und des Rückhaltebeckens sowie die Herrichtung des Sportplatzes entstehen.

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.