

G e s e t z

über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 2

Ruf

Vom .....27.1.67.....

**Archiv**

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 2 für das Plangebiet Sandhafer - Cuxhavener Straße - Bauernweide - Nord- und Westgrenze des Flurstücks 1324 der Gemarkung Fischbek - Scheideholzweg (Bezirk Harburg, Ortsteil 718) wird festgestellt.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Werbeanlagen sind im Wohngebiet nur bei gewerblicher Nutzung bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Im Gewerbegebiet sind sie oberhalb der Traufe unzulässig, jedoch bei eingeschossigen Gebäuden mit flachem oder wenig geneigtem Dach auf der Traufe zulässig.
2. Im eingeschossigen Wohngebiet offener Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. Die Stellflächen für Kraftfahrzeuge dienen zur Erfüllung der Verpflichtungen nach der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I Seite 219) im Wohngebiet geschlossener Bauweise, und zwar in erster Linie für die Baugrundstücke, auf denen sie ausgewiesen sind. Die Flächen dürfen als Einstellplätze und als Garagen unter Erdgleiche genutzt werden. Eingeschossige Garagen sind zulässig, wenn die benachbarte Bebauung und ihre Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Auch die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind als Garagen unter Erdgleiche nutzbar, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
4. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) mit Ausnahme des § 3 Absatz 3 und die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21 302-n).

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 2 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I, Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Juli 1964 (Amtlicher Anzeiger Seite 770) 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

Im südlichen Teil des Plangebiets, am Scheideholzweg, liegen in einem wertvollen Baumbestand zwei Bauernhöfe. Östlich davon stehen drei eingeschossige Einzelwohnhäuser. Im mittleren und östlichen Planbereich sind Weiden und freie Wiesen vorhanden. Sie bilden eine flache Talfläche, die am Scheideholzweg den Geestrand berührt. An der Cuxhavener Straße und am Sandhafer stehen ein- und zweigeschossige Einzelwohnhäuser. Dazwischen liegt eine noch nicht endgültig ausgebaute Volksschule.

Im westlichen und südlichen Teil des Plangebiets ist erhaltungswürdiger Baumbestand vorhanden.

Mit diesem Plan soll vor allem die bauliche Entwicklung in unmittelbarem Anschluß an das östlich benachbarte Ortszentrum zwischen Bauernweide und Neugraber Bahnhofstraße geordnet werden. Auch sind die Standorte der noch zu berücksichtigenden Gemeinbedarfseinrichtungen festzusetzen.

An der Cuxhavener Straße sind Gewerbegebiete mit höchstens zwei Geschossen ausgewiesen. Am Scheideholzweg und am Sandhafer ist unter Berücksichtigung des Bestandes ein- und zweigeschossiges Wohngebiet festgelegt. Teile der bisher nicht bebauten Flächen im Inneren des Plangebiets können mit drei- und viergeschossigen Wohnhäusern bebaut werden und an der Bauernweide ist ein Wohnhaus mit vier bzw. fünf Geschossen geplant.

Die vorhandene Volksschule an der Cuxhavener Straße muß nach Osten erweitert werden. Unter anderem soll die Zahl der Klassen von 17 auf 20 erhöht werden. Weiter östlich sind eine Sonderschule, ein Kindertagesheim und eine Fläche für die ev.-luth. Kirche ausgewiesen. Die Baugrenzen auf der Fläche für die Sonderschule ergeben sich aus dem Baumbestand, den zu erhalten durch eine entsprechende Bauweise angestrebt werden soll.

An der Bauernweide ist eine neue Fläche für ein Polizeirevier ausgewiesen. Die bisherigen Räume in der Neugrabener Bahnhofstraße reichen für diese Dienststelle nicht mehr aus.

Auch die Feuerwehr muß im Hinblick auf die ansteigende Einwohnerzahl der Stadtteile Neugraben-Fischbek und Hausbruch eine zentrale Lage und ein ausreichend großes Grundstück erhalten; es ist an der Einmündung der Bauernweide in die Cuxhavener Straße vorgesehen.

Für die Bundespost ist an der Cuxhavener Straße eine Fläche ausgewiesen, die zur Errichtung eines Fernmeldedienstgebäudes benötigt wird.

Es wurden einige Grundstücksteile als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Sie haben primär die Funktion eines Rückhaltebeckens, sollen aber auch einen Spielplatz ohne Geräteeinrichtung aufnehmen. Sie sind mit dem Scheideholzweg verbunden, um auch hier die Fußwege so vielgestaltig wie hier in Zentrumsnähe notwendig zu ermöglichen.

Die Cuxhavener Straße genügt in ihren jetzigen Abmessungen nicht den Anforderungen des Verkehrs. Sie muß verbreitert werden. Um den Durchgangsverkehr an dieser Straße möglichst wenig zu beeinträchtigen, ist außerdem vorgesehen, Gehwegüberfahrten auszuschließen.

Auch der Scheideholzweg muß verbreitert und begradigt werden, um die Funktion als Wohnsammelstraße erfüllen zu können. Die Einmündung des Sandhafer in die Cuxhavener Straße soll für den Fahrverkehr aufgehoben werden. Voraussetzung dafür ist der Ausbau einer anderen, etwa in der Verlängerung der Schulheide liegenden neuen Einmündung, die mit Rücksicht auf die Anordnung einer Ampelanlage und das Funktionieren der sogenannten grünen Welle geeigneter ist. Notwendig ist auch eine Verbreiterung der bisher nicht ausgebauten Bauernweide.

Neue Straßen sind zur Erschließung der im Innern liegenden Wohngebiete und der gewerblichen Flächen an der Cuxhavener Straße notwendig. Neue Fußwege ermöglichen den Fußgängern, aus mehreren Richtungen zum Zentrum zu gelangen. Diese Wege führen sowohl am Kindertagesheim vorbei, als auch am öffentlichen Grün und sollen zum Teil darin fortgesetzt werden.

An der Bauernweide in unmittelbarer Nähe des geplanten Marktes für Neugraben-Fischbek ist ein öffentlicher Parkplatz ausgewiesen; er kann etwa 170 Personenkraftwagen aufnehmen. Bei entsprechendem Bedarf kann auch ein Parkhaus errichtet werden.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 136 700 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 30 300 qm (davon neu etwa 20 000 qm), für neue Grünflächen etwa 5 800 qm, für eine neue Sonderschule etwa 10 000 qm, für eine Volksschule etwa 24 000 qm (davon neu etwa 15 000 qm), für ein neues Kindertagesheim etwa 4 200 qm, für eine neue Polizeirevierwache etwa 2 500 qm, für eine neue Feuerwache etwa 3 600 qm, neu für die Kirche etwa 7 200 qm und für eine neue Fernmeldeanlage etwa 2 500 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen - Straßen, öffentliche Grünflächen, Kindertagesheim, Sonderschule, Polizeirevierwache, Feuerwache - zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Fläche für die Volksschule befindet sich im Eigentum der Stadt. Die Flächen sind teilweise bebaut und müssen geräumt werden. Es handelt sich um zwei ältere Bauernhäuser mit Nebengebäuden, um zwei ältere eingeschossige Wohnhäuser sowie um zwei neuere eingeschossige Wohnhäuser und drei Nebengebäude. Die Wohn- und Bauernhäuser sind mit sieben Wohnparteien belegt.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, die Herrichtung der Grünflächen, die Erweiterung der Volksschule und den Bau der Sonderschule, des Kindertagesheims, der Polizeirevierwache und der Feuerwache 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.