

23777

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landesplanungsamt  
2 Hamburg 36, Stadthausbrücke 8  
Ruf 35 10 71

B e g r ü n d u n g

Archiv  
20.5.75

I

Der Bebauungsplan Neugraben - Fischbek 29 / Hausbruch 28 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. November 1974 (Amtlicher Anzeiger Seite 1558) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar.

III

Die Flächen des Plangebiets werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und sind unbebaut. Einige städtische Flächen sind als Grabeland verpachtet. Im südlichen Planbereich befindet sich ein medizinisches Laboratorium.

Der Plan wurde aufgestellt, um für Verlagerungsfälle aus dem Hafenerweiterungsgebiet geeignete Bauplätze zu sichern. Außerdem sollen Art und Maß der baulichen Nutzung für die übrigen Flächen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan festgelegt werden.

Das Plangebiet liegt nordöstlich des alten Neugrabener Dorfes. Im Südosten befindet sich in unmittelbarer Nähe die Siedlung Neuwiedenthal. Nördlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Für die Flächen, die für die Bildung von Einzelhausgrundstücken vorgesehen sind, wurde überwiegend reines Wohngebiet mit eingeschossiger Nutzung ausgewiesen. Im Plangebiet sind sowohl Einzel- und Doppelhäuser, als auch Hausgruppen und Reihenhäuser zugelassen.

Im Bereich der durchgehenden Haupterschließungsstraße ist außer der offenen auch die einseitig offene Bauweise zulässig. Hierdurch soll auf diesen Flächen eine möglichst vielseitige Bebaubarkeit und eine intensive Nutzung erreicht werden. Damit wird den Bauherren die Möglichkeit eröffnet, bei der Bebauung der Grundstücke zwischen einer offenen und einer einseitig offenen Bauweise zu wählen. Die einseitig offene Bauweise stellt eine besondere Bauweise im Sinne des § 22 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung dar. Sie läßt eine ganze oder teilweise Überbauung eines Grenzabstandes zu. Gebäudeteile von mehr als 4,50 m Höhe dürfen in diesem Grenzabstand nur errichtet werden, wenn sie für jeden zusätzlichen Meter Höhe einen Grenzabstand von je 1,50 m einhalten. Der Grenzabstand für Zwischenwerte ist demnach aus der Formel

$$\text{Grenzabstand} = \text{Maß der Höhenüberschreitung} \times 1,50$$

zu errechnen und müßte also beispielsweise bei einem Baukörper von insgesamt 7,0 m Höhe (Maß der Höhenüberschreitung somit 2,50 m) 3,75 m für den 4,50 m überschreitenden Bauteil betragen. Hierdurch soll erreicht werden, daß ohne Verschlechterung der Besonnungsverhältnisse für den Nachbarn insbesondere die südlichen Grenzabstände auf Kosten der nördlichen vergrößert und als gut besonnte Gartenflächen ausgebildet werden können.

Die Fläche zwischen Minnerweg und der Haupterschließungsstraße wurde im Hinblick auf die südöstlich des Plangebiets befindliche Wohnsiedlung Neuwiedenthal, deren höchste Gebäude sechzehn Geschosse erreichen, für eine dreigeschossige geschlossene Bebauung vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung für die Grundstücke im Anschluß an das alte Neugrabener Dorf berücksichtigt die dort vorhandene eingeschossige lockere Bebauung.

Für das im südwestlichen Planbereich befindliche Laboratorium für Pharmakologie und Toxikologie sind in der als Sondergebiet festgesetzten Fläche Erweiterungsmöglichkeiten für Laborzwecke berücksichtigt worden. Zwischen diesem Sondergebiet und dem östlich angrenzenden reinen Wohngebiet wurde ein Anpflanzungsgebot von 5,0 m Breite festgesetzt.

Das im Südosten ausgewiesene allgemeine Wohngebiet soll die ukrainisch-katholische Kirchengemeinde aufnehmen, die zur Zeit im Wohnlager am Falkenbergsweg provisorisch untergebracht ist. Der Einzugsbereich dieser Gemeinde ist der gesamte hamburgische und der nördliche niedersächsische Raum. Die geplanten Bauten sollen seelsorgerischen Zwecken dienen.

Die für den täglichen Bedarf der Bewohner erforderlichen Läden und gewerblichen Betriebe sind in den angrenzenden Gebieten vorhanden. Das im mittleren Planbereich festgesetzte allgemeine Wohngebiet ermöglicht die Ansiedlung weiterer Läden, kleiner Handwerksbetriebe oder auch einer Gastwirtschaft.

Das Plangebiet wird durch eine Ost- West- gerichtete Wohnstraße (Haupterschließungsstraße) erschlossen. Im Osten mündet diese Straße in den verlängerten Rehrstieg ein, der als Ansatz für eine Erschließung der im Flächennutzungsplan nördlich des Minnerweges dargestellten Wohnbauflächen dienen könnte. Der im westlichen Planbereich vorgesehene Anschluß an die vorhandene Francoper Straße soll später bis zur verlegten Francoper Straße verlängert werden. Drei weitere bügelartig ausgebildete Straßen und eine Stichstraße mit einer Umfahrtskehre am Ende übernehmen die weitere Erschließung. Die Francoper Straße kann außerdem über zwei Fußwege direkt erreicht werden.

Im mittleren Bereich der Haupterschließungsstraße ist beidseitig eine alleearartige Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen, die zu einer öffentlichen Parkanlage auf der Nordseite der Straße überleitet. Diese Gestaltung soll zur räumlichen Gliederung der Siedlung beitragen. Im südlichen Planbereich sind zwei öffentliche Parkanlagen ausgewiesen, die einen Übergang zu den südlich des Plangebiets liegenden Flächen schaffen sollen; auf der größeren Parkanlage soll zugleich ein Spielplatz angelegt werden. Im Norden des Plangebiets sind zwei Fußwege ausgewiesen, die später die Verbindung zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen herstellen sollen.

Für die Schmutzwasserbeseitigung innerhalb des Plangebiets wird im nord- westlichen Bereich eine Fläche für die Unterbringung eines Abwasserpumpwerks gesichert.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfordert wasserwirtschaftliche Maßnahmen außerhalb des Plangebiets.

Für das Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutz von weiteren Landschaftsteilen in der Gemarkung Neugraben vom 24. Juni 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - m).

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 236 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 36 200 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 34 500 m<sup>2</sup>), für öffentliche Parkanlagen und Spielplätze etwa 5 400 m<sup>2</sup> und für ein Abwasserpumpwerk etwa 100 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen von den für Straßenzwecke ausgewiesenen Flächen 20 800 m<sup>2</sup>, von den Flächen für Parkanlagen und Spielplätze 700 m<sup>2</sup> sowie die Fläche für das Abwasserpumpwerk durch die Kreis- und Hansestadt erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, die Herrichtung der Parkanlagen und eines Spielplatzes sowie für die Errichtung des Abwasserpumpwerks und für wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers außerhalb des Plangebiets 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.