

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 3 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. Februar 1964 (Amtlicher Anzeiger Seite 179) 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, Fläche für Arbeitsstätten sowie Grünfläche und Außengebiet aus. Die Cuxhavener Straße ist als wichtige Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Das Plangebiet ist an der Cuxhavener Straße, dem Fischbeker Weg und an den Straßen Alte Marsch, Bi de Dörpsmeed und Fischbeker Moor vorwiegend mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Die Gebäude enthalten z.T. Läden. An der Cuxhavener Straße, westlich Bi de Dörpsmeed ist eine Gaststätte vorhanden. An der Cuxhavener Straße und am Fischbeker Weg liegen Teile eines Gewerbebetriebes und südlich der Bahn befindet sich ein Bauernhof. Im Plangebiet ist zum Teil wertvoller Baumbestand vorhanden.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung festgelegt werden. Außerdem sind die für öffentliche Zwecke bestimmten Flächen auszuweisen.

In Anlehnung an den Bestand und in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan sind vorwiegend Wohngebiete ausgewiesen. An der Ecke Cuxhavener Straße/Borchersweg ist ein Mischgebiet festgelegt. Während in den bebauten Teilen überwiegend eine ein- und zweigeschossige Bebauung, zum Teil in Reihenform ausgewiesen ist, sollen die bisher freien Flächen weitgehend viergeschossig bebaut werden.

Der vorhandene Bauernhof ist als Fläche für Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen.

Der Bebauungsplan sieht im nordöstlichen Teil eine Schulfläche vor. Sie wird durch eine etwa 4 600 qm große Fläche ergänzt, die östlich

anschließt und im Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 4 ausgewiesen ist. Diese Flächen werden für eine neue Volksschule benötigt.

Eine geplante Fußwegverbindung durchzieht das Plangebiet in nord-südlicher Richtung, etwa im Verlauf der Straße Fischbeker Moor, und schließt zum Teil den wertvollen Baumbestand ein. Das öffentliche Grün ist Teil einer Wegeverbindung, die sich im Norden über die Bahn fortsetzt. Nach Aufhebung des höhengleichen Bahnübergangs ist an dieser Stelle eine Fußgängerbrücke vorgesehen.

Die Cuxhavener Straße ist als Bundesstraße 73 nach Buxtehude/Stade einer starken Verkehrsbelastung ausgesetzt. Sie muß den Verkehrserfordernissen entsprechend ausgebaut und verbreitert werden. In diesem Zusammenhang wird die Einmündung der Straße Bi de Dörpsmeed in die Cuxhavener Straße für den Fahrverkehr aufgehoben. Diese Straße endet künftig in einer Kehre und behält nur eine Fußwegverbindung zur Cuxhavener Straße. Auch der Borchersweg soll für den Fahrverkehr gesperrt werden und nur noch als Fußweg dienen.

Das Plangebiet wird im nördlichen Teil durch eine neue Wohnsammelstraße etwa parallel zur Cuxhavener Straße aufgeschlossen. Sie soll beidseitig mit Bäumen bepflanzt werden. Der Fischbeker Weg soll weiter ausgebaut und mit der neuen Straße verbunden werden.

IV

Das Plangebiet ist etwa 177 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 28 300 qm (davon neu etwa 14 650 qm), für neue öffentliche Grünflächen etwa 5 900 qm und für eine neue Schule etwa 23 600 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für öffentliche Zwecke -Straßen, Grünflächen und Schule- benötigten Flächen teilweise noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind mit einem unbewohnten eingeschossigen Wohnhaus und einigen Nebengebäuden bebaut. Diese Gebäude müssen beseitigt werden. Außerdem werden einzelnen Gebäudeteile angeschnitten. Von der für die Schule ausgewiesenen Fläche gehören bereits etwa 17 000 qm der Stadt. Weitere Kosten werden durch die Herrichtung der Grünflächen, den Straßenbau und den Bau der Schule 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.