

5.6.1972

Archiv

I

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 30 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Januar 1971 (Amtlicher Anzeiger Seite 121) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz 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 27. Oktober 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 463, 1969 Seite 205) weist das Plangebiet als Wohnbaugbiet und Grünflächen und Außengebiete aus.

Durch eine gleichzeitig betriebene Änderung des Aufbauplans sollen Grünflächen und Außengebiete in Wohnbaugbiet umgewandelt werden.

III

Das Plangebiet umfaßt Flächen einer ehemaligen Feuerwerkerei und eines Einfamilienhausgebiets, das teilweise noch mit Behelfsheimen besetzt ist. Im mittleren Teil des Plangebiets, auf dem topographisch sehr stark bewegten Gelände, befinden sich teilweise Kiefern- und Birkenbewuchs und Heide.

Der Plan wurde aufgestellt, um ein bevorzugtes Wohngebiet in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums Neugraben und des Naturschutzgebiets der Fischbeker Heide auf Flächen anzuordnen, die einen hohen landschaftlichen Reiz besitzen. Durch die Ausweisung von terrassenförmigen Baukörpern mit eingeschossiger Nutzung in geschlossener Bauweise im nördlichen Plangebiet kann die günstige Südhanglage genutzt werden. Südlich daran schließt eine geplante Reihenhausbauung mit ein- und zweigeschossiger Nutzung an. Garagen und Stellplatzflächen sind so eingeplant, daß für jede Wohneinheit ein Stellplatz zur Verfügung steht.

Im mittleren Plangebiet sind auf den für eingeschossige Einzelhäuser bestimmten Baugebietsflächen Mindestgrundstücksgrößen, Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt, um eine weiträumige Bebauung in der Übergangszone zum Naherholungsgebiet der Fischbeker Heide zu ermöglichen.

An den Straßen Bergheide, Ringheide, Thiemannstraße und an der Neugrabener Bahnhofstraße ist unter Berücksichtigung des Bestandes reines Wohngebiet mit eingeschossiger Nutzung als Randbebauung festgesetzt.

Durch die Ausweisung von Flächen für die Forstwirtschaft sollen die Fischbeker Heide mit den Wohngebieten verzahnt und Wanderweganschlüsse geschaffen werden.

Die neuen Wohngebiete werden durch eine bogenförmige Wohnsammelstraße, Stichstraßen und Wohnwege erschlossen. Unter Anpassung an die Geländehöhen sind die Fußwege teilweise getrennt von den Fahrbahnkanten und den Fahrbahnhöhen geführt. Die Thiemannstraße wird im Wohngebiet nach Osten verbreitert und verkehrsgerecht ausgebaut. Die Fahrstraße endet vor dem Naturschutzgebiet in einer Kehre und wird von hier aus als Wanderweg weitergeführt.

Von dem Anschluß des Wanderweges innerhalb der Forstwirtschaftsfläche ist die Wohnsammelstraße so verbreitert worden, daß eine getrennte Führung des Fußweges mit Straßenbegleitgrün ermöglicht wird. Dadurch soll die auf ein Mindestmaß reduzierte Grünverbindung zwischen der Fischbeker und der Neugrabener Heide gesichert bleiben.

IV

Das Plangebiet ist etwa 234 700 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 38 000 qm (davon neu etwa 27 500 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind mit nicht mehr genutzten

Fabrikationsräumen einer Feuerwerkerei bebaut, die zum Abbruch bestimmt sind.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau 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 die 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.

