

ARCHIV

I

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 35 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Juli 1967 (Amtlicher Anzeiger Seite 893) 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.

III

Die jetzige Nutzung der Flächen besteht nur aus vier Einfamilienhäusern an der Straße Bauernweide und - über das Plangebiet verstreut - einer Reihe von Behelfsheimen mit je zwei bis acht Wohnungen, die jedoch zum Teil bereits geräumt sind.

Der vorliegende Plan umfaßt einen Teil des durch Gesetz vom 28. Mai 1963 festgestellten Bebauungsplans Neugraben-Fischbek 1 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 72). Ausgegangen wurde seinerzeit davon, daß der Einzugsbereich des Ortszentrums 40 000 Einwohner umfassen werde. Inzwischen ist infolge einer Reihe örtlicher Verdichtungen auf den Wohnbauflächen und Änderungen in der Gesamtplanung ein wesentlich höherer Ansatz für die Einwohnerzahl im Einzugsbereich anzunehmen.

Die aus diesem Grunde erforderliche Ausweitung der Laden- und Geschäftsflächen im Ortszentrum südlich der Bundesstraße 73 und östlich der Bauernweide wird mit diesem Plan auf folgende Weise vorgesehen: Das geplante Wohngebiet wird um ca. 7000 qm verringert. Die bisher mögliche ausgewiesene Geschoßfläche bleibt durch Verdichtung der Nutzung erhalten. Die Konzentration des Wohnungsbaues auf einer gut geschnittenen Fläche in Anlehnung an die vorhandenen Einfamilienhäuser geschieht unter Aufgabe der hier im Plan bisher enthaltenen Kindertagesheimfläche, die im benachbarten Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 2 vom 27. Januar 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 21) ausgewiesen ist.

Die im Plan Neugraben-Fischbek 1 ausgewiesene Markt- und Parkfläche wird verkleinert. Dies ist möglich, da im Plangebiet Neugraben-Fischbek 2 eine größere Parkfläche westlich der Bauernweide bereits als Folgeeinrichtung des Ortszentrums eingeplant ist. Die so gewonnene Fläche wird für ein zweigeschossiges Ladengebiet vorgesehen. Es ist an ein Gebäude gedacht, das über den Geschossen ein Parkdach erhalten kann.

Das bisherige Erschließungssystem wurde beibehalten.

IV

Das Plangebiet ist etwa 45 050 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 13 180 qm (davon neu etwa 12 000 qm) und für eine neue Marktfläche etwa 3 890 qm benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu ausgewiesenen Straßen- und Marktflächen noch teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Mit der Räumung der zu beseitigenden Behelfsheime ist begonnen worden. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Marktfläche 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.