

über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 7

Vom 12. März 1965

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

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 7 für das Plangebiet Cuxhavener Straße - Westgrenze und etwa 20,0 m der Nordgrenze des Flurstücks 1074, von hier in nördlicher Richtung über die Flurstücke 1005, 2427 und 1003 der Gemarkung Fischbek - Bahnanlagen - Ostgrenze des Flurstücks 931 der Gemarkung Fischbek - Alte Marsch - Fischbeker Weg - Borchersweg (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. Die im Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten; Ausnahmen sind zulässig, wenn die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen nicht überschritten werden. Die Dächer der Wohngebäude sollen höchstens 30 Grad und die Dächer der Ladengebäude höchstens 6 Grad geneigt sein. Werbeanlagen sind im Wohngebiet nur bei gewerblicher Nutzung bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig und in den anderen Baugebieten oberhalb der Traufe unzulässig.
2. Im Gewerbegebiet sind Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig.
3. Im Sondergebiet Läden sind nur Ladengeschäfte, im Obergeschoß auch Räume nach § 13 und Betriebswohnungen im Sinne von § 7 Absatz 2 Nummer 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) zulässig. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.
4. Die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke im Wohngebiet und die als private Grünflächen festgesetzten Teile anderer Baugrundstücke sind von Verbund freizuhalten sowie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten mit Ausnahme der erforderlichen Fahr- und Gehwege. Die Grünflächen dürfen im Wohngebiet geschlossener Bauweise nicht durch Einfriedigungen getrennt werden. Bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück oder in der Nähe anzulegen; je Wohnung sind in der Regel 5,0 qm erforderlich. Müllgefäße müssen so untergebracht sein, daß sie von öffentlichen Wegen nicht sichtbar sind. Ist ein Wohnweg länger als 50,0 m, so sind die Müllgefäße für alle an dem Wohnweg belegenen Grundstücke nicht mehr als 15,0 m von den Fahrwegen entfernt unterzubringen. Die gemeinschaftliche Zu- und Abfuhr ist für die Nutzung der Flurstücke 1127, 987, 986, 3296,

985, 984 und 983 der Gemarkung Fischbek bestimmt. Bei Errichtung oder wesentlicher Veränderung baulicher Anlagen kann gefordert werden, daß die Gemeinschaftsanlage zu schaffen ist. Herrichtung, Unterhaltung, Reinigung und Beleuchtung werden im Baugenehmigungsverfahren näher festgelegt.

5. 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.
6. Die als Wirtschaftswege gekennzeichneten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der Bauern in Neugraben-Fischbek, für die Bewirtschaftung ihrer landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich und nördlich des Plangebiets Wirtschaftswege anzulegen und zu unterhalten.
7. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung mit Ausnahme des § 3 Absatz 3 und die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 213o2-n). § 7 Absatz 4 des Hamburgischen Wegegesetzes vom 4. April 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 117) findet keine Anwendung.

## B e g r ü n d u n g

### I

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 7 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. Juni 1963. (Amtlicher Anzeiger Seite 629) 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 überwiegend als Wohnbaugebiet aus. Entlang der Cuxhavener Straße und der Bundesbahn sowie an der westlichen Plangrenze sind schmale Streifen als Grünflächen und Außengebiete vorgesehen. Die Cuxhavener Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

### III.

Das Plangebiet umfaßt den alten Dorfkern von Fischbek mit landwirtschaftlicher Bebauung sowie die westlich daran anschließenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch die fortschreitende Bebauung der Landwirtschaftsflächen im näheren und weiteren Dorfbereich und durch Aufgabe oder Auslagerung der Höfe in die Außengebietsflächen verändert sich die Struktur des Gebiets. Der alte Dorfkern wird infolge seiner zentralen Lage zwischen dem geplanten Bahnhof und den umgebenden neuen Wohngebieten zu einem lokalen Zentrum. Ausgewiesen sind Flächen für Läden und Kleingewerbe, eine evangelische Kirche, die bereits gebaut ist, ein Kindertagesheim, öffentliche Grünanlagen sowie Flächen für einen neuen Bahnhof und Parkplätze. Im Westen des Plangebiets sind drei- und viergeschossige Wohngebäude vorgesehen.

Die Grünfläche im Südwestteil des Plangebiets ist Teil einer Sportanlage, die westlich des Plangebiets vorgesehen ist. Die flächenmäßig ausgewiesenen Wohnbaugebiete geben die zulässige Nutzung nach Aufgabe oder Abwanderung der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe an.

Der Fischbeker Heuweg ist als breite Sammelstraße ausgewiesen, die später unter der Bundesbahn hindurch nach Norden weitergeführt werden soll. Die zur Zeit vorhandenen ebenerdigen Bahnübergänge sollen dann aufgehoben werden. Für die Erschließung des westlichen Wohngebiets soll der Fischbeker Heuweg vorläufig nur in halber Straßenbreite unter Erhaltung der vorhandenen Gebäude ausgebaut werden. Die Grundflächen des vorhandenen Fischbeker Heuweges sollen, soweit sie nicht mehr als Straßen ausgewiesen sind, erst dann entwidmet werden, wenn die neue Verbindung unter der Bundesbahn nach Norden ausgebaut ist.

Im östlichen Planbereich ist ein Fußweg als Verbindung des im Süden gelegenen Fischbektales (Außen- und Erholungsgebiet) mit dem geplanten Bahnhof vorgesehen.

Die Cuxhavener Straße (Bundesstraße 73) muß auf 24,0 m verbreitert werden; Gehwegüberfahrten sind hier nicht mehr vertretbar. Außerdem sind die zur Erschließung der neuen Baugebiete erforderlichen Straßen ausgewiesen. Die für Wirtschaftswege eingetragenen Geh- und Fahrrechte sollen eine von den Wohnstraßen getrennte Führung der landwirtschaftlichen Wege für die Dauer des Bestehens landwirtschaftlicher Betriebe im Dorfgebiet sichern.

### IV

Das Plangebiet ist etwa 361 500 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 84 950 qm (davon neu etwa 60 350 qm), für Grünflächen etwa

10 300 qm, für die Kirche etwa 5 400 qm, für ein Kindertagesheim etwa 6 000 qm, für Bahnanlagen etwa 18 200 qm, für ein Pumpwerk etwa 2 000 qm und für Rückhaltebecken etwa 9 000 qm benötigt.

Die neu für öffentliche Zwecke - Straßen, Grünflächen, Kindertagesheim, Pumpwerk, Rückhaltebecken - ausgewiesenen Flächen müssen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind größtenteils unbebaut.

Beim endgültigen Ausbau des Fischbeker Weges und des Fischbeker Heuweges sowie beim Ausbau des Bahnhofsvorplatzes sind etwa zehn eingeschossige Gebäude zu beseitigen. Es werden sechs Wohnungen und ein Gewerbebetrieb betroffen. Bei der Verbreiterung der Cuxhavener Straße sind sieben Gebäude zu beseitigen. Hiervon werden etwa zehn Wohnungen und zwei Läden betroffen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, die Herrichtung der Grünflächen und den Bau des Kindertagesheimes, des Pumpwerks sowie der Rückhaltebecken 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.