

## B e g r ü n d u n g

### I

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 9 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 23. Juli 1965 (Amtlicher Anzeiger Seite 769) 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 und in geringem Umfange als Grünfläche und Außengebiet aus. Die Cuxhavener Straße ist als wichtige Verkehrsverbindung hervorgehoben.

### III

Das Plangebiet liegt südlich der Cuxhavener Straße zwischen den Ortskernen von Neugraben und Fischbek. Vorhanden sind eine Gruppe Reihenhausbauten und Einfamilienhäuser sowie ein städtischer Friedhof, ferner Wiesen und Gehölzgruppen in stark hügeligem Gelände. Das zur Zeit am Kiesberg bestehende Betriebsgebäude der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG soll außerhalb des Plangebiets einen neuen Standort erhalten. An der Cuxhavener Straße befinden sich eine Gaststätte, eine Tankstelle, einige Läden und eine Postdienststelle. Nördlich des Friedhofs liegen eine Gärtnerei und eine Tischlerei.

Mit diesem Plan sollen die städtebauliche Ordnung der bereits bebauten Grundstücke gesichert, eine Erweiterungsfläche für den Friedhof ausgewiesen und die Verkehrsverhältnisse verbessert werden.

Ausgehend vom Bestand sind ein- und zweigeschossige Einzelhäuser als reines oder allgemeines Wohngebiet sowie Reihenhäuser ausgewiesen, eine größere noch freie Fläche in der Mitte des Plangebiets soll durch eine zusammenhängende Gruppe viergeschossiger Wohnzeilen genutzt werden. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets ist in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan ein kleines Gewerbegebiet vorgesehen. Außerdem ist eine Ladengruppe geplant.

Die Erweiterungsflächen für den Friedhof im Nordosten sollen einen Vorhof mit einer angemessenen Anzahl dazugehöriger Stellplätze für Kraftfahrzeuge ermöglichen. Die Freiflächen sind außerdem notwendig, um eine Beziehung zu den weiter im Norden und Osten liegenden Grünflächen und anderen öffentlichen Einrichtungen - insbesondere der Kirche - herzustellen. Diese Einrichtungen stellen die Ausläufer des benachbarten Ortszentrums Neugraben dar. Mit den Erweiterungsflächen im Osten und Süden wird der Friedhof auf etwa das Doppelte der bisherigen Fläche vergrößert.

Die Cuxhavener Straße muß den Verkehrserfordernissen entsprechend ausgebaut und verbreitert werden. Am neu zu bildenden Knoten sollen Gehwegüberfahrten nicht zugelassen werden. Das Gewerbegebiet soll eine Zufahrt von der künftigen Wohnsammelstraße aus erhalten. Diese Wohnsammelstraße als Verlängerung des Scheideholzweges erschließt zusammen mit einem

System neuer Straßen und Wohnwege die neuen Wohngebiete. Sie ist über den oben genannten Verkehrsknoten, der auch die künftige von Norden kommende Straße aufnimmt, an die Cuxhavener Straße angebunden. Die Straße Sandhafer, die jetzt noch in die Cuxhavener Straße einmündet, soll nach Fertigstellung der Wohnsammelstraße in einer Umfahrtskehre vor der Cuxhavener Straße enden. Lediglich ein Fußweg bleibt als Verbindung erhalten.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 172 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 32 260 qm (davon neu etwa 22 260 qm) und für öffentliche Grünflächen (Friedhof) etwa 36 200 qm (davon neu etwa 18 900 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen, Grünflächen - benötigten Flächen teilweise noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind größtenteils unbebaut. Beseitigt werden müssen drei ältere eingeschossige Wohnhäuser mit fünf Wohnungen und zwei Läden sowie einige Nebengebäude.

Weitere Kosten werden durch die Herrichtung der Grünflächen und den Straßenbau 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.