

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 19 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Februar 1966 (Amtlicher Anzeiger Seite 190) 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 im Nordostteil des Plangebiets westlich des Fischbeker Holtweges und westlich des Falkenbergsweges Wohnbaugebiet und für die übrigen Teile des Plangebiets Grünflächen und Außengebiete aus.

III

Der Nordostteil des Plangebiets ist überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Außerdem befinden sich in diesem Gebiet ein Postgebäude, einige Läden und verschiedene Gewerbebetriebe für die Nahversorgung. Die übrigen Teile des Plangebiets sind vorwiegend mit Wald und Heide bedeckt. Kleinere Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die bauliche Entwicklung des Gebietes in Anpassung an den Flächennutzungsplan zu ordnen.

Das größtenteils bereits bebaute Gebiet an den Straßen Waldschlucht, Holtknebel, Quellgrund, Wettloop und Wilkensweg ist im Bebauungsplan als eingeschossiges reines Wohngebiet ausgewiesen. Westlich des Fischbeker Holtweges und des Falkenbergsweges ist mit Rücksicht auf die vorhandenen Läden und kleinen Gewerbebetriebe allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Für einen großen Teil des reinen Wohngebietes ist eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 2 000 qm bestimmt, um den landschaftlichen Charakter des überwiegend bewaldeten und topographisch sehr bewegten Gebietes zu erhalten. Auf den einzelnen Baugrundstücken sollen nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen werden.

Die für Land- oder Forstwirtschaft ausgewiesenen Flächen gehören zum stadtnahen Erholungsgebiet; sie stehen unter Natur- bzw. Landschaftsschutz. Auf diesen Flächen sollen daher nur die für die ordnungsgemäße Nutzung des Bodens unbedingt erforderlichen land- und forstwirtschaftlichen Betriebsgebäude wie Scheunen, Schuppen und ähnliches errichtet werden.

Der unter Denkmalschutz stehende Grenzstein von 1750 der Ämter Harburg und Moisburg, belegen in Verlängerung des Falkenbergsweges, Weg Nr. 2380, ist im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

IV

Die Gesamtfläche des Plangebiets ist etwa 260 ha groß. Hiervon werden für Straßen etwa 3,75 ha benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen Kosten für die Übernahme und den Ausbau der Straßen Waldschlucht, Holtknebel, Quellgrund, Wettloop und des Wilkenweges sowie der Stichstraßen an den Straßen Quellgrund und Wettloop.

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.