

G e s e t z

über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 5

Vom ... 4. JULI 1966

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

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 5 für das Plangebiet Neugrabener Bahnhofstraße - Cuxhavener Straße - Falkenbergsweg - Störtebekerweg - Petershof (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 Bebauungsplan gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Werbeanlagen sind im Wohngebiet nur bei gewerblicher Nutzung bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Im Sondergebiet Läden sind sie oberhalb der Traufe unzulässig, jedoch bei Gebäuden mit flachem oder wenig geneigtem Dach auf der Traufe zulässig.
2. Im eingeschossigen Wohngebiet offener Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
3. Im Sondergebiet Läden sind nur Ladengeschäfte zulässig. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.
4. 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 für die Reihenhäuser und im Sondergebiet Läden, 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.
5. Das festgesetzte Gehrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen öffentlichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Das festgesetzte Leitungerecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. 2,0 m beiderseits der Sielachse sind bauliche Vorhaben und solche Nutzungen unzulässig, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können.

6. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) mit Ausnahme des § 3 Absatz 3 sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21 302-n), insbesondere § 33 für Gebäude mit nicht mehr als vier Vollgeschossen.

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 5 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 16. Juni 1964 (Amtlicher Anzeiger Seite 659) öffentlich aus-
gelegen.

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. Die Cuxhavener Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervor-
gehoben.

III

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich des im Entstehen begriffenen Ortszentrums von Neugraben. Der südliche und mittlere Teil ist in den letzten Jahren erschlossen und vorwiegend mit drei-, teilweise auch viergeschossigen Wohnhäusern in Zeilenform bebaut worden. Die Wohnanlage wird ergänzt durch drei vierzehngeschossige Hochhäuser. Insgesamt konnten hier über 800 Wohnungen gebaut werden. Der nördliche Teil enthält eine lockere Bebauung. An der Cuxhavener Straße befinden sich eine evangelische Kirche und weitere kirchliche Gebäude. Weiter östlich schließt sich ein kleines Eichenwäldchen auf einem alten Hofgrundstück mit einer Hühnerfarm an. Es folgen an der Cuxhavener Straße Einzelhäuser vermischt mit kleinen handwerklichen Betrieben. Am Falkenbergsweg befindet sich eine katholische Kirche. Westlich daneben liegt eine Gärtnerei, wiederum benachbart von einem kleinen Eichenwäldchen. Die niedrige Randbebauung an der Neugrabener Bahnhofstraße enthält eine Reihe von Läden und eine Tankstelle.

Mit diesem Plan soll insbesondere die städtebauliche Ordnung im nördlichen Teil geregelt und die vorhandene dichtere Wohnbebauung in ihren Ausmaßen endgültig festgesetzt werden. Veranlaßt ist dieser Plan durch die notwendige Ausweisung der Kindertagesheimfläche sowie die Verbreiterung der Bundesstraße 73 (Cuxhavener Straße) im nordwestlichen Plangebiet. Ausgewiesen sind vorwiegend Wohngebiete. Der Bestand konnte dabei weitgehend berücksichtigt werden.

Die beiden Kirchenflächen sollen erweitert werden. Die Lage des Kindertagesheimes ergibt sich aus der Nähe zu dem südlich benachbarten dichten Wohngebiet sowie den gesamtplanerischen Erfordernissen für Neugraben-Fischbek. Auf dem ehemaligen Hofgrundstück ist unter Beachtung des Eichenbestandes eine lockere, aber höhere Bebauung angeordnet.

Die Cuxhavener Straße genügt in ihren jetzigen Abmessungen nicht den Anforderungen des Verkehrs. Sie muß verbreitert werden. Um den fließenden Verkehr möglichst wenig zu beeinträchtigen, sollen Gehwegüberfahrten teilweise ausgeschlossen und die Einmündung der Straße an der Falkenbek aufgehoben werden. Die Grundstücke erhalten von der neuen Straße zwischen Lupinenacker und Falkenbergsweg eine rückwärtige Zufahrtsmöglichkeit. Diese Straße dient gleichzeitig der inneren Erschließung des Plangebiets und soll die Verkehrsverhältnisse verbessern. Weitere neue Straßenflächen werden für den Ausbau der Neugrabener Bahnhofstraße einschließlich Einmündung in die Cuxhavener Straße, die Anlegung einer Fußwegverbindung zwischen Distelacker und Neugrabener Bahnhofstraße und den Bau von Wohnwegen benötigt.

Das Gehrecht ist erforderlich, um die angeführte Fußwegverbindung bis zum Haferacker verlängern zu können. Sie ermöglicht eine kurze Wegeverbindung abseits der Verkehrsstraßen aus dem Plangebiet zum Bahnhof Neugraben und zum Ortszentrum.

IV

Das Plangebiet ist etwa 242 900 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 40 350 qm (davon neu etwa 10 750 qm), für die evangelische Kirche etwa 9 400 qm (davon neu etwa 1 800 qm), für die katholische Kirche etwa 6 100 qm (davon neu etwa 2 900 qm) und für ein neues Kindertagesheim etwa 5 150 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen sowie die Fläche für das Kindertagesheim noch durch die Freie und Hansestadt erworben werden. Diese Flächen sind teilweise bebaut. Die Erweiterung der Kreuzung Neugrabener Bahnhofstraße/Cuxhavener Straße ist mit einem Ladengebäude und einer Bankfiliale bebaut. Innerhalb der Erweiterungsflächen der Cuxhavener Straße werden außerdem drei ca. 30 Jahre alte Wohngebäude vom endgültigen Ausbau des Straßenprofils betroffen. Die Wohnhäuser sind von insgesamt 9 Mietparteien bewohnt.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und den Bau des Kindertagesheimes 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.