

5. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n), insbesondere § 33 für Gebäude mit mehr als vier Vollgeschossen. Unberührt bleibt die Verordnung zum Schutz von weiteren Landschaftsteilen in der Gemarkung Neugraben vom 24. Juni 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-m).

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Hausbruch 15/Neugraben-Fischbek 31 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat als Teil des Bebauungsplans Hausbruch 1/Neugraben-Fischbek 10 nach der Bekanntmachung vom 20. Januar 1964 (Amtlicher Anzeiger Seite 75) 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. Lediglich ein schmaler von Norden nach Süden verlaufender Streifen, der die Wohnbauflächen trennt, ist als Grünfläche und Außengebiet gekennzeichnet.

III

Das Plangebiet liegt nördlich der Bundesbahnstrecke nach Cuxhaven inmitten der im Bau befindlichen großen Siedlung Neuwiedenthal. Es ist unbebaut und soll das Ladenzentrum für die Siedlung aufnehmen. Der Plan ist aus dem im Februar 1964 öffentlich ausgelegten Bebauungsplan Hausbruch 1/Neugraben-Fischbek 10 entwickelt worden. Das bisher vorgesehene Kerngebiet wird aufgeteilt in ein- und zweigeschossige Ladengebiete sowie acht-, elf- und achtzehngeschossige allgemeine und sechzehngeschossige reine Wohngebiete. Die Betonung des Wohnanteils durch Hochhäuser verspricht eine Belebung des lokalen Ladenzentrums. Das Zentrum wird etwa 1000 Einwohner aufnehmen können. Die hohe Dichte im Zentrum wird ermöglicht, da für ihre Bewertung das gesamte neue Siedlungsgebiet in Ansatz gebracht werden kann. Die erforderlichen aufschließenden Fußwege bleiben in der Hand des Aufschließers. Das Fußwegnetz nimmt die von Westen und Osten aus dem öffentlichen Grün kommenden Fußwege der Siedlung auf und führt sie zu einem zentralen Platz. Von hieraus führt eine Fußwegverbindung unter der Bahn hindurch zur Cuxhavener Straße und weiter zum Erholungsgebiet Scheinberg.

Das Ladenzentrum soll den Tagesbedarf sowie einen gewissen Anteil des wöchentlichen Bedarfs der Bevölkerung im Neubaugebiet nördlich der Bahn sowie beiderseits des Rehrstiegs südlich der Bahn decken. Die Planung beabsichtigt ein Zentrum mit Bedeutung nur für die allernächste Umgebung. Das übergeordnete Zentrum für den gesamten Bereich Hausbruch-Neugraben-Fischbek ist mit Bezug auf den S-Bahnhof Neugraben an der Neugrabener Bahnhofstraße im Entstehen begriffen.

Das Gewerbegebiet ist in erster Linie für die Unterbringung von Betrieben für die Nahversorgung der Bevölkerung vorgesehen. Es findet seine Fortsetzung im Gebiet des östlich angrenzenden Bebauungsplans.

Weitere Straßenflächen werden für den verlegten Striepenweg benötigt, der als Sammelstraße ausgebaut werden soll.

IV

Das Plangebiet ist etwa 54 250 qm groß. Hiervon werden für neue Straßen etwa 4 900 qm und für neue öffentliche Grünflächen etwa 12 200 qm benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Grünflächen gehören der Stadt. Die neuen Straßen und Grünflächen sind unbebaut.

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

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.