

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 50

I

v. 19. 4. 78

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 20. April 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 609) stattgefunden.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes begonnen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG), den Inhalt des Flächennutzungsplans (§ 5 BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans südlich der Bahnanlagen und östlich der verlegten Francoper Straße Wohnbauflächen, westlich der verlegten Francoper Straße gemischte Bauflächen und eine "P+R"-Anlage dar. Nördlich der Bahnanlagen stellt er gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar.

Die Cuxhavener Straße und die verlegte Francoper Straße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die auf Grund der veränderten Straßenplanungen erforderlichen Flächen für die verlegte Francoper Straße und den vierspurigen Ausbau der Cuxhavener Straße zu sichern und eine mit dem vorgesehenen S-Bahn-Haltepunkt in Verbindung stehende Park-and-Ride-Anlage auszuweisen.

Durch den Bebauungsplan werden die Bebauungspläne Neugraben-Fischbek 5 vom 4.Juli 1966, Neugraben-Fischbek 26/Hausbruch 13 vom 13.Dezember 1967 sowie Neugraben-Fischbek 11 vom 24.Mai 1968 und 13 vom 1.Juli 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1966 Seite 175, 1967 Seite 331, 1968 Seiten 123 und 182) geändert.

Im Zuge des S-Bahn-Baues nach Hamburg-Neugraben sollen die schienengleichen Bahnübergänge im Verlauf der Francoper Straße und der Straße Im Neugrabener Dorf aufgehoben und durch eine neue Straßenverbindung (verlegte Francoper Straße) ersetzt werden. Diese Straße führt unter den Bahnanlagen hindurch und stellt unter Umgehung des alten Dorfkerns von Neugraben den Anschluß an die geplante Bundesautobahn Hamburg-Stade-Cuxhaven (A 26) her. Außerdem dient sie als Zubringer zum Bahnhofsvorplatz und zur Park-and-Ride-Anlage. Die Neugrabener Bahnhofstraße wird nördlich der Cuxhavener Straße nur noch die Funktion einer Fußgängerstraße erhalten.

Die Cuxhavener Straße wird nach Fertigstellung der geplanten Autobahn ihre überörtliche Bedeutung als Hauptverkehrsstraße nach Buxtehude und Stade nicht verlieren und soll deshalb vierspurig ausgebaut werden.

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung besteht zum größten Teil aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern, die an der Cuxhavener Straße und der Neugrabener Bahnhofstraße auch Ladengeschäfte enthalten. An der Straße Kleinfeld stehen drei- und viergeschossige Wohngebäude. Außerdem befindet sich im Planbereich eine Kirche der Neuapostolischen Gemeinde.

Die Flächen nördlich der Bahnlinie sind weitgehend unbebaut.

Die zwischen der Neugrabener Bahnhofstraße und der verlegten Francoper Straße verbleibende Baufläche wurde unter Berücksichtigung einer Zentrumsentwicklung als fünfgeschossiges Kerngebiet ausgewiesen. Die Geschoßflächenzahl von 1,6 entspricht den Festsetzungen westlich der Neugrabener Bahnhofstraße.

Die ursprünglich vorgesehene gradlinige Anbindung der Straße Im Neugrabener Dorf an die Cuxhavener Straße ist wegen der Schließung des Bahnüberganges nicht mehr vorgesehen. Die bisher freigehaltene Straßentrasse wird deshalb in das allgemeine Wohngebiet einbezogen und kann in Anlehnung an die auf Nachbargrundstücken vorhandenen Gebäude viergeschossig bebaut werden. Direkt an der Cuxhavener Straße können hier eingeschossige Läden oder gewerbliche Einrichtungen entstehen. Für die östlich anschließenden Flurstücke 776 bis 780 der Gemarkung Fischbek wurde eine geschlossene Flächenausweisung getroffen; bei einer Neubebauung kann durch eine zweigeschossige geschlossene Bauweise den Emissionen von der Cuxhavener Straße besser begegnet werden. Das gleiche gilt für die Grundstücke zwischen dem Grundstück der Neuapostolischen Gemeinde und der verlegten Francoper Straße.

Im übrigen Plangebiet ist der vorhandene Gebäudebestand weitgehend übernommen worden. Die Gewässertrasse des Scheidebaches einschließlich des dort vorhandenen erhaltenswerten Baumbestandes wurde bei der Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt. Im Sondergebiet an der Straße Kleinfeld sind nur Ladengeschäfte zulässig. Eine entsprechende Aussage wurde im § 2 getroffen. Das mit einer Kirche bebaute Grundstück der Neuapostolischen Kirche wurde als Baugrundstück für den Gemeinbedarf im Plan aufgenommen.

Auf der Nordseite des Bahnhofs Neugraben ist eine öffentliche Parkfläche festgesetzt. Hier sollen in einem dreigeschossigen Gebäude in einem ersten Bauabschnitt mit dem Bau der S-Bahn 522 Stellplätze geschaffen werden. Die Gesamtzahl von 930 Stellplätzen wird erst zu einem späteren Zeitpunkt geschaffen werden. In dieser Park-and-Ride-Anlage soll vor allem für den Berufsverkehr ein problemloses Umsteigen vom Auto auf die Schnellbahn ermöglicht werden:

Südlich der Bahnanlagen ist eine Parkplatzfläche festgesetzt; hier sollen im Zusammenhang mit der Anlage eines Bahnhofsvorplatzes Parkmöglichkeiten für Omnibusse, Taxen und Kraftfahrzeuge für kurzzeitige Bahnhofsbesucher geschaffen werden.

Soweit in den geänderten Bebauungsplänen über diesen Ausbau hinausgehende Flächeanteile festgesetzt waren, werden diese an den angrenzenden Nutzungen zugeschlagen und als nicht überbaubare Flächen des reinen und allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen. Die als Grünfläche ausgewiesenen Flurstücksteile werden der im Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 26/Hausbruch 13 enthaltenen Parkanlage zugeordnet, die eine Verbindung zwischen den Gründflächen der Wohnsiedlung Neuwiedenthal und dem Erholungsgebiet südlich des Plangebietes herstellt.

Für die durch den S-Bahnbau hervorgerufenen Verbreiterungen der Bahnanlagen sind im Plan Flächen als "vorgesehene Bahnanlagen" gekennzeichnet worden. Hierbei handelt es sich nicht um eine verbindliche Festsetzung sondern lediglich um eine unverbindliche Vormerkung. Eine verbindliche Festsetzung als Bahnanlagen erfolgt erst in einem Verfahren nach § 36 Bundesbahngesetz vom 13. Dezember 1951 (Bundesgesetzblatt I Seite 955).

Durch das westliche Plangebiet verläuft eine Abwasserleitung. Ihre Freihaltung zu Zwecken der Sielunterhaltung wird - soweit die Leitung im Bereich der überbaubaren Flächen des Kerngebiets liegt - im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt werden.

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz; hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Fischbek und Neugraben vom 12. März 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-f) mit der Änderung vom 25. April 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 78). Diese stehen jedoch der Durchführung der festgesetzten Nutzungen nicht entgegen, da § 5 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung noch anzuwenden ist.

IV

Das Plangebiet ist etwa 170 400 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 80 600 m² (davon neu etwa 34 500 m²), für ein Parkhaus neu etwa 6 500 m², für einen Parkplatz etwa 2 200 m², für eine Parkanlage (Teilstück) etwa 500 m² und für kirchliche Zwecke etwa 1 500 m² benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind zum Teil bebaut. Betroffen sind zehn Gebäude mit neun Wohnungen, einem Kinosaal, einer Sparkasse, einer Bank, einer öffentlichen Bücherhalle und drei Läden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, die Errichtung des Parkhauses sowie die Herrichtung des Parkplatzes und der Parkanlage entstehen.

V

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

