

Begründung

zum Bebauungsplan Bramfeld 50

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsamt
2 Hamburg 36, Stadthausbrücke 8
Ruf 35 10 71

1. Verfahrensablauf

28. April 1981

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 5/78 vom 14. Juli 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 1325) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 17./25. Oktober 1978 und 16. Mai 1980 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seiten 1829 und 1841, 1980 Seite 825) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Straße Karlshöhe ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das südöstlich vom Plangebiet gelegene Einfamilienhausgebiet (Bebauungsplan Bramfeld 47 vom 3. Mai 1978, Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 105) im Zuge der erforderlichen Erschließungsmaßnahme zur Karlshöhe zu ergänzen und damit weitere Voraussetzungen für den verstärkten Bau von Eigenheimen in Hamburg zu schaffen. Durch den Bebauungsplan sollen Art und Maß der baulichen Nutzung in dem neu zu erschließenden Wohngebiet festgelegt und die erforderlichen Verkehrsflächen gesichert werden.

Archiv

Eigentum der Plankammer

...

4. Angaben zum Bestand

Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich freistehende Einzel- und Doppelhäuser. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen im südlichen Teil sind unbebaut. Das Plangebiet wird im Norden durch die Straße Grootmoor und im Westen von der Hauptverkehrsstraße Karlshöhe begrenzt. In Planmitte befindet sich die als Sackgasse geführte Stühmtwiete. Die unbebaute Freifläche wird im Westen und Norden von bewachsenen Knicks begrenzt.

5. Planinhalt

Nördlich der Stühmtwiete wird dem Bestand entsprechend reines Wohngebiet in eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Neben Einzelhäusern sind auch Doppelhäuser zugelassen, um die bereits vorhandene Bauentwicklung aufzunehmen und zu ergänzen.

Die Fläche südlich der Stühmtwiete ist im Zusammenhang mit der im Flächennutzungsplan von 1973 mit seiner Dreizehnten Änderung vom 3. Mai 1978 dargestellten Schnellbahnhaltestelle südwestlich des Plangebiets zu sehen. Die Fläche wird daher im Sinne der Dichtekonzeption (Konzept für die an der Verkehrsgunst orientierte Wohndichteverteilung im Einzugsbereich von Schnellbahnhaltestellen) als reines Wohngebiet in verdichteter, zwei- bis dreigeschossiger und geschlossener Bauweise festgesetzt. Gleichzeitig wird ein höhen- und massenmäßiger Bezug zu den angrenzenden eingeschossigen Einzelhausgebieten geschaffen. Um die bestehende Bebauung vor Beeinträchtigungen durch Verschattungen zu schützen, wurde für die zweigeschossige Bebauung im Süden der Stühmtwiete eine Dachneigungsbeschränkung von flacher als 30 Grad sowie ein Ausschluß von Staffelgeschossen festgesetzt. Wenn in diesem Bereich eingeschossig gebaut wird, ist diese Beschränkung nicht erforderlich (vgl. § 2 Nummer 2).

...

Im östlichen Teil des Neubaugebiets werden zwei Flächen für eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, um dadurch einen einwandfreien Übergang zu den direkt angrenzenden vorhandenen Einfamilienhausgrundstücken zu erreichen. Die zulässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung können zum Teil nicht voll ausgeschöpft werden.

Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der pro Gebäude zugelassenen Wohnungen auf zwei beschränkt, um auch bei verdichteten Bauweisen den Charakter einer Einfamilienhausbebauung zu erhalten.

In § 2 Nummer 1 ist festgelegt worden, daß neben sogenannten "umweltfreundlichen" Einzelheizanlagen nur Sammelheizwerke errichtet werden dürfen. Damit ist sichergestellt, daß zusätzlich zur Vielzahl vorhandener Einzelheizanlagen in der Umgebung nicht noch stärkere Luftbelastungen durch weitere Einzelheizungen auftreten. Die von Sammelheizwerken ausgehenden Emissionen sind gegenüber den von Einzelheizanlagen hervorgerufenen Luftbelastungen geringer anzusetzen.

Die notwendigen Stellplätze werden zum Teil in Gemeinschaftsanlagen an den Stirnseiten der Gebäudezeilen angeordnet. Den Grundstücken mit unmittelbarer Belegenheit an befahrbaren Straßenverkehrsflächen sind aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Stellplätze direkt zugeordnet. § 2 Nummer 3 eröffnet die Möglichkeit, auf den im Plan besonders gekennzeichneten Vorgartenflächen ebenerdige Stellplätze unterzubringen. Wegen der geringen Grundstücksbreite dürfen anstelle der Stellplätze auf diesen Flächen keine Garagen errichtet werden.

Die Erschließung der Wohngebiete ergibt sich im äußeren Bereich durch die im Norden bzw. Westen vorhandenen Straßen Grootmoor und Karlshöhe. Sie werden im wesentlichen ihrem Bestand entsprechend übernommen. Die Straße Karlshöhe wird zwischen Grootmoor

und Stühmtwiete wegen ihrer besonderen Bedeutung als Hauptverkehrsstraße um 5,0 m verbreitert. Damit kann der vorhandene Knick erhalten und ein Geh- und Radweg gesondert von der Straßenfläche geführt werden. Zusätzlich werden die Eckabschrägungen im Einmündungsbereich der Stühmtwiete und Grootmoor in die Straße Karlshöhe zur besseren verkehrlichen Übersicht erweitert. Die Führung der im Süden des Plangebiets gelegenen Haupterschließungsstraße erfolgt im Rahmen des im Bebauungsplanverfahren Bramfeld 47 entwickelten Erschließungskonzepts für das gesamte Gebiet Karlshöhe. Sie erhält wegen ihrer - bezogen auf das Gebiet Karlshöhe - übergeordneten Erschließungsfunktion eine 7,0 m breite Fahrbahn sowie Parkbuchten und beidseitige Fußwege. Im Einmündungsbereich zur Straße Karlshöhe sind zusätzliche Abbiegespuren vorgesehen.

Die Stühmtwiete wird unter Berücksichtigung der bestehenden Situation zu einer Stichstraße mit einer 5,5 m breiten Fahrbahn ausgebaut. Damit sie die ihr zukommende Erschließungsfunktion erfüllen kann, werden eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts auf 9,0 m und ein Wendeplatz vorgesehen. Östlich davon wird die Curt-Goetz-Straße durch einen Wendeplatz abgeschlossen sowie eine Verbindung zur Stühmtwiete über einen nicht befahrbaren Wohnweg hergestellt. Diese Lösung soll zur Verkehrsberuhigung beitragen. Eine weitere Durchgangsstraße zwischen Grootmoor und der geplanten Verlängerung des Carsten-Reimers-Ring ist nicht erforderlich.

Für die innere Erschließung des Neubaugebiets sind 6,0 m breite befahrbare Wohnwege in teilweise abgewinkelter Form vorgesehen. Diese Festsetzung erfolgt in der Absicht, im Inneren des Neubaugebiets durch eine Minimierung von Straßenverkehrsflächen und die geschwungene Führung die Fahrgeschwindigkeit zu reduzieren. Zur Sicherung einer Fußgängerverbindung wird auf dem Flurstück 97 zwischen den Straßen Spoerlweg und Rodum ein 5,0 m breiter öffentlicher Fußweg ausgewiesen. Damit wird zwischen dem Wald an der Waldingstraße und dem Hauptgrünzug in den Wohngebieten des Bereichs

Karlshöhe eine kurze Fußwegverbindung geschaffen. Darüber hinaus wird zwischen dem Wendeplatz an der Stühmtwiete und der Wohnsammelstraße eine im nördlichen Teil als 5,0 m breiter Fußweg und im südlichen Teil als 6,0 m breiter befahrbarer Wohnweg - mit Kehre - ausgebildete Wegeverbindung ausgewiesen. An der Einmündung dieses Weges in die Verlängerung des Carsten-Reimers-Ringes ist aus gestalterischen Gründen eine platzartige Aufweitung vorgesehen. Diese Festsetzung ist ebenfalls im Zusammenhang mit dem übergeordneten Fußwegenetz zu sehen. Vom Pflaumenstieg - westlich der Straße Karlshöhe - über den erweiterten Fußweg an der Nordseite der Verlängerung der Straße Carsten-Reimers-Ring wird eine Verbindung zum geplanten Grünzug geschaffen, der von den Grünflächen nördlich Bucheckerweg durch das östlich angrenzende Einfamilienhausgebiet bis zum Grünzug Berner Au verläuft. Im Inneren des Gebiets - südlich Stühmtwiete - können neben den festgesetzten, befahrbaren Wohnwege Privatwege und private Kinderspielplätze als Gemeinschaftseigentum angelegt werden. Mit privaten, fahrverkehrsfreien Fußwegverbindungen kann innerhalb des Plangebiets eine gute Bewirtschaftung der rückwärtigen Grundstücksteile ermöglicht werden. Für das Gesamtgebiet an der Karlshöhe ist im Bereich des vorhandenen Hochwaldes am Gutshaus ein größerer Spielplatz von ca. 3 000 m² vorgesehen. Da zur Zeit aber kein Bebauungsplan für diese Flächen aufgestellt wird, soll westlich des Flurstücks 7254 in Zuordnung zu dem im Bebauungsplan Bramfeld 47 festgesetzten Grünzug ein Spielplatz provisorisch errichtet werden. Dieser Bereich liegt in einer Randlage der Flächen des Staatsgutes, so daß die Bewirtschaftung des Gutes durch diese Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

Die vorhandenen und erhaltenswerten Teile der Knicks an der nördlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 7286 (Staatsgut Farmsen) sind in die Straßenverkehrsfläche einbezogen worden, um die Erhaltung und einheitliche Pflege dieser Landschaftsmerkmale zu sichern. Darüber hinaus werden zur Sicherung der vorhandenen Knicks auf der östlichen Seite der Straße Karlshöhe Gehwegüberfahrten nicht zugelassen. Der Anschluß der Grundstücke

erfolgt jeweils über die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

Der Anregung von Anliegern, den vorhandenen Erdwall südlich Stühmtwiete neu zu bepflanzen, wird teilweise entsprochen. Im Zusammenhang mit der Grundstücksvergabe werden die Erwerber darauf hingewiesen, daß kleinkronige Laubbäume auf den mit (a) bezeichneten Vorgartenflächen gepflanzt werden sollen, wenn diese als Stellplatzflächen benutzt werden. Mit dieser Maßnahme wird dann gleichzeitig eine zusätzliche Begrünung an den 6,0 m breiten, befahrbaren Wohnwegen zwischen Stühmtwiete und Carsten-Reimers-Ring geschaffen.

Für die an den Wohnwegen gelegenen Grundstücksteile sind entsprechend § 56 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) jeweils an den Einmündungsbereichen zu den Erschließungsstraßen Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße ausgewiesen.

Im westlichen Teil des Plangebiets werden die Flurstücke 69, 68, 6975 sowie die Straßen Grootmoor, Stühmtwiete und die Haupterschließungsstraße von einer 110 kV-Hochspannungsleitung überspannt.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Knicks unterstehen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i) mit den Änderungen vom 25. April 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 78).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere Teilflächen des Baustufenplans Bramfeld vom 4. August 1953 (Amtlicher Anzeiger Seite 751), erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) sowie des Bebauungsplans Bramfeld 47 vom 3. Mai 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 105) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 87 100 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 18 200 m² (davon neu etwa 12 700 m²) benötigt.

Die unbebauten Flächen südlich Stühmtwiete befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

Kosten werden durch den Sielbau und den Straßenbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

100
100
100

100
100
100

100

100