

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Bramfeld 55/Ohlsdorf 20

Eigentum der Plankamm

**Archiv**

1. Grundlage und Verfahrensablauf

*10. Juni 1987*

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 4/84 vom 19. April 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 689) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. Januar 1985 und 18. April 1986 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 54, 1986 Seite 701) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. An der Fabriciusstraße sind Grünflächen dargestellt. Die Bramfelder Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Die im Bebauungsplan Bramfeld 21 enthaltenen Straßenverkehrsflächen für den Ausbau der Kreuzung Bramfelder Chaussee/Berner Chaussee mit Anschluß der Fabriciusstraße werden in dem vorgesehenen Umfang nicht mehr benötigt, nachdem durch den südlich vom Plangebiet verlaufenden Straßenzug Steilshooper Allee/Am Luisenhof eine deutliche Verkehrsverbesserung in diesem Bereich der Bramfelder Chaussee erreicht wurde. Notwendig ist aber insbesondere zum Abbau von Verkehrsspitzen die Erweiterung des Straßenraums Bramfelder Chaussee durch Schaffung von Abbiegespuren in die

Berner Chaussee. Deshalb kann aus heutiger Sicht auf einen Fahrverkehrsanschluß der Fabriciusstraße an die Bramfelder Chaussee verzichtet werden.

Neue Bebauungsmöglichkeiten werden für die Fläche der ehemaligen Straßenbahnkehre, auf dem Flurstück 6196 westlich der Fritz-Reuter-Straße und für die rückwärtigen Grundstücke südlich der Anderheitsallee geschaffen. Darüber hinaus soll eine Wanderwegverbindung zwischen Bramfelder See und Alter Teich gesichert werden.

#### 4. Angaben zum Bestand

Im Plangebiet befinden sich ein- bis viergeschossige Gebäude. Entlang der Bramfelder Chaussee sind in den Erdgeschossen Läden und auf dem Flurstück 3272 eine Tankstelle vorhanden. Die südlich der ehemaligen Straßenbahnkehre vorhandenen eingeschossigen Gebäude werden gewerblich genutzt. Auf der ehemaligen Straßenbahnkehre (Flurstück 3266) steht ein Jugendhaus. Die Flurstücke 6196 und 6529 sind unbebaut; ein Teil des Flurstücks 6196 wird als Grabeland genutzt. Im Westen wird das Plangebiet von Teilflächen des Hauptfriedhofs Ohlsdorf begrenzt.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Reines Wohngebiet

Entsprechend dem Bestand wird für die beiderseits der Fritz-Reuter-Straße liegenden Flurstücke 7134, 4006, 3430 und 3260 reines Wohngebiet für eine zwei- und dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt. Für den Baukörper an der Fabriciusstraße 319 bis 321 ist abweichend von der bestehenden und der im Bebauungsplan Bramfeld 21 festgesetzten viergeschossigen Bebauung eine zweigeschossige Nutzung festgesetzt, um einen höhenmäßigen Übergang zur unmittelbar westlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage herzustellen. Durch diese Festsetzung soll entsprechend der planerischen Zielvorstellung langfristig eine Änderung erreicht werden.

Für Flächen westlich der Fritz-Reuter-Straße (Flurstücke 6196, 7133) und entlang der Anderheitsallee wird unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nähe zur Grünanlage Alter Teich (außerhalb des Plangebiets) und zur geplanten Parkanlage im westlichen Planbereich beziehungsweise zu daran angrenzenden Friedhofsflächen eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Die Bestimmung der überbaubaren Fläche erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen in einem Abstand von 18 m. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschößflächenzahl von 0,5 begrenzt. Um eine dem Gebietscharakter entsprechende Bauform zu sichern, sind südlich der Anderheitsallee nur Einzelhäuser und an der Fritz-Reuter-Straße nur Einzel- und Doppelhäuser, jeweils mit nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig. Die Beschränkung der zulässigen Wohnungszahl soll sicherstellen, daß die dafür vorgesehenen Flächen nur für den Eigenheimbau genutzt werden. Für die sehr tiefen bebauten Grundstücke an der Anderheitsallee wird im rückwärtigen Bereich durch die Festsetzung einer 18 m tiefen überbaubaren Fläche eine zweite Bebauungsmöglichkeit eröffnet. Unter Berücksichtigung des Baumbestands (zwei zu erhaltende, wertvolle Pyramidenpappeln) ist diese Ausweisung auf dem Flurstück 3279 (Anderheitsallee 4) auf 12 m reduziert worden.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Dem Bestand entsprechend wird für Flächen südlich der Fabriciusstraße/westlich der Bramfelder Chaussee eine ein- bis dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt, um neben dem Wohnen weiteren Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere Läden zur Versorgung des Stadtteils, zu eröffnen. Für die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wurden 11 m, 12 m und 13 m tiefe Baukörperausweisungen vorgenommen. Auf den Flurstücken 3262 und 3263 ist den zweigeschossigen Baukörpern jeweils ein eingeschossiger 5 m tiefer Anbau vorgelagert, damit ausreichender Raum für die Unterbringung von Läden vorhanden ist. Dem gleichen Ziel dient der 6 m tiefe eingeschossige Anbau im rückwärtigen Bereich auf dem Flurstück 3261.

Für die Flächen der ehemaligen Straßenbahnkehre (Flurstück 3266) und angrenzender Flurstücksteile werden zweigeschossige Baukörper in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Gebäudetiefe wurde mit maximal 13 m bestimmt. Um eine straßenraumfassende Bebauung nördlich der Fabriciusstraße zu erreichen, schließt die Wohnbebauung direkt an die im angrenzenden Kerngebiet ausgewiesene Bebauung an. Der hier innerhalb der überbaubaren Fläche stehende Kirschbaum muß deshalb beseitigt werden.

Durch die Nord-Süd-Ausrichtung von zwei Bauzeilen auf rückwärtigen Flurstücksflächen sollen die nördlich angrenzenden Wohngärten vor Beeinträchtigungen infolge Verschattungen geschützt werden.

### 5.3 Kerngebiet

Zwischen Anderheitsallee und Fabriciusstraße wird entlang der Bramfelder Chaussee unter Berücksichtigung und in Weiterentwicklung vorhandener Nutzungen eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Eine geschlossene Bebauung ist vorgeschrieben, um die Blockinnenbereiche vor den Immissionen des Straßenverkehrs schützen zu können. Da in den Erdgeschossen der Gebäude ausschließlich Nutzungen zur Versorgung des Stadtteils untergebracht werden sollen und außerdem die Errichtung von Wohnungen an der stark verkehrsbelasteten Bramfelder Chaussee eingeschränkt werden soll, sind Wohnungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.

Die Festsetzung in § 2 Nummer 4 soll die Existenz und betriebsnotwendige Entwicklung der vorhandenen Tankstelle auf dem Flurstück 3272 sichern.

#### 5.4 Gestaltung der Baukörper

Für die Bebauung entlang der Bramfelder Chaussee sind Festsetzungen getroffen, die eine Gestaltung der Gebäude sichern sollen. In § 2 Nummer 8 wird vorgeschrieben, daß die Außenwände der Gebäude zu gliedern sind, insbesondere durch Anordnung von Vor- und Rücksprüngen, Balkonen, Loggien und Erkern. Dadurch soll verhindert werden, daß die Außenwände monoton wirken. Außerdem sind entsprechend den bestehenden Dachformen für die dort festgesetzten Baukörper Satteldächer vorgeschrieben, um ein einheitliches Straßenbild entlang der Bramfelder Chaussee zu gewährleisten.

Für das gesamte Plangebiet werden Staffelgeschosse ausgeschlossen ( vgl. § 2 Nummer 2), weil dadurch eine für den Bereich untypische Baukörperform entstehen würde.

#### 5.5 Straßenverkehrsflächen

In der Bramfelder Chaussee treten in den Zeiten der Verkehrsspitzen erhebliche Staubildungen auf. Durch die **Einrichtung** gesonderter Abbiegespuren in die Berner Chaussee (östlich des Plangebiets) soll deshalb eine Verbesserung im Verkehrsfluß angestrebt werden. Hierfür müssen Grundstücksteile der an die Bramfelder Chaussee angrenzenden Flurstücke 3261, 3262, 3265 bis 3272 in Anspruch genommen werden. Die nur geringfügig in die neuen Straßenverkehrsflächen hineinragenden Gebäude Bramfelder Chaussee 343 und 345 werden einstweilen für die Straßenbaumaßnahmen nicht benötigt.

Für die Fabriciusstraße ist westlich der Fritz-Reuter-Straße ein Ausbau im Rahmen der vorhandenen Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Neben der 6,5 m breiten Fahrbahn sollen hier Parkstreifen sowie beidseitige Gehwege und ein Radweg entstehen. Die Parkplätze sind für Friedhofsbesucher vorgesehen. Die Anlage von beidseitigen Geh- und Radwegen ist Bestandteil einer Gesamtmaßnahme für die Fabriciusstraße, die teilweise bereits erfolgt ist.

Östlich der Fritz-Reuter-Straße endet die Fabriciusstraße abweichend von dem im Bebauungsplan Bramfeld 21 vorgesehenen Anschluß an die Bramfelder Chaussee nunmehr im Bereich der Neubebauung auf dem Flurstück 3266. Für den Fahrverkehr ist eine Anbindung der Fabriciusstraße an die Bramfelder Chaussee zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr erforderlich, da der südlich vom Plangebiet verlaufende Straßenzug Steilshooper Allee/Am Luisenhof für eine deutliche Verkehrsverbesserung in diesem Bereich der Bramfelder Chaussee sorgt.

Von der Fabriciusstraße ausgehend wurde deshalb nur eine 9 m breite Fußwegverbindung zur Bramfelder Chaussee gesichert. Es werden allerdings für den Fall, daß zu einem heute nicht bestimmbareren Zeitpunkt dennoch eine Anbindung für den Fahrverkehr notwendig werden sollte, die dafür benötigten Flächen der Flurstücke 3265 und 3268 als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Inwieweit Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Fabriciusstraße vorgesehen werden können, ist außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens zu klären.

In diesem Zusammenhang ist bedeutsam, daß die Fabriciusstraße auf Grund der Verkehrsentwicklung nach wie vor als Umgehung für den Kreuzungsbereich Bramfelder Chaussee/Steilshooper Allee vorgehalten werden muß und demnach keine Verkehrsberuhigungsmaßnahmen eingeleitet werden können. Dies ist gleichzeitig die Begründung für die Offenhaltung einer möglichen Anbindung der Fabriciusstraße an die Bramfelder Chaussee. Eine Entscheidung hierüber kann erst erfolgen, wenn die Auswirkungen des vorgesehenen Ausbaus der Straßeneinmündung Bramfelder Chaussee/Berner Chaussee meßbar sind. Es ist damit zu rechnen, daß durch diesen Ausbau der sogenannte Schleichverkehr durch umliegende Wohngebiete erheblich abnimmt.

Zur Unterbringung von Versorgungsleitungen wird die Straßenverkehrsfläche der Fritz-Reuter-Straße im Bereich des Flurstücks 6196 von 9 m auf 10 m erweitert.

## 5.6 Stellplätze, Standplätze für Müllgefäße

Die privaten Stellplätze sollen im wesentlichen in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten auf dem jeweiligen Grundstück untergebracht werden. Bei Neubebauung der Flurstücke 3268 bis 3270 entlang der Bramfelder Chaussee sollen die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden, um für die an der Rückfront dieser Gebäude liegenden Räume sowie für die Neubebauung nördlich der Fabriciusstraße Lärmbeeinträchtigung durch Kraftfahrzeuge zu vermeiden.

Die Anfahrbarkeit dieser Tiefgaragen soll für die Flurstücke 3269 und 3270 über eine vorhandene Gehwegüberfahrt erfolgen. Im Bereich des Flurstücks 3268 kann die Tiefgarage von der Fabriciusstraße über die Gehwegverbindung erschlossen werden; Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Weitere Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartengestaltung nicht erheblich beeinträchtigt werden ( vgl. § 2 Nummer 1). Von dieser Regelung sind die Flurstücke 3265 und 3268 an der Bramfelder Chaussee ausgenommen, da diese Flächen gegebenenfalls von einer Anbindung der Fabriciusstraße an die Bramfelder Chaussee in Anspruch genommen werden müßten.

Für die Neubebauung südlich und nördlich der Fabriciusstraße und für die bestehende Bebauung auf den Flurstücken 3261 bis 3263 an der Bramfelder Chaussee sind Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftstiefgaragen bestimmt worden, die den einzelnen Gebäudegruppen zugeordnet werden. Durch die Festsetzung der Gemeinschaftsstellplätze nördlich der Fabriciusstraße soll eine städtebaulich sinnvolle Gestaltung der Freiflächen ermöglicht werden. Die Gemeinschaftsstellplätze an der Bramfelder Chaussee sind deshalb notwendig, weil Stellplätze nur über eine gemeinsame Zufahrt zwischen den Gebäuden Bramfelder Chaussee 313 und 321 zu erreichen sind. Die Gemeinschaftstiefgarage südlich der Fabriciusstraße ist notwendig,

um ausreichende ebenerdige Freiflächen für die neuen Wohngebäude zu belassen. Die Zufahrt zu dieser Garage soll von der Fabriciusstraße erfolgen, so daß weitere Zufahrten an der Bramfelder Chaussee vermieden werden.

Für die **Bebauung an der Fabriciusstraße auf den Flurstücken 3266, 7138 und 7332** wird ein Gemeinschaftsstandplatz für Müllgefäße festgelegt, um eine reibungslose Entsorgung zu gewährleisten.

### 5.7 Lärmschutzmaßnahmen

Für die Bramfelder Chaussee scheiden sowohl wegen des vorgegebenen Straßenraums als auch wegen der von dieser Straße wahrzunehmenden Funktionen Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (etwa Lärmschutzwälle oder -wände) aus. Daher kann den Lärmimmissionen nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden begegnet werden. Deshalb ist in § 2 Nummer 3 bestimmt, daß entlang der Bramfelder Chaussee im Kerngebiet durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume und im allgemeinen Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der vorgenannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt, nach der ein ausreichender Schallschutz an den Gebäuden vorzusehen ist. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 ( Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109 ) maßgebend.



## 5.8 Parkanlage

Westlich der Fabriciusstraße ist entlang der Ostgrenze des Hauptfriedhofs Ohlsdorf eine Parkanlage festgesetzt, die eine Wanderwegverbindung zwischen Bramfelder See und der Grünanlage nördlich der Anderheitsallee aufnehmen soll. Die Flächen für die Parkanlage befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

## 5.9 Begrünungsmaßnahmen

Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 7), damit sie neben ihren gestalterischen Wirkungen auch für einheimische Tierarten als Lebensraum dienen können. Diese Festsetzung dient dem Artenschutz, weil einheimische Pflanzen und Tiere auf entsprechende Lebensräume angewiesen sind.

Um die gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen aufzulockern, sind in § 2 Nummer 6 Festlegungen über die Anpflanzung von Bäumen getroffen worden. Danach ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand mehr als 6 m beträgt. Als Schutzmaßnahme für den Wurzelbereich der zu pflanzenden Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdoberden aufweisen müssen, sind Mindestflächen von 12 m<sup>2</sup> offenen Bodens als Vegetationsflächen anzulegen. Die Verwendung der angegebenen Baumgrößen ergibt schon nach kurzer Zeit ein optisch gut wahrnehmbares Grünvolumen, das auch positive Wirkung auf das Kleinklima (Schatten, Luftfeuchtigkeit und Kühlung aufgeheizter Luft im Sommer) hat. Die Festlegung der Vegetationsfläche ist wichtig für den Luftaustausch im Boden, die Versickerung von Oberflächenwasser und damit auch für die Wasserversorgung der Bäume.

Zur Sicherung einer dauerhaften und entwicklungsfähigen Begrünung auf Tiefgaragen wird eine Mindeststärke von 50 cm für eine durchwurzelbare Überdeckung festgesetzt. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Mindeststärken garantieren auch über eine längere Trockenzeit hinweg ohne zusätzliche Bewässerungsmaßnahmen, daß keine nachhaltigen Schäden an der Vegetation auftreten. Für ein dauerhaftes Gedeihen und für eine sichere Standfestigkeit von Bäumen auf Tiefgaragen ist eine Durchwurzelungstiefe von mindestens 1 m erforderlich. Zum Schutz der Dichtungsbahnen sollen nur flachwurzelnde Baumarten verwendet werden.

#### 5.10 Zuordnung der Grünfestsetzungen

Die in § 2 Nummer 6 getroffene Festsetzung erfolgt nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 9 Absatz 4 des Bundesbaugesetzes in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen. Die Festsetzungen in § 2 Nummern 5 und 7 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 5.11 Oberflächenentwässerung

Durch die Neubebauung wird mit einem vermehrten Abfluß von Regenwasser gerechnet, das größtenteils über einen offenen Graben abgeleitet werden soll. Dieser Graben soll über die Flurstücke 3273 bis 3279, 7332, 3945 und 4006 verlaufen und in einen innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Fabriciusstraße liegenden Graben zur Fritz-Reuter-Straße in das dort vorhandene Regenwassersiel geführt werden. Für die Oberflächenentwässerung ist der erforderliche Flächenbedarf im Plan unverbindlich vorgemerkt.

....

## 5.12 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Knicks. Für sie gelten die Beschränkungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

## 6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Durch den Bebauungsplan werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Bramfeld 21 vom 24. September 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 164) sowie die Festsetzungen des Baustufenplans Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß-Borstel und Ohlsdorf vom 3. Januar 1951 (Amtlicher Anzeiger Seite 287), zuletzt geändert am 11. Oktober 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 426) aufgehoben.

Für die Oberflächenentwässerung ist der erforderliche Flächenbedarf im Plan unverbindlich vorgemerkt. Er wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 1530) in Verbindung mit den §§ 47 und 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335). Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 165 500 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 13 500 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1 300 m<sup>2</sup>) und für Parkanlagen neu etwa 6 100 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen muß ein Teil der neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind zum Teil bebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenausbau, die Herrichtung der Grünflächen, die Anlage der Oberflächenentwässerung sowie die Verlagerung von Betrieben entstehen.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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. 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. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.

#### 9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden.

Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (zum Beispiel durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Bei Betriebsverlagerungen wird Hamburg bemüht sein, die besonderen betrieblichen Erfordernisse zu berücksichtigen. Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch entsteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen zum Beispiel bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Wandsbek.

11/11/11

11/11/11

