

G e s e t z

über den Bebauungsplan Bramfeld 3

Vom *22. März 1962*

Eigentum der Plankammer

Archiv

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Bramfeld 3 für den Geltungsbereich Fabriciusstraße - Bauernrosenweg - Bramfelder Chaussee (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 515) wird festgestellt.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Die höchstzulässigen Traufhöhen betragen bei

eingeschossigen Läden	5,0 m,
zweigeschossigen Läden	7,5 m,
zweigeschossigen Geschäftshäusern	7,5 m,
sechsgeschossigen Wohnhäusern	19,0 m.
2. Die als private Grünflächen festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksteile und die Flächen über Garagen unter Erdgleiche (GaK) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten mit Ausnahme der erforderlichen Geh- und Fahrwege.
3. Einfriedigungen an der Straßengrenze dürfen nicht höher als 0,60 m, Hecken nicht höher als 0,75 m sein.
4. Die Gemeinschaftsanlagen - Gemeinschaftsstellplätze (St.Gem.) und Gemeinschaftsgaragen unter Erdgleiche (GaK.Gem.) mit gemeinschaftlichen Zu- und Abfahrten - sind für die Nutzung der in der Nähe vorgesehenen Gebäude bestimmt. Bei Errichtung oder wesentlicher Veränderung baulicher Anlagen oder ihrer Nutzung kann gefordert werden, daß die Gemeinschaftsanlagen zu schaffen sind. Herrichtung, Unterhaltung, Reinigung und Beleuchtung werden im Baugenehmigungsverfahren näher festgelegt.
5. Die Beheizungsanlagen sind so einzurichten, daß die Nachbarschaft nicht durch Rauch oder Ruß belästigt wird.
6. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Vorschriften der Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechtes 21302-n), insbesondere die §§ 10 bis 15.

B e g r ü n d u n g

I

Auf Grund des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 12. April 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechtes 230-b) ist der Durchführungplan D 263 entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung

vom 20. Oktober 1960 (Amtlicher Anzeiger Seite 1005) öffentlich ausgelegt.

Am 29. Juni 1961 sind die planungsrechtlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) in Kraft getreten. Nach § 174 Absatz 1 BBauG in Verbindung mit § 3 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) sind eingeleitete Verfahren nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes weiterzuführen. Der Durchführungsplan-Entwurf D 263 war somit als Bebauungsplan-Entwurf nach dem Bundesbaugesetz weiterzuführen, und zwar mit der neuen Bezeichnung "Bebauungsplan Bramfeld 3".

## II

Der nach § 1 der 3. DVO/BBauG als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan (Gesetz über den Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) sieht für den Planbereich Wohnbaugebiet vor.

## III

Am Bauernrosenweg und am Hellbrookkamp stehen überwiegend zweigeschossige Wohnhäuser. Zwischen den bebauten Grundstücken liegen größere unbebaute Flächen, die zum Teil noch gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine ältere Mischbebauung (Wohn- und Arbeitsstätten) vorhanden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebauliche Ordnung der bebauten Teile des Plangebietes gesichert, die bauliche Entwicklung der unbebauten Teile geordnet und der Standort der zentralen Einrichtungen für die zunehmende Bevölkerung festgelegt werden. Der Bebauungsplan grenzt die verschiedenen Nutzungen voneinander ab und schafft die Voraussetzungen für verbesserte Verkehrsverhältnisse.

Die Bramfelder Chaussee muß wegen starker Verkehrsbelastung als Ausfallstraße auf 24 m ausgebaut werden. Um den fließenden Verkehr nicht zu beeinträchtigen, werden Gehwegüberfahrten an der Bramfelder Chaussee ausgeschlossen und die Einmündung der Straße Unnenland aufgehoben. Die Fabriciusstraße wird als Wohnsammelstraße für den östlichen Teil Bramfelds auf 22 m verbreitert. Für den Wochenmarkt und das Gewerbegebiet wird die Straße Unnenland zum Hellbrookkamp geführt. Der Hellbrookkamp ist zu verbreitern. Die Wohnhauszeilen zwischen Bauernrosenweg und Hellbrookkamp sind vom Bauernrosenweg aus zu erschließen; der Hellbrookkamp kann keinen stärkeren Verkehr aufnehmen.

Der Wochenmarkt, die ihn umgebenden Läden und die anschließenden Geschäftshäuser bilden ein Versorgungszentrum, das für die Bebauung zwischen Seebek und Bramfelder Chaussee notwendig ist.

An der Fabriciusstraße ist eine Fläche für die evangelische Kirche ausgewiesen, deren Lage durch den Einzugsbereich im Südteil Bramfelds bestimmt ist. Es sollen eine Kirche, ein Gemeindesaal und ein Pastorat errichtet werden.

Die Gesamtfläche des Plangebietes ist etwa 91 100 qm groß. Davon sind für die Kirche sind etwa 3 900 qm, für den Wochenmarkt 3 000 qm und für Straßen etwa 22 490 qm (davon 9 240 qm neu) erforderlich.

IV

Die voraussichtlichen Kosten für den Grunderwerb der für öffentliche Zwecke neu ausgewiesenen Flächen werden etwa 750 000 DM betragen.

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teiles des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teiles enteignet werden.

