

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Bramfeld <sup>47</sup> Eigentum der Plankammer

I Nr. 3. 5. 78

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung von 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 19. November 1976 (Amtlicher Anzeiger Seite 1139) stattgefunden.

Der Bebauungsplan hat vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegen. 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) 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) mit seiner dreizehnten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Wohnbauflächen sowie im östlichen Randbereich in geringem Umfang Grünflächen dar.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den verstärkten Bau von Eigenheimen in Hamburg im Rahmen des Senatsprogramms zu schaffen. Das neu zu erschlie-

Bende Wohnge-

biet ist die östliche Teilfläche einer umfassenden städtebaulichen Konzeption, die das gesamte Gebiet des vorhandenen Staatsgutes Farmsen umfaßt. Durch den Bebauungsplan sollen Art und Maß der baulichen Nutzung in dem neuen Wohngebiet festgelegt und die erforderlichen Verkehrsflächen sowie Grünflächen gesichert werden.

Der überwiegende Teil des Planbereichs ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich dabei um den östlichen Teil des Staatsgutes Farmsen, das sich von der Straße Karlshöhe bis zum Rückhaltebecken an der Berner Au erstreckt. Im nördlichen Plangebiet befinden sich Einfamilienhausgrundstücke, durch einen Knick von den Flächen des Staatsguts abgegrenzt.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebiets werden ausschließlich als reines Wohngebiet festgesetzt. Die Aufteilung der Flächen erfolgt in der Absicht, eine Vielzahl von unterschiedlichen Eigenheimformen zu ermöglichen. Im Norden und Osten des Plangebiets ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl von 0,4 vorgesehen. Dabei ist das in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) festgelegte Höchstmaß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft worden, weil von den neuen Bauflächen ein sinnvoller Übergang zu den angrenzenden Eigenheimgebieten und Freiflächen geschaffen werden soll. Im Westen und Süden des Plangebiets wird eine zweigeschossige Ausweisung mit einer Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt, um hier durch flächensparende Bauweisen die verfügbaren Flächen intensiver nutzen zu können. Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der pro Hauseinheit zulässigen Wohnungen auf zwei beschränkt, um auch bei verdichteten Bauweisen den Einfamilienhauscharakter zu wahren.

Einrichtungen für den Gemeinbedarf (z. B. Schulen, Sportanlagen) sind ebenso wie Einrichtungen für die Nahversorgung der Bevölkerung auf Flächen außerhalb des Plangebiets vorhanden oder vorgesehen.

Im Wohngebiet südlich der Straße Grootmoor sind nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans auf Grund von Bedenken die Baugrenzen auf den Flurstücken 100 bis 105 um 5,0 m nach Süden verschoben worden; dadurch soll eine etwa mittige Teilung dieser Flurstücke unter Wahrung der Abstandsflächen auf eigenem Grundstück erleichtert werden.

Die Führung der Erschließungsstraßen erfolgt unter Berücksichtigung der im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption vorgesehenen späteren Erweiterung der Wohnbauflächen nach Westen. Aus diesem Grunde sind an drei Stellen Anschlußpunkte für ein weiterführendes Straßensystem an der westlichen Plangrenze vorhanden. Über die Führung der Wohnsammelstraße im mittleren und südlichen Plangebiet werden Verbindungen bis zur Straße Karlshöhe hergestellt. Die nördliche Trasse der Wohnsammelstraße, die für den außerhalb des Plangebiets liegenden Bereich auf der Grundlage des § 125 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes realisiert wird, soll für den östlichen Teilbereich als Leitungstrasse, Baustraße und Hauptzufahrt des Siedlungsbereichs genutzt werden. Darüber hinaus erhält das Netz der Erschließungsstraßen im Nordosten eine zusätzliche Anbindung an das vorhandene Straßennetz außerhalb des Plangebiets. In der Fassung der öffentlichen Auslegung sah der Plan eine Erschließungsstraße parallel zum Wellingsbütteler Grenzgraben an die Straße Grootmoor vor. Auf Grund von Bedenken und Anregungen ist auf diese Anbindung zugunsten einer neuen Straße über den Wellingsbütteler Grenzgraben hinweg mit Anschluß an den Kätnerweg verzichtet worden. Damit können die Straßen Grootmoor und Am Pfeilshof von zusätzlichem Verkehr freigehalten werden und die dort vorhandenen - bisher an das übergeordnete Straßennetz ungünstig angebundene - Wohngebiete im Nordosten erhalten über das Plangebiet einen Anschluß an die Straße Karlshöhe. Die neue Straße erhält einen Regelquerschnitt von 10,0 m, im Bereich von Parkbuchten mit einer Aufweitung auf 12,0 m. Das Plangebiet ist nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in diesem Bereich (Flurstücke 108, 5094 und 109) geringfügig verkleinert worden; diese Flächen sind in den östlich angrenzenden Bebauungsplan Sasel 14 / Bramfeld 49 einbezogen worden.

Die als Haupteerschließungsstraße dienende Wohnsammelstraße soll in einer Breite von 15,0 m ausgebaut werden. Neben einer 6,0 m breiten Fahrbahn und beiderseitigen Fußwegen sind auf der inneren Straßenseite Parkstreifen im Wechsel mit Straßenbegleitgrün vorgesehen. Die Anliegerstraßen haben entsprechend ihrer Funktion einen Querschnitt von 9,0 m, der in Abschnitten, in denen Parkstreifen eingerichtet werden sollen, auf 11,0 m verbreitert wird. Die weitere Erschließung der Wohngebiete wird nach den jeweiligen Erfordernissen festgelegt; eine entsprechende Vorschrift ist in § 2 aufgenommen worden. Der vorhandene Knick an der nördlichen Grenze des Flurstücks 6975 (Staatsgut Farmsen) ist in die Straßenverkehrsfläche einbezogen worden, um die Erhaltung und einheitliche Pflege dieses Landschaftsmerkmals zu sichern.

Im südlichen Bereich sah der Plan in der öffentlich ausgelegenen Fassung einen Fußweg über das Flurstück 5311 als Verbindung u. a. zur Schule Thomas-Mann-Straße, zu den Läden in der Stefan-Zweig-Straße und zu einigen Bushaltestellen vor. Auf Grund von Bedenken und Anregungen ist auf die Ausweisung dieses Weges zwischen Werfelring und der in Ost-West-Richtung verlaufenden Parkanlage verzichtet worden. Bei der Überplanung der westlichen Flächen des Staatsgutes Farmsen soll als Ersatz dafür ein Fußweg über das Flurstück 4569 in einen noch aufzustellenden Bebauungsplan aufgenommen werden, da er an dieser Stelle sowohl unmittelbaren Anschluß an das südlich des Werfelrings vorhandene Fußwegesystem erhält als auch zu geringeren Beeinträchtigungen der Reihenhaussiedlung führt.

Für die an 6,0 m breiter befahrbaren Wohnwegen liegenden Grundstücksflächen kann der Nachweis nach § 56 der Hamburgischen Bauordnung nur über Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter im Einmündungsbereich in die Erschließungsstraße erbracht werden. Die genaue Lage und Größe dieser Gemeinschaftsanlagen werden bei der Realisierung von Bauvorhaben über das Baugenehmigungsverfahren geregelt.

...

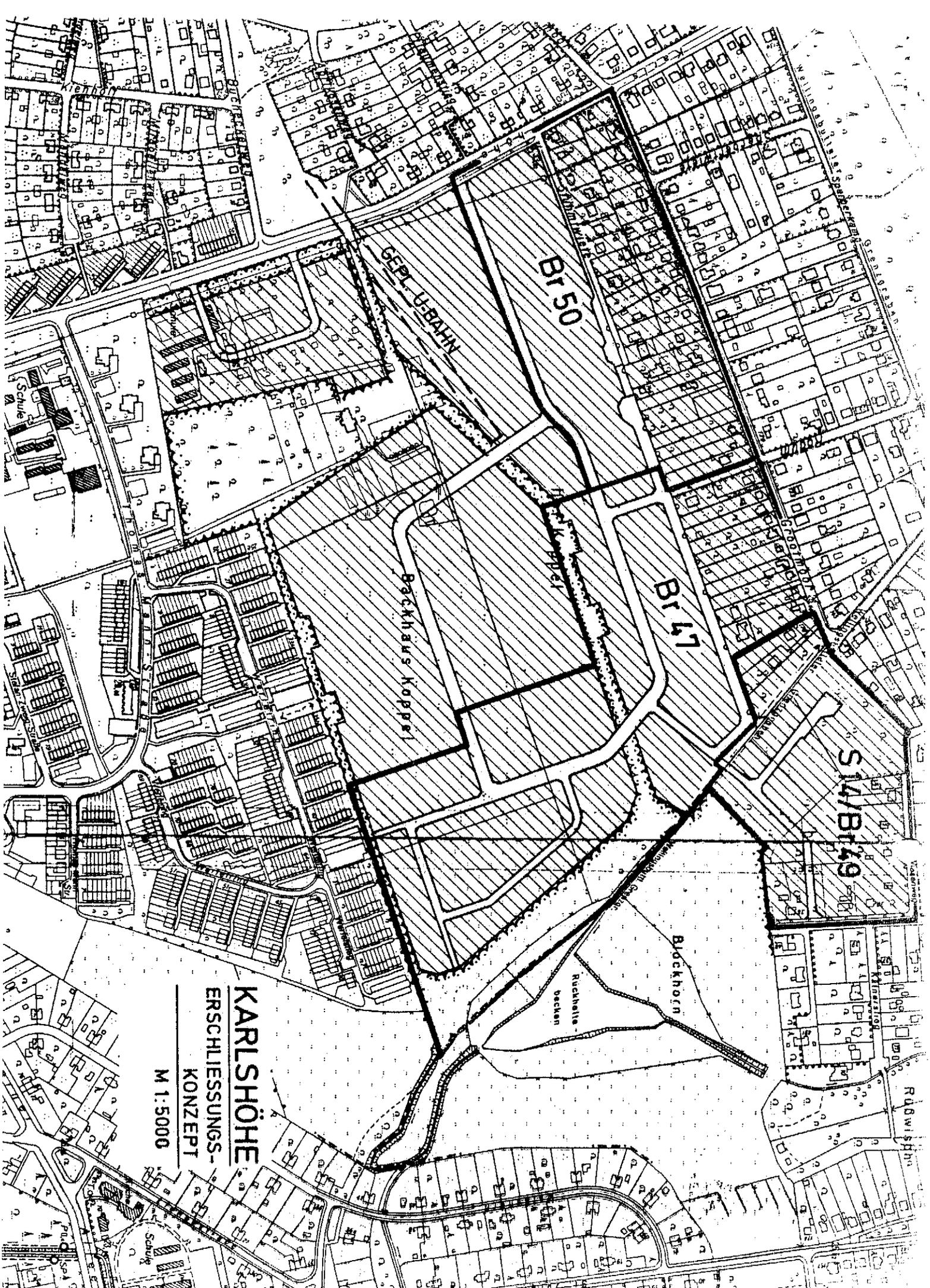
Die vorhandenen und geplanten Grünflächen sind Bestandteile einer zusammenhängenden Konzeption, die sich nach Osten zur Berner Au hin erstreckt und nach Westen jenseits der Straße Karlshöhe ihre Fortsetzung findet. Das vorhandene Rückhaltebecken wird als Bestand übernommen und durch eine Parkanlage nach der öffentlichen Auslegung des Plans unter Reduzierung der Wohngebietsausweisung um etwa 20 m nach Westen ausgedehnt, um einen verbreiterten Grünstreifen gegenüber dem Rückhaltebecken zu schaffen.

Für den Ausbau des Wellingsbütteler Grenzgrabens ist ein Planfeststellungsverfahren nach dem Hamburgischen Wassergesetz vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 29. November 1977 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363), durchgeführt worden. Der Ausbau ist für die einwandfreie Oberflächenentwässerung erforderlich.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 149 800 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 20 780 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 19 950 m<sup>2</sup>) zuzüglich weiterer Erschließungsflächen nach § 2, für Grünflächen etwa 25 900 m<sup>2</sup> und für Wasserflächen 700 m<sup>2</sup> benötigt.

Die unbebauten Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Kosten werden durch den Siedlungsbau, den Straßenbau und die Herrichtung der Grünflächen entstehen.



**KARLSHÖHE**  
**ERSCHLIESSUNGS-**  
**KONZEPT**  
M 1:5000

SEPT. U-BAHN

B150

Bachhaus Koppel

B147

S14/B129

Ruchelle -  
Becken

Blockhorn

RUDWIGSHOF