

Archiv

Eigentum der Markkammern  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landesplanungsamt  
2 Hamburg 36, Stadthausbrücke 8  
Büf

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Farmsen-Berne 25

v. 5.7.85

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

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). In Erweiterung der planungsrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 4/80 vom 12. Mai 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 841) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 28. April 1980 und 20. August 1984 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 793, 1984 Seite 1341) 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.

Die Flächen der Walddörferbahn sind als Schnellbahnlinie gekennzeichnet.

### 3. Anlaß der Planung

Im Bebauungsplan Farmsen-Berne 17 sind die Flurstücke 3510 und 3511 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Eine Überprüfung des Schulraumbedarfs für die Umgebung des Plangebiets hat er-

geben, daß diese Flächen auf Grund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung für schulische Zwecke nicht mehr benötigt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilienhäusern in verdichteter Bauweise einschließlich der erforderlichen Erschließung geschaffen werden. Ferner soll eine Wanderwegverbindung entlang der Walddörferbahn gesichert werden.

#### 4. Angaben zum Bestand

Südlich des Hornissenwegs stehen eingeschossige Doppelhäuser. Auf dem nördlichen Teil des städtischen Flurstücks 148 befinden sich 12 zum überwiegenden Teil bewohnte Behelfsheime, die fortlaufend instandgehalten worden sind und sich überwiegend in einem gepflegten Zustand befinden; der übrige Teil dieses Flurstücks ist an den Deutschen Siedlerbund als Gartenland verpachtet. Die Flurstücke 3510 und 3511 sind in privatem Eigentum und werden zur Zeit als Erdbeerfelder genutzt. An den Nordgrenzen der Flurstücke 148 und 3511 sowie an der Südgrenze des Flurstücks 3510 befinden sich dichte Knicks. Die Böschung der Walddörferbahn wird von einem Gehölzstreifen gesäumt, in dem einzelne erhaltenswerte Bäume stehen. Entlang dem Hornissenweg sind Gräben vorhanden.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Reines Wohngebiet

Auf Grund der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zum Kleingarten- und Erholungsgebiet Farmsener Moor sowie der Lage im Einzugsbereich der Schnellbahnhaltstellen Trabrennbahn und Farmsen, soll hier eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden in überwiegend geschlossener Bauweise erfolgen. Gleichzeitig soll die ge-

plante Bebauung sich in die angrenzenden Wohngebiete einordnen.

Für die Flurstücke 1714 bis 1727 südlich des Hornissenwegs wird eine zweite Bebauungsmöglichkeit ausgewiesen, die jedoch für die Flurstücke 1721 bis 1727 nur unter Inanspruchnahme der nicht für Parkanlagen benötigten Teile des Flurstücks 148 ausgeschöpft werden kann. Um einer Massierung der Bebauung in diesem Bereich entgegenzuwirken, sind differenzierte Baukörperausweisungen festgesetzt worden sowie nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Durch die Nord-Süd-Ausrichtung der Bauzeilen in den nördlichen Teilen der Flurstücke 3510 und 3511 sollen die jeweils nördlich angrenzenden Wohngärten vor Beeinträchtigungen (Einsichtsmöglichkeiten, Verschattungen) geschützt werden. Für die Wohnbebauung entlang der Wald-dörferbahn, ist nur eine eingeschossige Nutzung zulässig; die Wohngärten dieser Gebäude sind zur Bahn ausgerichtet.

Der nördliche Teil des Flurstücks 148 soll baulich neu geordnet werden. Trotz des derzeit noch guten Zustands der einzelnen Behelfsheime, ist langfristig die generelle Zielsetzung einer Verbesserung des Wohnraumangebots - und damit verbunden ein zusätzliches Angebot von Bauplätzen - gegenüber dem Erhalt der Behelfsheime höher zu bewerten.

Damit ein möglichst großer Bebauungsspielraum erhalten bleibt, ist eine Flächenausweisung für eingeschossige Bebauung getroffen worden. Eine Bauweise wurde nicht bestimmt, um für die Umwandlung des Behelfsheimgebiets durch schrittweise Neubebauung eine ausreichende Flexibilität bezogen auf die einzelnen Umsetzungsstufen zu erhalten. Für die in Abhängigkeit von der Bebauung

noch vorzunehmenden notwendigen Erschließungsmaßnahmen gilt § 2 Nummer 4.

Um sicherzustellen, daß die als Wohngebiet ausgewiesenen Flächen für den Einfamilienhausbau genutzt werden, wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude auf zwei beschränkt.

Im Bereich der bügelförmigen Erschließungsstraße ist eine Fläche für die Anlage eines privaten Kinderspielfeldes bestimmt worden. Dieser Platz wird zur Sicherung einer angemessenen Wohnqualität - in Ergänzung der grundstücksbezogenen privaten Freiflächen - als Spielfläche für Kleinkinder angelegt.

#### 5.2 Bauliche Begrenzungen

Für das gesamte Plangebiet ist die Firsthöhe für eingeschossige Gebäude auf maximal 9,0 m über Geländeoberfläche, für zweigeschossige Gebäude auf maximal 11,0 m über Geländeoberfläche festgesetzt worden (vergleiche § 2 Nummer 2). Dadurch sollen mit Rücksicht auf die relativ kleinen Grundstücke die Gebäudehöhen begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung unter anderem durch Verschattungen zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wurde für die Gebäude die Dachneigung auf maximal 35 Grad begrenzt (vergleiche § 2 Nummer 1). Außerdem werden **nach** § 2 Nummer 3 Staffelgeschosse ausgeschlossen, weil sonst eine für das Plangebiet und dessen Umgebung untypische Baukörperform entstehen würde.

#### 5.3 Straßenverkehrsflächen

Der Hornissenweg wird in einem kleinen Teilstück in Anlehnung an den vorhandenen im Norden anschließenden Teil auf 8,0 m ausgeweitet, weil dadurch die Gemeinschaftsstellplätze und die Gemeinschaftsmüllanlage für das Flurstück 148 besser erreicht werden können. Im übrigen werden die vorhandenen Straßenbreiten des

Tegelwegs und des Hornissenwegs nicht verändert. Der Hornissenweg soll ein Schmutzwassersiel erhalten und als verkehrsberuhigte Wohnstraße ausgebaut werden. Die Oberflächenentwässerung soll dort auch zukünftig über die vorhandenen Gräben erfolgen. Die Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile soll über sogenannte private Pfeifenstiele erfolgen.

Der das westliche Plangebiet begrenzende Tegelweg wird entsprechend seinem Ausbauzustand übernommen. Vom Tegelweg abzweigend werden die Flurstücke 3510 und 3511 durch eine 9,0 m breite Erschließungsstraße und einen davon in östliche Richtung abzweigenden befahrbaren Wohnweg erschlossen. Die für die Erschließungsstraße festgesetzte Ausbaubreite erweitert sich in Bereichen mit Parkstreifen auf 11,0 m. Der Querschnitt beinhaltet eine Fahrbahn von 5,5 m Breite und beidseitige Gehwege von jeweils 1,75 m Breite. Die Aufweitungen auf 11,25 m und 13,25 m beinhalten einen Streifen von ca. 2,25 m Breite, der mit einer durchgehenden Baumreihe bepflanzt werden soll (siehe auch Ziffer 5.7).

Der Querschnitt für den 9,3 m breiten Wohnweg setzt sich aus 4,0 m Gehweg mit Baumreihe, 4,50 m Fahrbahn und 0,8 m Schutzstreifen zusammen.

Der 5,0 m breite, nicht befahrbare Wohnweg im Zentrum des Flurstücks 3510, der für die Erschließung des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Baukörpers erforderlich ist, beinhaltet einen ca. 3 m bis 3,5 m breiten kombinierten Geh- und Radweg sowie einen ca. 1,5 m bis 2,0 m breiten Rändstreifen.

Zur Begrünung des Straßenraums ist die Pflanzung kleinkroniger Bäume an den Parkbuchten der Erschließungsstraße vorgesehen. Außerdem soll im Zusammenhang mit der Parzellierung und Grundstücksvergabe der Flurstücke 3510 und 3511 geregelt werden, daß kleinkronige Laub-

bäume auf Vorgartenflächen gepflanzt werden, um eine zusätzliche Begrünung des Straßenraums zu erreichen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist bei den gegebenen Untergrundverhältnissen nicht möglich. Die Abführung durch ein offenes Grabensystem scheidet angesichts der vorgesehenen Bebauungsstruktur aus, da hiermit eine unverhältnismäßige Flächeninanspruchnahme der Baugrundstücke verbunden wäre. Deshalb ist zum schadlosen Abführen des Niederschlagswassers von den Erschließungsstraßen und Grundstücken eine Regenwasserbesielung erforderlich. Als Vorfluter für die Regenwasserbesielung dient das Grabensystem im Kleingartengebiet westlich des Tegelwegs.

#### 5.4 Stellplätze

Die Kraftfahrzeuge sollen in Garagen (innerhalb der Gebäude) oder auf Stellplätzen in den Vorgärten untergebracht werden, soweit dadurch eine Vorgartengestaltung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Da in zwei Teilbereichen des Plangebiets die erforderlichen Stellplätze nicht vollständig auf den einzelnen Baugrundstücken geschaffen werden können, sind Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt und den einzelnen Gebäudegruppen zugeordnet worden.

#### 5.5 Standplätze für Müllgefäße

Für die am Wohnweg liegenden Grundstücke muß ein Gemeinschaftsstandplatz für Müllgefäße im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße geschaffen werden, weil für die Fahrzeuge der Stadtreinigung dieser Weg aus Gründen der Betriebs- und Verkehrssicherheit nicht anfahrbar ist. Im Bebauungsplan ist daher eine entsprechende Gemeinschaftsanlage mit einer Zuordnung (A) der betroffenen Grundstücke festgesetzt worden.

Darüber hinaus wurden für die Neubebauung auf dem

Flurstück 148 Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße mit einer Zuordnung (B) im Zusammenhang mit der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze auf der Nordseite des Hornissenwegs festgesetzt. Ebenfalls wird eine Gemeinschaftsanlage für die Bauzeile an der bügelförmigen Erschließungsstraße festgesetzt, um eine ungehinderte Erreichbarkeit für die Fahrzeuge der Stadtreinigung und damit eine störungsfreie Müllentsorgung zu gewährleisten.

#### 5.6 Aufschüttungsflächen

Entlang der Walddörferbahn wird eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt, um eine akustische und optische Abschirmung zwischen Bebauung und öffentlicher Parkanlage sowie der im Einschnitt liegenden Walddörferbahn zu erreichen. Eine darüber hinausgehende Schutzfunktion ist dieser Aufschüttungsfläche nicht beizumessen, weil die Ergebnisse einer durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung im Hinblick auf die von der Walddörferbahn ausgehenden Schallimmissionen keinen speziellen Lärmschutz für die geplante Bebauung erfordern.

Die Aufschüttung soll eine Höhe von ca. 1,5 m bekommen, die Höhe wird im Baugenehmigungsverfahren endgültig festgesetzt. Durch die Aufschüttung kann der Wohnwert der Erdgeschoßwohnungen und vor allem der Nutzwert der Gärten erheblich verbessert werden. Zusätzliche Kosten entstehen durch diese Maßnahme nicht, da der bei Errichtung der Gebäude anfallende Bodenaushub hier abgelagert werden kann. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll die Überquerung der durchlaufenden Aufschüttungsfläche durch eine Treppe und eine Rampe für Fahrräder ermöglicht werden.

#### 5.7 Parkanlage

Die entlang der Walddörferbahn festgesetzte Parkanlage ist Teil einer überörtlichen Wanderwegverbindung zwischen der Schnellbahnhaltestelle Farmsen im Norden

und der Trabrennbahn im Süden. Die Parkanlage findet in südlicher Richtung ihren Anschluß an einen noch herzurichtenden Gehweg auf dem Flurstück 3693 und in nördlicher Richtung an die bestehende Fußwegverbindung auf dem Flurstück 2713.

Im Bebauungsplan Farmsen-Berne 17 vom 9. Oktober 1973 ist eine Fortsetzung des Grünzugs nach Westen zu dem Kleingarten- und Erholungsgebiet Farmsener Moor über einen 7,0 m breiten Grünstreifen unmittelbar südlich der Grundstücke am Hornissenweg festgesetzt. Nach dem nunmehr vorliegenden Baukonzept wird diese Wegeverbindung bis an die Kehre des Wohnwegs geführt, wobei die nach Westen verlaufende Einengung dieses Grünstreifens auf einen Geh- und Radweg aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist. In einer Breite von 4,0 m führt dieser Weg im nördlichen Teil der Erschließungsstraße und soll entsprechend seiner Funktion als Bindeglied zwischen Parkanlage und Farmsener Moor mit einer durchgehenden Baumreihe bepflanzt werden.

#### 5.8 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).

#### 5.9 Beheizung

Für das Neubaugebiet werden über die Art der Beheizung entsprechende Vorschriften in § 2 Nummer 5 festgesetzt. Damit auch zukünftig die vorhandene Luftsituation nicht nachteilig verändert wird, ist die Errichtung von Sammelheizwerken im Hinblick auf Umweltbeeinträchtigungen durch Einzelheizungen in Folge der verdichteten Bauweise geboten.



6. Aufhebung bestehender Pläne

Der Bebauungsplan Farmsen-Berne 25 ersetzt für das Plangebiet insbesondere folgende Pläne:

- Baustufenplan Farmsen vom 20. Mai 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 174)
- Bebauungsplan Farmsen-Berne 17 vom 9. Oktober 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 429).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 73 200 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen und Wege etwa 7 800 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 4 600 m<sup>2</sup>) und für neue Parkanlagen etwa 3 000 m<sup>2</sup> benötigt.

Die neu ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie die Flächen für die Parkanlagen sind unbebaut und befinden sich überwiegend in Privateigentum; sie müssen noch von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Kosten werden durch den Ausbau der Straßen, den Sielbau und die Herrichtung der Parkanlagen entstehen.

Außerdem werden Kosten entstehen durch wasserwirtschaftliche Folgemaßnahmen außerhalb des Plangebiets, zu denen voraussichtlich der Ausbau des vorhandenen Grabens in Ost-West-Richtung mit Vorflut in das Osterbek-Rückhaltebecken Barenbleek und die Umgestaltung eines Grabens in einen Rückhaltegraben mit Vorflut in die Osterbek gehören.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

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

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Nutzungsberechtigten Verhandlungen über die Räumung der für eine Neubebauung vorgesehenen Grundstücke führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Nutzungsberechtigten möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten sowie Finanzierungs- oder sonstige Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage. Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

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

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Wandsbek.