

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Sasel 14/Bramfeld 49

**Archiv**

*10. Okt. 1978*

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Der Bebauungsplan hat vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegen. Eine erneute öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 19. Januar 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 77) stattgefunden.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes begonnen worden. 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), den Inhalt des Flächennutzungsplans (§ 5 BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

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 in geringem Umfang Grünflächen dar.

...

### 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Flächen für Einfamilienhäuser und die dafür notwendige Verkehrserschließung zu sichern.

### 4. Angaben zum Bestand

Die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus Einzelhäusern unterschiedlicher Entstehungszeit, einem Behelfsheim und einigen Nebengebäuden. Ein großer Teil des Plangebiets ist un bebaut.

### 5. Planinhalt

In Anpassung an die umgebende Bebauung sowie im Hinblick darauf, daß in diesem Bereich ein neues Einfamilienhausgebiet geschaffen werden soll, wird eingeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Um sicherzustellen, daß die Wohnbauflächen für den Eigenheimbau genutzt werden, werden nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt und die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Hauseinheit auf zwei beschränkt.

Für die Erschließung des Gebietes ist ein direkter Anschluß für den Kraftfahrzeugverkehr in Richtung Wellingsbüttel und Farmsen über eine Erschließungsstraße an die Straße Karlshöhe vorgesehen. Damit werden Umwege für den Kraftfahrzeugverkehr vermieden und die von Schulkindern benutzten Straßen von nicht erforderlichem Fahrverkehr weiter entlastet. Aus diesem Grund ist auch auf eine Straßenverbindung zwischen Wiesenweg und Grootmoor zugunsten der im Plan ausgewiesenen Erschließungsstraße verzichtet worden.

Die von einem Einwendenden während der Planauslegung vorgeschlagene Anbindung des Neubaugebiets an den Straßenzug Berner Au/St. Jürgenstraße würde bei der vorliegenden Konzeption zu keiner Verbesserung führen. Wegen des "unzügigen" Straßennetzes nördlich des Kätnerwegs ist ein "Schleichverkehr" nicht zu erwarten; desgleichen ist eine Gefährdung der Schulkinder infolge Durchgangsverkehr ausgeschlossen.

Der Grünzug Berner Au wird von dem geplanten Wohngebiet nicht berührt.

Am südlichen Ende des Kätnerwegs soll lediglich eine Durchfahrt für Fahrzeuge der Landschaftspflege offengehalten werden. Insofern sind Bedenken gegen einen künftigen Durchgangsverkehr gegenstandslos. Auf die Ausweisung einer Kehre wurde wegen der geringen Anzahl der Anlieger (drei) und der Tatsache, daß der Kätnerweg über die neue Erschließungsstraße weitergeführt wird, verzichtet.

Der Bebauungsplan hat zweimal öffentlich ausgelegen. Auf Grund von Bedenken und Anregungen ist der Bebauungsplan nach der ersten öffentlichen Auslegung in der Verkehrskonzeption so geändert worden, daß nunmehr eine direkte Verkehrsanbindung des Plangebiets Sasel 14/Bramfeld 49 an das südwestlich anschließende Plangebiet Bramfeld 47 und damit an die Straße Karlshöhe erreicht wird. Dadurch konnte auf eine Inanspruchnahme des Flurstücks 109 für eine bisher vorgesehene Fahrverkehrsanbindung entlang des Wellingsbütteler Grenzgrabens an die Straße Grootmoor zugunsten einer Bebaubarkeit dieser Flächen verzichtet werden. Der Bebauungsplan ist um die davon betroffenen Flurstücke 108, 5094 und 109 aus dem Plangebiet Bramfeld 47 erweitert worden.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplan auf Grund von Bedenken und Anregungen erneut geändert worden. Dabei wurden die Baugrenzen auf den Flurstücken 109, 2665, 2668 und 2669 geringfügig verschoben, um insbesondere unter Berücksichtigung dort vorhandenen Baumbestands eine günstigere Parzellierung zu erreichen. Ferner wurde die Parkbucht auf dem

Flurstück 2665 soweit nach Osten verschoben, daß sie in dem restlichen Grundstücksstreifen in der Zufahrt zum Kätnerweg liegt, der nicht als Bauplatz genutzt werden kann.

Abweichend von dem nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstmaß der baulichen Nutzung werden niedrigere Werte festgesetzt, um bei den vorgesehenen relativ kleingeschnittenen Grundstücken Beeinträchtigungen der Nachbarn auszuschließen.

Der Wiesenweg und der Kätnerweg werden in den vorhandenen Breiten in den Plan übernommen. Die durch den südlichen Planbereich verlaufende Erschließungsstraße wird in einer Breite von 10,0 m bzw. 9,0 m, im Bereich der öffentlichen Parkplätze von 12,0 bzw. 11,0 m ausgewiesen. Für die Überführung der Erschließungsstraße über den Wellingsbütteler Grenzgraben nach Süden wird der Bau eines Durchlasses notwendig.

#### 6. Änderung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Der Bebauungsplan Sasel 14/Bramfeld 49 ändert Teilflächen des Baustufenplans Sasel vom 4. November 1952 (Amtlicher Anzeiger Seite 975), erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61), der östlich des Wellingsbütteler Grenzgrabens zwischen Wiesenweg und Kätnerweg Kleinsiedlungsgebiet (S 10) festlegte sowie des Baustufenplans Bramfeld vom 4. August 1953 (Amtlicher Anzeiger Seite 751), erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61), der westlich des Wellingsbütteler Grenzgrabens/südlich der Straße Grootmoor Kleinsiedlungsgebiet (S 10) sowie Grün- und Außengebiet festlegte.

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

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz; hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Sasel vom 21. Februar 1967 mit der Änderung vom 25. April 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1967 Seite 39, 1972 Seite 78). Diese stehen jedoch der Durchführung der festgesetzten Nutzungen nicht entgegen, da § 5 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung noch anzuwenden ist.

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

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 46 600 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6 100 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 3 750 m<sup>2</sup>) und für Wasserflächen 2 300 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Straßen von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

...

Weitere Kosten entstehen durch den Sielbau, den Straßenbau einschließlich des Durchlasses über den Wellingsbütteler Grenzgraben sowie den Ausbau des Wellingsbütteler Grenzgrabens.

#### 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 (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). 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.