

5. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) mit Ausnahme des § 3 Absatz 3 sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n), insbesondere § 33 für Gebäude mit mehr als vier Vollgeschossen.

### B e g r ü n d u n g

#### I

Der Bebauungsplan Bramfeld 24 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. September 1964 (Amtlicher Anzeiger Seite 1003) öffentlich ausgelegen.

#### II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3.DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugesbiet aus. Etwa in der Mitte des Plangebiets sind Grünflächen und Außengebiete vorgesehen.

#### III

Im südlichen Teil des Plangebiets sind an der Richeystraße ein- und zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise aus der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen vorhanden. Im Bereich des Seebekringes sind mehrere dreigeschossige und viergeschossige Wohnhausbauten und ein achtgeschossiges Punkthaus errichtet worden. An der Fabriciusstraße sind in diesem Abschnitt eingeschossige Ladenbauten und auf einer Stellplatzfläche eine Tankstelle vorhanden. Im mittleren Teil des Plangebiets befinden sich dreigeschossige Wohnzeilen aus der Nachkriegszeit, die entlang der Fabriciusstraße mit eingeschossigen Läden verbunden sind. Ein- und zweigeschossige und dreigeschossige Neubauten sowie zweigeschossige Wohnhäuser aus der Vorkriegszeit stehen im nördlichen Teil des Plangebiets.

Mit diesem Plan sollen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Grün- und Straßenflächen gesichert werden.

Ein- und zweigeschossige Wohngebiete offener Bauweise sind an der Richeystraße, am nördlichen Teil der Fabriciusstraße und an der Owiesenstraße ausgewiesen. Im übrigen sind die vorhandenen Wohngebäude als ein-, zwei-, drei- und achtgeschossige Wohngebiete geschlossener Bauweise ausgewiesen. An der Fabriciusstraße sind

im Bereich der Straßeneinmündungen Seebekring und Richeystraße einige eingeschossige Ladengebiete vorgesehen. Sie berücksichtigen überwiegend die vorhandene Nutzung. Daneben ist in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan eine Kerngebietsfläche für eine ein-, drei- und viergeschossige Nutzung ausgewiesen. Das Kerngebiet bildet zusammen mit den benachbarten Ladengebieten ein kleines Einkaufszentrum für die Bewohner der Wohngebiete beiderseits der Fabriciusstraße.

Im westlichen Teil des Plangebiets sind öffentliche Grünflächen für den Seebekgrünzug sowie die Zugänge von der Fabriciusstraße ausgewiesen.

Die Fabriciusstraße muß als Wohnsammelstraße verbreitert und ausgebaut werden. Die Straße Olewisch im nördlichen Teil des Plangebiets soll ebenfalls verbreitert werden. Die übrigen Straßen sind in der vorhandenen Breite ausgewiesen worden.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 151 750 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 22 780 qm (davon neu etwa 9 670 qm), für Grünflächen etwa 8 950 qm (davon neu etwa 6 300 qm) und für Wasserflächen etwa 650 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen und Grünflächen erforderlichen Flächen zum großen Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Grünflächen entstehen.

#### V

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