

Begründung

zum Bebauungsplan Bramfeld 51

Eigentum der Plankammer

**Archiv**

6.6.1986

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 ( Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617 ), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 ( Bundesgesetzblatt I Seite 265 ). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 3/82 vom 6. Juli 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 1309) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 3. Oktober 1983 und 17. Mai 1985 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seite 1696, 1985 Seite 985) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Zweiundsechzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im südlichen Bereich Wohnbauflächen und im nördlichen Bereich gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Entlang der Steilshooper Allee ist eine Grünfläche dargestellt. Die Bramfelder Chaussee und die Steilshooper Allee sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Die geplante U-Bahn-Linie nach Karlshöhe ist als Schnellbahnlinie gekennzeichnet. An der geplanten U-Bahn-Haltestelle ist eine P+R-Anlage vorgesehen.

...

### 3. Anlaß der Planung

Im Hinblick auf die Ergebnisse der Fortschreibung des Ordnungsplans "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" kann auf eine Ausweitung des Ortszentrums Bramfeld mit seinen zentralen Funktionen zu Gunsten weiterer Wohnbauflächen verzichtet werden. Aus diesem Grunde soll im südlichen Teil des bestehenden Ortszentrums drei- bis viergeschossiger Wohnungsbau entstehen. An der Ellernreihe werden Flächen für die neu errichtete Polizeirevierwache und für ein geplantes Postamt ausgewiesen.

Der gesamte Planbereich des Bebauungsplans Bramfeld 18 ist in den Bebauungsplan Bramfeld 51 einbezogen. Dies ist erforderlich, weil zahlreiche Änderungen der damaligen Festsetzungen aufgrund heutiger städtebaulicher Zielvorstellungen vorgenommen werden.

### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend mit ein- bis siebengeschossigen Wohnhäusern bebaut. Entlang der Bramfelder Chaussee, der Herthastrasse und des Bramfelder Dorfplatzes befinden sich teilweise in den Erdgeschossen der Gebäude auch Läden und Büros.

An der Bramfelder Chaussee sind im südlichen Teil der Straße eine Kirche mit Pastorat und Gemeindehaus, im nördlichen Abschnitt eine Tankstelle, ein Heimwerkermarkt sowie ein Fernsprech- und Postamt vorhanden. Südlich des Bramfelder Dorfplatzes und westlich der Heukoppel befinden sich 5 gewerblich genutzte Gebäude.

Auf dem Flurstück 6316 an der Herthastrasse steht ein Ärztehaus und südlich davon ein Umspannwerk der Hamburgischen Elektrizitäts-Werke AG. Der Marktplatz ist von einem Kaufhaus, dem Ortsamt Bramfeld, einer Altentagesstätte, der

öffentlichen Bücherhalle und dem Haus der Jugend umgeben. An der Ellernreihe befinden sich Gebäude der Feuerwehr und eine Polizeirevierwache.

Entlang der Steilshooper Allee verläuft ein öffentlicher Grünzug. Auf dem Flurstück 7998 befand sich eine Kleingartenkolonie.

Der südliche Teil des Plangebiets wird von einer 110 kV-Freileitung überquert. Zwischen Heukoppel und Herthastraße und westlich der Marktfläche verläuft eine unterirdische Abwasserleitung.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Allgemeines

Für die unbebauten Flächen zwischen Herthastraße, Ellernreihe, Steilshooper Allee und der Siedlung am Erntingweg wurde ein städtebauliches Gutachten von zwei Architektengruppen durchgeführt. Das aus diesem Gutachten hervorgegangene und weiterentwickelte städtebauliche Konzept ist Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Insgesamt können ca. 280 Wohnungen entstehen.

Der Bebauungsplan berührt wesentliche Belange der Landschaftsplanung. Daher werden in Erweiterung städtebaulicher Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz im Bebauungsplan auch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz festgesetzt.

### 5.2 Reines Wohngebiet

Für das Neubaugebiet südlich der Gemeinbedarfseinrichtungen des Ortskerns sind um Höfe angeordnete Baukörper vorgesehen. Die Höfe öffnen sich

...

zu den angrenzenden Wohnbereichen. Die Gebäude nehmen die am Erntingweg und südlich der Steilshooper Allee vorhandenen Gebäudestrukturen auf. Die Ausrichtung der Wohnhöfe und ihre abgewinkelte Anordnung orientieren sich an der direkten Verbindung zwischen der Marktfläche östlich HerthasträÙe und der geplanten U-Bahn-Haltestelle an der Steilshooper Allee. Die hier entstehende zentrale Zone soll im Bereich der parallel dazu verlaufenden Gebäude durch eine viergeschossige Bebauung hervorgehoben werden. Deshalb werden vier Geschosse zwingend festgesetzt. An den Enden der einzelnen Gebäudegruppen und im südwestlichen Bereich des Neubaugebiets soll nur eine max. dreigeschossige Bebauung entstehen, um eine höhenmäßige Anpassung zur Bebauung am Erntingweg zu erreichen. Außerdem soll ein sinnvoller Übergang der Bebauung gegenüber der Parkanlage und zu den Freiflächen östlich Ellernreihe geschaffen werden. Da das Neubaugebiet der Wohnnutzung vorbehalten bleiben soll, wird überwiegend reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans sind vier nicht bindende Schnittzeichnungen über die vorgesehene Bebauung enthalten.

Dem Bestand entsprechend wird am Krügers Redder und beiderseits des Erntingwegs reines Wohngebiet mit einer ein- und dreigeschossigen Bebauung ausgewiesen.

### 5.3 Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet für Flächen westlich und östlich der Bramfelder Chaussee entspricht dem dort vorhandenen Bestand und läÙt neben dem Wohnen weitere Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere zur Versorgung des Gebiets, zu. Im Hinblick auf die hier bestehenden Nutzungen in den Erdgeschossen wurde die Festsetzung des § 2 Nummer 1 aus dem Bebauungsplan Bramfeld 18 übernommen.

...

Die Festsetzung in § 2 Nummer 3 soll den Fortbestand der vorhandenen Tankstelle westlich der Bramfelder Chaussee (Flurstück 4472) sichern.

Östlich der Bramfelder Chaussee wurde eine bestandsorientierte viergeschossige geschlossene Ausweisung vorgenommen. Westlich der Bramfelder Chaussee wurden die ein- bis siebengeschossigen Ausweisungen des Bebauungsplans Bramfeld 18 übernommen, um hier weiterhin eine der Lage im Ortskern entsprechende städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Im Zusammenhang mit den vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen wurde südlich der öffentlichen Bücherhalle auf einer Teilfläche des Neubaugebiets allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier die Unterbringung von ortsbezogenem Freizeitbedarf und entsprechenden Kommunikationseinrichtungen zu ermöglichen.

#### 5.4 Kerngebiet

Im Bereich zwischen Herthastraße, Bramfelder Chaussee, Bramfelder Dorfplatz und Heukoppel wird in Weiterentwicklung und mit Rücksicht auf den Bestand überwiegend Kerngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung ausgewiesen. Für Flächen entlang der Bramfelder Chaussee und an der Herthastraße wird eine viergeschossige Ausweisung zwingend festgesetzt. Hier soll langfristig eine geschlossene viergeschossige Bebauung entstehen, die das vorhandene Straßenbild aufgreift und ergänzt. Begründet durch die Lagegunst an der Bramfelder Chaussee sollen die tiefen rückwärtigen Grundstücksflächen durch eine zweigeschossige Bebauung genutzt werden.

Für das westlich Heukoppel auf den Flurstücken 6702, 6704 und 6785 befindliche Kaufhaus wird eine Erweiterungsfläche

vorgesehen, damit dem Kaufhaus die Möglichkeit gegeben ist, sein Sortiment entsprechend der Marktlage erweitern zu können. Durch die Festsetzung der östlichen Baugrenze für die Kaufhauserweiterung soll im Bereich der Heukoppel auf den Flurstücken 6785, 6704 und 3048 eine Freifläche gesichert werden. Diese Ausweisung ist notwendig, um im Zusammenhang mit den Freiflächen nördlich des Ortsamts Bramfeld eine angemessene städtebauliche Eingangssituation in den Zentrumsbereich zu gewährleisten. Deshalb müssen die dort befindlichen Gebäude einer Kohlenhandlung beseitigt werden.

Durch die Kaufhauserweiterung entfallen auch die auf dem Flurstück 6704 vorhandenen öffentlich genutzten Stellplätze. Diese sollen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nördlich des Ortsamts neu angelegt werden. Die Gemeinbedarfsfläche wird deshalb entsprechend erweitert, so daß der verbleibende Grundstücksteil der Kohlenhandlung einbezogen werden muß.

#### 5.5 Gewerbegebiet

Das zweigeschossige Gewerbegebiet südlich des Bramfelder Dorfplatzes liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen für Dienstleistungszentren, gehört aber nicht zu den im Bebauungsplan für diese Nutzung bestimmten Flächen. Während die Errichtung von Gewerbebetrieben hier erwünscht ist, würden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe in diesem Bereich die Entwicklung der benachbarten Kerngebietsflächen ungünstig beeinflussen sowie städtebaulich wichtige Entwicklungsimpulse in eine falsche Richtung lenken. Diesem Planungsziel entsprechend wurde für das Gewerbegebiet der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 2).

#### 5.6 Flächen für Gemeinbedarf

Zur Deckung des Bedarfs an Kindertagesheimplätzen für

den Einzugsbereich Bramfeld/Steilhoop ist westlich der Ellernreihe unmittelbar an der Parkanlage eine Fläche für ein Kindertagesheim festgesetzt. Es soll in ein- bis dreigeschossiger Nutzung errichtet werden. Bei der Gestaltung von Außenanlagen soll auf die angrenzende Wohnbebauung Rücksicht genommen werden, um unzumutbaren Lärm von den Wohngebäuden fernzuhalten.

Die westlich Herthastraße und Ellernreihe liegenden Gemeinbedarfseinrichtungen wie Ortsamt, Altentagesstätte, Feuerwehr, Polizei, öffentliche Bücherhalle, Haus der Jugend und das Ecke Steilshooper Allee/Bramfelder Chaussee befindliche Kirchengrundstück werden ihrer Funktion entsprechend als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Durch die gewählten Baugrenzausweisungen werden für diese Einrichtungen geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Das gegenwärtig in Räumlichkeiten an der Bramfelder Chaussee nicht ausreichend untergebrachte Postamt Hamburg 71 benötigt im Bereich des Ortskerns Flächen für die Errichtung eines eigenen Postgebäudes. Dementsprechend wird eine an der Ellernreihe liegende Fläche südlich des Ortsamts Bramfeld als Gemeinbedarfsfläche gesichert. Die Lage des Standorts für ein Postamt ergibt sich aus der Nachbarschaft zu den bestehenden publikumsintensiven Gemeinbedarfseinrichtungen (Polizei, öffentliche Bücherhalle, Ortsamt usw.) im Ortskern Bramfeld und dem Planungsziel einer städtebaulich sinnvollen Konzentration dieser Gemeinbedarfseinrichtungen, abgesetzt von den Wohngebieten.

#### 5.7 Gestaltung der Wohnbebauung auf dem Flurstück 7998

Zur differenzierten Gestaltung der Baukörper können Baugrenzüberschreitungen bis zu 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 3 Nummer 3). Die Gliederung der Baukörper, insbesondere durch Anordnung von Vor- und Rücksprüngen, Balkonen, Loggien und Erkern ist vorgeschrieben worden,

damit die Fassaden aufgelockert werden und die Außenwände nicht monoton wirken. Die Festsetzung über die Verwendung von roten Ziegelmauerwerk ist getroffen worden, damit ein einheitliches Bild innerhalb der neuen Siedlung entsteht und sich die Gestaltung an die in der Umgebung vorwiegend vorhandenen Materialien anpaßt. Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebeldreiecke und Erker können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn rotes Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt (vgl. § 3 Nummer 4).

Durch die Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Dachgeschoß mit Flachdach wird der Eindruck einer niedrigeren Bebauung vermittelt. Für die Außenwände dieses obersten Geschosses ist eine Neigung von 80 Grad festgesetzt, um die gestalterische Einbindung in die vorherrschende Bebauung zu fördern. Oberhalb des letzten Vollgeschosses ist kein Dachraum zulässig (vgl. § 3 Nummer 2).

Im Sinne der Einheitlichkeit wurde für die geneigten Außenwände auch die Verwendung von Dachpfannen vorgeschrieben (vgl. § 3 Nummer 5).

Die nach § 36 Absatz 10 der Hamburgischen Bauordnung zulässigen Höchstwerte für die Errichtung von Drempeln werden in § 3 Nummer 1 beidseitig auf maximal 50 cm begrenzt. Diese Festsetzung erfolgt in der Absicht, die Baukörper in ihrer Erscheinungsform gegenüber den angrenzenden Bebauungen am Erntingweg und südlich der Steilslooper Allee nicht zu massiv und überhöht wirken zu lassen.

Die Sockelhöhe der Wohngebäude wird im Mittel auf 75 cm über den Straßenverkehrsflächen bzw. den mit Gehrechten belasteten Flächen festgesetzt (vgl. § 3 Nummer 6), um die Baukörper

im Zusammenhang mit der Drempeelhöhenbeschränkung zu begrenzen. Das Gelände vor den Häusern soll, damit private Terrassen und Vorgärten von den Verkehrswegen und Stellplätzen deutlich getrennt werden, bis 25 cm unterhalb der Sockelhöhe aufgehöhht werden. Um den privaten Freiraum genügend Entwicklungsfläche zu geben, muß der entstehende Geländesprung mindestens 2,5 m vom Gebäude entfernt sein. Außerdem ist die Ausgestaltung in Form von Stützmauern vorzunehmen, die in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen sind.

#### 5.8 Stellplätze /Standplätze für Müllgefäße

Bedingt durch die hohe bauliche Dichte und zur Vermeidung von stärkeren Belastungen durch Kraftfahrzeuge im Neubaugebiet wird der überwiegende Teil der privaten Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen angeordnet. Die übrigen Stellplätze werden entlang den privaten Wohnwegen und am Ende der Wohngebäude als Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen. Die Stellplatzflächen sind den einzelnen Bauflächen zugeordnet. Auf Flächen am Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Ellernreihe sind auch Gemeinschaftsgaragen möglich.

Die Stellplätze für die Bebauung westlich der Bramfelder Chaussee können zum überwiegenden Teil auf den rückwärtigen Grundstücksflächen als Gemeinschaftsstellplätze untergebracht werden. Die Stellplatzfläche wurde in einem angemessenen Abstand von der Bebauung vorgesehen.

Für die Nutzungen auf der südlich Herthastraße angeordneten Kerngebietsfläche wurde auf dem Flurstück 6316 eine Stellplatzfläche ausgewiesen.

Bei der Errichtung der Gemeinschaftsstellplätze ist besondere Rücksicht auf den erhaltenswerten Baumbestand zu nehmen.

Um den Bedarf an Stellplätzen für bestehende Gebäude und den zusätzlichen Bedarf aus geplanten Bebauungen außerhalb des Flurstücks 7998 decken zu können, sind weitere Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Für die Neubebauung auf dem Flurstück 7998 werden im Bereich der Erschließungsstraße Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße festgesetzt, um eine reibungslose Entsorgung zu gewährleisten, da die mit Gehrechten belasteten Flächen nicht von der Müllabfuhr befahren werden. Durch die Festsetzung einzelner Gemeinschaftsstandplätze für die jeweiligen Gebäudegruppen wird die max. Entfernung zwischen den Hauseingängen und den Gemeinschaftsstandplätzen auf ca. 50 m begrenzt.

#### 5.9 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Straßen sind in ihren vorhandenen Begrenzungen bis auf folgende Ausnahmen übernommen worden:

Die Bramfelder Chaussee ist bis an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit belastet. In den Verkehrsspitzen treten erhebliche Staubildungen auf. Durch Erweiterung des Straßenraums soll ermöglicht werden, die Situation wesentlich zu verbessern. Zu diesem Zweck werden Teile der angrenzenden Flurstücke 4472, 6992, 3044, 3045, 3122, 2938, 2941 bis 2945, 7996 und 2948 in Anspruch genommen. Vorgesehen ist die Erweiterung der Fahrbahn für gesonderte Abbiegefahrstreifen in Richtung Herthastrasse und Bramfelder Dorfplatz sowie eine Verbesserung bzw. Neuordnung der Nebenflächen durch Herrichten von Parkstreifen, Schutzstreifen, Geh- und Radwegen.

...

Die Straßen Bramfelder Dorfplatz, Heukoppel und Ellernreihe dienen vornehmlich der Erschließung von öffentlichen Einrichtungen und sind daher stark frequentiert. Der jetzige Ausbauzustand reicht nicht aus, es fehlen die erforderlichen Radwege sowie Parkstreifen und Busbuchten. Für einen späteren Ausbau dieses Straßenzuges werden die Straßenverkehrsflächen entsprechend festgesetzt.

Innerhalb der zwischen Herthastraße und Heukoppel ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche soll eine autoverkehrsfree Wegeverbindung hergerichtet werden, durch die ein Anschluß der östlich der Straße Heukoppel liegenden Wohngebiete an das Zentrum Bramfeld erfolgen soll.

Die Erschließung des Neubaugebiets erfolgt von der Ellernreihe durch eine 12,0 m bis 17,0 m breite Stichstraße. Dieser Querschnitt beinhaltet eine Fahrbahn von 6,0 m Breite, beidseitige Gehwege von 2,0 m Breite, öffentliche Parkplätze in Senkrecht- und Längsaufstellung sowie an der Westseite der Erschließungsstraße zwischen Kehre und der mit Gehrechten belasteten Fläche einen 2,0 m breiten Pflanzstreifen.

Zwischen dem Ortszentrum und der geplanten U-Bahn-Linie soll durch das neue Wohnquartier eine Fußwegverbindung angelegt werden. Von der östlich Herthastraße angeordneten Marktfläche führt dieser Weg über platzartige Aufweitungen südlich der öffentlichen Bücherhalle in die öffentliche Parkanlage und weiter zum geplanten U-Bahn-Haltepunkt. Im Bereich der Verkehrsflächen soll ein Grünstreifen angelegt werden, der den Fußweg von der Straßenfläche eindeutig abgrenzt und die übergeordnete Bedeutung der Wegebeziehung unterstreicht.

Die Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Marktfläche" ist für eine Mehrzwecknutzung vorgesehen, um zwar vornehmlich als Wochen- und Krammarkt, darüber hinaus auch als öffentlicher Parkplatz (an den Nichtmarkttagen) sowie als Fläche für Volksfeste, Jahrmärkte, Flohmärkte u.ä. Veranstaltungen.

Die aus solchen Nutzungen entstehenden Lärmemissionen können sich störend auf die benachbarten Nutzungen, ins-

besondere die Wohngebiete, auswirken. Hier wären planerische Lärmschutzmaßnahmen nur mit unvertretbar hohem finanziellen Aufwand und unter Inkaufnahme einer gestalterisch unbefriedigenden Lösung möglich. Positiv ist zu berücksichtigen, daß die Marktfläche unmittelbar nur von wenigen empfindlichen Nutzungen umgeben ist und durch die vorhandenen Gebäude eine gewisse Lärmschutzwirkung ausgeht. Insoweit muß bei der Durchführung von lärmemittierenden Veranstaltungen, die im übrigen nur an wenigen Tagen im Jahr stattfinden dürften, Einfluß über vertragliche Regelungen genommen werden. Nach allem wird davon ausgegangen, daß die zeitlich nur gering auftretenden Immissionen zumutbar sind und insgesamt keine erhebliche Störung der Wohnnutzung darstellen.

#### 5.10 Gehrechte

Die Festsetzung von Gehrechten (vgl. § 2 Nummer 7) innerhalb des Neubaugebiets erfolgt, um der Allgemeinheit möglichst kurze und direkte Fußwegverbindungen zwischen der geplanten U-Bahn-Haltestelle, Grünfläche und Markt sowie zwischen den bestehenden und den neuen Wohnquartieren anzubieten. Auf dem Flurstück 2937 wird das bereits im Bebauungsplan Bramfeld 18 mit 5,0 m Breite festgesetzte Gehrecht südlich der Kehre Erntingweg erneut ausgewiesen. Damit soll zu Gunsten der Allgemeinheit auch hier eine Verbindung zu der geplanten U-Bahn-Linie und zu der öffentlichen Parkanlage gesichert werden.

Die in der Mitte des Neubaugebiets liegende platzartige Fläche stellt den zentralen Orientierungspunkt für die geplante Wohnbebauung dar. Von dort aus besteht eine Verbindung in nördliche Richtung zu einer weiteren von Gemeinbedarfseinrichtungen umgebenen platzartigen Fläche.

...

Diese Plätze sind Bestandteile der geplanten fahrverkehrsfreien Verbindung zwischen Marktplatz und geplanter U-Bahn-Linie. Der in Quartiersmitte liegende Platz soll so befestigt werden, daß er auch von Fahrzeugen der Müllabfuhr, des Krankentransports usw. befahren werden kann. Diese Regelung ist notwendig, um den südlich des Hauses der Jugend liegenden Baublock ausreichend ent- und versorgen zu können.

#### 5.11 Geplante U-Bahn-Linie

Die geplante U-Bahn-Linie von Barmbek nach Karlshöhe wird in ihrer nach Süden verschwenkten Trassierung als "vorgesehene unterirdische U-Bahn" gekennzeichnet.

Untersuchungen haben ergeben, daß eine vorwiegend im Tunnel verlaufende Trasse gegenüber der bisher überwiegend im Einschnitt geplanten Trasse als beste Streckenführung anzusehen ist. Im Zusammenhang mit der U-Bahntrasse ist der Bau einer Busumsteige- und einer P+R-Anlage an der Bramfelder Chaussee geplant. Die endgültige Standortentscheidung zu diesen Anlagen wird erst nach Klärung der notwendigen Rahmenbedingungen, insbesondere zur Realisierung der U-Bahn unter Einbeziehung verkehrspolitischer und landschaftsplanerischer Belange, getroffen werden.

#### 5.12 Umspannwerk

Auf dem Flurstück 4534 südlich der Herthastraße wird eine Versorgungsfläche für ein Umspannwerk der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG festgelegt. Die Grundflächenzahl von 0,8 und die Geschoßflächenzahl von 1,6 berücksichtigen bauliche Erweiterungsmaßnahmen infolge von Kapazitätserhöhungen.

...

### 5.13 Lärmschutzmaßnahmen

Auf Grund der hohen verkehrlichen Belastung auf der Bramfelder Chaussee ist ein Immissionsschutz für die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete notwendig. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände aus räumlichen und stadtbildgestalterischen Gründen nicht realisierbar sind, müssen passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen werden. Nach § 2 Nummer 8 sind durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 22 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) nicht berührt, nach welcher bei Errichtung, wesentlicher Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in jedem Fall ein ausreichender Schallschutz für alle Gebäudeseiten vorzunehmen ist. In Fällen von besonders starkem Verkehrslärm (wie im vorstehenden Fall an der Bramfelder Chaussee ermittelt) können für Aufenthaltsräume weitergehende Schallschutzmaßnahmen gefordert werden. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109) maßgebend.

Unzumutbare Beeinträchtigungen der Neubebauung durch den Sportplatz östlich der Ellernreihe (außerhalb des Plangebiets) sind auf Grund der Entfernung nicht zu erwarten.

Von dem Umspannwerk an der Herthastraße entstehen ebenfalls keine Lärmbelastungen für die umliegende Bebauung.

#### 5.14 Öffentliche Grünflächen

Die parallel zur Steilshooper Allee verlaufende Parkanlage ist Teil eines überörtlichen Grünzugs zwischen dem Grüngürtel der Seebek und der Wandse. Sie wird in ihrem Bestand weitgehend übernommen und dient als Erholungsfläche für die im Ortskern wohnende Bevölkerung und als Trenngrün zwischen den Wohngebieten und der stark befahrenen Steilshooper Allee.

Innerhalb der Parkanlage soll südlich des Kindertagesheims ein Spielplatz angelegt werden. Die Lage des Spielplatzes bestimmt sich durch die Absicht, die begrenzenden Freiflächen des Kindertagesheimes zu erweitern und Spielflächen auch den Kindern des Kindertagesheims anzubieten. Außerdem ist durch die von der Wohnbebauung abgerückte Lage nicht zu erwarten, daß unzumutbare Lärmbelastungen für die Bewohner der Wohngebäude entstehen. Zur optischen Abschirmung des Spielplatzes zur Ellernreihe wird an der Ostgrenze des Spielplatzes ein 5,0 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt.

#### 5.15 Begrünungsmaßnahmen

##### 5.15.1 Erhaltungsgebote

Aus stadtgestalterischen Gründen sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher auf dem Kirchengrundstück (räumliche Fassung der historischen Kirche), zwischen der Wohnbebauung am Erntingweg und dem Neubaugebiet (Gliederung von Alt- und Neubebauung), zwischen der Parkanlage und

....

dem Neubaugebiet (Abgrenzung der Bebauung zur Parkanlage) sowie zwischen Erntingweg und Bramfelder Chaussee (räumliche Trennung unterschiedlicher Nutzungen) mit Erhaltungsgeboten belegt. Die durch Bäume und Sträucher gebildeten städtebaulichen Räume prägen den Charakter der einzelnen Flächen und sind deshalb erhaltenswert. Sie haben darüber hinaus eine ökologische Funktion. Um eine langfristige Sicherung des Baumbestands zu erreichen, ist ein Verbot von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen aufgenommen worden (vgl. § 2 Nummer 9). Dadurch wird erreicht, daß Schädigungen im Wurzelbereich der mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume weitgehend ausgeschlossen werden.

#### 5.15.2 Anpflanzungsgebote

Zur optischen Abschirmung der Gemeinschaftsstellplätze westlich der Bramfelder Chaussee gegenüber der außerhalb des Plangebiets liegenden Wohnbebauung am Mönchskamp wird entlang der Westgrenzen der Flurstücke 6894 und 6992 ein 3,0 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt.

Um die enge Nachbarschaft zwischen Wohnbebauung und offenen Gemeinschaftsstellplätzen im Neubaugebiet erträglich zu gestalten, wird in § 3 Nummer 7 vorgeschrieben, daß je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Der Abstand der Bäume darf 15 m nicht überschreiten. Ziel dieser Festsetzung ist es, ein grünes, geschlossenes Dach über den Stellplatzflächen zu erreichen. Dafür ist ein Kronenschluß der Bäume erforderlich, der bei dem festgesetzten Baumabstand erreicht werden kann. Darüber hinaus sind zur gestalterischen Einbindung der Gemeinschaftsstellplätze im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße und südlich des Hauses der Jugend, an den Eckbereichen der Gemeinschaftsstellplätze, Anpflanzungsgebote für Einzelbäume festgesetzt worden.

Als Schutzmaßnahme für den Wurzelbereich der zu pflanzenden Bäume sind Mindestflächen von 12 m<sup>2</sup> offenen Bodens als Vegetationsflächen auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen anzulegen (vgl. § 3 Nummer 7). Diese sind wichtige Bereiche für den Luftaustausch im Boden, die Versickerung von Oberflächenwasser und damit auch für die Wasserversorgung der Bäume.

Die Anordnung eingeschossiger Garagen an der Ellernreihe soll durch eine Begrünung mit Schling- oder Kletterpflanzen gestalterisch aufgelockert werden (vgl. § 3 Nummer 8). Der Pflanzenabstand ist so gewählt, daß bereits nach 2 bis 4 Vegetationsperioden ein nahezu vollständiger Bewuchs erreicht wird.

Zur Sicherung einer dauerhaften und entwicklungsfähigen Begrünung auf den Tiefgaragen wird eine Mindeststärke von 50 cm für eine durchwurzelbare Überdeckung festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Mindeststärke garantiert auch über eine längere Trockenzeit hinweg ohne zusätzliche Bewässerungsmaßnahmen, daß keine nachhaltigen Schäden an der Vegetation auftreten. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen. Diese Regelung wurde getroffen, um ein dauerhaftes Gedeihen und eine sichere Standfestigkeit von Bäumen auf Tiefgaragen bei entsprechender Durchwurzelungstiefe zu erreichen. Zum Schutz der Dichtungsbahnen sollen nur flachwurzelnde Baumarten verwendet werden.

Für die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen standortgerechte einheimische Arten verwendet werden, damit sie neben ihren gestalterischen Wirkungen auch für einheimische Tierarten als Lebensraum dienen können. Diese Festsetzung dient dem Artenschutz, weil einheimische Pflanzen und Tiere auf entsprechende Lebensräume angewiesen sind. Außerdem dient diese in § 2 Nummer 11 getroffene

ne Bestimmung und die Festlegung von Mindestgrößen (vgl. § 2 Nummer 10) für klein- und großkronige Bäume dem Ziel, eine optimale landschaftsgestalterische Einbindung des Baugebiets zu erreichen.

Die Verwendung der angegebenen Baumgrößen, mit einem Stammumfang von 14 cm für kleinkronige Bäume bzw. 20 cm für großkronige Bäume in jeweils 1 m über dem Erdboden, ergibt schon nach kurzer Zeit ein Grünvolumen, das auch positive Wirkung auf das Kleinklima (Schatten, Luftfeuchtigkeit und Kühlung aufgeheizter Luft im Sommer) hat.

#### 5.15.3 Zuordnung der Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen in § 3 Nummern 7 und 8 erfolgen auf Grund einer städtebaulichen Abwägung nach dem Bundesbaugesetz. Ihre Ausgestaltung erfahren sie auf Grund des § 6 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 4 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes. Die Festsetzungen in § 2 Nummern 5, 6 und 9 bis 12 erfolgen ausschließlich auf der Grundlage des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 5.16 Sicherung des Wasserhaushalts/Oberflächenentwässerung

Die im Plangebiet vorhandene Vegetation ist von den gegenwärtigen Grundwasserständen abhängig und würde bei einer Absenkung des Grundwasserspiegels gefährdet sein. Deshalb sind im Bereich der auf dem Flurstück 7998 festgesetzten Tiefgaragen bauliche und technische Maßnahmen, die eine Absenkung des Grundwasserspiegels bewirken, ausgeschlossen worden (vgl. § 2 Nummer 5).

Sollten die Tiefgaragensohlen an das Grundwasser herantreten, so sind technische Möglichkeiten zur Sohlenabdichtung vorzusehen, die das Grundwasser nicht gefährden; hierzu gehört insbesondere die Ausbildung von Wannen.

...

Für den Bereich der Neubebauung soll das anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit im Gebiet selbst wieder zur Versickerung gebracht werden, um die Grundwasser- verhältnisse so wenig wie möglich zu verändern. Deshalb ist für einen Teil der Bebauung die Oberflächenentwässerung über offene Gräben vorgesehen. Für die Grabenentwässerung soll als Vorflut eine Sickerfläche innerhalb der Parkanlage angelegt werden. Für die Oberflächenentwässerung ist der erforderliche Flächenbedarf im Plan unverbindlich vorgemerkt.

Um die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers gering zu halten, werden für die privaten Gehwege und Stellplätze auf dem Flurstück 7998 wasser- und luftdurchlässige Materialien vorgeschrieben und bodenversiegelnde Befestigungen (Betonunterbau, Fugenverguß u.ä.) ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 12). Diese Maßnahme soll sicherstellen, daß der Grundwasserstand nicht absinkt und zu Schädigungen des wertvollen Baumbestands im Neubaugebiet selbst und in der angrenzenden Parkanlage führt.

#### 5.17 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).

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

Durch den Bebauungsplan werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Bramfeld 18 vom 5. Juni 1972

(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 98) aufgehoben.

Die vorgesehene unterirdische U-Bahn mit ihrer im Ortskern Bramfeld geplanten Abstellanlage ist als unverbindliche Vormerkung in den Bebauungsplan übernommen worden. Die verbindliche Festsetzung der hierfür erforderlichen Flächen erfolgt erst auf Grund eines gesonderten Planfeststellungsverfahrens nach § 28 des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bundesgesetzblatt I Seite 241).

Der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335). Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 239 700 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 47 700 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 7 800 m<sup>2</sup>), für Parkanlagen mit Spielplatz etwa 31 000 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 3 800 m<sup>2</sup>), für Gemeinbedarfsflächen etwa 30 500 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 7 500 m<sup>2</sup>) und für Versorgungsflächen etwa 2 200 m<sup>2</sup> benötigt.

Teilweise noch im privaten Besitz befindliche Flächen müssen durch die Freie und Hansestadt erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Sielbau, die Herrichtung der Grünflächen/Spielplatz, den Bau der Oberflächenentwässerung, den Bau des Kindertagesheims, den Bau der U-Bahn und die Verlagerung eines Betriebs entstehen.

#### 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 Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zu Gunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z.B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug).

Soweit nicht Hamburg, sondern ein anderer als Begünstigter für neue öffentliche Flächen ausgewiesen ist oder wenn

...

Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung 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 in das Bezirksamt Wandsbek.