

Archiv

**Begründung
zum Bebauungsplan Bramfeld 57**

8. März 1994

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Bebauungsplan-Verfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 2/90 vom 15. März 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 526) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 4. September 1990 und 17. Mai 1991 (Amtlicher Anzeiger 1990 Seite 1630, 1991 Seite 1117) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs über die Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen wurde beachtet.

Neben der städtebaulichen Planung wird ein Grünordnungsplan nach den Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), erstellt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Neunund-

achtzigsten Änderung stellt Flächen für Bahnanlagen und Wohnbauflächen dar. Südlich der Flächen für Bahnanlagen sind Sonderbauflächen, die nicht oder nur geringfügig bebaut werden sollen, mit der Kennzeichnung „Einrichtung für den Umweltschutz“ dargestellt. Die Straße Karlshöhe ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan soll auf den städtischen Flächen des ehemaligen Staatsgutes Farmsen den Bau von Einfamilienhäusern und Geschoßwohnungen ermöglichen. Außerdem sollen Flächen für ein Umweltzentrum mit integriertem Landschaftspflegehof gesichert werden. Im Zusammenhang mit der Wohnbebauung soll eine Sammelheizanlage mit Solarenergie-Nutzung und Erdwärmespeicher als Pilotprojekt realisiert werden.

Die Ausweisungen des Bebauungsplans entsprechen den Aussagen des Programmplan-Entwurfs Bramfeld vom Dezember 1988.

4. Angaben zum Bestand

Das Flurstück 8355 wird zur Zeit als Pferdekoppel genutzt. Auf dem Flurstück 8367 befinden sich das zum ehemaligen Staatsgut gehörende Gesindehaus, eine Unterkunft für Asylbewerber sowie eine Obstwiese. Das Flurstück 8368 wird von dem Verein Umweltzentrum genutzt. Dort stehen das ehemalige Gutshaus, ein Stall und eine Scheune. Auf dem südlichen Teil des Flurstücks 8368 befindet sich ein Wald.

Durch das Plangebiet verläuft parallel zur Straße Karlshöhe eine 110 kV-Freileitung.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Im Rahmen des Wohnungsbauprogramms des Senats werden in Weiterentwicklung der vorhandenen Einfamilienhausbebauung am Carsten-Reimers-Ring Flächen des ehemaligen Staatsguts Farmsen für eine Einfamilienhausbebauung in Form von Reihen- und Gartenhofhäusern festgesetzt. Ferner ist in einem Teilbereich die Möglichkeit zum Geschoßwohnungsbau gegeben.

Im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption für den Bereich Karlshöhe ist in den angrenzenden Bebauungsplänen eine zunehmende bauliche Verdichtung zum Bereich Carsten-Reimers-Ring/Karlshöhe hin vorgesehen, die auf dem Grundprinzip einer größeren Baudichte an den Haupteerschließungsstraßen beruht.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf zwei pro Gebäude soll den Einfamilienhauscharakter des Gebiets sicherstellen. Auf den am Carsten-Reimers-Ring gelegenen Grundstücken wird von der Beschränkung abgesehen, um hier Geschoßwohnungsbau zu ermöglichen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Kindertagesheim so nach Osten verlagert, daß senkrecht zum Carsten-Reimers-Ring eine Gebäudezeile angeordnet werden kann. Die Baugrenzen der Gebäude halten einen Sicherheitsabstand zu der parallel zur Straße Karlshöhe verlaufenden 110 kV-Freileitung von 30 m zur Vermeidung von Gesundheitsschäden durch elektromagnetische Felder ein. Auf Teilflächen wird eine geschlossene Bauweise und eine Geschoßflächenzahl bis zu 1,0 festgesetzt, um eine dem Wohnungsbedarf angemessene, größere bauliche Dichte zu erzielen. Die nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), zulässige Geschoßflächenzahl von 1,2 wird jedoch nicht ausgeschöpft, um eine gegenüber der benachbarten Bebauung unverhältnismäßig hohe Dichte zu vermeiden. In Anlehnung an das nördlich angrenzende Wohngebiet ist eine bis zu dreigeschossige Bebauung zulässig; sie ist vertretbar, um entlang des Carsten-Reimers-Rings (Haupteerschließungsstraße) eine städtebauliche Leitlinie zur Verbindung von zwei Siedlungsräumen zu schaffen. Insgesamt ist eine Verdichtung entlang des Carsten-Reimers-Rings günstig hinsichtlich der hier vorhandenen bzw. geplanten Infrastruktur (kurze Wege zur Straße Karlshöhe und zur Bushaltestelle, Kindertagesheim).

Die Bebauung erfolgt parallel zum Carsten-Reimers-Ring, um den Straßenraum einzufassen und die den Gebäudezeilen zugeordneten Freiflächen von der Straße abzuschirmen. Die Freiflächen können nach Süden orientiert werden, wodurch bessere Möglichkeiten zur Sonnenenergienutzung gegeben sind. Für die Gebäude des östlichen Wohngebiets sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 Grad bis 50 Grad festgesetzt. Damit soll erreicht werden, daß der nach Süden orientierte Dachflächenanteil ausreichend dimensioniert ist, um die in diesem Teilbereich für die örtliche Wärmeversorgung vorgesehenen Sonnenkollektoren aufzunehmen. Im Zusammenhang mit der Sonnenenergienutzung steht auch die Festsetzung der Firstrichtung und die Stellung der Gebäude in Ost-West-Richtung sowie die Vormerkung einer für den Erdwärmespeicher benötigten Fläche (siehe 5.9).

Auf Grund von Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung wurde für das Wohngebiet südlich

des vorgesehenen Rückhaltebeckens anstelle bisheriger Festlegungen von Baukörpern eine Bauflächenausweisung vorgenommen, um hier die Realisierung eines ökologischen Siedlungsprojekts in unmittelbarer Nähe des Umweltzentrums zu ermöglichen.

Für die Gebäude im nördlichen reinen Wohngebiet sind Satteldächer mit einer Neigung von 30 Grad bis 40 Grad festgesetzt. Hiermit soll eine Orientierung der Dachneigung an die nördlich benachbarte Reihenhausbebauung erreicht werden.

In Anlehnung an die vorhandenen Gartenhofhäuser am Erich-Kästner-Ring (außerhalb des Plangebiets) sollen in dem angrenzenden Bereich eingeschossige Gartenhofhäuser entstehen.

5.2 Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 11). Damit soll erreicht werden, daß der in diesem Bereich vorherrschende Wohngebietscharakter nicht durch Baulichkeiten für Verwaltungen, Tankstellen und andere gewerbliche Einrichtungen beeinträchtigt wird, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen der Wohnruhe führen können.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf einer kleinen Teilfläche an der nördlichen Plangebietsgrenze und in zentraler Lage der Siedlung anstelle reinen Wohngebiets nunmehr allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier den Bau eines evangelischen Pastorats mit angeschlossener Wohnung zu ermöglichen.

Eine Realisierung der Bebauung im Bereich südlich des Gesindehauses kann nur langfristig erfolgen. Es ist eine Flächenausweisung getroffen worden, um zu gegebener Zeit eine den zukünftigen Wohnbedürfnissen entsprechende Bauform zu ermöglichen.

Die Baugrenzen halten einen Sicherheitsabstand zu der parallel zur Straße Karlshöhe verlaufenden 110 kV-Freileitung von 30 m zur Vermeidung von Gesundheitsschäden durch elektromagnetische Felder ein.

5.3 Umweltzentrum

Das Sondergebiet „Umweltzentrum“ dient der Unterbringung von Einrichtungen des Landschaftspflegehofes Karlshöhe. Auf den überbaubaren Flächen sind Räume für die Verwaltung des Umweltzentrums, für Information und Verkauf sowie eine kleine Restauration mit zugehörigen Betriebsräumen, weiterhin Räumlichkeiten für Werkstätten, Stall- und Scheunennutzungen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Erschließungsanlagen, gartenbauliche und landwirtschaftliche Nutzungen sowie Anlagen und Einrichtungen zur Demonstration umweltfreundlicher Technologien zulässig (vgl. § 2 Nummer 7).

Die Aufgaben des Umweltzentrums sind u. a.:

- Information und Beratung von Bürgern;
- Durchführung von Fortbildungsveranstaltungen für alle Alters- und Interessengruppen;
- Demonstration von Methoden einer naturgemäßen Landschaftspflege in der Kulturlandschaft;
- Gestaltung, Vermehrung und Betreuung von Kleinbiotopen;
- Demonstration ökologisch sinnvoller Technologien;

— Haltung von Nutztieren für pädagogische und landschaftspflegerische Zwecke.

Die Fläche des Umweltzentrums stellt mit einer Ausweisung von 9,5 ha einen Kompromiß dar zwischen den Belangen des Wohnungsbaus und der Notwendigkeit, Einrichtungen für die allgemeine Umwelterziehung zu schaffen. Die Zuordnung der Flächen im Plangebiet zugunsten des Umweltzentrums bzw. des Wohnungsbaus ergibt sich aus einem landschaftsplanerischen Gutachten vom Mai 1983, wonach die unter ökologischen Aspekten empfindlichsten Bereiche unbebaut bzw. unversiegelt bleiben sollen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte ist eine weitere Inanspruchnahme von Flächen des Umweltzentrums für Erschließungsmaßnahmen im Rahmen der neuen Wohnbebauung nicht mehr vertretbar; auch eine Bereitstellung örtlich anderer Flächen für das Umweltzentrum ist nicht möglich.

Mit der Fläche des Umweltzentrums sind zwei vorhandene ein- und zweigeschossige Gebäude des ehemaligen Staatsgutes sowie zwei neu zu errichtende eingeschossige Wirtschaftsgebäude als überbaubare Flächen festgesetzt worden. Anfang 1992 wurde die 1988 abgebrannte Scheune innerhalb des nördlich ausgewiesenen Baukörpers wieder aufgebaut. Die erforderlichen Stellplätze sollen im Sondergebiet angelegt werden, da weitere Flächen für eine Stellplatznutzung dem Umweltzentrum nicht zur Verfügung gestellt werden können. Der bei wenigen größeren Veranstaltungen auftretende Mehrbedarf wäre auch bei zusätzlichen Flächenausweisungen nicht abzudecken. In diesen zeitlich beschränkten Fällen müssen Fahrzeuge weiterhin auch in der Umgebung des Umweltzentrums abgestellt werden.

Die für die Landwirtschaft und als Wald festgesetzten Flächen sind dem Umweltzentrum zugeordnet, um die Realisierung der Aufgaben auch flächenmäßig sicherzustellen. Insbesondere sind Flächen für die Demonstration naturnaher Methoden des Gartenbaus, für eine Wildstaudenzucht, für die Haltung von Tieren (die in der Landschaftspflege eingesetzt werden sollen), die Kompostierung und für die Sicherung und Vermehrung alter wertvoller Obstsorten erforderlich. Die näheren Festlegungen hierzu enthält der Grünordnungsplan Bramfeld 57. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind Gewächshäuser nur auf der mit „(a)“ bezeichneten Fläche zulässig; auf der mit „(b)“ bezeichneten Fläche ist ein Verkaufsraum zulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Der Verkaufsraum dient vornehmlich zur Veräußerung der hier erzeugten Produkte. Die Festsetzungen erfolgen in der Absicht, die Überbauung der Freiflächen auf ein angemessenes Maß einzuzugrenzen.

5.4 Fläche für Gemeinbedarf

Im Nordwesten des Plangebiets ist eine Gemeinbedarfsfläche für den Bau eines zweigeschossigen Kindertagesheims und dazugehöriger Spiel- und Aufenthaltsbereiche ausgewiesen. Da im Norden von Bramfeld eine Unterversorgung an Kindertagesheimplätzen besteht, soll das zentral gelegene Kindertagesheim dazu beitragen, den durch die Neubebauung und durch die bestehenden Wohngebiete in der Umgebung hervorgerufenen Bedarf an Heimplätzen zu decken. Insgesamt ist die Schaffung von etwa 100 Kindertagesheimplätzen in ca. fünf Gruppen vorgesehen.

Auf Grund von Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung ist die Fläche des Kindertagesheims, die zunächst von der 110 kV-Leitung tangiert wurde, nach Osten verlagert worden. Die hier ursprüng-

lich ausgewiesenen Reihenhäuser werden durch eine Wohnbebauung am Ostrand der ursprünglich vorgesehenen Kindertagesheimfläche kompensiert.

Um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch spielende Kinder auf den Flächen des Kindertagesheims gering zu halten, ist entlang der Nord- und Ostgrenze des Kindertagesheims auf einer Breite von fünf Metern ein Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

5.5 Gestalterische Anforderungen

Für die Wohnbebauung werden folgende Gestaltungsvorschriften festgesetzt, damit sich die Gebäude städtebaulich und gestalterisch in die Umgebung einfügen:

- Staffelgeschosse sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Diese Festsetzung erfolgt, um die gebietstypische Baukörperform zu erhalten.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuserbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu 1,5 m zugelassen werden (§ 2 Nummer 2). Hiermit wird innerhalb eines einheitlichen Gestaltungsrahmens eine größere Flexibilität bei der Bauplanung ermöglicht.
- Die Oberkante der Erdgeschoßfußböden darf nicht höher als 80 cm über dem öffentlichen Gehweg liegen (§ 2 Nummer 3). Hiermit soll die Höhenentwicklung der Baulichkeiten eingegrenzt werden.
- Die Drempehhöhe von Gebäuden wird beidseitig auf 50 cm begrenzt. In den mit „①“ bezeichneten reinen Wohngebieten südlich Carsten-Reimers-Ring sind Drempe unzulässig (§ 2 Nummer 4). Diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, in dem bezeichneten Gebiet mit Rücksicht auf die angrenzenden Freiflächen und die vorhandene Bebauung die Dachgeschoßhöhe und damit auch die Gesamthöhe der Gebäude zu beschränken.
- Reihenhauseinheiten dürfen eine Länge von 55 m nicht überschreiten (§ 2 Nummer 5), um eine im Verhältnis zur umgebenden Bebauung angemessene Auflockerung der Baukörper zu gewährleisten.
- Im reinen Wohngebiet sind die Wohngebäude in den mit „①“ bis „⑦“ bezeichneten zusammengehörigen Gebäudegruppen jeweils unter der Verwendung einheitlicher Materialien, Farben und Dachformen zu errichten (vgl. § 2 Nummer 6). Es ist beabsichtigt, diese Festsetzung in einem Gestaltungsrahmen und Bauträgerwettbewerb zu konkretisieren.
- Entlang der Ostseite der Straße Karlshöhe ist als Einfriedigung nur ein schmiedeeiserner Zaun zulässig; Veränderungen und Ergänzungen dürfen nur so vorgenommen werden, daß die gestalterische Einheit dieser historischen Anlage erhalten bleibt (§ 2 Nummer 20). Der schmiedeeiserne Zaun zur Straße ist Teil der historischen Anlage und soll erhalten bleiben.

5.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die privaten Kraftfahrzeuge sind im wesentlichen in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen.

Die für die Geschoßwohnbauten erforderlichen Stellplätze werden überwiegend innerhalb der Straßenverkehrsflächen in zusammengefaßten Anlagen an den Stirnseiten der Gebäude zusammengefaßt. Damit soll, soweit möglich,

4

eine Beeinträchtigung der Vorgärten und des Straßenbildes am Carsten-Reimers-Ring sowie der rückwärtigen Gartenbereiche vermieden werden. Die genaue Zuordnung der einzelnen Stellplätze zu den jeweiligen Gebäuden soll im Rahmen grundstücksvertraglicher Regelungen vorgenommen werden.

Die Errichtung von Garagen ist nur auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig (§ 2 Nummer 13), um die Garten- und Vorgartenbereiche gestalterisch nicht zu beeinträchtigen sowie eine bessere Einbindung der Bebauung in die umgebenden Freiräume zu erreichen. Diese Festsetzung ist insbesondere wegen der hier festgelegten hohen Baudichte erforderlich. Als Folge der Verlagerung des Kindertagesheims nach der öffentlichen Auslegung ist unter der 110 kV-Freileitung eine Garagenanlage festgesetzt worden. Durch einen festgesetzten Pflanzstreifen werden die Garagen gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung fast vollständig abgeschirmt. Um Beeinträchtigungen insbesondere für die nördlich des Carsten-Reimers-Rings gelegenen Grundstücke zu vermeiden, soll die Zahl der Stellplätze auf maximal 16 begrenzt werden.

Die Festsetzungen zum Ausschluß von Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung und von Stellplätzen sollen zu den öffentlichen Grünflächen Freiräume sicherstellen, um eine optische Erweiterung der Grünbereiche zu erzielen. Dies gilt vor allem entlang des Ost-West-Grünzugs mit seiner übergeordneten Bedeutung, im Verlauf der sehr schmalen Grünverbindung am südöstlichen Rand des Plangebiets sowie im allgemeinen Wohngebiet südlich der Gesindehausfläche in unmittelbarer Nachbarschaft sensibler Bereiche, wie dem Erhaltungsbereich des ehemaligen Gesindehauses und dem Wäldchen.

Im Sondergebiet „Umweltzentrum“ darf die Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu 100 vom Hundert (v. H.) überschritten werden. Im Erhaltungsbereich des allgemeinen Wohngebiets darf die Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu 150 v. H. überschritten werden (§ 2 Nummer 14). Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen um mehr als die nach Baunutzungsverordnung zugelassenen 50 v. H. für die genannten Anlagen wird ermöglicht, um im Sondergebiet „Umweltzentrum“ und im Erhaltungsbereich des allgemeinen Wohngebiets die vorhandenen und noch erforderlichen Nebenanlagen zu sichern. Dies ist vertretbar, weil nach dem Grünordnungsplan Bramfeld 57 Gehwege und Stellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten sind.

Für die Wohnbebauung werden im Bereich der Erschließungsstraßen Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter vorgesehen, um eine reibungslose Entsorgung zu sichern. Diese Festsetzung ist dort notwendig, wo Erschließungswege nicht von der Müllabfuhr befahren werden können. Die Zuordnung der Gemeinschaftsstandplätze zu den Bauflächen erfolgt durch Buchstaben.

5.7 Erhaltung baulicher Anlagen

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches

Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 10).

Das Plangebiet wird städtebaulich entscheidend geprägt durch die Hofanlage des ehemaligen Staatsgutes Farmsen. Im einzelnen sind an Baulichkeiten noch der villenartige um 1880 errichtete Putzbau des Herrenhauses, ein langgezogener Pferdestall mit unverputztem Ziegelmauerwerk sowie das südlich des Hofes liegende aus Ziegeln gemauerte ehemalige Gesindehaus vorhanden, das Anfang des 19. Jahrhunderts erbaut wurde. Der Gutshofcharakter wird durch zum Teil gut erhaltenes Kopfsteinpflaster unterstrichen. Über die städtebauliche Bedeutung des Ensembles hinaus sind die noch vorhandenen Gebäude auch kulturhistorisch schutzwürdig, da diese Anlage — zusammen mit der Allee, der Obstbaumwiese und dem Wäldchen — als einzige noch verbliebene dieser Art im Raum Wandsbek von der ehemals betriebenen Gutswirtschaft zeugt.

5.8 Straßenverkehrsflächen

Die das Plangebiet im Westen begrenzende Straße Karlshöhe wird entsprechend ihrem Ausbauzustand übernommen.

Die neuen Wohnbauflächen werden über eine Erschließungsstraße direkt an den westlichen Teil des Carsten-Reimers-Rings angeschlossen, um die erforderlichen Fahrwege für die künftigen Bewohner gering zu halten und die bestehenden Wohngebiete nicht durch zusätzlichen Fahrverkehr zu beeinträchtigen. Im Osten des Plangebiets schließt die Straße an das bestehende Anschlußstück des Carsten-Reimers-Rings an.

Die weitere Erschließung erfolgt weitgehend in Form von befahrbaren Wohnwegen. Die Zufahrt zum Umweltzentrum kann für die Erschließung des östlichen Baugebiets nicht genutzt werden, da die Allee für den Ausbau als Sammelstraße zu schmal ist und darüber hinaus durch diese Maßnahme wertvolle Biotopflächen mit Vorkommen gefährdeter Tiere (Amphibien) zerstört bzw. beeinträchtigt würden. Die zusätzliche Verkehrsbelastung auf dem westlichen Abschnitt des Carsten-Reimers-Rings ist noch vertretbar, da der Carsten-Reimers-Ring wegen der beabsichtigten Fortführung der Wohnbebauung als Sammelstraße konzipiert worden ist. Die zu erwartenden Verkehrsstärken liegen deutlich unter einer oberen Toleranzgrenze von 500 Fahrzeugen/Spitzenstunde für Sammelstraßen im Anschlußpunkt an das höherrangige Straßennetz. Unter Zugrundelegung von Erfahrungswerten ist die heutige und die künftige Verkehrsbelastung im Einzugsbereich des Carsten-Reimers-Rings überschlägig so ermittelt worden, daß sich in der morgendlichen Spitzenstunde ein Verkehrsaufkommen von maximal etwa 450 Fahrzeugen ergibt. Da sich diese Größenordnung auf den Bereich der Einmündung in die Straße Karlshöhe bezieht, nimmt der Verkehr auf dem Carsten-Reimers-Ring nach Osten hin entspre-

chend ab und führt zu etwa 300 Fahrzeugen/Spitzenstunde unterhalb der Einmündung der neuen Erschließungsstraße.

Die Erschließungsstraße führt in einem Bogen am nordöstlichen Rand des Umweltzentrums vorbei und mündet gegenüber dem Flurstück 7681 (außerhalb des Plangebiets) in den Carsten-Reimers-Ring. Die Straße durchschneidet zwei im Bebauungsplan ausgewiesene Grünzüge; deshalb soll die Straßenverkehrsfläche möglichst gering dimensioniert (Regelquerschnitt der Fahrbahn 5 m) und einer besonderen Gestaltung unterzogen werden (Pflasterung, Ausbildung von Engstellen an Fußwegquerungen, Baumpflanzungen). Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird entlang der Erschließungsstraße des östlichen Wohngebiets ein 4 m breiter Graben erforderlich. Dieser ist im Querschnitt der Erschließungsstraße entsprechend berücksichtigt worden.

Für die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets an der Straße Karlshöhe und des reinen Wohngebiets südlich des vorgemerkten Rückhaltebeckens sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (vgl. § 2 Nummer 12).

Der nördliche Teil der Wohnbauflächen wird über 6 bis 7 m breite befahrbare Wohnwege und Wohnhöfe erschlossen. Diese Wege sollen als Mischflächen (keine Trennung von Fahr- und Fußwegen) ausgebildet werden. In den Wohnhöfen im nordwestlichen Wohngebiet sollen hinter den vorgesehenen Stellplätzen aus Gründen der Verkehrssicherheit zusätzliche Gehwegflächen entstehen.

Auf Grund von Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung wurde der im Südosten des Plangebiets an das Flurstück 7316 (außerhalb des Plangebiets) angrenzende befahrbare Wohnweg in die Wohnbaufläche einbezogen und die notwendige Wegeverbindung in ein Gehrecht geändert. Die Erschließung der in diesem Bereich ausgewiesenen Bebauung soll durch einen sogenannten Pfeifenstiel erfolgen.

Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 9). Mit der Anlegung der Wege soll der Allgemeinheit die Möglichkeit gegeben werden, fahrverkehrsfreie Verbindungen zwischen den geplanten und vorhandenen Wohngebieten sowie zu den Parkanlagen zu nutzen.

5.9 Energieversorgung

In Verbindung mit dem geplanten Sonnenenergie-Pilotprojekt wird auf dem Flurstück 8355 zur Sicherung der örtlichen Wärmeversorgung eine Fläche für einen unterirdischen Wärmespeicher der Hamburger Gaswerke gekennzeichnet. Da das Pilotprojekt im östlichen Wohngebiet vorgesehen ist, soll hier der erforderliche Langzeit-Wärmespeicher möglichst zentral angeordnet werden. Der Wärmespeicher soll vollständig im Erdreich liegen; sein Durchmesser beläuft sich auf etwa 28 m. Über den Wärmespeicher, der durch Sonnenkollektoren gespeist wird, können etwa 50 v. H. des Wärmebedarfs für das östliche Wohngebiet gedeckt werden. Die für die Speisung des Wärmespeichers erforderlichen Sonnenkollektoren sollen auf den nach Süden geneigten Dachflächen des östlichen Wohngebiets untergebracht werden. Die Speicher-oberfläche kann voll genutzt werden, wenn eine ausrei-

chende statische Belastbarkeit, Abdeckung mit Mutterboden sowie Begrünungsmaßnahmen sichergestellt werden. Die genaue Lage und Ausführung des Wärmespeichers bestimmt sich nach dem Baugenehmigungsverfahren.

Ein Heizkessel liefert die restliche Wärme zu. Das hierfür benötigte Heizhaus soll südöstlich des Speichers angeordnet werden. Seine genaue Lage soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Störende Lärm- und Schadstoffemissionen im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Die Anfahrbarkeit der Wärmespeicherfläche und des Heizhauses wird von dem östlich angrenzenden befahrbaren Wohnweg gesichert.

Die Sicherung der für das Energiekonzept notwendigen Anlagen soll durch Grundstücksverträge erfolgen.

5.10 Grünfläche

Ein Grünzug mit Fuß- und Radweg zwischen dem nördlichen Wohnbaugbiet und dem Umweltzentrum soll die Lücke in der West-Ost-Verbindung zwischen Ohlsdorfer Friedhof und Berner Au schließen. Der Grünzug findet Anschluß an einen weiteren, die Wohnbebauung in Nord-Süd-Richtung durchquerenden Grünzug, der die nördlich und südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Wege miteinander verknüpft. Die Grünflächen gliedern in ihrer Gesamtheit die Wohnbaugebiete, verbinden diese miteinander und binden das Umweltzentrum in das Grün- und Freiraumsystem von Bramfeld ein.

Innerhalb der von Norden nach Süden verlaufenden Parkanlage ist eine Fläche als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen, um vor allem für Kinder der mittleren Altersgruppen (6 bis 12 Jahre) Spielmöglichkeiten anzubieten. Der Spielplatz deckt einen Teil des Bedarfs an Spielmöglichkeiten im Stadtteil Bramfeld und im Bebauungsplangebiet; in der näheren Umgebung des Plangebiets stehen bis auf kleine Spielbereiche in einem östlich angrenzenden Grünzug und dem planungsrechtlich nicht gesicherten Spielplatz am Rückhaltebecken Blakshörn keine öffentlichen Spielflächen zur Verfügung. Der vorgesehene Spielplatz ist zentral im neuen Wohngebiet angeordnet und ermöglicht den Kindern gefahrloses Spielen in günstiger Nähe zu den Wohnungen. Der Spielplatz wird an seinem nördlichen und östlichen Rand durch die festgesetzten 5 bzw. 3 m breiten Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern abgeschirmt, um unzumutbare Beeinträchtigungen für die Anwohner zu vermeiden. Lärmin-tensivere Spielzonen sollen im südlichen und westlichen Bereich des Spielplatzes eingerichtet werden.

5.11 Begrünungsmaßnahmen

Im allgemeinen Wohngebiet an der Straße Karlshöhe sind die zum Sondergebiet „Umweltzentrum“ orientierten Außenwände der Gebäude zu begrünen (§ 2 Nummer 15). Diese Festsetzung ist erforderlich, um der besonderen städtebaulichen Situation des ehemaligen Gutshofs im offenen Landschaftsraum Rechnung zu tragen. Über die Art der Begrünung enthält der Grünordnungsplan Bramfeld 57 nähere Angaben.

In den Wohngebieten sind die an öffentlich zugängliche Flächen angrenzenden Grundstückseinfriedigungen nur als Hecken zulässig (§ 2 Nummer 16). Hierdurch soll eine einheitliche Gestaltung innerhalb der Wohnbauflächen und eine Anpassung an die mit Hecken eingefriedeten Grundstücke der dem Bebauungsplangebiet westlich

benachbarten Wohnbebauung erzielt werden. Wegen der hohen Baudichte soll die Festsetzung auch dazu beitragen, zusätzliche Versiegelungen, etwa durch Mauersockel, zu vermeiden und zu den öffentlichen Freiräumen hin grüne Übergangsräume zu schaffen.

Die Dachflächen der Gartenhofhäuser und Garagen sowie die Schutzdächer und Pergolen von Stellplätzen sind zu begrünen (§ 2 Nummer 17). Zur Begrünung der Pergolen enthält der Grünordnungsplan Bramfeld 57 nähere Angaben. Die festgesetzten Flachdächer sollen begrünt werden, da im Bereich der Gartenhofhäuser ein höherer Überbauungs- und damit Versiegelungsgrad besteht als bei der übrigen Bebauung und die Dächer von den angrenzenden Reihenhäusern eingesehen werden können. Hinzu kommt, daß sich die Reihe der Gartenhofhäuser nördlich des Flurstücks 7572 in direkter Nähe zur öffentlichen Parkanlage befindet und die Flachdachbegrünung somit einen Übergang zwischen dem öffentlichen Grün und der Bebauung herstellt. Garagendächer und Schutzdächer von Stellplätzen sollen begrünt werden, um eine optische Auflockerung und bessere Einbindung von Garagen und überdachten Stellplätzen in die umgebenden Freiflächen zu erzielen. Ebenso soll die Regelung zur Begrünung von Pergolen einer angemessenen Einbindung der Anlagen in die umgebenden Freiräume dienen.

Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 18). Mit dieser Festsetzung soll eine optische Belebung und Gliederung des Straßenraumes erreicht werden. Einzelheiten zur Stellplatzbegrünung werden im Grünordnungsplan Bramfeld 57 geregelt.

5.12 Oberflächenentwässerung

Für den Bereich der Neubebauung soll das anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit im Gebiet wieder zur Versickerung gebracht werden, um die Grundwasserhältnisse so wenig wie möglich zu verändern. Aus diesem Grund ist für die Baubereiche die Oberflächenentwässerung über offene Gräben vorgesehen. Die Oberflächenentwässerung der für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Bereiche soll über das Siel im Carsten-Reimers-Ring erfolgen. Der für die Entwässerung erforderliche Flächenbedarf ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Danach befindet sich ein Teil des Grabensystems auf Privatgrund. Im wesentlichen verlaufen die notwendigen Gräben innerhalb der Parkanlage und innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

Das Oberflächenwasser wird einem innerhalb der Parkanlage gekennzeichneten Rückhaltebecken zugeführt, um dann in das Rückhaltebecken Blakshörn und die Berner Au eingeleitet zu werden.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses soll das von den Dachflächen ablaufende Wasser in Speichern gesammelt und als Brauchwasser im Haushalt und zur Gartenbewässerung genutzt werden.

5.13 Lärmschutz

Aus Gründen des Lärmschutzes werden entlang der Hauptverkehrsstraße Karlshöhe im Bereich der geplanten Bebauungen Lärmschutzwälle mit einer unter stadtbildgestalterischen Gesichtspunkten noch vertretbaren Höhe von 3 m über Straßenniveau festgesetzt. Mit dieser Wallhöhe soll erreicht werden, daß ein Lärmpegel von 50 dB(A) in den Gartenbereichen nicht erheblich überschrit-

ten wird. Im Bereich zwischen der nördlichen und der südlichen Bebauung ist kein Lärmschutzwall vorgesehen, um die Blickbeziehung in die freie Landschaft nicht zu unterbinden.

Eine weitere Verbesserung des Lärmschutzes wird erzielt durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden. Dazu ist in § 2 Nummer 19 bestimmt, daß durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung auf einer 145 m tiefen Fläche (gemessen vom östlichen Fahrbahnrand der Straße Karlshöhe) die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen — Schallschutz vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Bramfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 26. August 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1564, 1571) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16). 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).

Die verbindliche Festsetzung der geplanten, im Flächennutzungsplan dargestellten Schnellbahntrasse nach Bramfeld (dritter Bauabschnitt bis Karlshöhe) erfolgt erst auf Grund gesonderter Planfeststellungsverfahren nach den Vorschriften des Personenbeförderungsgesetzes bzw. des Bundesbahngesetzes. Für die Schnellbahn ist eine unterirdische Abstellanlage vorgesehen, die in die Flächen des Umweltzentrums hineinragen wird; die genaue Lage und die Bauweise der Anlage ist noch nicht festgelegt worden. Auch die damit im Zusammenhang stehende Erhaltung bzw. Wiedererrichtung von Gebäuden des Umweltzentrums (z.B. durch Unterfahrung und Verschwenkung der Bahnanlage) bedarf noch näherer Untersuchungen.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 200 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 15 500 m² (davon neu etwa 11 600 m²), für Parkanlagen und Spielplatz neu etwa 22 600 m², für ein Kindertagesheim neu etwa 4300 m² und für das Umweltzentrum einschließlich der hiermit im Zusammenhang stehenden Flächen für die Landwirtschaft und der Waldfläche etwa 90 000 m² benötigt. Die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind unbebaut.

Kosten entstehen durch den Grunderwerb, den Straßenbau, den Siedbau, die Herrichtung der Grünflächen und des Spielplatzes sowie den Bau der Oberflächenentwässerung, des Kindertagesheimes und des Umweltzentrums.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

