

## B e g r ü n d u n g

### I

Der Bebauungsplan Farmsen-Berne 1 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. März 1964 (Amtlicher Anzeiger Seite 324) 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 am Berner Heerweg und zwischen Rahlstedter Weg und Berner Au Wohnbaugebiet aus. Der mittlere Teil ist für Grünflächen und Außengebiete vorgesehen. Die Berner Au ist als Wasserfläche gekennzeichnet.

### III

Die Grundstücke am Berner Heerweg sind überwiegend mit älteren ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut, die teilweise auch gewerblich genutzt werden. An der Ecke Berner Heerweg/Rahlstedter Weg befindet sich ein Bauernhof mit Wohngebäude, von dem aus die Freiflächen hinter der bestehenden Bebauung bis zur Berner Au bewirtschaftet werden. Am Rahlstedter Weg stehen im Norden ältere ein- und zweigeschossige Wohnhäuser, gegenüber der Einmündung des Alten Zollweges ein neues dreigeschossiges Wohnhaus, südlich anschließend die Betriebsgebäude einer Baumschule und einige Wohnhäuser. Die Reihenhaussiedlung beiderseits der Straße Weissenhof stammt aus den 50er Jahren. Am Pulverhofsweg liegt das Klärwerk Farmsen, das in Zukunft einen geringeren Flächenbedarf hat. Die Freifläche zwischen Rahlstedter Weg und Berner Au wird von dem bereits erwähnten Baumschulen-Betrieb eingenommen. Über diese Flurstücke verläuft eine Hochspannungsfreileitung.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das Gebiet städtebaulich zu ordnen und neue Wohnbauflächen auszuweisen. Er regelt im einzelnen Art und Maß der baulichen Nutzung und weist die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen aus. Für die überwiegend bebauten Flächen sind unter Berücksichtigung des Bestandes ein- und zweigeschossige Wohngebäude, zum Teil in Reihenhausform ausgewiesen, und zwar am Berner Heerweg und am westlichen Teil des Pulverhofsweges als allgemeines Wohngebiet, im übrigen als reines Wohngebiet. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen am Kupferdamm und Rahlstedter Weg sowie die rückwärtigen Teile der Baugrundstücke am Berner Weg sollen abgeschlossen und mit mehrgeschossigen Wohnhäusern in aufgelockerter Bauweise bebaut werden. Ausgewiesen sind zwei-, drei- und viergeschossige Gebäude in Zeilenform, zwei Punkthäuser und eine achtgeschossige Gebäudegruppe. Im Anschluß an die Reihenhäuser beiderseits

der Straße Weissenhof sind teilweise ebenfalls Reihenhäuser vorgesehen. Die kleinen Ladengruppen am Berner Heerweg und am Rahlstedter Weg sollen der Nahversorgung der Bevölkerung dienen. Ein großes Laden- und Gewerbezentrum ist in unmittelbarer Nähe der U-Bahnhaltestelle Farmsen geplant.

Die Grünflächen bilden einen Teil des wichtigen Grünzuges entlang der Berner Au. Die Versorgungsfläche am Pulverhofsweg berücksichtigt die gegenwärtige Nutzung.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse müssen die vorhandenen Straßen teilweise ausgebaut und verbreitert werden. Zur Erschließung der Wohngebiete müssen eine neue Straße zwischen Pulverhofsweg und Rahlstedter Weg und die Straße Weissenhof mit dem Rahlstedter Weg verbunden werden. Der Rahlstedter Weg bildet einen Teil der wichtigen Querverbindung von der U-Bahnhaltestelle Farmsen zur Bundesstraße 75.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 336 600 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 36 700 qm (davon neu etwa 19 300 qm), für das Klärwerk etwa 12 000 qm und für neue Grünflächen etwa 96 900 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen und Grünflächen - benötigten Flächen erworben werden. Beseitigt werden müssen ein eingeschossiges Wohnhaus mit vier Wohnungen und ein Schuppen.

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.