

Begründung

zum Bebauungsplan Hummelsbüttel 26

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Planverfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Fassung des Baugesetzbuchs, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden war, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß W 4/95 vom 10. Juli 1995 mit der Ergänzung zur Erweiterung des Plangebiets vom 9. Mai 1997 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 1658, 1997 Seite 1137) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. Februar 1996 und 15. Mai 1997 (Amtlicher Anzeiger 1996 Seite 609, 1997 Seite 1138) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in zwei Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat auf der Grundlage des seinerzeit geltenden § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs stattgefunden.

2. Anlaß der Planung

Südlich Grützmühlenweg und an der Hummelsbüttler Dorfstraße befindet sich ein Ensemble schützenswerter landwirtschaftlicher Hofanlagen, die zusammen mit den westlich anschließenden Freiflächen (Pferdekoppeln) den ursprünglichen Dorfcharakter von Hummelsbüttel aufzeigen.

Der in diesem Bereich bisher geltende Bebauungsplan Hummelsbüttel 21 von 1973 sah hier eine hochverdichtete, bis zu sechsgeschossige Wohnbebauung vor; diese Planung soll nicht weiter verfolgt werden. Die noch bestehenden alten Hofanlagen werden unter teilweiser Einbeziehung des Grützmühlenwegs nunmehr als Erhaltungsbereiche ausgewiesen. Bestandteil der schützenswerten Teile des Ortskerns sind die umgebenden Koppelflächen; die Wallhecken (Knicks) und charakteristische Baumgruppen bleiben erhalten.

Der überörtliche Grünzug der Susebek als Bindeglied zwischen Hummelsbütteler Feldmark und Alster ist zu sichern. In diesem Zusammenhang wird auch ein ursprünglich als Baufläche vorgesehenes, ökologisch wertvolles Gehölz nördlich des Grützmühlenwegs als „Wald“ festgesetzt. Die südöstlich der ehemaligen Baufläche liegende Bolzplatzfläche soll ebenfalls im Zusammenhang mit den Grünzug als Freifläche gesichert werden.

Eine Neuausweisung von Wohnungsbau kann unter Beachtung der beiden vorgenannten Ziele nur in geringem Maße erfolgen. Südlich des Grützmühlenwegs werden in Anlehnung an die früher hier vorhandenen Baulichkeiten zwei neue Baukörper ermöglicht. Nördlich des Hummelsbütteler Wegs ist eine Fläche für straßenbegleitenden Wohnungsbau vorgesehen.

Die Ausweisungen für die vorhandene Bebauung östlich der Hummelsbüttler Hauptstraße entsprechen weitgehend dem Bestand.

3. **Planerische Rahmenbedingungen**

3.1 **Rechtlich beachtliche Tatbestände**

3.1.1 **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans östlich der Hummelsbüttler Hauptstraße und westlich der Hummelsbüttler Dorfstraße Wohnbauflächen dar. Im Bereich der Susebek sind Grünflächen dargestellt.

3.1.2 **Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm**

Im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) ist der Grünzug der Susebek als Milieu Parkanlage und Auenentwicklungsbereich innerhalb einer Landschaftsachse mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Im Artenschutzprogramm ist ferner ein Verbindungsbiotop für Gräben und Bäche sowie ein wertvolles Einzelbiotop „Kleingewässer“ ausgewiesen.

Östlich der Hummelsbüttler Hauptstraße ist in Teilbereichen das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt. Der Bereich beiderseits der Hummelsbüttler Dorfstraße ist als Milieu „Etagenwohnen“ definiert.

3.1.3 **Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

Bebauungspläne

- Der Bebauungsplan Hummelsbüttel 10 vom 26. April 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 146) setzt östlich der Hummelsbüttler Hauptstraße reines Wohngebiet, Gemeinbedarf (Deutsche Bundespost) sowie Parkanlage (FHH) fest.
- Der Bebauungsplan Hummelsbüttel 21 vom 20. November 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 459) setzt westlich der Hummelsbüttler Dorfstraße reines Wohngebiet in geschlossener, bis zu sechsgeschossiger Bauweise fest und östlich der Hummelsbüttler Dorfstraße allgemeines Wohngebiet in geschlossener, bis zu sechsgeschossiger Bauweise.
- Der Bebauungsplan Hummelsbüttel 24 vom 2. November 1976 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 211) weist auf dem Flurstück 2962 nicht überbaubare Baufläche zur Nutzung als Kinderspielfläche aus.

Denkmalschutz

Das Gebäude Grützmühlenweg 13 (Flurstück 882 der Gemarkung Hummelsbüttel) wurde am 11. Februar 1986 unter Denkmalschutz gestellt. Der Denkmalschutz wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3.2 **Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

3.2.1 **Programmplan Hummelsbüttel/Poppenbüttel (1974)**

Östlich der Hummelsbüttler Hauptstraße ist reines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,6, Gemeinbedarfsfläche (Post) und Grünanlage (Susebek-Grünzug) dargestellt. Westlich der Hummelsbüttler Dorfstraße ist reines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 dargestellt, östlich der Hummelsbüttler Dorfstraße allgemeines Wohngebiet mit einer Geschoßflächenzahl von 1,2.

3.3 **Bestand**

3.3.1 **Bauliche Nutzungen**

Die unmittelbar östlich der Hummelsbüttler Hauptstraße liegenden Grundstücke dienen fast ausschließlich dem Wohnen. Auf den Flurstücken 899 und 2069 befindet sich eine Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG.

Im Bereich des alten Hummelsbütteler Ortskerns überwiegt der Mischgebietscharakter. Neben der Wohnnutzung sind hier verschiedene gewerbliche Nutzungen vorhanden. Auf dem Flurstück 2786 befindet sich eine Tischlerei. Auf dem Flurstück 2824 sind ein Ärztehaus und eine Handelsvertretung vorhanden.

Darüber hinaus befinden sich im Bereich der Hofanlagen Koppelflächen für Pferde (Flurstücke 2824, 4483, 2786) bzw. ein Reitplatz (Flurstück 4461).

Im Bereich des Rückhaltebeckens sind zwei Regensiele vorhanden, die als Kennzeichnung in den Bebauungsplan übernommen werden.

3.3.2 **Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet ist Relikt der Hummelsbütteler Feldmark mit dorftypischer Randbebauung. Gemäß Biotopschutzkonzept Walddörfer/Alstertal ist der Susebek-Grünzug in Verbindung mit der Feldmark als besonders wertvoll eingestuft. Folgende für den Biotop- und Artenschutz wertvolle Biotoptypen sind zu nennen: Bachlauf der Susebek mit technischer Uferbefestigung, Regenrückhaltebecken mit Unterwasservegetation, Grünland, Knicks, Baumreihen, Laubmischwald nördlich des Grützmühlenwegs westlich des dortigen Rückhaltebeckens mit z.T. sehr alten, mächtigen Eichen und der vom Aussterben bedrohten Grauerle sowie große Gartenflächen der (ehemaligen) Hofanlagen.

Das Gelände fällt von knapp 18 m über Normalnull (NN) im Osten bzw. 17 m über NN im Westen bis auf 15 m über NN im Südwesten ab. Der sandige bis lehmig-sandige Boden ist je nach Höhenlage grundwassernah. Der Flurabstand beträgt 1 bis 2 m.

Die großen unbebauten Flächen des Plangebiets wirken ausgleichend auf das lokale Klima und stellen eine Verbindung zwischen dem Alster-Grünzug und der Hummelsbütteler Feldmark dar.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch den Gewässerverlauf, das Grünland und die Gehölzstrukturen sowie die Gebäude der Hofanlagen. Es erinnert an kulturhistorische Landnutzungsformen.

Am Westufer der Susebek verläuft ein Wanderweg, der sich über den Grützmühlenweg nördlich fortsetzt.

4. **Planinhalt und Abwägung**

4.1 **Allgemeines Wohngebiet**

Die Ausweisungen für die östlich an die Hummelsbüttler Hauptstraße angrenzenden ein- bis zweigeschossig bebauten Wohnbauflächen orientieren sich an dem bisher geltenden Bebauungsplan Hummelsbüttel 10 (Ausnahme: Flurstück 878). Aufgrund ihrer Lage an den Hauptverkehrsstraßen Hummelsbüttler

Hauptstraße und Hummelsbütteler Weg und zur Ermöglichung teilgewerblicher, der Versorgung des Gebiets dienender Nutzungen in der Nähe des Ortskerns werden sie als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im einzelnen handelt es sich um folgende Bereiche:

Für die zwischen Hummelsbütteler Weg und Hummelsbüttler Hauptstraße gelegenen Grundstücke wird bestandsgemäß eine Zweigeschossigkeit bzw. Eingeschossigkeit in offener Bauweise festgesetzt. Für den Bereich südwestlich der Ortsvermittlungsstelle wird aufgrund der kleinteiligen Grundstückssituation eine flächenhafte Ausweisung der Baugrenzen vorgenommen, um verschiedene Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen.

Für die Flurstücke 895 und 3372 nordöstlich der Ortsvermittlungsstelle wird eine baukörperartige Ausweisung getroffen, um einen Mindestabstand zum Grünzug der Susebek zu wahren. Aufgrund der vergleichsweise großen Überbauung des Flurstücks 3372 und der unmittelbaren Nähe zur Susebek wird die bestehende Eingeschossigkeit in den Bebauungsplan übernommen.

Die Grundstücke zwischen Hummelsbüttler Hauptstraße und Grützmühlenweg werden gemäß dem Bestand und wegen ihrer besonderen landschaftlichen Lage am Grünzug der Susebek als eingeschossig bebaubar festgesetzt. Mit der Flächenausweisung soll die Möglichkeit für eine flexible Anordnung der Baukörper eröffnet werden.

Das Grundstück Grützmühlenweg 28 (Flurstück 878) wird bestandsgemäß in zweigeschossiger offener Bauweise ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der im rückwärtigen Bereich befindlichen, z.T. wertvollen Gehölze wird die östliche Baugrenze der Flächenausweisung gegenüber dem bisherigen Planrecht um ca. 20 bis 35 m zurückgenommen. Die überbaubare Fläche reduziert sich weiterhin um einen Bereich mit zwei erhaltenswerten Bäumen zwischen den vorhandenen Gebäuden. Durch die nunmehr zweigeschossige Bebaubarkeit des Grundstücks wird jedoch die Reduzierung der überbaubaren Fläche ausgeglichen.

An der Ostseite des Flurstücks 878 wird ein ca. 15 bis 30 m breiter Streifen mit einem Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen belegt, um wertvolle Gehölze zu sichern und um in Verbindung mit dem südlich anschließenden Wäldchen und den östlich angrenzenden Gehölzen einen geschlossenen Waldsaum zur Susebek zu erhalten.

Nördlich des Hummelsbütteler Wegs wird auf dem Flurstück 4483 allgemeines Wohngebiet in offener zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Durch diese Option für eine straßenbegleitende Bebauung werden Wohnbauflächen in der Nähe des Ortszentrums bereitgestellt und gleichzeitig die Sicherung des Ortsbildes und des Susebek-Grünzugs gewährleistet. Aufgrund der Lage zwischen Grünzug und Erhaltungsbereich soll eine aufgelockerte Bebauung durch einzelne, stadtvillenartige Baukörper erfolgen, die auch Durchblicke von der Straße zu den Koppelflächen erlauben. Daher werden Einzelhäuser festgesetzt. In Verbindung mit der Beschränkung auf maximal 8 Wohneinheiten je Gebäude wird die angestrebte Kleinteiligkeit der Bebauung sichergestellt. Da diese Festsetzungen vor dem Hintergrund der hier gegebenen besonderen städtebaulichen Situation sehr weitgehend sind, wurde von einer Baukörperausweisung abgesehen. Stattdessen soll eine Flächenausweisung die Möglichkeit für eine flexible Anordnung der Baukörper eröffnen.

Die Flurstücke 4481 und 4482 nördlich des Hummelsbütteler Wegs werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um in unmittelbarer Nachbarschaft der nördlich und östlich angrenzenden Mischgebiete sowie der südlich (außerhalb des Plangebiets) vorhandenen Dienstleistungsnutzungen (Hummelsbütteler Weg 30 bis 34) als Teil des Hummelsbütteler Zentrums verschiedene, der Versorgung des Gebiets dienende Nutzungsmöglichkeiten zu eröffnen. Auf dem Flurstück 4482 erfolgt eine bestandsgemäße Festsetzung in zweigeschossiger offener Bauweise. Das eingeschossig bebaute Flurstück 4481 wird wegen der umgebenden Zweigeschossigkeit ebenso ausgewiesen.

Für die Grundstücke Grützmühlenweg 11 und 13 (Flurstücke 881 und 882) wird aufgrund der östlich angrenzenden Mischnutzungen allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um neben der dominierenden Wohnnutzung auch insbesondere der Versorgung des Gebiets dienende Einrichtungen, wie z.B. Läden, zu ermöglichen.

Auf dem Flurstück 881 wird in Anlehnung an die frühere Eingeschossigkeit des Hauptgebäudes ein Baukörper in eingeschossiger offener Bauweise neu festgesetzt, der gegenüber dem Vorgängerbau an dieser Stelle eine um rund 3 m größere Bautiefe zuläßt, um eine den heutigen Wohnverhältnissen angemessene Grundrißgestaltung zu gewährleisten.

Die eingeschossige Baukörperausweisung auf dem Flurstück 882 ist bestandsgemäß und berücksichtigt die unmittelbare Nähe des Gebäudes zur Susebek.

An der Westgrenze des Flurstücks 882 unmittelbar an die Susebek angrenzend wird in einer Breite von ca. 6 bis 15 m ein Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt, um einen angemessenen, das Landschaftsbild nicht beeinträchtigenden Übergang zu dem Gewässer zu sichern. Die bestehenden baulichen Anlagen haben Bestandsschutz.

Auf den Flurstücken 881 und 882 sind jeweils maximal zwei Wohnungen zulässig. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die bauliche und gestalterische Einfügung in die besondere Situation der Susebek-Niederung und des Erhaltungsbereichs. Mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten soll auch das Verkehrsaufkommen auf dem Grützmühlenweg möglichst gering gehalten werden, um den Charakter als Fuß- und Wanderweg zu erhalten.

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Damit soll erreicht werden, daß der in diesen Bereichen vorherrschende Wohngebietscharakter nicht durch Baulichkeiten für Verwaltungen, Tankstellen und andere gewerbliche Einrichtungen beeinträchtigt wird, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu weitergehenden Beeinträchtigungen der Wohnruhe führen können.

4.2 **Mischgebiet**

Die drei noch bestehenden Hofanlagen des alten Ortskerns (Flurstücke 2786, 2824, 4461) werden entsprechend ihrer Nutzung für Wohnen und Gewerbe als

Mischgebiet in offener Bauweise ausgewiesen. Eine Ausweisung als Dorfgebiet scheidet aus, da die in diesem Bereich bestehende Pferdehaltung keine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne von § 201 des Baugesetzbuchs darstellt. Von einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wurde abgesehen, da die Wohnnutzung nicht dominierend ist.

Um den Charakter der Hofanlagen weitgehend zu erhalten, werden die Geschossigkeiten bestandsgemäß festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich eng an den vorhandenen Baukörpern. Im Hinblick auf das öffentliche Interesse am Erhalt des alten Ortskerns sind diese Einschränkungen vertretbar.

Im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 2786 wird am Grützmühlenweg ein zusätzlicher Baukörper ausgewiesen, um weitere Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des hier ausgewiesenen Erhaltungsbereichs zu eröffnen. Aufgrund von Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auslegung wurde die Baukörper-Ausweisung in nordwestliche Richtung verschoben, um eine Gefährdung der wertvollen Eichen an der östlichen Grundstücksgrenze auszuschließen. Die Vorschrift des seinerzeit geltenden § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

In den Mischgebieten sind Tankstellen unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen (§ 2 Nummer 3).

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt des noch vorhandenen Gebäudebestands des alten Ortskerns von Hummelsbüttel. Daher werden Tankstellen ausgeschlossen, da sie sich hier städtebaulich nicht integrieren lassen und sehr verkehrsintensiv sind. Vergnügungsstätten sind unzulässig, da diese ebenfalls zu einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen als auch zu einer nachteiligen Strukturveränderung der benachbarten Wohnnutzungen führen. Eine durch Zulassung von Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen) verbundene negative Strukturveränderung des gewerblichen Umfeldes wirkt sich negativ auf die Ziele des Ortsbilderhalts in diesem Bereich aus und führt zwangsläufig zu einem weiteren Verlust an Identität im alten Ortskern. Weiterhin sind Betreiber von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen in der Lage, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe, so daß sich eine erhöhte Gefahr der Verdrängung bestehender gewerblicher Einrichtungen ergibt.

Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Mit dieser Regelung kann im Hinblick auf die Wahrung des Ortsbildes und der vorhandenen Strukturen sowie auf die Verkehrsproblematik eine verträgliche Einbindung entsprechender Vorhaben in den Gebietscharakter gesteuert werden. Mit dieser Festsetzung wird ein Ausgleich hergestellt zwischen dem öffentlichen Interesse am Ortskernerhalt und den privaten Nutzungen.

4.3 **Maß der baulichen Nutzung**

Für die überwiegend bebauten Grundstücke südwestlich der Fernsprech-Ortsvermittlungsstelle an der Einmündung des Hummelsbütteler Wegs in die Hummelsbüttler Hauptstraße (Flurstücke 900, 901, 1370, 3107, 4421) wird ent-

sprechend dem bisherigen Planungsrecht eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 festgesetzt, um einer angemessenen Bebaubarkeit der teilweise sehr kleinen Grundstücke Rechnung zu tragen. Auf den Grundstücken Hummelsbüttler Hauptstraße 76 und 78 (Flurstücke 895 und 3372) werden gemäß der Baukörperausweisungen und in Abhängigkeit zu den jeweiligen Grundstücksgrößen Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Die nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird auf dem Flurstück 895 nicht ausgeschöpft, da im Hinblick auf die hier bestandsgemäß festgesetzte Zweigeschossigkeit des Baukörpers eine weitergehende bauliche Verdichtung in unmittelbarer Nähe der Susebek-Niederung vermieden werden soll.

Für das überwiegend bereits bebaute Wohngebiet südlich der Einmündung des Grützmühlenwegs in die Hummelsbüttler Hauptstraße (Flurstücke 3552, 3553, 3554, 4024, 4027, 4216) wird entsprechend dem Bestand auf den kleinen Grundstücken eine Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Eine künftige Neubebauung des Grundstücks Grützmühlenweg 28 (Flurstück 878) mit seinem parkartigen Charakter soll in einer aufgelockerten Bauweise wie z.B. in Form von Stadtvillen erfolgen, die sich um die erhaltenswerten Gehölze gruppieren. Dementsprechend wird für das Flurstück die nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl von 0,4 bzw. Geschoßflächenzahl von 1,2 unterschritten und mit 0,2 bzw. 0,4 festgesetzt.

Für das Grundstück Grützmühlenweg 13 (Flurstück 882) wird entsprechend dem Bestand und aufgrund der direkten Lage an der Susebek eine Grundflächenzahl von 0,1 festgesetzt. Auch auf dem Grundstück Grützmühlenweg 11 (Flurstück 881) kann die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl von 0,4 nicht ausgeschöpft werden, da sich auf dem Grundstück ein schutzwürdiger, ortsbildprägender Gehölzbestand befindet und die Bebauung sich in diesen wie auch in die umgebenden Flächen einfügen muß.

Für die als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen (Flurstücke 2786 tlw., 2824 tlw., 4461) werden bestandsgemäß Grundflächenzahlen von 0,2 bzw. 0,3 festgesetzt. Die Unterschreitung der nach Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,4 in Verbindung mit der Ausweisung von Erhaltungsbereichen (siehe Ziffer 4.5) erfolgt mit der Zielsetzung, die alten Hofanlagen als zusammenhängendes Ensemble (Gebäude, Hof- und Grünflächen, alter Baumbestand) zu erhalten. Eine stärkere bauliche Verdichtung wäre diesem Ziel abträglich.

Auf den Grundstücken Hummelsbütteler Weg 29 und Hummelsbüttler Dorfstraße 5 (Flurstücke 4481 und 4482) wird für die bestehenden Gebäude eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Eine Ausschöpfung der nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 wird mit Rücksicht auf die Lage der Grundstücke im Erhaltungsbereich bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft zum Erhaltungsbereich nicht zugelassen, um den Gesamtcharakter dieses Erhaltungsbereichs an der Hummelsbüttler Dorfstraße mit seiner starken Durchgrünung zu stärken. Auf den Flurstücken werden in geringfügigem Ausmaß Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

Für die neu ausgewiesene Baufläche am Hummelsbütteler Weg (Flurstück 4483) wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschosflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird auch hier nicht ausgeschöpft, um die vorgesehene Bebauung angemessen in die benachbarten Flächen (Grünzug der Susebek, rückwärtige Koppelflächen, Erhaltungsbereich) einzubinden. Aus diesem Grund wird auch die höchstzulässige Geschosflächenzahl von 1,2 nach Baunutzungsverordnung unterschritten. Wesentliches städtebauliches Ziel ist die Unterbindung eines massiven Gebäuderiegels am Hummelsbütteler Weg, der sich in diesen Bereich nicht einfügen würde. Stattdessen soll eine aufgelockerte Bebauung durch einzelne, stadtvillenartige Baukörper erfolgen. Um dies zu gewährleisten, werden Einzelhäuser festgesetzt mit der Maßgabe, daß je Wohngebäude maximal 8 Wohnungen zulässig sind. Mit der Flächenausweitung soll die Möglichkeit für eine flexible Anordnung der Baukörper eröffnet werden.

4.4 **Versorgungsfläche**

Auf den Flurstücken 899 und 2069 wird bestandsgemäß eine Versorgungsfläche für eine Fernsprechortsvermittlungsstelle der Deutschen Telekom AG ausgewiesen. Die Vermittlungsstelle ist eingeschossig, das östlich benachbarte Wohngebäude Hummelsbüttler Hauptstraße 74 zweigeschossig. In Anlehnung an den Bestand wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, um bei etwaigen Neubaumaßnahmen eine Einfügung in die umgebende Bebauung zu gewährleisten. Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschosflächenzahl von 0,6 werden aus dem bisher geltenden Planungsrecht übernommen.

4.5 **Erhaltungsbereich, Denkmalschutz**

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seiten 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, 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 geschichtlicher oder künstlerischer 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 (§ 2 Nummer 1).

Hummelsbüttel gehört zu den alten bäuerlichen Siedlungsplätzen entlang der Alster. Das Dorf in seiner historischen Ausdehnung lag auf der Geestzunge zwischen Alster und Susebek. Erwähnt wurde das Dorf in Urkunden erstmals 1319. Auch in Hummelsbüttel machte sich im ausgehenden 19. Jahrhundert die für das Hamburger Umland charakteristische Einbeziehung der alten Dörfer deutlich bemerkbar. Besonders charakteristisch ist es aber, daß der Hummelsbütteler Ortskern - abseits von den für die Erschließung der Vororte entscheidenden Linien von S-Bahn und U-Bahn gelegen - bis zum Zweiten Weltkrieg seinen landwirtschaftlich dörflichen Charakter in sehr ausgeprägter Weise bewahren konnte.

Der Umgestaltungsprozeß hat sich in Hummelsbüttel seit den 50er Jahren deutlich vollzogen, zunächst durch die Besiedelung der Ackerflur östlich des Dorfes, dann auf der Grundlage der Bebauungspläne Hummelsbüttel 21 und 24. Der alte Dorfkern, der durch eine ungefähr kreisförmige Gruppierung der Höfe im Bereich Grützmühlenweg und Hummelsbüttler Dorfstraße charakterisiert war, ist inzwischen durch verdichtete Neubauten überformt. Seine historische Struktur ist im wesentlichen noch durch den Verlauf der alten Straßen erkennbar. Der Dorfmittelpunkt selbst ist in Gestalt des kleinen Dreiecksplatzes an der Einmündung des Grützmühlenweges in die Hummelsbüttler Dorfstraße mit den beiden Gedenksteinen in einer traditionellen Form noch erhalten.

Zu diesem Dorfkern an der Hummelsbüttler Dorfstraße korrespondierte ursprünglich ein zweiter kleinerer Schwerpunkt der Besiedelung jenseits der Susebek, der in baulicher Hinsicht inzwischen allerdings vollständig verschwunden ist. Beide Dorfteile waren verbunden durch die Bachstraße, später Grützmühlenweg benannt. Dieser Weg bildete innerhalb der gesamten Dorfanlage sozusagen die „Hauptachse“, die beide Teile über die Susebek hinweg miteinander verband.

Im Hinblick auf die historische Topographie Hummelsbüttels, darüber hinaus aber auch in Bezug auf die baulichen Überreste des Dorfes, kann der Grützmühlenweg besondere Aufmerksamkeit beanspruchen: Er folgt nicht nur seinem überlieferten Verlauf, sondern zeigt auch trotz der Anfang der 80er Jahre erfolgten Umgestaltung noch ortsbildbestimmende Reste des alten Feldsteinpflasters. In dieser Gestalt und in seiner landschaftlichen Einbindung in die Wiesenflächen beiderseits der Susebek, die der Weg quert, schließlich unter Einbeziehung des alten Baumbestandes und des Denkmalplatzes erreicht bereits der Grützmühlenweg ein hohes Maß an geschichtlicher Bedeutung. Er wird daher unter Einbeziehung des Dreiecksplatzes in einem Teilstück als Erhaltungsbereich ausgewiesen.

Um den historischen Mittelpunkt an der Hummelsbüttler Dorfstraße/Ecke Grützmühlenweg gruppierten sich ehemals fünf Großhöfe. Zwei dieser Höfe fielen in den siebziger Jahren Brand und Abriß im Rahmen der Neubebauung am Hummelsbütteler Markt zum Opfer. Dennoch vermitteln die erhaltengebliebenen drei Hofstellen noch einen anschaulichen Eindruck des alten Dorfes. Dementsprechend werden im Bebauungsplan drei Erhaltungsbereiche ausgewiesen. Der ortsbildprägende Charakter des Ensembles wird insbesondere bestimmt durch eine Dachdeckung mit dunklen Pfannen, die Verwendung von rotem oder rotbraunem Klinker sowie die umgebenden Gehölzgruppen und Freiräume. Im einzelnen handelt es sich um folgende Gebäude:

- Auf der östlichen Seite der Hummelsbüttler Dorfstraße befindet sich der ehemalige Großhof Ruge. Das alte Hufnerhaus wurde um 1880 durch Blitzschlag zerstört und im Jahre 1884 durch das heute noch vorhandene, massive Backsteingebäude ersetzt. Charakteristisch sind hier die teilweise noch vorhandenen Rundbogenfenster mit feingliedrigen Fensterunterteilungen sowie die Giebelausschmückungen mit treppenartigen Mauerwerksverbänden und hölzernem Zierwerk. Zum Hof gehören zwei kleinere landwirtschaftliche Nebengebäude, die heute z.T. als Stallungen für Pferde genutzt werden.
- Schräg gegenüber an der Hummelsbüttler Dorfstraße 9 liegt der ehemalige Vollhof Hans Wells. Das alte reetgedeckte Hallenhaus brannte ebenfalls ab. Beim Wiederaufbau im Jahre 1913 entstand die neue Hofanlage, wie sie sich, von einigen größeren Umbauten abgesehen, in seiner Grundstruktur bis heute darstellt. Das zweigeschossige Wohnhaus war ursprünglich streng symmetrisch konzipiert worden. Hervorzuheben ist die doppelflügelige Eingangstür und das hohe Walmdach. Trotz der in der Vergangenheit erfolgten Modernisierungsmaßnahmen (z.B. große, nicht gegliederte Fenster, asymmetrische Dachgaube) deutet das Erscheinungsbild des Gebäudes noch auf seine Entstehungszeit hin. Über einen eingeschossigen Mitteltrakt mit gut proportionierten Gauben ist die ehemalige Scheune mit dem Wohnhaus verbunden. Trotz erheblicher Umbauten (heute Nutzung als Ärztehaus) ist die frühere Nutzung noch gut ablesbar. Dazu tragen das große Krüppelwalmdach mit Oberlicht und die Holzverschalung im Obergeschoß bei. Ein weiteres, ehemals als Scheune genutztes und überwiegend mit Holz verschaltes Gebäude begrenzt den Hof an seiner Nordseite.
- Südlich der Hofanlage ist das Haus Hummelsbüttler Dorfstraße 5 erhalten geblieben, welches in typischer Weise die Gattung des gründerzeitlichen kleinbürgerlichen Einzelwohnhauses in Dorf und Vorstadt verkörpert. Die teilweise verputzten Fassaden und die straßenseitigen Fenster werden durch Gesimse gegliedert. Auffallend sind auch die hölzernen, mit feinem Schnitzwerk versehenen Freigebinde an den Giebeln.
- An der Einmündung des Grützmühlenwegs in die Hummelsbüttler Dorfstraße liegt der dritte noch erhaltene Großhof Timm. Das heutige Hauptgebäude wurde im Jahre 1904 an der Stelle der alten Scheune erbaut. (Das alte Haupthaus wurde 1969 abgerissen.) Ein charakteristisches Architekturelement sind auch hier die Holzgebände im Firstdreieck. Im Bereich eines früher vorhandenen Schuppens wird eine neue Bebauungsmöglichkeit ausgewiesen.
- Nordöstlich der ehemaligen Hofstelle liegt das Grundstück Grützmühlenweg 11, auf dem sich früher ein Krämer- und Bäckerladen und die Grützmühle befanden. Das Bäckereigebäude wurde 1981 abgerissen. Die Grützmühle wurde bereits im Jahre 1962 abgetragen und 1966 im Museumsdorf Volksdorf wiederaufgebaut. Um eine milieugerechte Neubebauung des Grundstücks sicherzustellen, ist es in den Erhaltungsbereich einbezogen worden.
- Westlich direkt angrenzend auf dem Grundstück Grützmühlenweg 13 befindet sich das einzige noch reetgedeckte Gebäude in Hummelsbüttel, die so-

genannte Friebelsche Kate. Die um die Mitte des 19. Jahrhunderts erbaute, denkmalgeschützte Kate wird in den Erhaltungsbereich einbezogen, um im Hinblick auf eine eventuelle Zerstörung des Gebäudes durch Brand o.ä. eine milieugerechte Neubebauung des Grundstücks zu gewährleisten. Die Kate repräsentiert als ältestes noch erhaltenes Gebäude die im Verlauf des 19. Jahrhunderts zu Ende gegangene traditionelle Einheit bäuerlicher Architektur im Sinne des klassischen Bauernhauses. Sie steht neben den Bauernhäusern der Hummelsbüttler Dorfstraße, die die Tradition nach Funktion und Maßstab anschaulich erhalten, baulich-stilistisch aber die Formen ihrer Entstehung in neuerer Zeit dokumentieren.

Das beschriebene Ensemble besitzt insgesamt eine besondere geschichtliche und städtebauliche Bedeutung, die die Ausweisung von Erhaltungsbereichen erfordert.

Für die dem Denkmalschutz unterliegende Reetdachkate gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466), zuletzt geändert am 25. Juni 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 267).

4.6 **Straßenverkehrsflächen/Leitungsrecht**

Der Fußweg zwischen Hummelsbüttler Hauptstraße und Hummelsbütteler Weg (Flurstück 2779) wird entsprechend dem Bestand als Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird die Möglichkeit einer Verbreiterung des sehr schmalen Fußwegs um etwa 1 m eingeräumt, um die Verkehrssicherheit zwischen Fußgängern und Radfahrern zu erhöhen. Die vorgesehene Verbreiterung ist geringfügig; die damit ggf. verbundene Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen ist für den betroffenen Grundeigentümer zumutbar. Am Grützmühlenweg wird die geringfügige Verbreiterung der vorhandenen Wendekurve in Höhe der Susebek ermöglicht, um ein gefahrloses Wenden von Müllfahrzeugen zu gewährleisten. Da die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die neu ausgewiesene Bebauung nur geringfügig ist, werden im Plangebiet keine weiteren Straßenverkehrsflächen neu ausgewiesen, sondern lediglich die bestehenden in den Bebauungsplan übernommen.

Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7).

4.7 **Öffentliche Grünfläche**

Zur Sicherstellung der öffentlichen Erholungsnutzung und entsprechend dem bisher geltenden Bebauungsplan Hummelsbüttel 10 sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramm werden die Flächen des Susebek-Grünzuges als Grünflä-

che mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg)“ ausgewiesen.

Das östlich des Rückhaltebeckens und nördlich des Grützmühlenwegs unmittelbar am alten Ortskern Hummelsbüttel belegene Flurstück 2962 wird als „Bolzplatz (Freie und Hansestadt Hamburg)“ ausgewiesen. Die Ausweisung entspricht den Darstellungen von Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm. Die vorbereitende Bauleitplanung legt u.a. einen Schwerpunkt auf die Erhaltung und Entwicklung von Gewässergrünzügen. Daher soll mit der im Bebauungsplan getroffenen Ausweisung entlang der an das Flurstück angrenzenden Susebek ein möglichst breiter, von Bebauung freizuhaltender Bereich gesichert werden. Weiterhin ist in diesem Bereich der Susebek-Niederung die historische Ortsrandabgrenzung zwischen Grützmühlenweg und freier Landschaft noch erlebbar. Sie soll auch zukünftig erhalten bleiben. Bedingt durch die Lage im überörtlichen Grünzug der Susebek ist das Flurstück nicht nur ein wichtiger Baustein für die Grünvernetzung, sondern auch für die Erholung. In diesem Zusammenhang soll die Bolzplatzfläche der allgemeinen öffentlichen Erholung und dem Kinderspiel dienen. Der unmittelbar östlich bzw. südöstlich angrenzende Geschoßwohnungsbau (außerhalb des Plangebiets) ist nicht in ausreichendem Umfang mit öffentlichen Grünflächen versorgt. Aufgrund der Nutzung vor allem durch Kinder dieser benachbarten Geschoßwohnbauten und der guten Erreichbarkeit der Fläche soll der bereits seit etwa 20 Jahren vorhandene Bolzplatz nunmehr planungsrechtlich gesichert werden.

Der nordöstlich des Flurstücks gelegene Sportplatz (außerhalb des Plangebiets) wäre als Ersatz für den Bolzplatz nicht geeignet, da die allgemeine unbeschränkte Zugänglichkeit nicht gewährleistet ist.

In der Gesamtabwägung mit dem öffentlichen und privaten Interesse an der Ausweisung von Wohnungsbauflächen an dieser Stelle wird der Sicherung der Landschaftsachse und dem Erhalt des Bolzplatzes der Vorrang eingeräumt.

Der Bolzplatz ist etwa 30 m von der östlich angrenzenden Wohnbebauung entfernt. Da er im Zusammenhang mit diesen Gebäuden angelegt wurde, sind Lärmbeeinträchtigungen hinnehmbar. Die vorhandenen Gehölze entlang der östlichen und südlichen Flurstücksgrenze werden in einer Mindestbreite von 5 m als Abschirmgrün zur benachbarten Wohnbebauung gesichert.

4.8 **Private Grünfläche**

Die Flächen südöstlich der Susebek, die insbesondere als Koppeln für die Pferdehaltung dienen, werden bestandsgemäß als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzt. In Verbindung mit dem festgesetzten Erhaltungsbereich für die Hofanlagen soll hierdurch der ursprüngliche Charakter einer dörflichen Landnutzung erhalten werden. Ließe man eine Bebaubarkeit der Koppeln zu, würde der historische Zusammenhang der Hofgebäude mit dem umgebenden Freiraum und dem Landschaftsraum der Susebek zerstört. Der Freiraum entlang der Susebek wäre erheblich verschmälert und die Landschaftsachse als solche nur noch sehr eingeschränkt erlebbar.

In der Abwägung wird dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des Landschaftsbildes bzw. der Landschaftsachse der Susebek Vorrang gegenüber der Ausweisung der Flächen für den Wohnungsbau gegeben. Wohnungsbau soll daher in Ergänzung der bereits vorhandenen Bebauung am Hummelsbütteler Weg auf dem Flurstück 4483 ermöglicht werden.

Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese sind bauliche Anlagen nur auf der mit „(a)“ bezeichneten Fläche zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). In diesem Bereich befinden sich bereits Nebengebäude, die u.a. der Pferdehaltung dienen.

4.9 **Wald**

Der nördlich des Grützmühlenwegs westlich des dortigen Rückhaltebeckens befindliche Laubmischwald, der mit den nordöstlich angrenzenden Gehölzflächen im Zusammenhang steht, wird zur Sicherung des wertvollen und schützenswerten Bestandes als Fläche für Wald festgesetzt. Notwendig ist die Waldausweisung ferner, um die Landschaftsachse sowie die Erholungsfunktion des Susebek-Grünzuges zu sichern und nicht durch Zulassung von Baulichkeiten im Auenbereich weiter einzuengen.

4.10 **Wasserflächen**

Durch das Plangebiet verläuft der Bachlauf der Susebek mit Rückhaltebecken. Das Gewässer wird entsprechend dem Bestand nachrichtlich übernommen.

4.11 **Landschafts- und Baumschutz**

Das Plangebiet mit Ausnahme des Hummelsbütteler Dorfplatzes und des Bereichs zwischen Hummelsbüttler Hauptstraße und Hummelsbütteler Weg westlich des vorhandenen Rückhaltebeckens liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Hummelsbüttel vom 8. Juli 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 162, 165), zuletzt geändert am 16. Januar 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 5, 7).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit der Landschaftsschutzverordnung vereinbar. Die Ausweisung von Neubebauung ist geringfügig, so daß insgesamt der Charakter des Gebiets gewahrt bleibt.

Gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 a der Landschaftsschutzverordnung ist die Errichtung neuer Bauten nicht grundsätzlich verboten, sondern unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt. Die Genehmigung nach der Landschaftsschutzverordnung kann bei einer Verunstaltung des Landschaftsbildes und Schädigung der Natur versagt werden (§ 3 Absatz 2 Landschaftsschutzverordnung). Mit den durch die Landschaftsschutzverordnung definierten Zielen der Verunstaltungs-

abwehr bzw. Vermeidung von Schädigungen der Natur steht die im Plangebiet vorgesehene maßvolle Bebauung im Einklang.

Im Plangebiet gilt die 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). Sie findet im Landschaftsschutzgebiet keine Anwendung, da hier die besonderen Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung gelten.

4.12 **Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Ziel der naturschutzrechtlichen Festsetzungen ist es, die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts sowie eine Begrünung des Ortsteils zu erreichen bzw. zu sichern.

Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Verbindungs-Landschaftsachse zwischen Hummelsbütteler Feldmark und Alstertalgrünzug sowie die Erhaltung des Landschaftsbildes kommt dem Naturschutz und der Landschaftspflege besondere Bedeutung zu.

4.12.1 **Maßnahmen zur Verbesserung der Grünstruktur und Sicherung des Naturhaushalts**

Knicks, Bäume, Hecken und Gehölzgruppen bilden spezielle landschaftliche Räume und prägen das Landschaftsbild wesentlich. Ferner sind sie von Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für Kleintiere, für die Schadstoff- und Staubfilterung der Luft und die Verbesserung des Kleinklimas.

Über die Bestimmungen des Landschafts- und Baumschutzes (vgl. Ziffer 4.11) hinaus werden für Gehölze besondere Festsetzungen getroffen:

Knicks, Bäume und Gehölzgruppen, die aufgrund der o.a. Bedeutung sowie ihrer optischen Wirkung besonders schützenswert sind, werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Außerdem werden im Plangebiet Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher zur Einbindung der Baugebiete in die Landschaft festgesetzt, und zwar sind in den Wohn- und Mischgebieten mindestens 30 vom Hundert (v.H.) der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 9). Die Festsetzung dient der Strukturierung und Schaffung von Grünvolumen auf den Grundstücken. Es sollen außerdem monotone Rasenflächen vermieden und die Biotopvielfalt erhöht, d.h. ausreichend Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen werden.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen (vgl. § 2 Nummer 11 Sätze 1 und 2). Die Verwendung von standortgerechten einheimischen Gehölzen für die festgesetzten Anpflanzgebote dient der Erhaltung des Landschaftsbildes und ist erforderlich, um in möglichst kurzer Zeit die

gewünschten gestalterischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Funktionen von Bäumen zu gewährleisten. Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die extreme Aufheizung der befestigten Flächen und filtern Schadstoffe und Staub aus der Luft. Auch können dadurch einheimischen Tieren, soweit als unter den gegebenen Umständen möglich, artgerechte Lebens- und Nahrungsmöglichkeiten geboten werden. Die Festsetzung der Pflanzgröße der Bäume ermöglicht, daß schon nach kurzer Zeit die beabsichtigte Funktion wahrnehmbar hergestellt wird.

Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen, um den Erhalt der Bäume durch die Schaffung entsprechender Lebensbedingungen langfristig zu gewährleisten (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 3).

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 4). Damit sollen Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. Absterben führen können, vermieden werden. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen im Bereich von Straßenverkehrsflächen sollen nur erfolgen, sofern die Notwendigkeit besteht, Leitungen und Siele zu verlegen und zu unterhalten. In diesem Falle ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.

Die auf Stellplatzanlagen festgesetzte Anpflanzung eines großkronigen Baumes je vier Stellplätze (vgl. § 2 Nummer 8) ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die extreme Aufheizung der befestigten Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Der Kronendurchmesser bei großkronigen Bäumen beträgt in ausgewachsenem Zustand mehr als 6 m. Zur Sicherung einer dauerhaften und entwicklungsfähigen Begrünung sowie zur gestalterischen Einbindung sind Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 1). Diese Mindeststärke garantiert auch über eine längere Trockenzeit hinweg ohne zusätzliche Bewässerungsmaßnahmen, dass keine nachhaltigen Schäden an der Vegetation auftreten. Soweit Bäume gepflanzt werden, soll auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen, um ein dauerhaftes Gedeihen und eine sichere Standortfestigkeit von Bäumen auf Tiefgaragen bei entsprechender Durchwurzelungstiefe zu erreichen. Zum Schutz der Dichtungsbahnen sollen nur flachwurzelnnde Baumarten verwendet werden. Tiefgaragenzufahrten sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu versehen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 10 Satz 2). Mit der Gestaltung und Begrünung von Tiefgaragenzufahrten wird eine Einbindung in Garten- und Vorgartenbereiche sichergestellt.

Für festgesetzte Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, daß der Charakter und Aufbau einer intakten Wallhecke erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 12). Diese Vorschrift ist notwendig, damit die Lebensbedingungen typischer Pflanzen und Tierarten langfristig gesichert werden. Zu Ihrer Pflege sind Knicks unter Erhalt von Einzelbäumen (Überhältern) alle acht bis zehn Jahre auf den Stock zu setzen. So wird ihre Funktionsfähig-

keit erhalten. Der Abstand der Einzelbäume soll zur Schaffung einer optimalen Struktur 30 bis 40 m betragen. Vorhandene Lücken sind durch Neuanpflanzungen zu schließen.

Die vorhandenen Hofanlagen und vor allem deren Dachstühle sind ein potentiell-elles Refugium für die in ihrem Bestand bedrohten Fledermäuse. Bei baulichen Maßnahmen sollte daher die Erhaltung bzw. Schaffung von Rückzugsmöglichkeiten für Fledermäuse berücksichtigt werden.

4.12.2 **Sicherung des Bodens und des Wasserhaushalts**

Das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist nach Möglichkeit im Gebiet selbst zur Versickerung zu bringen. Damit der oberflächennahe Wasserhaushalt örtlich nicht verändert wird und dies zu einer Schädigung des Baumbestandes führt, sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahrwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 13). Die Festsetzung erfordert eine entsprechende Verwendung von Materialien wie Grand, grobfugig verlegtem Pflaster oder Klinker (Fugenanteil etwa 20 %), Rasengittersteine etc. Durch Verwendung solcher Materialien wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen weiter erhöht. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sollen nicht erfolgen.

Um eine Schädigung des Naturhaushalts zu vermeiden, sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 14). Eine Absenkung des Grundwasserspiegels kann zur Schädigung des größeren Baumbestandes und zu einem Funktionsverlust des Auenbereichs der Susebek führen.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist in den Baugebieten unzulässig (vgl. § 2 Nummer 15). Durch diese Festsetzung wird die Funktion der geplanten offenen Oberflächenentwässerung für das Neubaugebiet sichergestellt. Der Eintrag o.g. Stoffe würde zu einer Schädigung der Tier- und Pflanzenwelt sowie zu einer Beeinträchtigung der Selbstreinigungsfunktion des Gewässers führen.

4.12.3 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Auf der mit " 1 " bezeichneten Fläche ist eine naturnahe Retentionsfläche anzulegen, in der das Niederschlagswasser des neuen Baugebiets weitgehend zur Versickerung zu bringen ist. Die geplante offene Oberflächenentwässerungsanlage auf dem Flurstück 4483 ist als Ausgleichsmaßnahme für die dem Wohnungsbau dienende Maßnahme auf dem gleichen Flurstück vorgesehen. Die Anlage ist mit einem Überlauf an das Rückhaltebecken Hummelsbütteler Weg anzuschließen. Die Festsetzung erfordert die Verwendung von natürlichen Bau-

stoffen, eine differenzierte Ausgestaltung der Böschungen und Sohlen auch der Zuleitungsgräben und - mulden sowie Initialbepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen der Röhricht- und Weichholzzonen.

So können wertvolle Kleinlebensräume geschaffen werden, die von stark gefährdeten Tierarten, wie Amphibien, besiedelt werden können.

Ferner wird das Niederschlagswasser in der belebten Bodenzone vorgereinigt. In einem wasserrechtlichen Verfahren wird die genaue Ausgestaltung der Entwässerungsflächen geregelt.

4.13 **Lärmschutz**

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung wurde auf der Grundlage der DIN 18005 eine vereinfachte lärmtechnische Untersuchung vorgenommen.

Die ermittelten Lärmbelastigungen für die allgemeinen Wohngebiete entlang der Hummelsbüttler Hauptstraße haben zur Folge, daß Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Aus Gründen der Stadtbildgestaltung sind aktive Lärmschutzmaßnahmen an der bestehenden Straße (etwa die Anlage von Wällen oder Wänden) nicht möglich. Somit verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen; danach sind im allgemeinen Wohngebiet entlang der Hummelsbüttler Hauptstraße durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der vorgenannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 6).

Durch diese im Bebauungsplan getroffene 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 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

4.14 **Rechtsgrundlagen von Grünfestsetzungen**

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 8 bis 10 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493). Die Festsetzungen in §

2 Nummern 11 bis 15 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

4.15 **Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel und ragt außerdem geringfügig in den nördlichen Anflugsektor des Flughafens hinein. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 17. Dezember 1997 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3108, 3112 und 3119). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5. **Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Die Umsetzung des ausgewiesenen neuen Wohnbaugebiets am Hummelsbütteler Weg (Flurstück 4483) stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar mit der Folge erheblicher und nachhaltiger Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Bebauung und Versiegelung von bisherigen Koppelflächen führen zu einem Verlust an Boden(-funktion) und an Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie zu Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts. Das Landschaftsbild in diesem Teilbereich ändert sich durch Fortfall zusammenhängender Freiflächen zu einem baulich geprägten Siedlungsbild.

Der Eingriff wird gemindert durch die für das Baugebiet getroffenen Festsetzungen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushalts und zur Verbesserung der Grünstruktur (vgl. Ziffer 4.12.1 bis 4.12.3). Die Festsetzung der Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen mit der Zielsetzung der Schaffung einer naturnahen Retentionsfläche führt durch Nutzungsextensivierung und Erhöhung der Biotopvielfalt zu einem Teilausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen. Hinsichtlich der nicht kompensierten Defizite wird den Belangen der dringenden Wohnraumversorgung gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft der Vorrang eingeräumt. Eine Verpflichtung zum vollständigen Ausgleich der Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild besteht schon deshalb nicht, weil nach bisherigem Planrecht auf dem Flurstück 4483 eine viergeschossige Bebauung zulässig gewesen wäre (vgl. § 1 a Absatz 3 des Baugesetzbuchs).

Die zusätzliche Bebauung auf den Flurstücken 2786 und 881 orientiert sich an ehemals hier vorhandenen Baulichkeiten. Der damit verbundene Eingriff ist nur geringfügig, insbesondere im Vergleich zu den großflächigen Ausweisungen für Wohnungsbau und Stellplatzanlagen nach bisherigem Planrecht.

6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die bestehenden Bebauungspläne Hummelsbüttel 10 vom 26. April 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 146), Hummelsbüttel 21 vom 20. November 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 459) und Hummelsbüttel 24 vom 2. November 1976 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 211) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1696) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juli 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 20. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 9), verbindlich festgesetzt. Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2081, 2111), haben kann oder den Zweck der Herbeiführung einer Verbesserung für diese Schutzgüter verfolgt.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 116.000 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 23.000 m² (davon neu etwa 150 m²) und auf öffentliche Grünflächen etwa 24.700 m² (davon etwa 6.300 m² neu). Hiervon entfallen auf Parkanlagen etwa 18.400 m², Bolzplatz (neu) etwa 3700 m², Wald (neu) etwa 2.600 m².

Kosten entstehen durch den Grunderwerb und die Wiederherrichtung des vorhandenen Bolzplatzes sowie durch die Erweiterung der vorhandenen Wendekehre am Grützmühlenweg und des bestehenden Fußwegs (Flurstück 2779).

Die neu ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen sind unbebaut. Weitere Kosten entstehen nicht.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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