

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Hummelsbüttel 23

**Archiv**

I

20. Dez. 1977

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 20. Oktober 1976 (Amtlicher Anzeiger Seite 1047) stattgefunden.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes begonnen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend gewerbliche Bauflächen, zum geringeren Teil Wohnbauflächen und Grünflächen dar. Ein Teilstück des Äußeren Straßenrings an der Südseite des Bebauungsplans ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die im Flächennutzungsplan für dieses Gebiet vorgesehene Nutzung in der Realisierung zu fördern, das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen und Flächen für den Verkehr zu sichern.

Der westliche und mittlere Teil des Plangebiets ist überwiegend mit ein- bis dreigeschossigen Gewerbegebäuden sehr unterschiedlichen Alters, einem neueren Einfamilienhaus auf dem Flurstück 2204 und einem alten zweigeschossigen Wohngebäude am Poppenbütteler Weg bebaut. Im östlichen Planbereich befinden sich drei neue zweigeschossige Wohnzeilen sowie zwei Einfamilienhäuser.

Mit Rücksicht auf die im Plangebiet bereits vorhandene gewerbliche Baustubstanz und in Ergänzung zu der im südlich angrenzenden Bebauungsplan Hummelsbüttel 7 vom 19. Mai 1976 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 134) festgesetzten gewerblichen Nutzung wird überwiegend Gewerbegebiet ausgewiesen. Am Poppenbütteler Weg wird in einer Tiefe von ca. 50,0 m eine viergeschossige Gewerbebebauung ermöglicht. Im übrigen Gewerbegebiet soll im Hinblick auf das nördlich und westlich angrenzende Landschaftsschutz- und Naherholungsgebiet und das östlich angrenzende zweigeschossige Wohngebiet eine maximal zweigeschossige Gewerbebebauung nicht überschritten werden. Um für die Realisierungsphase einen gewissen Spielraum offenzuhalten, werden für die innere Erschließung der Flurstücke 1055, 1056 und 2204 erforderliche Verkehrsflächen auf Antrag nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes festgelegt. Eine entsprechende Vorschrift ist in § 2 Nummer 2 des Plantextes aufgenommen worden. Das Anpflanzungsgebot an Teilen der Nord- und Westgrenze des Plangebiets dient der Abgrenzung des Gewerbegebiets gegenüber der freien Landschaft. Das Flurstück 1059 wird an der Nordgrenze durch einen unmittelbar anschließenden Hügel abgeschirmt, so daß für diesen Teil des Plangebiets ein Anpflanzungsgebot entbehrlich ist. Im Nahbereich zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet, in dem betriebsgebundene Wohnungen bestehen, ist eine Grünabschirmung auf den gewerblichen Flächen vorhanden. Damit die umliegenden Zentrumsstandorte und gewachsenen Ladenstrukturen in ihrer Existenz und Entwicklung nicht gefährdet werden, ist im § 2 Nummer 3 des Plantextes eine Vorschrift aufgenommen, die Verbrauchermärkte und Einkaufszentren im Gewerbegebiet für unzulässig erklärt.

Für das Wohngebiet im östlichen Teil des Plangebiets wird dem

Bestand und der geplanten Bebauung entsprechend maximal zweigeschossige, im Südteil geschlossene Bauweise ausgewiesen. Im Nordteil wird unter Berücksichtigung der östlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung und der Öffnung zur freien Landschaft nach Nordwesten die offene Bauweise auf Einzelhäuser mit höchstens zwei Wohnungen beschränkt. Das Wohngebiet hat Belegenheit an einer vorhandenen mit einer Kehre versehenen Stichstraße, die vom Poppenbütteler Weg abzweigt.

Die vormals benannte Fläche "Bei den Ziegelkuhlen", welche das Plangebiet etwa in der Mitte in Nordsüdrichtung teilt, ist als Zuwegung Bestandteil zum außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstück 1057. Dieses Flurstück dient dem Polizeihund-Sportverein als Übungsplatz. Als Zuwegung zum Übungsplatz darf der im Plangebiet vorhandene Geländestreifen nicht überbaut werden. Es sind daher beiderseits dieser Fläche Baugrenzen festgesetzt.

Das im Süden des Plans ausgewiesene (und inzwischen fertiggestellte) Teilstück des Äußeren Straßenrings wird aus dem Bebauungsplan Hummelsbüttel 15 vom 8. September 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 240) übernommen. Auf der Nordseite dieser Straße soll an der Einmündung in den Grützmühlenweg eine Haltestelle für Omnibusse angelegt werden. An der Westseite des Plangebiets verläuft ein Knick; die Erhaltung dieser Hecke ist durch die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 mit der Änderung vom 25. April 1972 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i, Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1972 Seite 78) gesichert.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 4. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1114), zuletzt geändert am 3. Dezember 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3281). Diese Vorschriften kommen aber auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen für diesen Bereich nicht zur Auswirkung.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 96 400 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 10 050 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 150 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch die Anlage einer Bus-Haltestelle.

V

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.