

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Duvenstedt 12

1. Grundlage und Verfahrensablauf

17. Jan. 1994

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 bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß W 3/90 vom 20. Juni 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 1177) eingeleitet. Eine Erweiterung des Plangebiets erfolgte am 8. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 121). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. September 1990 und 17. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger 1990 Seite 1702, 1991 Seite 169) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschriften des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurden beachtet.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner neunundachtzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

Die das Plangebiet im Westen begrenzende Poppenbütteler Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Nachdem Mitte der 80er Jahre die Wohnungsbautätigkeit, vor allem der Soziale Wohnungsbau, eingeschränkt wurde, ist in den letzten Jahren in Hamburg, wie in vielen Ballungsräumen, Wohnraummangel aufgetreten. Der Senat hat für die Bereitstellung dringend benötigter Wohnungen ein Wohnungsbauprogramm beschlossen. Es sieht auf Flächen am Speksaalredder sowie westlich Trilluper Weg vorrangig den Bau von Einfamilienhäusern in Form von Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern vor; südlich des Speksaalredders soll im begrenzten Maße auch Geschößwohnungsbau ermöglicht werden. Auf Grund der besonderen Qualität der Landschaft, ihrer schützenswerten Charakteristiken und ökologischen Ressourcen ist eine Bebauungskonzeption in Zusammenarbeit von Stadt- und Landschaftsplanung erarbeitet worden.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Bauliche und landwirtschaftliche Nutzungen

Die Bebauung wird durch ein- und zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt. An der Poppenbütteler Chaussee befinden sich auf dem Flurstück 1711 zwei Verlage.

Die südlich Speksaalredder/westlich Trilluper Weg liegenden Flurstücke 1952, 1930, 546, 547 und 548 werden landwirtschaftlich genutzt.

Auf dem Flurstück 1952 befindet sich unmittelbar an der Westgrenze zum Flurstück 544 (Speksaalredder 65) eine Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG.

...

4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Landschaft des Planungsraums ist eiszeitlich geprägt. Die Oberflächengestalt wurde durch eine Grundmoräne gebildet (Geschiebelehm und Geschiebemergel), die stellenweise mit Sand überdeckt ist. Im Westen schließen sich Sandflächen an (Flugsand, Fein- bis Mittelsand). Das Gelände ist leicht bewegt; von der Ecke Speksaalredder/Trilluper Weg fällt es leicht ab und steigt in südwestlicher Richtung wieder an.

Die Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt; sie weisen den Charakter der holsteinischen Knicklandschaft auf. Die Hausgrundstücke sind relativ groß und mit blütenreichen Ziergehölzen und Obstbäumen bestanden. Der dörfliche Charakter entsteht auch durch die Straßen, die schmal sind und unbefestigte Seitenräume aufweisen.

4.3 Bedeutung des Plangebiets für die Leistungen des Naturhaushalts

Von herausragender Bedeutung für das Plangebiet sind die Knicks, die in verschiedenen Ausprägungen (vom degradierten bis hin zum intakten "Bunten Knick") vorkommen. Sie stellen ein artenreiches Ökosystem dar, in dem bis zu 1.800 verschiedene Tierarten sowie diverse Pflanzen ihren Lebensraum finden. Weiterhin haben die Knicks die Funktion, Hausgärten mit der freien Landschaft zu verbinden (Biotopvernetzung).

Die hohen raumbildenden Einzelbäume sind nicht nur von Bedeutung für das Landschaftsbild. Sie tragen zur klein-klimatischen Verbesserung bei und bieten gerade in Verbindung mit den Knicks verschiedenen Tierarten (Vögel, Insekten, Fledermäuse) den geeigneten Lebensraum. Der für Duvenstedt typische ländliche Garten weist eine üppige Mischung aus Nutz- und Ziergehölzen, Gemüse, Blumen und

...

Kräutern auf, die nicht nur dekorativ und nützlich sind, sondern zum Teil auch eine hohe ökologische Bedeutung (Lebensraum für Singvögel, Bienen, verschiedene Falter) haben. Nicht befestigte Seitenräume von Straßen und Wegen sind ein typisches Element im Plangebiet. Sie weisen bei extensiver Pflege eine vielfältige, hochstaudenreiche Vegetation auf und bieten vielen Insekten, Kleinsäugetern und Vögeln Nahrung und Lebensraum.

Das Landschafts- und Ortsbild wird geprägt durch die Knicks, die die landwirtschaftlichen Nutzflächen gliedern sowie die Ortsränder in die freie Landschaft einbinden. Die hohen Überhälter, mit dem die Knicks zum Teil durchsetzt sind, bilden markante Gestaltungselemente.

Die Flächen des Plangebiets sind mit Ausnahme der Bebauung, der Straßen und Zufahrten unversiegelt, so daß Niederschläge versickern können, soweit ausreichende Sandschichten an der Oberfläche anstehen.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird unter Berücksichtigung des Bestandes reines Wohngebiet in offener Bauweise für ein- bzw. zweigeschossige Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern festgesetzt. Westlich des Trilluper Weges sind zwei Reihenhauszeilen für eine maßvolle bauliche Verdichtung sowie im Bereich des Speksaalredders zweigeschossige Mehrfamilienhauszeilen ausgewiesen. Die Festsetzung einer offenen Bauweise erfolgt im Hinblick auf die Lage innerhalb der kleinmaßstäblichen Wohnbebauung.

...

Die zum großen Teil festgelegte Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude dient dem Ziel, den Einfamilienhauscharakter des Gebiets zu erhalten. Es soll der Bau von größeren Mehrfamilienhäusern eingeschränkt werden, der in diesem kleinmaßstäblichen Wohngebiet nur in begrenztem Maß städtebaulich vertretbar ist. Eine Ausnahme bilden die südlich des Speksaalredders angeordneten Mehrfamilienhäuser, um insbesondere alte Menschen mit Wohnraum zu versorgen. Darüber hinaus soll hier die Möglichkeit gegeben werden, Wohnungen für Familien zu schaffen. Die beiden mittleren Gebäudezeilen sind so unterbrochen, daß jeweils zwei Zeilen mit einer Länge von 30 m entstehen können, die einen Seitenabstand von 6 m zueinander aufweisen. Damit wird eine der umgebenden Bebauung angemessene Auflockerung erzielt; die Raumbildung sowie die Abschirmung der südlich daran anschließenden "Höfe" bleibt gewahrt.

Im Bereich nördlich des Speksaalredders wird für die Flurstücke 991, 1856, 1975, 1976 und 1977 eine rückwärtige Bebauung ausgewiesen, da hier bereits in den hinteren Grundstücksbereichen teilweise eine Bebauung vorhanden bzw. genehmigt ist. Durch die Festsetzung einer rückwärtigen Bebauung soll dem Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen besonders Rechnung getragen werden. Die vorgenannten Grundstücke eignen sich wegen ihrer Größe von ca. 1.500 m² für eine Zweitbebauung und werden als eingeschossiges reines Wohngebiet für eine Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise ausgewiesen. Die Beschränkung auf maximal eine Wohneinheit je Gebäude in diesem Bereich soll die Bebauung auf den Innenflächen möglichst gering halten und dazu beitragen, den Versiegelungsgrad, der bestimmt wird durch die überbauten Flächen und die Erschließungswege,

...

zu begrenzen. Außerdem wird die Zahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze auf den rückwärtigen Grundstücks- teilen reduziert.

Von einer Ausweisung für eine rückwärtige Bebauung der Flurstücke 535 bis 544 südlich des Speksaalredders 47 bis 65 und der Flurstücke 531 bis 534, 993 und 996 bis 999 westlich des Trilluper Weges 66 bis 84 wurde abgesehen, da auf den tiefen Gärten keine rückwärtige Bebauung entstehen soll. Für diese Grundstücke wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um eine wirtschaftlichere Ausnutzung der großen Grundstücke zu ermöglichen.

Die Baugrenzen werden überwiegend mit einer Tiefe von maximal 15 m ausgewiesen, weil dieses Maß als das in der Umgebung übliche Maximalmaß anzusehen ist. Die so vorgegebene Straßenrandbebauung ermöglicht einen großzügigen Grünraum im rückwärtigen Grundstücksbereich. Nördlich und südlich des Speksaalredders wird die überbaubare Fläche in einigen Bereichen mit 18 m Tiefe ausgewiesen, um eine größere Flexibilität für die Bebauung und eine bessere Ausschöpfung der Grundstücke zu ermöglichen. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Sichtschutzwände und Erker kann bis zu 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2), um eine horizontale und vertikale Gliederung der Fassaden zu ermöglichen.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets an der Poppenbütteler Chaussee wird wegen der dort ansässigen Verlage allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise für ein- bzw. zweigeschossige Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern

...

festgesetzt. Die Begrenzung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude dient dem Schutz des Einfamilienhausgebiets. Die überbaubaren Flächen sind mit Rücksicht auf das östlich angrenzende reine Wohngebiet im wesentlichen auf den Bestand beschränkt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter wird insbesondere dadurch bestimmt, daß der vorhandenen Bebauung große Freiflächen gegenüberstehen. Vorherrschend im Bestand ist eine Grundflächenzahl von 0,2 für die Nutzung der Grundstücke durch Wohngebäude. Um den derzeitigen Bedürfnissen nach neuen Wohnbauflächen entgegenzukommen, wird von diesen Werten abgewichen und überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Für die Anlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), ist nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert zulässig. Die Geschoßflächenzahl wird bei eingeschossiger Ausweisung mit 0,2 bzw. 0,3, bei zweigeschossiger Ausweisung mit 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht voll ausgeschöpft, um die planerische Zielsetzung im Hinblick auf den Wohnungsbau in dörflich-ländlicher Umgebung zu unterstützen. Die Grund- und Geschoßflächenzahlen ermöglichen jedoch den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Gebäudegrößen.

5.4 Stellplätze/Garagen

Die Kraftfahrzeuge sind vorrangig in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Bei Doppelhäusern sollen nach Möglichkeit

Garagen in die Baukörper einbezogen werden. Soweit die erforderlichen Stellplätze nicht vollständig auf den einzelnen Baugrundstücken angelegt werden können, werden hierfür Gemeinschaftsanlagen festgesetzt und den einzelnen Bauflächen zugeordnet. Auf den südlich des Specksaalredders festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sollen die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge der Mehrfamilienhäuser geschaffen werden. Die Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind von den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen abzweigend anzulegen, so daß der nördlich gelegene Knick nicht unterbrochen wird. Außerdem ist auf der Fläche der herzustellenden Zufahrten ein 3 m breites Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg festgesetzt mit der Befugnis, einen allgemein zugänglichen Weg sowie unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Leitungsrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 10). Diese Festsetzung ermöglicht, daß eine Wegeverbindung zwischen der Poppenbüttele Chaussee und der öffentlichen Parkanlage westlich des Flurstücks 544 hergestellt werden kann..

Die westlich des Trilluper Weges festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und Stellplätze dürfen nur auf den Flächen nördlich des Knicks angelegt werden. Der mit einem Erhaltungsgebot auf dem Flurstück 548 festgesetzte und in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans mit "(1)" bezeichnete Knick kann zur Herstellung von Hauszugängen unterbrochen werden; für die festgesetzte Reihenhausbauung darf die Unterbrechung nur an zwei Stellen des Knicks erfolgen (§ 2 Nummer 11 Satz 3). Dadurch ist gesichert, daß der in Ost-West-Richtung verlaufende Knick in seiner geschlossenen Form erhalten

...

bleibt und nur für notwendige Hauszugänge unterbrochen wird.

Die Festsetzung, daß Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig sind, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 6), sichert eine funktionsgerechte Nutzung der Gärten. Durch diese Festsetzung sollen insbesondere unnötig lange Zufahrten und große Stellplatzanlagen verhindert werden.

Zur Einbindung der Stellplätze und Garagen in das Ortsbild und um den begrünten Freiraum optisch zu vergrößern, ist festgesetzt, daß auf Stellplatzanlagen nach je vier Stellplätzen ein großkroniger Baum zu pflanzen ist (§ 2 Nummer 8).

Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplätzen sind extensiv zu begrünen. Garagenwände und Pergolen auf Stellplatzanlagen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (§ 2 Nummer 9). 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.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die planerische Zielsetzung, kleinteilige Einfamilienhausgebiete zu erhalten, erfordert entsprechende Festsetzungen:

...

- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden darf nicht höher als 80 cm über der festgelegten Geländeoberfläche liegen (vgl. § 2 Nummer 3). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß sich Neubauten in den Bestand einfügen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Sockel und dem aufgehenden Mauerwerk erzielt wird.
- Die Drenpelhöhe von Gebäuden wird beidseitig auf je 50 cm begrenzt. Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30 Grad und 45 Grad auszubilden (vgl. § 2 Nummer 4). Die Festsetzung ist vorgenommen worden, damit sich die künftige Bebauung an die dem Gebietscharakter entsprechende Baustruktur anfügt. Geneigte Dächer und niedrige Drenpel sind ein Hauptmerkmal der vorhandenen Häuser. Zusammen mit der Festsetzung zur Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens und der Beschränkung auf ein bis zwei Vollgeschosse ist damit in hinreichendem Maße sichergestellt, daß sich die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Baustruktur einfügt.
- Staffelgeschosse sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Diese Festsetzung ist getroffen worden, um die gebietstypische Baukörperform zu erhalten.
- Einfriedigungen an den Straßen sind nur als Hecken zulässig (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 1). Hierdurch soll eine einheitliche Gestaltung innerhalb der Wohnbauflächen und eine Anpassung an die mit Hecken eingefriedeten Grundstücke der vorhandenen Bebauung im Bebauungsplangebiet und den daran angrenzenden Gebieten erzielt werden. Die Festsetzung soll auch dazu beitragen, zu den landschaftlichen Freiräumen hin grüne Übergangsbezüge zu schaffen.

...

5.6 Straßenverkehrsflächen

Für die Erschließung der Neubaufläche südlich des Specksaalredders werden drei befahrbare Wohnwege mit einer Ausbaubreite von 8 m und abschließenden Wendekehren vorgesehen. Für die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sollen Flächen durch eine bauliche Gestaltung im Wohnwegbereich vorgesehen werden. Am Beginn der befahrbaren Wohnwege sind Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter festgesetzt, um eine flächensparende und reibungslose Entsorgung zu sichern. Diese Festsetzung ist notwendig, weil diese Erschließungswege nicht von der Müllabfuhr befahren werden können. Die Zuordnung der Baugebiete zu den Gemeinschaftsstandplätzen für Abfallbehälter ist in der zeichnerischen Darstellung des Plans durch eine Umgrenzung der Grundstücke gekennzeichnet.

Für die Erschließung der Neubauflächen westlich des Trilluper Weges sind drei Erschließungsstraßen ausgewiesen.

- Die nördliche Erschließungsstraße ist bis zu der Abzweigung eines sog. Wohnhofs eine 11 m breite Mischverkehrsfläche mit einer 7 m breiten Fahrbahn und einem 4 m breiten Graben für die Oberflächenentwässerung (siehe dazu die in der zeichnerischen Darstellung des Plans enthaltene unverbindliche Schnittzeichnung C - D). Das mit einer Kehre abschließende Teilstück dieser Straße ist ein 10 m breiter befahrbarer Wohnweg mit einer 6 m breiten Fahrbahn und einem 4 m breiten Graben für die Oberflächenentwässerung. Von dieser nördlichen Erschließungsstraße zweigt in Richtung Norden ein sog. Wohnhof mit einer Ausbaubreite von 7 m ab, der in einen befahrbaren Wohnweg mit einer Breite von 6 m mündet.

...

- Die mittlere der drei Erschließungsstraßen ist ein sog. Wohnhof mit einer Ausbaubreite von 7 m zuzüglich einer 2 m breiten Mulde für die Oberflächenentwässerung und einer angepaßten Kehre.
- Die südliche Erschließungsstraße endet in einer bereits vorhandenen Kehre außerhalb des Plangebiets und übernimmt die Funktion des am südlichen Planrand verlaufenden Trilluper Stiegs, der den Flurstücken 550 und 571 zugeschlagen werden soll. In dem Teilstück zwischen Trilluper Weg und der Kurve ist sie 12 m breit (siehe dazu die in der zeichnerischen Darstellung des Plans enthaltene unverbindliche Schnittzeichnung E - F). Das Teilstück von der Kurve bis zu der Plangrenze ist 14 m breit, weil hier neben der 5 m breiten Fahrbahn ein 2,5 m breiter Fußweg, ein 2 m breiter Parkstreifen, ein 1,5 m breiter Seitenstreifen und ein 3 m breiter Graben für die Oberflächenentwässerung vorgesehen sind.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden überwiegend im Bereich der Wendeflächen angeordnet.

Im gesamten Plangebiet wird auf Einzelererschließungen von Grundstücken entlang der straßenbegleitenden Knicks weitestgehend abgesehen, um die Knickstruktur nicht zu zerstören.

Die Erschließung der Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen im nördlichen Bereich des Speksaalreders erfordert keine Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen, weil die Belegenheit dieser Bauflächen über die Bildung sogenannter Pfeifenstielgrundstücke erfolgen kann. Möglich ist auch die Verwendung von vorhandenen

...

Grundstückszufahrten über das Grundstück selbst, wenn das Grundstück nicht geteilt werden soll und nach dem Wohnungseigentumsgesetz Miteigentum gebildet wird. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, daß zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen sind (vgl. § 2 Nummer 7), damit die Zahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum begrenzt bleibt und eine unnötige Versiegelung des Bodens verhindert wird.

Die Oberflächenentwässerung der Straßen im Plangebiet erfolgt über offene Gräben parallel zur Straße oder über Entwässerungsmulden im Straßenverlauf.

Der Trilluper Weg hat die Funktion einer Sammelstraße mit Anschluß an den Ortskern Duvenstedt. Gemäß seiner Funktion und wegen des zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommens im Rahmen der Neubebauung im Westen ist im Bereich des Plangebiets von Westen nach Osten folgende Ausbauplanung vorgesehen: ein 4,5 m breiter Entwässerungsgraben (von der südlichen Plangrenze bis zum Flurstück 999), ein 3,5 m breiter Knick, ein 2 m breiter Bürgersteig, eine 5 m breite Fahrbahn mit partiellen baulichen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und ein 8 m breiter Knick mit einem Schutzstreifen.

Die Straße Speksaalredder stellt eine wichtige Anbindung an das Netz der Hauptverkehrsstraßen dar. Mit den zusätzlich entstehenden Wohneinheiten wird das Verkehrsaufkommen auf der Straße Speksaalredder weiter ansteigen. Insofern ist die Verbreiterung der Fahrbahn von derzeit ca. 4,3 m auf zukünftig 5 m, teilweise 5,5 m erforderlich. Dadurch ist der notwendige Raumbedarf für eine reibungslose Begegnung Lastkraftwagen/Personenkraftwagen bei verminderter Geschwindigkeit vorhanden.

...

Bei einer Ausbaubreite der Fahrbahn von 5 m ist der Schutzstreifen südlich der Hecke entsprechend breiter auszubilden als bei einer Ausbaubreite von 5,5 m. Die endgültige Breite wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt. Eine Begradigung des Speksaalredders in Höhe des Flurstücks 1224 (außerhalb des Plangebiets) ist nicht vorgesehen, weil in der jetzigen Führung der Straße ausreichend Flächen für den geplanten Ausbau vorhanden sind und eine mögliche Begradigung der angestrebten Verkehrsberuhigung entgegenstehen würde.

Im Bereich der Flurstücke 1856, 1975, 1976 und 1977 wird der Gehweg nach Norden hinter die bestehende Hecke verschwenkt, so daß südlich der Hecke öffentliche Parkplätze in Form von Längsparkständen (2 m breit) angeordnet werden können. Zwischen den Längsparkständen und der Hecke soll ein Schutzstreifen angelegt werden, um sowohl die Pflege der Hecke als auch ein gefahrloses Erreichen des jenseits der Hecke liegenden Weges sicherzustellen. Die Straßenverkehrsfläche ist in dem genannten Abschnitt um 5,5 m nach Norden erweitert worden. Die bestehende Hecke ist von der vorhandenen Einfahrt des Flurstücks 1977 ausgehend bis zur Straßeneinmündung Poppenbütteler Chaussee und weiter nördlich bis zur Flurstücksgrenze 1305 mit einem Erhaltungsgebot belegt, da sie ein straßenbildprägendes Gestaltungsmerkmal darstellt. Sie kann jedoch zur Erschließung der nördlich bzw. östlich gelegenen Grundstücke unterbrochen werden (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 2). Diese Unterbrechungen sind auf das unabdingbar notwendige Maß zu beschränken. Im Bereich südlich des Speksaalredders vor der Einmündung in die Poppenbütteler Chaussee ist der bestehende Straßenraum sehr schmal, so daß die Straße an dieser Stelle nur geringfügig nach Süden verschwenkt werden kann. Der in Ost-West-Richtung

verlaufende Knick ist teilweise nur noch rudimentär vorhanden, prägt aber zusammen mit dem Knick auf der Nordseite den Straßenraum.

Zur Sicherung einer Wegeverbindung zwischen der öffentlichen Parkanlage westlich des Flurstücks 544 und der Poppenbütteler Chaussee ist ein 3 m breites Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg ausgewiesen (siehe Abschnitt 5.4). Das Geh- und Leitungsrecht ist an dieser Stelle erforderlich, weil in dem zur Verfügung stehenden Straßenraum des Specksaalredders kein Platz für die Anlage eines Gehweges vorhanden ist. Außerdem trägt die Errichtung eines Weges südlich des parallel zum Specksaalredder verlaufenden Knicks dazu bei, diesen in seiner geschlossenen Form zu erhalten.

5.7 Lärmschutz

Die Poppenbütteler Chaussee, die als Hauptverkehrsstraße Teil des übergeordneten städtischen Verkehrsnetzes ist, verursacht hohe Lärmimmissionen in den unmittelbar angrenzenden Baugebieten. Da weder eine Veränderung in der Führung der Straße, noch aktive Lärmschutzmaßnahmen (z. B. Anlage von Wällen oder Wänden) am Verkehrsweg aus stadtbildgestalterischen Gründen realisierbar sind, ist es erforderlich, passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festzusetzen. Dazu wird in § 2 Nummer 5 bestimmt, daß im allgemeinen Wohngebiet und auf der mit "(2)" bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets östlich der Poppenbütteler Chaussee durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind.

...

Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an 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 einen 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.

5.8

Öffentliche Grünflächen

Südlich des Speksaalredders wird eine Parkanlage ausgewiesen. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug entlang der Plangrenze schließt im Norden an die vorhandene Wegeverbindung (Saalkamp) zum Ortskern Duvenstedt an, wo er sich von Norden kommend trichterförmig zur Landschaft öffnet. In westlicher Richtung führt die Fußwegverbindung an die geplante Bushaltestelle Poppenbütteler Chaussee. Die Ausgestaltung des Grünzugs läßt zwischen den Neubauf Flächen Speksaalredder und Trilluper Weg eine Aufweitung zu, so daß neben einem Wanderweg eine parkartige Anlage mit Freiflächen und Sitzgruppen vorgesehen werden kann.

...

Außerdem ist im südlichen Teil der Aufweitung ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen, dessen Standort im Hinblick auf die günstige Zuordnung zur Wohnbebauung und die Zugänglichkeit über die Fußwegverbindungen festgelegt worden ist.

Die Grünflächen sollen entsprechend dem ländlichen Charakter Duvenstedts extensiv ohne aufwendige "Möblierung" gestaltet werden. Bei der Anlage von Gehölzpflanzungen sowie der Pflege und Unterhaltung ist ein naturnaher Charakter unter Einbeziehung aufkommender Spontanevegetation anzustreben. Mit Ausnahme von Rasenspielflächen soll die Mahd maximal zweimal jährlich erfolgen.

5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung einschließlich Erschließungen auf bisher landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen bedeutet eine Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Es ist daher Ziel der naturschutzrechtlichen Festsetzungen, eine nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts sowie der Landschaftsfunktionen im Plangebiet zu erreichen, damit die Beeinträchtigungen, soweit möglich, vermieden, minimiert oder, wenn unvermeidbar, ausgeglichen werden. Dem Konzept liegen folgende Ziele zugrunde:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung der vorhandenen Knickstruktur,
- langfristige Sicherung vorhandenen schützenswerten Gehölzbestands,
- Einbindung der Bebauungsflächen in die Landschaft durch Schaffung eines hohen grundstücksbezogenen Grünanteils und Begrünung des Ortsrandes,

...

- Anlage eines Grabensystems zur offenen Oberflächen-entwässerung und Regenwasserrückhaltung im Plangebiet,
- Schaffung einer innerörtlichen fußläufigen Anbindung an den Ortskern Duvenstedt sowie
- Schutz des Grundwasserhaushalts.

5.9.1 Maßnahmen zur Verbesserung der Grünstruktur und Sicherung des Naturhaushalts

Um das Potential der für Duvenstedt charakteristischen Knicklandschaft für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu sichern und zu entwickeln, werden neben weitgehenden Erhaltungs- und Ersatzpflanzungsgeboten des Knick- und Gehölzbestands für die neu zu bebauenden Flächen Anpflanzungsgebote ausgesprochen. Diese gliedern sich in örtlich bestimmte Festsetzungen zur Anlage von Knicks und dem Anpflanzen von Bäumen sowie in Vorschriften zur Begrünung von Bauflächen. Im einzelnen:

- In der zeichnerischen Darstellung des Plans ist als Abgrenzung der Wohnbebauung zur offenen Landschaft und zur Gliederung des Baugebiets die Anlage von Knicks auf 3 m, 4 m und 6 m breiten Flächen festgesetzt. Die Knicks sollen in Verbindung mit der Anlage von offenen Entwässerungsgräben die von der Neubebauung hervorgerufenen Beeinträchtigungen verringern sowie einen teilweisen Ausgleich bzw. Ersatz für die beeinträchtigten Landschaftsfunktionen bringen.

...

- Die Festsetzung in § 2 Nummer 12, nach der mindestens 35 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern und Stauden zu begrünen sind, ist zur Strukturierung und Schaffung von Grünvolumen auf den Grundstücken erforderlich.
- Auf den mit 2 m Breite festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ist je Baugrundstück mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 13). Diese Vorschrift ist zur besseren Gliederung und Einbindung der geplanten Neubebauung in das ländlich geprägte Ortsbild Duvestedts, zur Schaffung von Grünstrukturen in den Wohngebieten und zur weiteren Erhöhung der Biotopvielfalt in den zu den Erschließungsstraßen orientierten Randbereichen der Wohnbaugrundstücke getroffen worden. Die 2 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind dort festgesetzt, wo ausreichend große Vorgartenflächen dies zulassen. Hier ist für jedes Grundstück mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Die Bäume sollen als Hausbäume ein charakteristisches Merkmal eines Grundstücks bzw. eines Straßenzugs sein.
- In § 2 Nummer 14 ist festgesetzt, daß für jede 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen ist. Auf diese Pflanzungen werden die nach § 2 Nummer 13 vorgeschriebenen Baumanpflanzungen angerechnet. Dadurch werden ein zusätzliches Grünvolumen und damit Lebensraum für Vögel und Insekten sowie weitere positive ökologische Effekte geschaffen.

...

- Die in § 2 Nummer 8 festgesetzte Vorschrift, nach der auf Stellplatzanlagen nach je vier Stellplätzen ein großkroniger Baum zu pflanzen ist, ist neben städtebaulichen Gründen auch aus lokalklimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung von befestigten Flächen und filtern Schadstoffe und Staub aus der Luft.

Um die beabsichtigten positiven Auswirkungen dieser Pflanzgebote auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erreichen, ist für die Art und Weise von Pflanzungen auf Grund festgesetzter Pflanzgebote gefordert, daß für Anpflanzungen standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden sind. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 15). Nur so können Bäume sich optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten (siehe Pflanzvorschlagsliste im Anhang); ferner dient die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze dem Erhalt des heutigen Charakters des Plangebiets - Fremdgehölze würden dagegen unerwünschte Störungen hervorrufen. Die Mindestpflanzgebote sind notwendig, um ohne lange Entwicklungszeit wirksame Strukturen mit Lebensraumfunktionen herzustellen.

Durch die Festsetzung, Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplätzen extensiv zu begrünen sowie Garagenwände und Pergolen mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, wobei je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden ist (vgl. § 2 Nummer 9), werden

stadtökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen. Außerdem wird eine bessere Einbindung in die umgebenden Freiflächen und eine optische Auflockerung erreicht.

5.9.2 Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen der Knicks, Bäume und sonstiger Gehölze

Für die im Plan ausgewiesenen zu erhaltenden bzw. anzulegenden Knicks (Wallhecken) und Bäume gelten folgende Vorschriften:

- Für Wallhecken (Knick) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, daß der Charakter und Aufbau einer intakten Wallhecke erhalten bleibt. Die Knicks sind unter Erhaltung der Einzelbäume (sogenannte Überhälter) alle acht bis zehn Jahre auf den Stock zu setzen (zu knicken). Der Abstand zwischen den Einzelbäumen soll 30 m bis 40 m betragen. Vorhandene Lücken in den Knicks sind durch Neupflanzungen zu schließen. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind im Bereich der Knicks zur Anlage von Entwässerungsgräben zulässig (vgl. § 2 Nummer 19). Die Vorschrift ist notwendig, um die Lebensbedingungen knicktypischer Pflanzen und Tierarten langfristig zu erhalten. Anzustreben ist die Pflanzung von dornigen Sträuchern (Weißdorn, Brombeere), die Vögeln und Kleintieren optimalen Schutz bieten. Für neu anzulegende Knicks ist ein Wall (Höhe 1 m, Breite des Wallfußes 4 m) herzustellen, dem beidseitig ein ca. 2 m breiter Krautsaum als Schutzstreifen zuzuordnen ist. Um die Funktionsfähigkeit der Knicks zu steigern, wird weitgehend ein ca. 10 m breiter Streifen entlang der Wallhecken von Bebauung freigehalten. Zur Sicherung der Zugänglichkeit zu landwirtschaftlichen Nutzflächen können die festgesetzten Knicks unterbrochen und Zuwegungen über öffentlichen Grund hergestellt werden.

...

- Für die im Plangebiet befindlichen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).
- Die nördlich des Specksaalredders wachsende Rotbuchenhecke ist mit einem Erhaltungsgebot belegt, denn sie hat eine ökologische und abschirmende Funktion und wirkt darüber hinaus als Orientierungsmerkmal. § 2 Nummer 19 regelt, daß die Ersatzpflanzung so vorgenommen wird, daß Umfang, Charakter und Ausgleichswirkung des Bestands gesichert werden.
- Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² je Baum anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 16 Satz 1), um durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen den Erhalt der Bäume langfristig zu sichern.
- Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 16 Satz 2). Damit sollen Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben führen können, ausgeschlossen werden und eine langfristige Sicherung des Baumbestands erreicht werden. Abweichungen sind im Bereich der Straßenverkehrsflächen zulässig, sofern die Notwendigkeit besteht, Leitungen und Siele zu verlegen und zu erhalten.

...

Um bei Bautätigkeiten die Bäume zu erhalten, werden ausreichende Schutz- und Pflegemaßnahmen (wie fachgerechter Wurzelrückschnitt, Wundverschluß und Wurzelvorhang sowie Kronenschnitt) erforderlich.

5.9.3 Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushalts

Es ist Ziel des Bebauungsplans, den örtlichen Grundwasserhaushalt durch die im Rahmen der Neubebauung notwendigen Versiegelungsmaßnahmen möglichst wenig zu beeinträchtigen, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten. Insbesondere ist die Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Vegetationsbestand zu sichern. Daher ist vorgesehen, das Oberflächenwasser in einem Netz von offenen röhrichtbestandenen Gräben und Mulden aufzufangen, dabei vorzureinigen und im Plangebiet weitestgehend zurückzuhalten. Überschüssiges Niederschlagswasser wird einem geplanten Regenrückhaltebecken mit Klärfunktion (außerhalb des Plangebiets, östlich Trilluper Weg) zugeführt und von dort in den Speksaalgraben abgeführt. Im Zuge der Ausführungsplanung ist zu untersuchen, ob Leichtstoffabscheider oder andere Einrichtungen dem Rückhaltebecken vorzuschalten sind. Der für die Oberflächenentwässerung erforderliche Flächenbedarf ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Der Ausbau des Gewässersystems wird in einem wasserrechtlichen Verfahren bestimmt. Die Gräben verlaufen innerhalb der Parkanlage, in den festgesetzten Straßenverkehrsflächen und zum Teil auf den privaten Wohnbauflächen. Den Gräben sind jeweils einseitig Knicks, dichtwachsende Gehölzstreifen oder Hecken zuzuordnen, um für eine ausreichende Beschattung zu sorgen und die Vernetzung der Landschaftselemente zu unterstützen.

Grabensohle und -böschungen sind mit natürlichen, durchwurzelbaren Materialien auszubauen, so daß sich eine dichte Grabenvegetation entwickeln kann, die maßgeblich ist für eine weitgehende Vorklärung und Wasserrückhaltung. Unterhaltungsarbeiten sind so durchzuführen, daß sich der natürliche Vegetationsbestand schnell regenerieren kann.

Als Schutzmaßnahmen für Boden- und Wasserhaushalt gelten die folgenden Festsetzungen:

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 17). Um das anfallende Oberflächenwasser möglichst lange im Gebiet zu halten und, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen, versickern zu lassen, sind private Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Festsetzung erfordert eine entsprechende Verwendung von Materialien wie Natursteinpflaster und Klinker, die auch eine Erhöhung des Anteils durchwurzelbarer Flächen bewirken. Zur Erhaltung der Grundwasserverhältnisse müssen alle Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, vermieden werden. Um auf den kleinen Grundstücken eine befriedigende Gartennutzung zu ermöglichen, dürfen unmittelbar an der Geländeoberfläche entstehende Stauwasserhorizonte zum Zwecke der Bodenverbesserung entwässert werden.

...

- Für chemische Pflanzenschutzmittel wird ein Anwendungsverbot auf den nicht überbaubaren Flächen ausgesprochen (vgl. § 2 Nummer 18), um bei der geplanten Versickerung sowie der Sammlung des Oberflächenabflusses in Gräben und Rückhaltebecken Schädigungen für die Pflanzen und Tierwelt auszuschließen. Die Selbstreinigungsfunktion der Gewässer wäre durch den Eintrag dieser Stoffe bzw. deren Rückstände gefährdet.

5.10 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 8, 9 und 12 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 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). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 13 bis 19 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5.11 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Anflugsektor sowie im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 26. Februar 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 278, 285). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

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

Der Flächenbedarf für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I 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), verbindlich festgesetzt. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 166.350 m² groß. Hiervon werden für Straßen ca. 25.050 m², davon neu ca. 14.900 m² und für Parkanlagen ca. 17.200 m², davon ca. 2.500 m² für einen Spielplatz benötigt.

Zudem entstehen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg Kosten für die geplanten Straßen; diese Flächen sind derzeit unbebaut.

...

Weitere Kosten werden durch Siel- und Straßenausbau, die Anlage der Oberflächenentwässerung sowie die Ausgestaltung der Parkanlage und Anlagen des Spielplatzes entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit (z. B. nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.