

Begründung

zum Bebauungsplan Rahlstedt 100

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 7/88 vom 18. Juli 1988 mit der Ergänzung vom 28. April 1998 (Amtlicher Anzeiger Seite 1988 Seite 1325, 1998 Seite 1210) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 9. November 1988, 14. Mai 1998 und 4. Juni 1999 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 2081, 1998 Seite 1289, 1999 Seite 1427) stattgefunden.

Nach der 2. öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

2. Anlass der Planung

Im Gebiet des alten historischen Ortskerns Meiendorf hat sich in den letzten Jahrzehnten eine städtebauliche Entwicklung vollzogen, die die vorhandenen Gegebenheiten weitgehend unberücksichtigt ließ und zu unbefriedigenden Situationen geführt hat. Dies gilt insbesondere für die mangelnde Berücksichtigung schützenswerter das Ortsbild prägender Gebäude.

Durch den Bebauungsplan soll die vorhandene Bebauung in ihrem Bestand gesichert und damit der typische Charakter von Meiendorf erhalten bzw. vor nachteiliger Veränderung durch milieuschädigende Bebauung bewahrt werden. In den bereits bebauten Bereichen werden nur ausnahmsweise zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten insbesondere bei Baulücken zugelassen. Außerdem sollen Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt werden.

Zusätzlich sollen auf dem Flurstück 5139 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Reihen- und Doppelhäusern geschaffen werden, da in Hamburg nach wie vor eine starke Nachfrage nach erschwinglichen Einfamilienhausgrundstücken in attraktiver Lage vorhanden ist. Bezogen auf diesen Wohnungsmarkt bestehen auf Grund der begrenzten Flächenressourcen im Stadtstaat seit längerer Zeit Engpässe, die zur Abwanderung von überwiegend jüngeren und einkommensstarken Haushalten in das Hamburger Umland führen. Hierdurch ergeben sich für die Stadt negative Entwicklungen, wie hohe Steuerverluste und unausgewogene soziale Strukturen.

Wegen der besonderen Qualität der angrenzenden Landschaft, ihres schützenswerten Charakters und der ökologischen Ressourcen sollen auf diesem Flurstück gleichzeitig Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) mit seiner Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und naturbestimmte Flächen dar. Die Meiendorfer Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt im Landschaftsprogramm in dem zu ändernden Bereich die Milieus „Gewerbe / Industrie und Hafen“, „Naturnahe Landschaft“, „Parkanlage“ und „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ sowie die milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Grüne Wegeverbindungen“ dar. Das Plangebiet liegt am Rand der Wandse-Landschaftsachse. Das Artenschutzprogramm konkretisiert diese Flächen als Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14 a), „Grünland“ (6) sowie „Dünen, Heiden und andere Trockenbiotop“ (7). Zudem sind die Biotopentwicklungsräume „Sportanlage“ (10d) und „sonstige Grünanlage“ (10e) sowie das Verbindungsbiotop für die Verbindung von „Biotoptypen der Knicks und Bäume“ dargestellt. Teile des zu ändernden Bereichs sind im Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm als geplantes Naturschutzgebiet bzw. als Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne:

Der Bebauungsplan Rahlstedt 52 vom 2. März 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 105) weist im Bereich nordwestlich der Meiendorfer Straße, zwischen Saseler Straße und Grönländer Damm, allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise aus. Weiterhin ist als Verbindung zwischen der Saseler Straße und der Lofotenstraße Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) weist für den Bereich zwischen Meiendorfer Straße, Schierhornstieg und Dassauweg sowie für die Flurstücke 1582 und 3042 zweigeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise aus. Die Bereiche zwischen Schierhornstieg, Meiendorfer Straße, Hofstückenweg und Dassauweg, zwischen Dassauweg und dem südlich angrenzenden Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet sowie der Bestand östlich Hofstückenweg, zwischen Meiendorfer Straße und der neuen Erschließungsstraße, sind als eingeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen. Der übrige Bereich des Plangebiets ist als Außengebiet festgesetzt.

Baum-, Natur- und Landschaftsschutz:

Für die im Plangebiet befindlichen erhaltenswerten Bäume und Hecken 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).

Teile des Plangebiets unterliegen dem Naturschutz. Hier gilt die Verordnung über das Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal vom 28. März 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 87), zuletzt geändert am 5. Oktober 1993 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 277).

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 18. Februar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 27).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Gutachten / Untersuchungen

Als Grundlage für den Bebauungsplan ist 1987 ein Gutachten erstellt worden mit dem Ziel, Vorschläge für die städtebauliche Entwicklung, vorrangig im Sinne der Milieu-Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Ortskerns von Meiendorf, zu entwickeln. In dem Gutachten wird insbesondere die platzartige Gestaltung des Ortsmittelpunktes, ein Zugang zum Stellmoorer Tunneltal und die Entwicklung eines „Dorfangers“ im Bereich des ehemaligen Löschteichs (außerhalb des Plangebiets) empfohlen.

3.2.2 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich möglicherweise archäologisch bedeutsame Flächen, so dass mit Grabungen zu rechnen ist; das Hamburger Museum für Archäologie (Abteilung Bodendenkmalpflege) ist zu beteiligen.

3.3. Bestand

3.3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das gesamte Plangebiet ist durch Anpflanzung sowie natürlich entstandenen Gehölzaufwuchs stark durchgrünt. Einige Bäume haben einen Stammdurchmesser von mehr als 25 cm. Es handelt sich dabei um markante Großbäume wie Eichen, Buchen, Ahorne, Linden (überwiegend als Kopfbäume) und Kastanien. In den ehemaligen dörflichen Bereichen befinden sich außerdem Obstbäume sowie Gebüschstrukturen aus einheimischen Gehölzen entlang der Grundstücksgrenzen.

Im südlichen Teil des Plangebiets, angrenzend an die Einfamilienhaus-Grundstücke südlich des Dassauwegs, befindet sich das Naturschutzgebiet „Stellmoorer Tunneltal“.

Im östlichen Teil des Plangebiets (Flurstück 5139) befindet sich eine Ackerfläche.

3.3.2 Städtebaulicher Bestand

Das Gebiet wird außer durch die altbäuerlichen Hofbauten durch eine vorwiegend straßenparallele vorstädtische Randbebauung mit ein- und zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Außerdem sind, insbesondere im Bereich an der Meiendorfer Straße, einige Mehrfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhausgruppen vorhanden.

Der platzartige Bereich Meiendorfer Straße 98-107 kann als Ortszentrum von Meiendorf angesehen werden. Hier befinden sich u.a. die Post (Flurstück 4384) und ein Hotel (Flur-

stück 1794). Im weiteren Verlauf der Meiendorfer Straße sind Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt.

Die Bestandssituation zeigt, dass das Meiendorfer Ortsbild trotz starker Überformung durch das Baugeschehen der Nachkriegszeit dennoch zahlreiche Gestaltungselemente aufzuweisen hat, die in ihrer Summe die Entwicklungsgeschichte dieser Siedlung nachzeichnen und einen dörflichen Charakter dokumentieren. Die altbäuerlichen Hofbauten, die vorstädtischen Wohngebäude aus der Gründerzeit bis zu den 30er Jahren, die Freiräume der Koppeln, die Höfe und Hausgärten mit ihrem ländlichen Grün, Pflasterflächen und alten Zäunen ergeben trotz des häufig nur noch fragmentarischen Charakters zusammen ein bauliches Milieu, das den Ortskern aus der Gleichförmigkeit vieler anderer Vorort-Bilder unverwechselbar hervorhebt. Die Erhaltung der genannten milieuprägenden Gestaltungselemente und die Nutzung ihrer Wesensmerkmale werden als Leitmotiv für Festsetzungen im Bebauungsplan angesehen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet auf dem Flurstück 4384 (Meiendorfer Straße 105) eine HEW-Netzstation befindet.

4. Planinhalte und Abwägungen

4.1 Reines Wohngebiet

In den Wohngebieten der Randzonen des Ortszentrums am Hofstückenweg, Dassauweg und Gastkamp wird dem Bestand entsprechend überwiegend reines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung in offener Bauweise festgelegt. Eine zweigeschossige Ausweisung erfolgt nur östlich des Hofstückenwegs für den straßenparallelen Bestand und für die Neubebauung auf dem Flurstück 5139.

Wegen der Nähe zur offenen Kulturlandschaft, des Naturschutzgebiets „Stellmoorer Tunneltal“ sowie zur Erhaltung des dörflichen Charakters, der nicht durch Fremdnutzung gestört werden soll, werden die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft. So wird südlich des Dassauwegs eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 ausgewiesen. Östlich des Hofstückenwegs wird auch eine GRZ von 0,2 ausgewiesen. Aufgrund der vorgesehenen zweigeschossigen Wohnbebauung wird hier die GFZ geringfügig auf 0,4 erhöht.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise erfolgt ebenfalls im Hinblick auf die gewünschte bzw. zu erhaltende dörfliche Struktur und den damit angestrebten offenen Siedlungscharakter mit großzügiger Durchgrünung zwischen den einzelnen Gebäuden.

Außerdem sollen durch die Festsetzung angemessener „enger“ Baugrenzen mit Bautiefen überwiegend von 13 m bis 15 m hintere Bebauungen sowie nicht vertretbare unmaßstäbliche Anbauten und Verbauungen vermieden werden. Für die meisten Grundstücke wird eine Baukörperausweisung festgesetzt mit Rücksicht auf die örtliche Situation bzw. um erhaltenswerte Gebäude und die entstandenen Freiräume gegenüber der Nachbarbebauung zu erhalten. Die Baukörperausweisung südlich des Dassauwegs ist außerdem vorgenommen worden, um zwischen der vorhandenen Bebauung größtmögliche Freiräume als optischen Bezug zum Naturschutzgebiet "Stellmoorer Tunneltal" zu erhalten.

Darüber hinaus sind zur Sicherung der Einfamilienhausstruktur vorwiegend Einzel- bzw. Einzel- oder Doppelhäuser sowie zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ausgenommen hiervon ist der zurzeit unbebaute Bereich Dassauweg 10 (Flurstücke 5190 und 5191), um bei einer Bebauung auf den vorgenannten Flurstücken eine angemessene Anzahl von Wohnungen im Hinblick auf das relativ große Grundstück zu erreichen. Zudem soll der hohen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in Hamburg durch Ausweisung von Reihenhäusern in eingeschossiger offener Bauweise Rechnung getragen werden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Anregungen auf den Grundstücken südlich der Straße Dassauweg der Abstand zwischen der vorderen und der hinteren Baugrenze von 12 m auf 13 m geändert. Die festgesetzte Bautiefe orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und lässt geringfügige Erweiterungen zu. Sie soll zudem sicherstellen, dass sich die Neubebauung in die vorhandene Bebauung am Dassauweg einfügt.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurden auf den Flurstücken 5190 und 5191 die Baugrenzen der vorgesehenen Gebäude und die festgesetzten Flächen für Stellplätze geringfügig verändert. Hierdurch soll die Nutzbarkeit der Gärten verbessert und Gebäudabstände von etwa 10 m eingehalten werden, um insbesondere die Durchblicke zum südlich angrenzenden Naturschutzgebiet "Stellmoorer Tunneltal" zu sichern. Außerdem wird damit der Erhalt des mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Baumes auf dem benachbarten Flurstück 1552 (Dassauweg 12) gewährleistet. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Änderung konnte daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung der von der Planänderung Betroffenen hat stattgefunden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Weiterhin wurde auf dem Flurstück 1552 der westliche bestehende Gebäudeteil auf Grund von Anregungen im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung in die Baugrenze mit einbezogen und die Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an der Westgrenze des Flurstücks 1552 in ihrer Breite von 5 m auf 3 m verkleinert.

Hierdurch soll einerseits das Gebäude in seinem Bestand gesichert und andererseits die Belastung durch eine zweiseitige Festsetzung auf dem Grundstück gemindert werden.

Für das unbebaute Flurstück 4286 (vor dem Gebäude Dassauweg 11) wird keine Bebauungsmöglichkeit eröffnet, da dieses nur eine mittlere Grundstückstiefe von etwa 13 m hat und sich eine zusätzliche Bebauung im Erhaltungsbereich störend auswirken würde.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Anregungen auf den westlich an den Hofstückenweg angrenzenden Flurstücken 1450, 5280, 1452, 1453, 5209, 5210, 5139, 2604 und 1456 die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 auf 0,4 erhöht. Dies entspricht der Ausweisung für die östlich und nordwestlich angrenzende Bebauung außerhalb der Erhaltungsbereiche. Für die genannten Flurstücke ist somit im Hinblick ihre Größe eine angemessene bauliche Nutzung möglich.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurden aufgrund von Anregungen auf dem Flurstück 5139 die Baugrenzen der Baukörperausweisung für das am Hofstückenweg geplante Gebäude von 12 m auf 15 m erweitert. Die Ausweisung erfolgt entsprechend den Festsetzungen für die benachbarten Grundstücke. Daher werden die Baugrenzen für die Flurstücke 1452, 1453, 5209, 5210 und 5139 insgesamt als Baustange festgesetzt. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Änderung konnte daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung der von der Planänderung Betroffenen hat stattgefunden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Im östlichen Teil des Plangebiets wird auf der derzeitigen Ackerfläche (Teilfläche des Flurstücks 5139) reines Wohngebiet ausgewiesen und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau geschaffen. Mit der Flächenausweisung für eine zweigeschossige offene Doppel- und Reihenhausbebauung soll der zur Zeit bestehenden und auch zukünftig zu erwartenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken Rechnung getragen werden. Bezogen auf diesen Wohnungsmarkt bestehen aufgrund der begrenzten Flächenressourcen im Stadtstaat seit längerer Zeit Engpässe, die zur Abwanderung von überwiegend jüngeren und einkommensstarken Haushalten in das Hamburger Umland führen. Hierdurch ergeben sich für die Stadt negative Entwicklungen wie hohe Steuerverluste und unausgewogene soziale Strukturen. Die Ausweisung zusätzlicher Flächen für Reihen- und Doppelhäuser, auch in Meiendorf, soll diesem Trend entgegenwirken. Da hierfür innerhalb des Ortskerns von Meiendorf keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen, soll die bereits vorhandene Wohnbebauung nach Osten auf das Flurstück 5139 am Hofstückenweg ergänzt werden. Die Ausweisung von Reihen- und Doppelhäusern berücksichtigt zudem die städtebauliche Situation in der Randlage Meiendorfs.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde mit Rücksicht auf die Anwohner östlich des Hofstückenwegs die Flächenausweisung auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Flurstücks 5139 dahingehend differenziert, dass eine Unterteilung der Fläche hinsichtlich einer Bebauung mit Reihenhäusern (RH) und Doppelhäusern erfolgt ist. Die Doppelhäuser und die Reihenhausergruppen sollen so angeordnet werden, dass größtmögliche Freiräume und Durchblicke als optischer Bezug zur angrenzenden Landschaft erreicht werden.

Außerdem wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung zur Abschirmung des „Neubauebiets“ gegenüber den Anwohnern am Hofstückenweg die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken von ursprünglich 3 m auf 5 m erweitert und zur besseren Abschirmung des Flurstücks 2604 entlang der östlichen Flurstücksgrenze zusätzlich eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ausgewiesen.

Dem während der ersten öffentlichen Auslegung geäußerten Ersuchen der Reihenhauseinwohner nördlich des Flurstücks 5139, einen Teilbereich des vorgenannten Flurstücks zu erwerben, um ihre terrassenseitigen Gärten angemessen vergrößern zu können, findet planungsrechtliche Berücksichtigung durch die Verschiebung des 5 m breiten Abschirmgrüns direkt angrenzend und parallel zur Baugrenze des Flurstücks 5139.

Um die naturräumlichen Gegebenheiten am Landschaftsraum des Stellmoorer Tunneltals zu berücksichtigen, werden mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 auch hier die nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen der baulichen Nutzung nicht voll ausgeschöpft. Die notwendigen privaten Stellplätze und Zufahrten sind nach § 19 Absatz 4 Satz 4 Nummer 1 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise bei der Betrachtung der GRZ nicht zu berücksichtigen. Dies ist möglich, da die Anlage der Zufahrten und Stellplätze nur mit geringen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden ist. Dies ergibt sich aus der Festsetzung § 2 Nummer 12, wonach Stellplätze, Fahr- und Gehwege auf privaten Grundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind (siehe hierzu Ziffer 4.9.2).

Um das städtebauliche Erscheinungsbild der Doppel- und Reihenhauserbebauung dem Landschaftsraum und dem unmittelbar angrenzenden Knick anzupassen, werden an die Dachgestaltung und Gebäudehöhe besondere Anforderungen gestellt. Deshalb wird in § 2 Nummer 8 festgesetzt, dass im reinen Wohngebiet auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen (innerhalb der Flächenausweisung des Flurstücks 5139) nur einseitig geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad zulässig sind. Weiterhin wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung eine Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird im nördlichen Bereich auf 9,5 m (über Gehweg) und im südlichen Bereich wegen der

unmittelbar im Südosten angrenzenden Obstwiese („Maßnahmefläche“) und wegen der Topographie auf 9 m über Gehweg begrenzt.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Für die an der Meiendorfer Straße gelegenen Grundstücke sowie für die unmittelbar angrenzenden Bereiche Hofstückenweg, Schierhornstieg und Saseler Straße wird entsprechend dem Bestand ein- bis zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet überwiegend in offener Bauweise ausgewiesen. Diese Festsetzung ermöglicht neben der Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung die Erhaltung bzw. Einrichtung von in diesen Bereichen bereits vorhandenen Läden und Versorgungseinrichtungen für die Bevölkerung von Meiendorf. Hier kann eine Mischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnungen erfolgen, die der Lage an der Meiendorfer Straße gerecht wird.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurden auf den an das Mischgebiet angrenzenden Flurstücken 3413 (Meiendorfer Str. 99) und 1792 (Meiendorfer Str. 97) die hinteren Baugrenzen um ca. 13 m nach Nordwesten verschoben und auf den Flurstücken 1796, 1797, 1798 und 1799 an der Meiendorfer Straße eine zusammenhängende Flächenausweisung vorgenommen, um für die tiefen Grundstücke, entsprechend der Lage nahe der Ortsmitte eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen.

Zur Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes sind in den allgemeinen Wohngebieten Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern getroffen worden. Ebenfalls ist wegen der Zielsetzung, die bestehende städtebauliche Struktur zu erhalten, das Maß der baulichen Nutzung überwiegend mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,4 niedriger festgesetzt worden, als dies nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung möglich wäre. Abweichend davon wird im Eckbereich Saseler Straße/Meiendorfer Straße eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt, um eine angemessene Entwicklung im Ortszentrum zu ermöglichen. Für das im Eckbereich des Dassauwegs und des Schierhornstiegs befindlichen Flurstücks 4265 wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen beschränkt, um eine unmaßstäbliche Gebäudeform in diesem bestehenden, ortsbildgeprägten Gebiet auszuschließen. Im übrigen ist Art und Maß der baulichen Nutzungen im wesentlichen dem Bestand entsprechend ausgewiesen worden, um den dörflich anmutenden Charakter im Sinne des Milieuschutzes zu erhalten.

4.3 Mischgebiet

Für den zentralen Bereich des Ortskerns von Meiendorf, der als platzartiger Bereich mit Post, Hotel und Läden ausgestattet ist, wird Mischgebiet in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um die zentral gelegenen Grundstücke Meiendorfer Straße 98 sowie 101 bis 107. Diese Ausweisung ermöglicht eine dieser exponierten Lage zukommenden Nutzungsvielfalt, insbesondere hinsichtlich der beabsich-

tigten geschäftlichen Entwicklung am neu zu gestaltenden Zentrum. Wegen der Erhaltung des dörflichen Charakters, insbesondere wegen des in diesem Bereich auf dem Flurstück 4150 vorhandenen erhaltenswerten älteren Bauernhauses (Meiendorfer Straße 98) sind die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6 nicht voll ausgeschöpft worden.

In den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen und auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. In den übrigen Teilen des Mischgebiets werden Ausnahmen für die in Satz 1 genannten Einrichtungen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Festsetzung wird notwendig, um eine Verdrängung der im Zentrum städtebaulich erwünschten Nutzungen (Läden, Dienstleistungsbetriebe) durch vorgenannte Einrichtungen zu verhindern und dient dem Erhalt der vorhandenen überwiegenden Wohnnutzung in einem dörflichen Quartier. Ansonsten bestünde die Gefahr, dass ein Attraktivitätsverlust für Teile des Meiendorfer Ortskerns und somit eine nachteilige Strukturveränderung eintreten.

4.4 Erhaltungsbereiche

Zur Erhaltung der historischen Bauernhäuser bzw. Bauerngehöfte und der städtebaulichen Eigenart des Umfeldes mit zum Teil erhaltener historisch-dörflicher Freiraumgestaltung (Hopfpflasterungen, Feldsteinmauern, Einfriedigungen sowie die Gebäude in Verbindung mit altem wertvollem Baumbestand) werden Gebiete als „Erhaltungsbereiche“ gemäß § 172 Absatz 1 BauGB festgesetzt.

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 (vgl. § 2 Nummer 1).

Diese Festsetzung soll auch für die Gebiete Anwendung finden, in denen das städtebauliche Gutachten (siehe hierzu Ziffer 2.3.1) erhaltenswerte historische Fassaden - und damit schützenswerte Gebäude-Ensemble - dokumentiert. Für die erhaltenswerten Gebäude an der Meiendorfer Straße als eine der Hauptausfallstraßen Hamburgs ist von besonderer Bedeutung, dass hier die zum Teil gut erhaltenen Fassaden und Giebel mit noch wesentlichen Teilen der ländlichen Vergangenheit des Dorfes Meiendorf anschaulich vor Augen stehen. Im Bereich Dassauweg wirken die erhaltenswerten Gebäude auch durch ihren Bezug zum Naturschutzgebiet „Stellmoorer Tunneltal“ (die einzelnen Gebäude sind im Gutachten detailliert dokumentiert und bewertet).

Zur Unterstützung der o.g. historischen städtebaulichen Freiräume werden die Vorgärten und Hofflächen außerdem mit einem Ausschlussgebot für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen belegt. Mit dieser Festsetzung sollen zwischen den Gebäuden sowie als Übergang zum Naturschutzgebiet „Stellmoorer Tunneltal“ vorhandene Freiräume geschützt werden, um die charakterprägenden Grünbereiche des Gebiets zu erhalten.

Innerhalb des Bebauungsplan-Gebiets treten drei ehemalige Bauernhäuser besonders in Erscheinung:

a) Meiendorfer Straße 98 (Flurstück 4150)

Dieses Gebäude (derzeitiger Fleischgroßmarkt) wird vom Denkmalschutzamt als denkmalschutzwürdiges Objekt angesehen. Hierfür ist zukünftig unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Eintragung in die Denkmalliste vorgesehen.

Das heutige Gebäude ist schrittweise an der Stelle eines älteren Bauernhauses entstanden:

Das Erdgeschoss des Wirtschaftsteils wurde 1908 von dem „Landmann“ H. Kröger als Stallanbau errichtet. Das quer dazu liegende, eigentliche Bauernhaus ersetzte 1919 den Altbau. Der Stallteil erhielt 1932 ein Obergeschoss. Der Bau macht einen besonders geschlossenen Eindruck, erinnert an ein Bauernhaus mit Querhaus und ist außerordentlich aufwendig architektonisch gestaltet (profilierte Gesimse, großflächiger Backstein-Schmuckverband usw.).

b) Schierhornstieg 2 (Flurstück 3639)

Es handelt sich um ein traditionell angelegtes Bauernhaus mit nördlich quer angelegtem Stallanbau; im östlichen Bereich (Wohnteil) sind Fachwerkreste wohl des späten 18. oder des früheren 19. Jahrhunderts vorhanden. Die Seitenwände und Wirtschaftsgiebel sind als Backsteinrohbau um 1890/1900 errichtet worden und am Wirtschaftsgiebel sind Schmuckverbände und eine Dreifenstergruppe (Rundbogen)

vorhanden. Über dem Hauptbau liegt ein Satteldach und am Stallanbau ein Krüppelwalm, der mit Reet gedeckt ist. Die Hoffläche ist teilweise gepflastert.

c) Dassauweg 6 (Flurstück 4283)

Ein älteres Bauernhaus wurde 1904 um ein „Viehhaus“ erweitert von dem Hufner Bernhard Dassau. Das heutige Erscheinungsbild gewann das Haus durch Wiederaufbau nach Kriegsschäden. Damals wurden die noch verwertbaren Bauteile in einen Neubau einbezogen, der „im niedersächsischen Baustil“ wesentlich zur Verbesserung des Ortsbildes beitragen sollte. In neuerer Zeit wurde das Bauernhaus in ein Wohngebäude umgebaut und erhielt einen weißen Anstrich als Backsteinrohbau in einfachen Formen mit S-Pfannen-gedecktem Krüppelwalmdach.

4.5 Gestalterische Anforderungen

Festsetzungen über die Gestaltung der Baukörper sind notwendig, um die Besonderheiten des Erscheinungsbildes des Gesamtgebiets zu sichern. Allgemein sollen die Baukörper eine Einbindung in das von ehemaligen Bauernhäusern und vorstädtischen Einzelhäusern geprägte Gebiet mit seinem naturhaften und dörflichen Gesamtbild erhalten. Deshalb sind nach § 2 Nummer 10 die Außenwände der Gebäude in hellem Putz auszuführen oder mit rotem bis rotbuntem Klinker zu verblenden; in den Erhaltungsbereichen ist eine Kombination von Putz und Klinker zulässig. Auf Grund von Anregungen wurde diese Festsetzung nach der zweiten öffentlichen Auslegung um den zweiten Halbsatz ergänzt und damit berücksichtigt, dass im Gebiet entsprechende Gebäude vorhanden sind. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Sie konnte unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Die Änderung konnte daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung der von der Planänderung Betroffenen hat stattgefunden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

In den als „Erhaltungsbereichen“ bezeichneten Gebieten sollten Flachdächer und Staffelgeschosse nicht ausgeführt werden, um die Entstehung von untypischen Baukörperformen zu verhindern. Einfriedigungen an Straßen sollen möglichst als Hecke bzw. Zaun aus Gitterstabwerk ausgeführt werden, da hierbei am ehesten der Wert der Freiraumqualität des Straßenbildes durch Vorgärten erhalten bliebe. Von einer Festsetzung einer bestimmten Einfriedigungsart wurde abgesehen, da die vorhandenen Einfriedigungen nicht einheitlich sind.

Dem zentralen Bereich des Ortskerns von Meiendorf kommt eine besondere Bedeutung zu. Auf der Grundlage des städtebaulichen Gutachtens von 1987 wurde eine Detailplanung für diesen Platzbereich im Maßstab 1:1000 durchgeführt, der auf der Planzeichnung als unverbindlicher „Lageplan/Platzgestaltung“ dargestellt ist. Um diese Gestal-

tungs-Elemente auch für die Realisierung zu sichern, sind in der Planzeichnung die Platzbereiche des Ortszentrums - d. h. die nicht überbaubaren Grundstücksteile der Flurstücke 1794, 2534, 4384 und 4150 jeweils zwischen Meiendorfer Straße und vorderen Gebäudekanten - untergliedert in Flächen für Stellplätze und in Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen. Letztere Flächen sind insbesondere als Fußgänger- und Kommunikations-Bereiche vorgesehen.

Als Gestaltungskriterien für diese Platzbereiche werden insbesondere folgende Maßnahmen angesehen (räumliche Anordnung wie im o.g. „Lageplan/Platzgestaltung“ dargestellt):

- Stellplätze und Fußwege in kleinteiliger und voneinander abgesetzter Pflasterung (möglichst Naturstein),
- zwischen den Fußgänger- und Stellplatzbereichen sollen Poller (möglichst Naturstein) angeordnet werden, um ein unerlaubtes Parken außerhalb der vorgesehenen Stellplatzflächen zu verhindern,
- als Platzrandfassung und Untergliederung der einzelnen Bereiche sollen Kopflinden angepflanzt werden,
- Baumscheiben und Grünstreifen: gärtnerisch - dem örtlichen Charakter entsprechend - anzulegen,
- Sitzmöglichkeiten sollen geschaffen werden,
- durch eine zu begrünende Holz-Pergola zwischen den Gebäuden Meiendorfer Straße 103 und 105 erhält der Platzbereich einen raumfassenden Abschluss.

4.6 Straßenverkehrsflächen

Der Ausbau der Meiendorfer Straße (Bundesstraße B 75) soll nicht mehr vierspurig erfolgen. Die Breite von 21 m ist u.a. für notwendigen Abbiegespuren und der Verbesserung der Nebenflächen erforderlich. Dafür werden in Teilbereichen private Grundstücksteile benötigt. Diese Flächen sind im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Die Gebäude mit erhaltenswerten Fassaden, die sich im Ausbaubereich der Meiendorfer Straße bzw. der einmündenden Nebenstraßen befinden, sollen hierbei erhalten bleiben. Die Fassaden der Gebäude Meiendorfer Straße 88 und 95 bis 99 sind im städtebaulichen Gutachten über den Ortskern von Meiendorf vom 25. März 1987 als „erhaltenswerte historische Fassaden“ klassifiziert worden. Der Bebauungsplan berücksichtigt diesen städtebaulich hochwirksamen Tatbestand, in dem die Straßenbegrenzungslinien in zwei Fällen (Meiendorfer Straße 88 und 99) um die Fassaden herumgeführt wird. Die Einschränkungen der Straßenbreiten sind in diesem Bereich als äußerst gering anzusehen; die Durchführbarkeit des Ausbaus der Meiendorfer Straße unter Berücksichtigung der Erhaltung vorgenannter Fassaden ist hierdurch nicht gefährdet.

Eine zukünftige möglichst geschlossene alleeartige Begrünung der Meiendorfer Straße mit großkronigen Straßenbäumen auch im Ortskern, unterbrochen an dem neu zu gestaltenden „Ortszentrums-Platz“ zwischen Poststelle (Flurstück 4384) und derzeitigem Fleischmarkt (Flurstück 4150), die gestalterisch betonte Aufweitung des Zugangs zum Stellmoorer Tunneltal an der Einmündung des Dassauwegs und eine vom Fahrverkehr abschirmende Neugestaltung der beiderseitigen Fußwegzonen, sind die Kernpunkte einer städtebaulichen Neufassung des Bereichs der Ortskerndurchfahrt. Im Bereich des „Ortszentrums-Platzes“ sollen die vorhandenen und neu geplanten Bruchsteinmauern zwischen der Meiendorfer Straße und den Fußgänger-Platzbereichen als weitere Abschirmmaßnahmen dienen.

Bezüglich einer Begrünung der Meiendorfer Straße mit großkronigen Bäumen wird darauf hingewiesen, dass die Planung der Baumstandorte rechtzeitig mit der Hamburger Stadtentwässerung abzustimmen ist. In der Meiendorfer Straße befinden sich die Siele im südöstlichen Straßenrandbereich.

Der Ausbau des bereits vorhandenen straßenunabhängigen Fußweges von der Kehre Lofotenstraße zur Meiendorfer Straße mit einer Breite von 5 m dient der verbesserten Ortskern-Erschließung.

Das an der Saseler Straße befindliche städtische Flurstück 3062 sollte - wie aus seinem Zuschnitt erkennbar - als Teilbereich einer ursprünglich geplanten Verbindungsstraße zur Kehre Lofotenstraße dienen. Diese Verbindungsstraße wird jedoch aus heutiger Sicht nicht mehr für erforderlich gehalten, da sie eine Übererschließung (Doppelschließung) darstellen würde und kostenmäßig nicht zu vertreten wäre. Außerdem könnte sie als Schleichweg (Durchgangsverkehr) zu den Wohngebieten genutzt werden, mit Lärm- und Abgasbeeinträchtigungen für die Anwohner.

Das vorgenannte Flurstück, das z.Z. als private Zufahrt für die Tiefgarage des Wohngebäudes Saseler Straße 10 bis 16 (außerhalb des Plangebiets) dient, wird daher als nicht überbaubares Wohngebiet ausgewiesen. Hierdurch ist gewährleistet, dass auch zukünftig private hintere Zufahrten zu den angrenzenden Grundstücksteilen ermöglicht werden, die nicht verbaut werden können.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde die Straßenverkehrsfläche Hofstückenweg im Bereich der Flurstücke 1449 und 1450 um maximal 2 m nach Norden verbreitert. Dies ist notwendig, um auch in diesem Straßenabschnitt einen leistungsfähigen Fußweg anlegen zu können. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Änderung konnte daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung der von der Planänderung Betroffenen hat stattgefunden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Für die Erschließung des neuen Wohnbaugebiets (Flurstück 5139) im östlichen Teil des Plangebiets ist ausgehend vom Hofstückenweg eine 7 m breite Erschließungsstraße ausgewiesen. Der weitere Verlauf der Straße bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung und kann daher in seiner genauen Lage noch nicht festgesetzt werden. Deshalb ist in § 2 Nummer 7 geregelt, dass für die Erschließung des Flurstücks 5139 der Gemarkung Meiendorf noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich sind. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

Der Schierhornstieg erfüllt eine Querverbindungsfunktion zwischen der Meiendorfer Straße und dem Dassauweg und wird durchgehend in einer Breite von 8 m ausgewiesen.

Die übrigen Straßen und der restliche Hofstückenweg werden gemäß ihrem Bestand ausgewiesen.

4.7 Stellplätze / Garagen

Die Festsetzung, dass Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Grundstücken zulässig sind, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 3), ermöglicht einen besseren Nachweis von erforderlichen privaten Stellplätzen. Im Bereich des Flurstücks 5139 sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, z.B. Störungen des optischen Bezuges zum Naturschutzgebiet „Stellmoorer Tunneltal“, durch Stellplatzanlagen so weit wie möglich verhindert werden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Anregungen auf dem Flurstück 1794 an der Meiendorfer Straße zusätzlich auch auf der westlichen Seite des Platzes eine kleinere Stellplatzanlage ausgewiesen, um für das dort vorhandene Hotel die Möglichkeit zur Errichtung von Besucherstellplätzen zu schaffen.

Für das unbebaute Flurstück 4286 (nördlich Dassauweg) wird keine Bebauungsmöglichkeit eröffnet, da dieses nur eine mittlere Grundstückstiefe von etwa 13 m hat, und sich eine zusätzliche Bebauung im Erhaltungsbereich störend auswirken würde. Auf diesem Flurstück ist eine Gemeinschaftsstellplatzanlage für die Wohngebäude auf den Flurstücken 5190 und 5191 ausgewiesen und diesen zugeordnet. Die einander zugeordneten Flächen werden mit „(a)“ bezeichnet. Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde für einen Teilbereich des Grundstücks der Ausschluss von Nebenanlagen aufgehoben, um dort die Möglichkeit zur Errichtung von Stellplätzen nicht von vornherein zu unterbinden. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Anregungen die Ausweisung der Gemeinschaftsstellplatzanlage verändert. Hierdurch soll die Fläche zum An-

pflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken von 2 m auf 3 m an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken verbreitert und zudem eine flächenschonende Nutzung der Stellplatzanlage ermöglicht werden. Diese geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Änderung konnte daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung der von der Planänderung Betroffenen hat stattgefunden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Nach § 2 Nummer 6 sind auf den Flurstücken 5190 und 5191 auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze Schutzdächer von Stellplätzen sowie Garagen unzulässig. Mit dieser Festsetzung sollen insbesondere die Durchblicke zum südlich angrenzendem Naturschutzgebiet „Stellmoorer Tunneltal“ gesichert werden.

Die Festsetzungen § 2 Nummer 4, die das Pflanzen von Bäumen auf Stellplatzanlagen regelt, und § 2 Nummer 12, die die technische Ausführung der Stellplatzanlage regelt, werden unter Punkt 4.9.1 letzter Absatz und Punkt 4.9.2 erster Absatz erläutert.

4.8 Lärmschutz

Durch die von der Meiendorfer Straße (B 75) verursachten hohen Immissionen werden in den unmittelbar benachbarten Wohngebieten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Eine Verlagerung der Meiendorfer Straße (Hauptverkehrsstraße/B 75) ist nicht möglich, da hierfür keine geeigneten Trassen zur Verfügung stehen. Eine Verlagerung nach Norden würde durch bestehende Wohngebiete führen und eine Verlagerung nach Süden würde das Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal stark beeinträchtigen. Auch aktiver Lärmschutz, wie die Anlage von Lärmschutz-Wänden oder -Wällen, scheidet wegen nicht zur Verfügung stehender Flächen und aus Gründen der Stadtbildgestaltung aus. Dem bestehenden Konflikt zwischen den Nutzungen kann daher nur durch passiven Lärmschutz begegnet werden. Entlang der Meiendorfer Straße sind deshalb in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume sowie in den Mischgebieten die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten 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 9). Durch die 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, nach der Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben müssen. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

4.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Ziel der naturschutzrechtlichen Festsetzungen ist es, die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes sowie eine Begrünung des Ortsteils zu erreichen bzw. zu sichern. Im Hinblick auf das im Südostteil des Baugebiets befindliche Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal sowie die Erhaltung des dörflichen Milieugebiets und des Landschaftsbildes kommt dem Baum-, Landschafts- und Naturschutz besondere Bedeutung zu.

4.9.1 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Für die im Plangebiet befindlichen erhaltenswerten Bäume und Hecken 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 bilden spezielle städtebauliche und landschaftliche Räume, die den Charakter des Landschaftsbildes, insbesondere den Übergang zum Stellmoorer Tunneltal, prägen. Bäume, Hecken und Knicks sind von Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere für die Schadstoff- und Staubfilterung der Luft, die Verbesserung des Kleinklimas und als Lebensraum für Kleintiere. Über die o.g. Bestimmungen hinaus werden daher für Bäume und Hecken besondere Festsetzungen getroffen.

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, Sträucher und Hecken zur Einbindung des Baugebiets (Flurstück 5139) in die Landschaft entlang des Naturschutzgebietes Stellmoorer Tunneltal und zur Abschirmung der vorhandenen Bebauung am Hofstückenweg ausgewiesen. Zudem wird eine 3 m bis 5 m breite Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Abschirmung der Bebauung entlang des Stellmoorer Tunneltals festgesetzt.

Auf dem Flurstück 4286 wird eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken zur Abschirmung der Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt.

Für die zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 1), um bei Abgang die vorhandene erhaltenswerte Gehölzstruktur bzw. die beabsichtigte Funktion der festgesetzten Neuanpflanzungen wieder herzustellen.

Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in

1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 11 Sätze 2 und 3). Die Verwendung von standortgerechten einheimischen Gehölzen für die festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote 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 zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² je Baum anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 4), um den Erhalt der Bäume durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen langfristig zu gewährleisten.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 5). 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/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.

Zur Sicherung einer dauerhaften und entwicklungsfähigen Begrünung sind Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5). 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.

Die auf Stellplatzanlagen festgesetzte Anpflanzung eines Baumes nach jedem vierten Stellplatz (vgl. § 2 Nummer 4) ist aus 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. Mit dieser Festsetzung ist zudem gezielt die Auflockerung monotoner, ebenerdiger Stellplatzflächen beabsichtigt.

4.9.2 Sicherung des Bodens und des Wasserhaushalts

Um das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen nach Möglichkeit im Gebiet selbst zur Versickerung zu bringen, damit der oberflächennahe Wasserhaushalt örtlich nicht verändert wird und zu einer Schädigung des Baumbestands führt, sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze, mit Ausnahme der Stellplatzanlagen auf den Flurstücken 4150 und 4384, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 12). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Die Festsetzung erfordert eine entsprechende Verwendung von Materialien wie Grand, grobfugig verlegtem Pflaster oder Klinker, Rasengittersteine etc.. Durch Verwendung solcher Materialien wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen weiter erhöht.

Zum Schutz des Grundwassers sollen im Mischgebiet auf den Flurstücken 4150 und 4384 die Stellplatzanlagen mit einem wasserundurchlässigem Untergrund hergestellt werden, da hier mit einer besonders hohen Frequentierung der Stellplatzanlagen gerechnet wird.

Um im neuen Wohngebiet am Hofstückenweg (Flurstück 5139) ebenfalls eine Versickerung vor Ort zu erreichen, wird das anfallende Dach-, Wege- und Straßenwasser gesammelt und verzögert auf die südlich des Wohngebiets angelegte Obstwiese in ein naturnah gestaltetes System von Mulden und Gräben geleitet. Das Wasser wird dort zwischengespeichert, vorgereinigt und versickert. Überschüssiges, nicht versickerbares Wasser wird über eine naturnah gestaltete Mulde bzw. einen naturnah gestalteten offenen Graben in den Stellmoorer Quellfluss abgeleitet. Die Lage und Ausgestaltung der vorgesehenen Oberflächenentwässerung wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung geringfügig geändert.

Um eine Schädigung des Wasserhaushalts und damit eine Schädigung des Naturhaushalts zu vermeiden, sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Staunässe führen, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 13). Eine Absenkung des Grundwasserspiegels kann zur Schädigung des größeren Baumbestands führen. Des weiteren tragen Talräume wie das Stellmoorer Tunneltal entscheidend zur Grundwasserneubildung bei.

4.9.3 Landschafts- und Ortsbild

Im Südostteil des Plangebiets befindet sich ein Teil des Naturschutzgebiets Stellmoorer Tunneltal. Um den noch deutlich ablesbaren Übergang von der Wohnbebauung, dem historisch gewachsenen Dorfrand mit noch erhaltenen Hofanlagen, einzelnen markanten

Großbäumen, Haus- und Obstgärten und Hauskoppeln zum Stellmoorer Tunneltal zu erhalten, werden südlich und teilweise nördlich des Dassauwegs Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.


Die vorhandenen Feldsteinmauern sind als typischer und prägender Bestandteil im Bereich des alten Ortskerns Meiendorf zu erhalten. Trocken aufgesetzte Feldsteinmauern mit offenen Fugen sind zudem ein selten gewordenes Biotop für Insekten, Reptilien und Kleinsäuger.


An den Kopfbäumen sollen Austriebe in einem Abstand von höchstens 5 Jahren zurückgeschnitten werden, um dieses Bauelement im Ortskern Meiendorf langfristig zu erhalten. Die Kopfbäume überliefern in ihrem Funktionsschnitt die historischen Schutz- und Nutzungsfunktionen.

Zur Ergänzung der vorhandenen Feldsteinmauern soll möglichst auf den Flurstücken 1580, 1579, 4285, 1456 und 2604 an den Grundstücksgrenzen zur Straße die Neuanlage von Feldsteinmauern betrieben werden. Von einer Festsetzung für Feldsteinmauer-Neuanlagen wird jedoch abgesehen, um kostenträchtige Verpflichtungen für die Anwohner zu vermeiden.

Auf den Flurstücken 3639 und 1561 sind die Hofzufahrten und Teile der Hofflächen mit Natursteinpflaster (Feldsteine) befestigt. Die gekennzeichneten zusammenhängenden Natursteinpflasterflächen sollen im Zusammenhang mit den Hofanlagen als ortsbildprägendes Element im Bereich des historischen Dorfes erhalten werden.

4.9.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der mit  " bezeichneten Fläche ist an der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 5139 die Entwicklung eines Knicks mit Hochstaudensaum einschließlich Pflegemaßnahmen festgesetzt. Der dortige mit einem 5 m breiten Erhaltungsgebot gesicherte Knick prägt das Landschaftsbild und markiert die Grenze zwischen Wohnbau- und Naturschutzgebiet. Insofern wirkt er als Puffer. Darüber hinaus erfüllt er wichtige Funktionen für den Biotop- und Artenschutz. Zur Umsetzung dieser Festsetzung soll er unter Erhaltung von Einzelbäumen, sog. Überhältern, alle 8 bis 15 Jahre auf den Stock gesetzt werden (geknickt werden). Der Abstand der Überhälter soll 20 m bis 40 m betragen. Lücken in der Bepflanzung sollen mit einheimischen standortgerechten Sträuchern geschlossen werden. Die Festsetzung ist für den langfristigen Erhalt des Knicks erforderlich, da die Bestimmungen der Baumschutzverordnung in dieser Hinsicht nicht genügen. Der festgesetzte Schutzstreifen dient der Optimierung des Schutzes als Lebensraum. Zur Vermeidung von Störungen durch Anwohner ist die Fläche abzuzäunen.

Auf der mit „“ bezeichneten Fläche ist eine Obstwiese anzulegen, zu erhalten und extensiv zu bewirtschaften. Zur Umsetzung dieser Festsetzung soll je 100 m² der Fläche ein hochstämmiger Obstbaum von für Norddeutschland typischen alten Obstsorten mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen gepflanzt werden.

Obstwiesen stellen ein typisches Element der Ortsrandbildung dar und gestalten das Landschaftsbild positiv. Die extensive Bewirtschaftung und Unterhaltung dieser Flächen ohne Dünger und chemische Pflanzenbehandlungsmittel beeinflussen den Naturhaushalt (Boden, Wasserhaushalt) positiv und optimieren die Funktion für den Biotop- und Artenschutz. Die Wiesenflächen, wie auch der Hochstaudensaum, sollen frühestens jeweils nach dem 1. Juli gemäht werden.

Die vorgesehene Oberflächenentwässerung in diesem Bereich soll im Sinne der Maßnahmenflächenausweisung und als Minderungsmaßnahme des Eingriffs in den Naturhaushalt naturnah angelegt und unterhalten werden. Die genaue Ausgestaltung der Entwässerungsflächen wird in einem wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

Die im Plan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich der Wohnbauflächen am Dassauweg im Bereich des Naturschutzgebiets Stellmoorer Tunneltal sichern den Vorrang für den Naturschutz. Grundlage für die entsprechenden Maßnahmen ist die Naturschutzgebietsverordnung in Verbindung mit einem zukünftigen Pflege- und Entwicklungsplan.

4.9.5 Fledermausschutz

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

4.10 Landschafts- und Naturschutz



Teile des Plangebiets (Teilfläche des Flurstücks 5226) unterliegen dem Landschaftsschutz; hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - k), zuletzt geändert am 26. Mai 1998 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83). Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets bleibt die Baumschutzverordnung unberührt.

Die Flurstücke 5262 (Stellmoorer Quellfluss), 5045 und 5049 sowie Teilflächen der Flurstücke 1530 (Gastkamp), 5226, 5047, 4433, 5191, 5190 und 1558 (Dassauweg) sind Teilflächen des Naturschutzgebiets Stellmoorer Tunneltal. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung über das Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal vom 28. März 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 87), zuletzt geändert am 5. Oktober 1993 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 277). Im Naturschutzgebiet gilt die Baumschutzverordnung nicht.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die Umsetzung des ausgewiesenen neuen Wohnbaugebiets am Hofstückenweg (Flurstück 5139) 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 Ackerflächen führen zu einem Verlust an Boden(-funktion) und an Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie zu Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts. Das Landschaftsbild 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, zum Baumschutz und zur Verbesserung der Grünstruktur (vgl. Ziffern 4.9.1 bis 4.9.3). Die Festsetzungen auf den Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen führen durch Nutzungsextensivierung, Erhöhung der Biotopvielfalt und Schaffung von Grünflächen zu einem Ausgleich der verbleibenden Beeinträchtigungen.

Die mit „“ und „“ bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden den mit „(A)“ bezeichneten Wohngebieten für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 14). Die Zuordnung dient der Sicherung der festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen, indem sie somit durch die Gemeinde durchgeführt werden können. Ausgenommen von der Zuordnung sind alle anderen Baugebiete, da für sie der Bebauungsplan lediglich eine Bestandssicherung mit unerheblichen Erweiterungsmöglichkeiten festsetzt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der Bebauungsplan Rahlstedt 52 vom 2. März 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 105) sowie der Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1696), zuletzt geändert am 3. Mai 2000 (Bundesgesetzblatt I Seiten 632, 634) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 11. April 2000 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 78) 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.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 160.700 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 19.000 m² (davon neu etwa 1.400 m²) und für Flächen für Maßnahmen neu etwa 7.600 m² benötigt.

Die neu ausgewiesenen Straßenflächen müssen teilweise noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßen-, Siel- und Wegebau sowie ggf. für die Herichtung der Fußgängerbereiche im Ortszentrum, soweit sie öffentliche Flächen betreffen, und den Wasserbau betreffen, entstehen.