

TEIL 1

TEIL 2

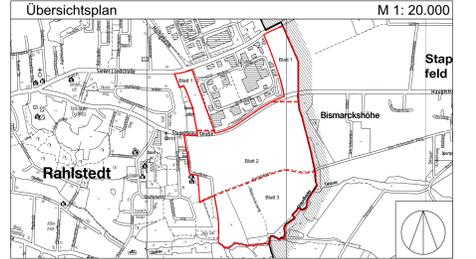


- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- GE Gewerbegebiet
- GRZ 0,75 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GR 400 qm Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GH 20,0 Gebäudehöhe, als Höchstmaß
- z.B. GH 8,0 bis 20,0 Gebäudehöhe, als Mindest- und Höchstmaß
- Baugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- ⊗ Geländehöhe über NHN
- Mit Leitungsrechten / Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Gehrechten zu belastende Fläche
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- △ Private Grünfläche
- △ extensive Grünlandfläche
- △ Eigenentwicklungsflächen
- △ Pflegemahdfläche
- △ Anlage von Uferstrandstreifen
- sonstige Abgrenzung
- z.B. (4) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

- Nachrichtliche Übernahme
- Wasserfläche
 - Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Umgrenzung eines gesetzlich geschütztes Biotopes (flächenhaft)
 - Gesetzlich geschütztes Biotopes (linienhaft)

- Kennzeichnungen
- Vorhandene oberirdische Leitung
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
 - z.B. ① Ordnungsnummer
 - Vorhandene Gebäude

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787). Längsmaße und Höhenangaben in Metern. Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von 2019.



BLATT 2

TEIL 3



Bebauungsplan Rahlstedt 131 Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- GE Gewerbegebiet
- GRZ 0,75 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GR 400 qm Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GH 20,0 Gebäudehöhe, als Höchstmaß
- z.B. GH 8,0 bis 20,0 Gebäudehöhe, als Mindest- und Höchstmaß
- Baugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Geländehöhe über NHN
- Mit Leitungsrechten / Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Gerechten zu belastende Fläche
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- △ Private Grünfläche
- △ extensive Grünlandfläche
- △ Eigenentwicklungsflächen
- △ Pflegemahdfläche
- △ Anlage von Uferstrandstreifen
- sonstige Abgrenzung
- z.B. (4) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

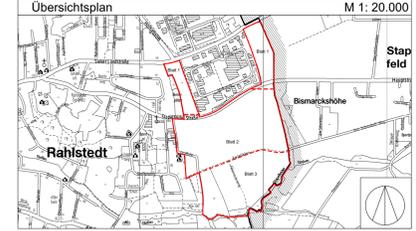
Nachrichtliche Übernahme

- Wasserfläche
- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung eines gesetzlich geschütztes Biotopes (flächenhaft)
- Gesetzlich geschütztes Biotopes (linienhaft)

Kennzeichnungen

- Vorhandene oberirdische Leitung
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- z.B. 1 Ordnungsnummer
- Vorhandene Gebäude

Maßgebend ist die BauNutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787). Längengrad und Höhenangaben in Metern. Der Kartenausschnitt (Ärmliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von 2019.

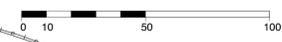
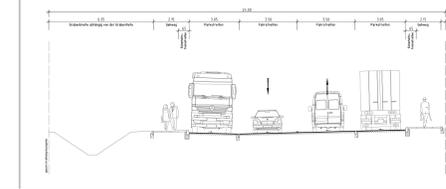


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Rahlstedt 131 - TEIL 3

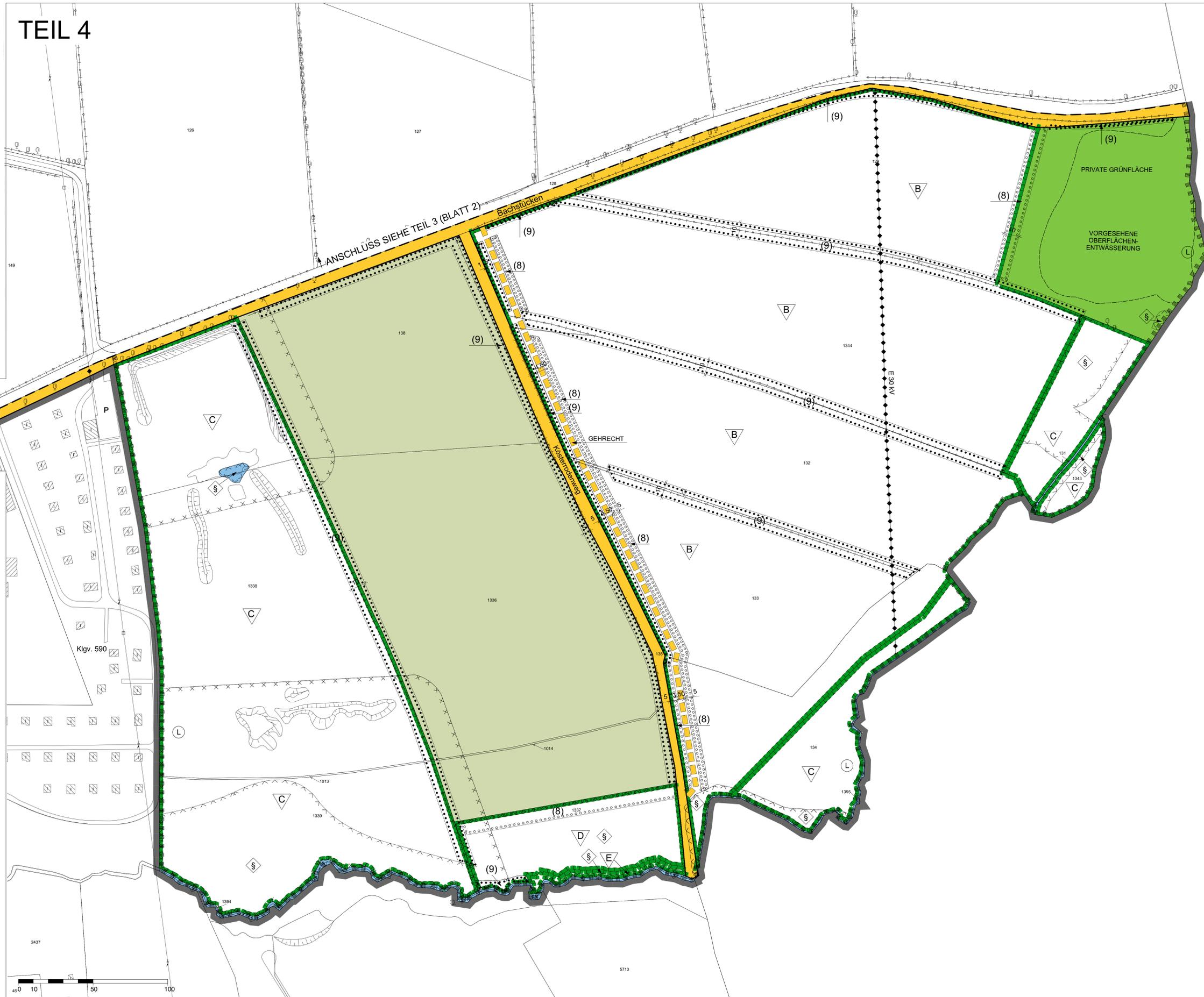
Maßstab 1: 1.000 (m Original)
Bezirk Wandsbek Ortsteil 526

REGELQUERSCHNITT Planstraße B M 1:150
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



BLATT 3

TEIL 4



Bebauungsplan Rahlstedt 131

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- GE Gewerbegebiet
- GRZ 0,75 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GR 400 qm Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GH 20,0 Gebäudehöhe, als Höchstmaß
- z.B. GH 8,0 bis 20,0 Gebäudehöhe, als Mindest- und Höchstmaß
- Baugrenze
- Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Geländehöhe über NHN
- Mit Leitungsrechten / Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Gehrechten zu belastende Fläche
- Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- A Private Grünfläche
- B extensive Grünlandfläche
- C Eigenentwicklungsflächen
- D Pflegemahdfläche
- E Anlage von Uferrandstreifen
- sonstige Abgrenzung
- z.B. (4) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

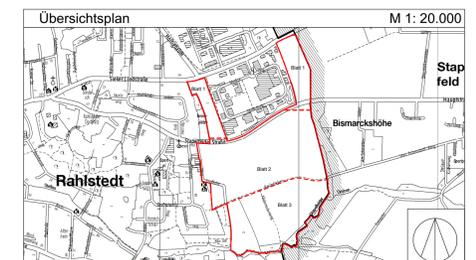
Nachrichtliche Übernahme

- Wasserfläche
- Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- Umgrenzung eines gesetzlich geschütztes Biotopes (flächenhaft)
- Gesetzlich geschütztes Biotopes (linienhaft)

Kennzeichnungen

- Vorhandene oberirdische Leitung
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- z.B. 1 Ordnungsnummer
- Vorhandene Gebäude

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787). Längsmaße und Höhenangaben in Metern. Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand von 2019.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Bebauungsplan
Rahlstedt 131 - TEIL 4**

Maßstab 1: 1.000 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteil 526

Verordnung über den Bebauungsplan Rahlstedt 131

Vom 6. Dezember 2019

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 724), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 131 für das Gebiet beiderseits der Stapelfelder Straße zwischen Sieker Landstraße und Landesgrenze (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenze des Flurstücks 2372, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2373, Ostgrenzen der Flurstücke 1249 und 2320 – Stapelfelder Straße – Westgrenze des Flurstücks 1138, Süd- und Nordwestgrenze des Flurstücks 2369, Nordgrenze des Flurstücks 1138, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1143, Ostgrenze des Flurstücks 1251 – über die Stapelfelder Straße – Ostgrenzen der Flurstücke 1250 und 118 – Ostgrenze des Flurstücks 128 (Weg Bachstücken), Ost- und Südostgrenze des Flurstücks 129, Südostgrenze des Flurstücks 1344, über das Flurstück 131 (über das Gewässer Stapelfelder Graben), Ost-Südost- und Südgrenze des Flurstücks 1343, Nordgrenze des Flurstücks 131 (über das Gewässer Stapelfelder Graben), Westgrenze des Flurstücks 1344, Südostgrenze des Flurstücks 132, Nordostgrenze des Flurstücks 134, Nordost-, Südost-, Ost-, Südwest-, Ost-, Südwest- und Ostgrenze des Flurstücks 1395 (über das Gewässer und linkes Ufer des Stapelfelder Graben), Südgrenze des Flurstücks 1395 (linkes Ufer des Gewässers Stellau), Südgrenze und über das Flurstück 1394 (linkes Ufer und über das Gewässer Stellau), Westgrenzen der Flurstücke 1339, 1013 und 1338, Südost- und Westgrenze des Flurstücks 128 (Weg Bachstücken), Westgrenze des Flurstückes 149, Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 150 (Weg Großlohe), Nordgrenze des Flurstücks 2179, über die Stapelfelder Straße – Westgrenzen der Flurstücke 1249 und 2373, Süd- und Westgrenzen des Flurstücks 2372 der Gemarkung Neu-Rahlstedt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
 wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Gewerbegebieten sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Baugebieten wesentlich stören, wie Lackierereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe.
2. In den Gewerbegebieten sind Logistikbetriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen und Tankstellen unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.
3. In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
4. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf). Der Werksverkauf ist auf maximal 10 vom Hundert der Grundfläche, höchstens jedoch auf 250 m² Grundfläche zulässig.
5. Abweichend von Nummer 4 sind auf den mit „(1)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete Versandhandelsbetriebe und auf den mit „(2)“ bezeichneten Flächen Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen handeln, zulässig.
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausschließlich in den mit „(3)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete zulässig.
7. In den Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Absatz 5 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432), bilden, oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären, in dem gefährliche Stoffe nach § 1 in Verbindung mit Anhang I der Störfall-Verordnung in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 484, 3527), zuletzt geändert am 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882, 3890), vorhanden sind, die den Abstandsklassen I, II, III und IV nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18 vom November 2010): „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ zugeordnet werden.
Abstandsklasse I = 200 m
Abstandsklasse II = 500 m
Abstandsklasse III = 900 m
Abstandsklasse IV = 1500 m
Der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit kann im Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg, eingesehen werden.
8. In den Gewerbegebieten sind offene Lagerplätze unzulässig.
9. In den Gewerbegebieten sind oberhalb der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe auf den Dächern der Gebäude Aufbauten für technische Anlagen bis zu einer Höhe von weiteren 3 m zulässig. Alle Aufbauten für technische Anlagen müssen allseits mindestens 2 m von den Außenwänden des obersten Geschosses zurückliegen. Auf den mit „(5)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete, in denen eine maximale Gebäudehöhe von 20 m festgesetzt ist, ist in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche oberhalb einer Gebäudehöhe von 17 m eine Rückstaffelung der Fassade mit einer Tiefe von mindestens 3,5 m vorzusehen.
10. Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Eine Überschreitung der Grundflächen durch diese Anlagen ist nicht zulässig.
11. In den Gewerbegebieten sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.
12. Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen oder als begrünte Retentionsdächer herzustellen. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Terrassen, Flächen zur Belichtung sowie technische Aufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen zugelassen werden.
13. Für Außenwände von Gebäuden auf den mit „(5)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind rotbraune Ziegel zu verwenden. Zur Gliederung der Fassade können auch weitere Materialien und Farben zugelassen werden.
14. In den Gewerbegebieten sind Großwerbetafeln bis zu einer Größe 15 m² nur ausnahmsweise am Eingang der Gewerbegebiete zur Orientierung zulässig. Oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden und an technischen Anlagen sind Werbeanlagen unzulässig.
15. Stellplätze sind in den Gewerbegebieten nur in Tiefgaragen, Parkhäusern oder unter Gebäuden zulässig. Die Oberkante von Stellplätzen (Oberkante Boden) unter Gebäuden muss mindestens 1 m unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Abweichend von Satz 1 können 20 vom Hundert der nach der Hamburgischen Bauordnung notwendigen Stellplätze als offene Stellplätze zugelassen werden. Für jeden vierten offenen Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen.
16. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen für befestigte Flächen können zugelassen werden. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats mindestens 80 cm betragen.
17. Für die Erschließung der Gewerbegebiete können weitere öffentliche Verkehrsflächen erforderlich werden; ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
18. Drainagen und sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise von Staunässe führen, sind unzulässig.
19. Auf den mit „(6)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind gewerbliche Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie

- für Betriebsleiter und Betriebsinhaber werden für diese Bereiche der Gewerbegebiete ausgeschlossen.
20. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen dem allgemeinen Fußgänger- und Radfahrerverkehr als gemeinsamer Geh- und Radweg sowie als Reitweg zur Verfügung gestellt und unterhalten werden.
21. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Leitungsträger der Ver- und Entsorgungsbetriebe unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung und Unterhaltung von Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
22. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche den Ver- und Entsorgungsbetrieben zur Verfügung gestellt wird. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Ver- und Entsorgungsbetriebe, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung und Unterhaltung von Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
23. Als Einfriedungen an den Straßen sind ausschließlich Hecken bis höchstens 1 m Höhe zulässig. Als Einfriedung zu Grünflächen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken bis höchstens 2 m Höhe zulässig. Die Heckenpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Einfriedungen innerhalb der Knicks und Knickschutzstreifen sind unzulässig. Ausnahmen von den Sätzen 1 und 2 können zugelassen werden.
24. Mindestens 25 vom Hundert der Flächen von Baugrundstücken sind als Vegetationsflächen anzulegen, davon sind 40 vom Hundert mit Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Knicks und Knickschutzstreifen sind auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 300 m² der Vegetationsfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume (Überhälter) auf Knickabschnitten des Grundstücks dürfen zu maximal einem Baum auf 30 m Knicklänge angerechnet werden.
25. Auf den mit „(7)“ bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist entlang der Baugrundstücksgrenzen je angefangene 20 m Grundstücksfront mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind in unregelmäßiger Reihung zu pflanzen.
26. Auf den mit „(8)“ bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Knickwall mit 3 m Breite und 1 m Höhe aufzusetzen und mit knicktypischen Gehölzen zu bepflanzen.
27. Auf den mit „(8)“ und „(9)“ bezeichneten Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Knicks dauerhaft zu unterhalten. Die Knicks sind bei Erhaltung von Einzelbäumen alle acht bis zwölf Jahre auf den Stock zu setzen. Lücken in der Bepflanzung sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Seitlich der Knicks sind Wildkrautsäume zu entwickeln und einmal in der zweiten Jahreshälfte zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen.
28. Im Bereich der gemäß der Nummer 27 festgesetzten Knicks können Ausnahmen zugunsten notwendiger Grundstückszufahrten zugelassen werden.
29. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Sträucher und Heckenpflanzen müssen mindestens folgende Qualität aufweisen: Mindestens zweimal verpflanzt, Höhe mindestens 60 cm. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und Umfang der Pflanzung erhalten bleibt.
30. Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Ablagerungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume und Überhälter sind unzulässig. Ausnahmen für wasserwirtschaftliche Belange können zugelassen werden.
31. Das Niederschlagswasser ist oberflächlich über naturnah zu gestaltende Mulden und Gräben in ein offenes Entwässerungssystem abzuleiten.
32. Innerhalb der Grünflächen geführte Geh- und Fahrwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
33. Innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen und Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.
34. Für die Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:
- 34.1 Auf den mit „ ∇^A “ bezeichneten Flächen sind 80 vom Hundert als Offenlandfläche (einschließlich Wege und Wasserflächen) anzulegen. Auf 20 vom Hundert der Flächen sind Anpflanzungen von heimischen Gehölzen vorzunehmen, dabei sind vorhandene und anzupflanzende Knicks anrechenbar.
- 34.2 Auf den mit „ ∇^B “ bezeichneten Flächen ist eine extensive Grünlandfläche zu entwickeln und zu pflegen. Die Flächen dürfen maximal zweimal im Jahr gemäht werden. Eine Nutzung mit maximal zwei Großvieheinheiten je Hektar ist zulässig.
- 34.3 Die mit „ ∇^C “ bezeichneten Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen.
- 34.4 Auf der mit „ ∇^D “ bezeichneten Fläche ist eine jährliche Pflegemähdurchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren.
- 34.5 Auf den mit „ ∇^E “ bezeichneten Flächen im Uferbereich der Stellau sind in einer Tiefe von 5 m Röhrriechbestände und Hochstaudenfluren zu entwickeln und von jeglicher Nutzung durch den Menschen freizuhalten. Wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur Freihaltung und Entwicklung des Gewässers nach Maßgabe der Hamburger Gewässerunterhaltungsrichtlinie bleiben unberührt.
35. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den Gewerbegebieten und den Planstraßen A und B die in Nummer 34 mit Ausnahme der Flurstücke 1013, 1338 und 1339 der Gemarkung Neu-Rahlstedt genannten sowie folgende Flächen außerhalb des Plangebiets zugeordnet:

Fläche	Lage	Größe in m²
im Bereich der Großen Heide		
1	Flurstück 7, Flur 6, Gemarkung Stapelfeld	11.932
2	Flurstück 87/6, Flur 6, Gemarkung Stapelfeld	13.730
3	Flurstück 88/6, Flur 6, Gemarkung Stapelfeld	5.548
4	Flurstück 169 (neu = alt 12/3 teilweise) Gemarkung Stapelfeld	9.184
5	Flurstück 13, Flur 6, Gemarkung Stapelfeld	16.364
6	Flurstück 14, Flur 6, Gemarkung Stapelfeld	9.875
7	Flurstück 73/3, Flur 5, Gemarkung Stapelfeld	10.527
8	Flurstück 68/1 teilweise, Flur 5, Gemarkung Stapelfeld	9.600
9	Flurstück 187/77, Flur 5, Gemarkung Stapelfeld	9.372
10	Flurstück 65/4, Flur 4, Gemarkung Stapelfeld	8.021
11	Flurstücke 43/1 und 44, Flur 7, Gemarkung Stapelfeld	18.098
im Naturschutzgebiet Henstedter Moor		
12	Flurstück 77/1, Flur 15, Gemarkung Henstedt	72.981
in Schiphorst		
13	Flurstücke 13/3 und 16/2, Flur 5, Gemarkung Schiphorst	56.761

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 6. Dezember 2019.

Das Bezirksamt Wandsbek

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch für den Bebauungsplan Rahlstedt 131

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden und über die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar. Überdies wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird. Näheres ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen.

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 131 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung im Bereich der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirk Wandsbek an der Grenze zur Gemeinde Stapelfeld im Kreis Stormarn geschaffen. Mit der Festsetzung von neuen Gewerbegebieten sollen Angebote für bestehende und zukünftige Nachfragen an Gewerbeflächen geschaffen und somit die wirtschaftliche Entwicklung gefördert werden.

Bereits das Gewerbeflächenkonzept Wandsbek aus 2012 zeigt auf, dass anders als in Bezirken mit großen noch unerschlossenen Flächenpotentialen der Bezirk Wandsbek hinsichtlich seiner Gewerbeflächen und Potentiale überwiegend kleinteilig und heterogen strukturiert ist und die bestehenden Gewerbegebiete größtenteils vielfältig belegt und nicht erweiterbar sind. Zur Überprüfung und Ausgestaltung des Gewerbeflächenangebots sowie der landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten für den Bereich zwischen dem Hamburger Stadtteil Rahlstedt und den angrenzenden Gemeinden Stapelfeld und Barsbüttel im Kreis Stormarn wurde daher ein länderübergreifendes und interkommunales Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet.¹

Eine mögliche zusätzliche Gewerbeflächenentwicklung sahen die Gutachter u. a. im Bereich eines gemeinsamen Gewerbegebiets von Hamburg-Wandsbek und Stapelfeld. Als Grundlage für diesen Bebauungsplan und den angrenzenden Bereich des Gewerbegebiets in Stapelfeld wurde somit ein gemeinsames Funktionskonzept entwickelt, das die im Gutachten getroffenen Aussagen konkretisiert und die städtebaulich-freiraumplanerische Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan Rahlstedt 131 bildet.

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Festsetzung von etwa 25 ha nutzbarer Gewerbefläche - bei gleichzeitiger Aufwertung der Qualitäten des umgebenden Landschaftsraums. Unter weitgehender Berücksichtigung des vorhandenen Knickbestandes sowie dessen Ergänzung durch neue Knicks innerhalb der Gewerbefläche im Plangebiet, ergibt sich ein Flächenumfang von etwa 28,5 ha auf Hamburger Seite. Auf dem Gebiet der Gemeinde Stapelfeld unmittelbar an den Bebauungsplan Rahlstedt 131 angrenzend ist mit einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren die Schaffung von etwa 13 ha weiterer Gewerbefläche vorgesehen.

Der Bereich zwischen dem Siedlungsrand des Hamburger Stadtgebiets und dem Landschaftsraum ist eine städtebaulich sensible Übergangszone. Der Siedlungsbereich Hamburgs endet bisher mit gewissem Abstand zur Stadt- und Landesgrenze, um den Übergang in die Landschaft Schleswig-Holsteins erlebbar zu halten. Im Rahmen des länderübergreifenden und interkommunalen Konzepts zur Gewerbeflächenentwicklung hat man sich darauf verständigt, diesen Übergang über die Landesgrenze zugunsten zusammenhängender und kompakter Gewerbeflächen Richtung Osten auf Stapelfelder Gebiet zu verschieben. Südlich und östlich des interkommunalen Gewerbegebiets wird demgegenüber insgesamt länderübergreifend ein umfassender Landschaftsaufbau als „Große Heide“ umgesetzt.

¹ Gutachterlicher Bericht, länderübergreifende und interkommunale Gewerbeflächenentwicklung Hamburg Wandsbek – Kreis Stormarn, BSW, Bezirksamt Wandsbek, WAS, Hamburg/Stormarn Dezember 2015.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Prüfung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, indem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Auf der Grundlage vertiefender Untersuchungen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere und Lärm wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und -bewertung aller Umweltschutzgüter vorgenommen; es wurden die vorhabenspezifischen Auswirkungen auf die Umweltgüter ermittelt und bewertet. Der Schwerpunkt der Auswirkungen liegt demnach auf den großflächigen versiegelungsbedingten Folgen für den Boden- und Wasserhaushalt, den Verlusten und Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen (Knicks und Feuchtgebiete), der Inanspruchnahme unbesiedelter Landschaft z.T. mit Landschaftsschutzstatus und der Überplanung festgesetzter Ausgleichsflächen.

Im Hinblick auf die nördlich benachbarten Fauna-Flora-Habitat-Gebiete wurde eine Verträglichkeit festgestellt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht können mithilfe von spezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes ausgeschlossen werden. Vorhabenbedingte Lärmbelastungen aus dem Verkehr und den gewerblichen Nutzungen führen überwiegend nicht zu Konflikten mit den schützenswerten Wohnnutzungen. Lediglich im Bereich von Bestandsbebauungen im Außenbereich nördlich der Sieker Landstraße kommt es zukünftig zu Ansprüchen auf Schallschutzmaßnahmen. Im Ergebnis der klimaökologischen Untersuchung wurde festgestellt, dass mit den großflächigen gewerblichen Entwicklungen keine bioklimatischen Belastungen für die angrenzenden Siedlungsgebiete einhergehen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen umfassen

- die Erhaltung und den nachhaltigen Schutz eines großen Teils des Knickbestandes auch innerhalb der geplanten Gewerbegebiete,
- die weitgehend naturnahe Bewirtschaftung des auf versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers, die Sicherung begrünter Flächenanteile der Gewerbeflächen durch Vorgartengestaltung, Anpflanzungen und Dachbegrünung,
- die Offenhaltung des Freiraums zwischen den geplanten und bestehenden Gewerbegebieten und den westlich davon gelegenen Siedlungsflächen und deren Gestaltung als öffentlich nutzbare Grünflächen (Grüne Fuge) und die die Anlage die Gewerbegebiete insgesamt einfassender Grünflächen zur Einbindung in die Landschaft
- die Erschließung des Gebietes durch zusätzliche Wege und
- die Berücksichtigung passiver Lärmschutzmaßnahmen für die Bestandsbebauung nördlich der Sieker Landstraße.

In Ergänzung zu den weiterhin geltenden und nicht überplanten Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Rahlstedt 105 werden im Plangebiet umfangreiche Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes festgesetzt, soweit möglich und fachlich sinnvoll sind im Plangebiet auch Knickneuanlagen vorgesehen.

Weitere Kompensationen der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen- und Tierwelt werden dem Bebauungsplan auf planexternen Flächen zugeordnet. Dies betrifft die Ausgleichsmaßnahmen sowohl für die gesetzlich geschützten Biotope als auch nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

3. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

In Folge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß der §§ 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind insbesondere folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter am Bebauungsplan vorgenommen worden:

Planbild

- Für das geplante Pumpwerk wurde eine Baugrenze und eine Grundfläche von 50 m² festgesetzt.
- Für die Flurstücke am Kösterrodenweg, die nicht über den Weg Bachstücken erschlossen sind, wurden Knickdurchbrüche zum Kösterrodenweg ergänzt.
- Für eine mögliche Bebauung auf der Fläche für die Landwirtschaft wurde eine maximale Gebäudehöhe von 10 m sowie eine maximale Grundfläche von 400 m² festgesetzt.

Verordnung

- Der Anregungen, die Tischlereien aus der Festsetzung der regelhaft unzulässigen Betriebe herauszunehmen wurde gefolgt, da Tischlereien nach dem heutigen Stand der Technik in der Regel problemlos in der Nähe angrenzender Wohnbebauung unterzubringen sind.
- Für den Werksverkauf wurde eine maximale Obergrenze von 250 m² und prozentuale Anteile von 10% der Grundfläche in die textliche Festsetzung aufgenommen.
- In der Verordnung wurde zudem ergänzt, dass Nebenanlagen in den Gewerbegebieten voll auf die GRZ anzurechnen sind und Großwertetafeln mit einer Größe von maximal 15 m² zulässig sind.
- Darüber hinaus wurde eine textliche Festsetzung zum Ausschluss von Störfallbetrieben hinzugefügt.
- Für die Heckenpflanzungen wurde festgesetzt, dass diese einen Mindestabstand von 0,50 m zur Straße einhalten müssen.
- Die Festsetzung zur Dachbegrünung wurde dahingehend geändert, dass Dachflächen zu begrünen oder als begrünte Retentionsdächer auszuführen sind.
- Zur Beseitigung von Niederschlagswasser wurde die Einleitung in die Vorflut in der Verordnung ergänzt, um auch die Anlage von naturnah gestalteten Mulden und Gräben ermöglichen zu können. Die Drosselung der Einleitung wurde wegen fehlender Rechtsgrundlage aus den Festsetzungen entfernt.
- In der Verordnung wurde geändert, dass wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur Freihaltung und Entwicklung des Gewässers nach Maßgabe der Hamburger Gewässerunterhaltungsrichtlinie unberührt bleiben.
- Die Festsetzung zum Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist in der Verordnung nicht mehr enthalten, da diesbezüglich keine Rechtsgrundlage vorhanden ist.

Begründung zum Bebauungsplan

Für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm in Brusthöhe, die gefällt werden, wurde in der Begründung als Hinweis ergänzt, dass vor Fällung im Zeitraum außerhalb der Brutzeit durch einen Fachmann ggf. auch endoskopisch auf Besatz durch Fledermäuse untersucht werden.

Zudem wurde ergänzt, dass durch den Artenschutzgutachter zur nächstmöglichen Wanderphase (Frühjahr 2019) geprüft wird, ob Wanderungen des Moorfrosches nachgewiesen werden können. Sollte dies der Fall sein, wird zur Aktivitätszeit ein Amphibienzaun aufgestellt.

Die Benennung der Ausgangssituation und des Entwicklungsziels wurden wegen mangelndem Rechtserfordernis aus der Festsetzung zu den externen Ausgleichsflächen entfernt und ausschließlich in der Begründung erläutert.

Für den Knickausgleich wurde eine Lösung gewählt, bei der auf den Ausgleichsflächen jeweils mehrere flächige Gehölze angelegt werden, die nach außen und zwischen den Gehölzpflanzungen Saumzonen aufweisen. Die ersatzweise geschaffenen Feldgehölze wurden somit nicht nach laufende Meter der Ränder bewertet, sondern nach m² Saumzonen. Dabei wurden dann die deutlich größere Breite der Säume von 5 m gegenüber den bei Knicks in der Ackerlandschaft nur jeweils 0,5 bis 1,0 m breiten Saumzonen gewichtet und damit die ökologische Funktion der Knicks und ihrer Säume berücksichtigt.

Zu der altlastverdächtigen Fläche 7840-006/00 wurde im Laufe des Verfahrens ergänzend eine Aktenrecherche zur Nutzungshistorie der Altablagerung durchgeführt, wobei auch die Hinweise einer Zeitzeugin eingeflossen sind. Im Ergebnis ließen sich aus den vorliegenden Erkenntnissen keine Nutzungskonflikte ableiten, die die Erschließung und Nutzung der Gewerbegebiete des Bebauungsplanes in Frage stellen.

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung des Oberflächenwassers wurde der Bereich des zukünftigen Knotens an der Stapelfelder Straße (Kreisverkehr) einschließlich ggf. erforderlicher Reinigungsanlagen berücksichtigt.

4. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Bereits im Vorfeld der Bauleitplanung wurden für das interkommunale Gewerbegebiet grundsätzliche Erschließungsvarianten geprüft. Diese zeigten als eine der Lösungen eine getrennte Erschließung der beiden Flächen südlich der Sieker Landstraße / Alte Landstraße einerseits und südlich der Stapelfelder Straße andererseits auf. Damit wären höhere Verkehrsbelastungen in den der Stapelfelder Straße benachbarten Wohngebieten und dort größere Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch verbunden.

Eine weitere Variante sah ebenfalls eine getrennte Erschließung vor, bei der jedoch die Flächen südlich der Stapelfelder Straße über eine Erschließungsstraße in Verlängerung des Höltigbaum von Westen angefahren wurden. Abgesehen davon, dass diese Erschließungsvariante die nicht mehr im Flächennutzungsplan enthaltene Trasse des Ring 3 nutzen würde, käme es zu deutlich höheren Beeinträchtigungen der westlich wohnenden Menschen durch Verkehrsimmissionen und der Zerschneidung des Siedlungszwischenraums und dessen Wohnumfeld- und Biotopverbundfunktionen.

Ebenfalls frühzeitig war eine Variante geprüft worden, die die Nutzung der Kommunaltrasse und die Planstraßen B und A nicht nur für den gewerblichen Verkehr, sondern auch für den örtlichen und überörtlichen Verkehr vorsieht und gleichzeitig den Abschnitt der Stapelfelder Straße aufhebt. Aus verkehrlicher Sicht wird der Trennung der Verkehre (Durchgangsverkehr und Zielverkehre des Gewerbegebietes) der Vorrang gegeben. Eine Aufhebung der Stapelfelder Straße in dem Teilabschnitt des Plangebietes würde Umwegfahrten erzeugen. Ein erheblicher Vorteil für die Umwelt (geringere Versiegelung etc.) wäre mit dieser Erschließungsvariante im Gesamtzusammenhang mit den Auswirkungen des Vorhabens nicht zu erwarten.



Timo Weedermann-Korte, W/SL 20