

## Öffentliche Plandiskussion am 13. Juni 2016

Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131

### Allgemeines zum Bebauungsplanverfahren

Grundsätzlich ist die Bauleitplanung und damit das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen im Baugesetzbuch geregelt (§§ 1 bis 13a BauGB).

#### 1. Planungsanstoß

Ein Bebauungsplanverfahren beginnt in der Regel formlos mit einem Planungsanstoß. Dieser kann von Bürgern, Investoren oder Projektentwicklern, von den politischen Gremien oder der Verwaltung kommen. Zunächst einmal wird geklärt, ob für das Vorhaben neues Planrecht geschaffen werden soll.

#### 2. Aufstellungsbeschluss

Soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, so wird hierzu ein Beschluss durch die Bezirksamtsleitung gefasst. Das gilt auch für die Änderung bestehender Bebauungspläne. Der Beschluss wird im Amtlichen Anzeiger veröffentlicht. Außerdem können Informationen auf den Internetseiten des Bezirksamtes abgerufen werden.

#### 3. Öffentliche Plandiskussion

Mit der öffentlichen Plandiskussion wird die im § 3 Abs. 1 BauGB vorgeschriebene frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Die öffentliche Plandiskussion dient der Information über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung. Darüber hinaus gibt sie Betroffenen und an der Planung Interessierten Gelegenheit, zu den Entwürfen Stellung zu nehmen. Veranstalter ist der Planungsausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek. Die öffentliche Plandiskussion wird protokolliert und ausgewertet.

#### 4. Behördeninterne Abstimmung

Auf der Grundlage dieser Auswertung wird ein Bebauungsplan-Entwurf mit Verordnung und Begründung erstellt. Der Entwurf wird mit den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

#### 5. Öffentliche Auslegung

Danach wird der Bebauungsplan-Entwurf für die Dauer eines Monats im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Wandsbek öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wird rechtzeitig im Amtlichen Anzeiger sowie in der lokalen Presse angekündigt. Für die Dauer der Auslegung haben alle Bürgerinnen und

Bürger die Möglichkeit, den Planentwurf einzusehen und – falls gewünscht – sich erläutern zu lassen. Sie können ihre Anregungen als Stellungnahme zu Protokoll geben oder schriftlich einreichen.

#### 6. Prüfung der Stellungnahmen

Alle Stellungnahmen werden geprüft und mit dem Planungsausschuss sowie den Fachbehörden beraten und abgewogen. Führt die Berücksichtigung der Stellungnahmen zu wesentlichen Änderungen des Plans, kann die erneute öffentliche Auslegung erforderlich werden. Die Bezirksversammlung beschließt in Kenntnis der vorgebrachten Stellungnahmen anschließend über den Bebauungsplan-Entwurf.

#### 7. Feststellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wird durch die Bezirksamtsleitung festgestellt und tritt nach Veröffentlichung in Kraft. Die Bürgerinnen und Bürger, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellungnahmen abgegeben haben, erhalten eine schriftliche Mitteilung über die Beschlussfassung und die Prüfung ihrer Stellungnahmen.

### Sie haben noch Fragen zu diesem Bebauungsplanverfahren?

Ihre Ansprechpartner im Bezirksamt Wandsbek  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Am Alten Posthaus 2 | 22041 Hamburg

Frau Miller-Voß  
(Sachbearbeiterin Bebauungsplanung)  
Fon: 42881-3719 | E-Fax: 42790-9396

Herr Rakelbusch  
(Sachbearbeiter Landschaftsplanung)  
Fon: 42881-2406 | E-Fax: 42790-9396

[www.hamburg.de/wandsbek/bauleitplanung/](http://www.hamburg.de/wandsbek/bauleitplanung/)

## Öffentliche Plandiskussion am 13. Juni 2016

Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131



### Neue Gewerbeflächen an der Stapelfelder Straße



Hamburg

Bezirksamt  
Wandsbek

## Länderübergreifende Gewerbeflächenentwicklung

Für den Grenzbereich der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirk Wandsbek und der Gemeinde Stapelfeld im Kreis Stormarn soll eine gewerbliche Entwicklung ermöglicht werden. Mit der Ausweisung von neuen Gewerbeflächen sollen Angebote für bestehende und zukünftige Nachfragen an Gewerbeflächen geschaffen und somit die wirtschaftliche Entwicklung gefördert werden. Zur Überprüfung eines möglichen zusätzlichen Gewerbeflächenangebotes sowie zur Überprüfung landschaftsplanerischer Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten wurde ein länderübergreifendes und interkommunales Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet und 2015 abgeschlossen. Eine mögliche zusätzliche Gewerbeflächenentwicklung sahen die Gutachter u.a. im Bereich eines gemeinsamen Gewerbegebietes von Hamburg-Wandsbek und Stapelfeld im räumlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet am Merkurring („Merkurpark“). Weiterhin soll die Entwicklung von Gewerbeflächen mit verschiedenen Maßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsraums einhergehen.

### Ausgangslage

Die auf Hamburger Gebiet für eine weitere Gewerbeentwicklung vorgesehenen Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker, z.T. als Mäh-/ Weidegrünland oder zu Gärtnereizwecken genutzt. Sowohl Straßen und Wege als auch Parzellengrenzen sind von landschaftstypischen Knicks gesäumt. Die Flächen stehen in größerem Zusammenhang unter Landschaftsschutz.

Für den überwiegenden Teil gilt derzeit der Bebauungsplan Rahlstedt 105 von 1995, der hier Flächen für die Landwirtschaft und Ausgleichsflächen festsetzt. Die Stapelfelder Straße und der Weg Bachstücken sind bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Baustufenplan Rahlstedt von 1955 setzt die Flächen westlich davon als „Außengebiet“ fest. Im Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg ist der Bereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Landschaftsprogramm stellt das Plangebiet als Milieu „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ dar; er ist außerdem Teil der Ausläufer von Landschaftsachsen.

### Ziel der Planung

Um an dem Standort eine weitere gewerbliche Entwicklung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans mit der Bezeichnung Rahlstedt 131 (Stapelfelder Straße) erforderlich. Auf Stapelfelder Gemeindegebiet sind benachbart weitere Gewerbeflächen beabsichtigt. Die Flächen auf Hamburger Gebiet befinden sich im Eigentum der Projektentwicklungsgesellschaft VICTORIA PARK HAMBURG GmbH & Co KG, die die Erschließung der neuen Gewerbeflächen dort durchführen wird.

Auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans und Landschaftsprogramms bestehen Änderungsbedarfe. Die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvendstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19.12.1950 ist ebenfalls anzupassen.

### Planinhalte

Die neuen Gewerbeflächen sollen östlich und südlich an das bestehende Gewerbegebiet angegliedert werden.

Das vorhandene Knicksystem prägt die Grundstruktur des geplanten Gewerbegebietes und wird in seinem überwiegenden Bestand gesichert und als Bestandteil der zukünftigen Gewerbenutzung fortentwickelt. Dadurch sollen städtebauliche und freiräumliche Strukturen miteinander verbunden werden.

Bestimmt durch die äußeren Grenzen, die Anforderungen an die äußere Erschließung und die Straßenführung innerhalb des Gebiets sowie die Knickstruktur können Baufelder in unterschiedlichen Größen zur Realisierung von größeren und kleineren Gewerbebauten, Gewerbehöfen etc. entstehen. Die Ansiedlung von eigenständigen Einzelhandelsbetrieben, Großmärkten, Logistikunternehmen sowie Bordellen und Spielhallen sollen u.a. ausgeschlossen werden.

Die Erschließungsstraßen werden durch Straßenbäume, offene Gräben, Strauchpflanzungen in den privaten Vorgrünzonen begleitet. Eine straßenbegleitende Bebauung soll durch eine Baulinie gesichert werden. Die straßenseitigen Fassaden sollen anspruchsvoll gestaltet und eher funktional anmutende Betriebshöfe im rückwärtigen Grundstücksteil angeordnet werden. Die privaten Pkw-Stellplätze sollen größtenteils unterhalb der Gebäude, mit einer natürlichen Be- und Entlüftung untergebracht werden.

Insgesamt soll ein eigenständiges Quartier mit einer starken städtebaulichen Struktur geschaffen werden. Die Qualitäten werden auch durch Aufenthaltsmöglichkeiten in Grünzonen, auf Straßen, Fuß- und Wanderwegen sowie Plätzen geschaffen, die durch die prägnante Knickstruktur und die dazu parallel geführten Rad- und Fußwege verstärkt werden.

Der Landschaftsverbund aus der südlich gelegenen Kulturlandschaft und dem Höltingbaum soll über den östlich des Gewerbegebietes anschließenden Freiraum auf Stapelfelder Gebiet gesichert werden.

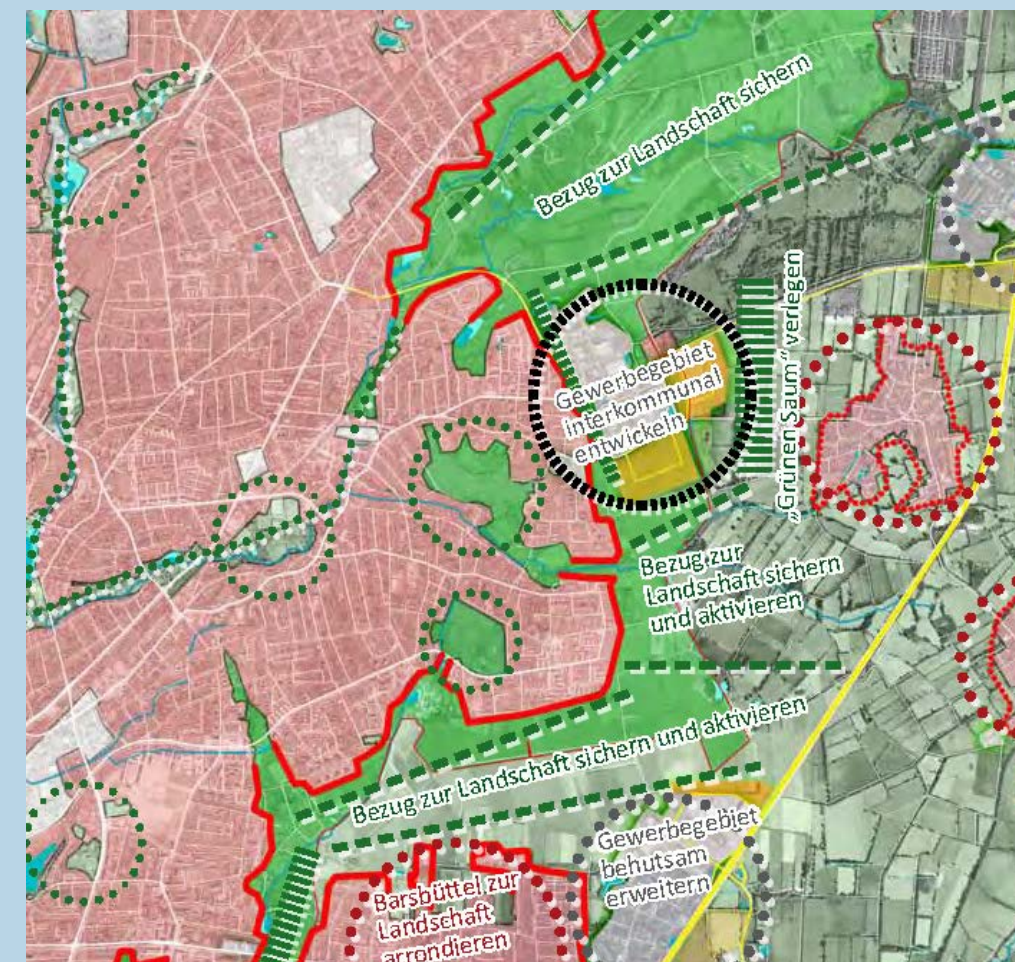
Zur Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen in der Ortslage von Stapelfeld ist eine neue Erschließungsstraße mit Anbindung nach Norden an die leistungsstarke Sieker Landstraße/Alte Landstraße geplant. Diese Straßenverbindung östlich des Merkur Parks dient auch der Erschließung der Gewerbeflächen auf Stapelfelder Gebiet.

Die landschaftliche Wegebeziehung zwischen Wandsbek und Stapelfeld über die alte Verbindung Bachstücken soll gesichert und qualifiziert werden. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Gestaltung der Ränder des künftigen Gewerbegebietes im Übergang in die Landschaft zu legen. So soll zwischen dem Weg Bachstücken und der Bebauung eine Landschaftsfuge von mindestens 30 m Tiefe liegen. In den Gewerbegebieten selbst können vorbehaltlich des weiteren Verfahrens zahlreiche Maßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung, teilweiser Erhalt bestehender Knicks, zusätzliche Baum- und Gehölzpflanzungen, offene Oberflächenentwässerung u.ä.) durchgeführt werden.

Die im Bebauungsplan Rahlstedt 105 im Zusammenhang mit der Entwicklung des heute bestehenden Gewerbegebietes „Merkurpark“ festgesetzten Ausgleichsflächen müssen verlagert werden. Durch die zusätzlichen Gewerbeflächen entstehen zusätzliche Ausgleichsbedarfe. Für die Flächen westlich des vorhandenen und geplanten Gewerbegebietes gibt es Überlegungen, dort naturnahe Erholungsflächen zu schaffen.



Funktionsplan, Stand 01.06.2016 (ip Architekten und Ingenieure GmbH)



Länderübergreifende und interkommunale Gewerbeflächenentwicklung  
Handlungskonzept Städtebau, Auszug Gutachten Dezember 2015  
(bgmr Landschaftsarchitekten GmbH, Machleit GmbH, Argus)