



Freie und Hansestadt Hamburg  
Bezirksamt Wandsbek  
Bezirksversammlung

<b>Beschlussvorlage</b>	Drucksachen–Nr.: <b>20-5889</b> Datum: 07.05.2018 Status: öffentlich
-------------------------	--

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Planungsausschuss	15.05.2018

**Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 131 - Stapelfelder Straße  
- Zustimmung zur öffentlichen Auslegung**

**Sachverhalt:**

- Die Beschlussvorlage (Drs. 20-5789) wurde im Planungsausschuss am 27.03.2018 von der Verwaltung zurückgezogen.
- Der Bebauungsplan-Entwurf wurde von der Verwaltung um die Flächen südlich des Weges Bachstücken zwischen Kösterrodenweg und der bestehenden Kleingartenanlage ergänzt. In das Plangebiet einbezogen wurden damit die Flächen einer ehemaligen Kiesabbaufläche mit teilweise Altlastenverdacht und eine Fläche für die Landwirtschaft. Planzeichnung, Verordnungstext und Begründung wurden neben redaktionellen Änderungen entsprechend angepasst.

**1. Anlass der Planung**

Für den Bereich südlich und östlich des bestehenden Gewerbegebietes am Merkurring in Rahlstedt und im Bereich des angrenzenden Gebietes in der Gemeinde Stapelfeld im Kreis Stormarn soll eine gemeinsame 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. Der Nordosten Hamburgs und das angrenzende Gebiet des Kreises Stormarn beiderseits der Bundesautobahn A1 bilden einen attraktiven und sehr dynamischen Wirtschaftsraum, in dem seit Jahren Gewerbeflächen nachgefragt werden.

Zur Überprüfung und Ausgestaltung des Gewerbeflächenangebots sowie der landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten für den Bereich zwischen dem Hamburger Stadtteil Rahlstedt und den angrenzenden Gemeinden im Kreis Stormarn wurde 2015 ein länderübergreifendes und interkommunales Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet. Aufgabe dieser Untersuchung war u. a., Umfang und Lage der möglichen Gewerbe-

gebiete sowie deren Vereinbarkeit mit den Kriterien der Landschafts-, Stadt- und Verkehrsverträglichkeit zur klären. Eine mögliche zusätzliche Gewerbeflächenentwicklung sehen die Gutachter u. a. im Bereich eines gemeinsamen Gewerbegebiets von Hamburg-Wandsbek und Stapelfeld.

Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Durch den vorgesehenen Bebauungsplan Rahlstedt 131 sollen die Flächen südlich und östlich des vorhandenen Gewerbegebiets als Gewerbegebiet festgesetzt werden und deren Erschließung ermöglicht werden. Darüber hinaus ist im Westen und Süden die Entwicklung von Grün- und Frei- und Maßnahmenflächen vorgesehen.

Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum einer privaten Grundeigentümerin, der VICTORIA PARK HAMBURG GmbH & Co. KG, mit der als Planungsbegünstigte ein städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung des Gewerbegebiets abgeschlossen wird. Auf Stapelfelder Gemeindegebiet ist die Festsetzung u.a. weiterer Gewerbegebietsflächen in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren vorgesehen.

Der Bebauungsplan Rahlstedt 131 bereitet durch die erstmalige Überbauung auf bisher baulich nicht genutzten Flächen, die zudem teilweise bereits als Ausgleichsflächen im Bebauungsplan Rahlstedt 105 festgesetzt sind, mit Gewerbebauten und Verkehrsanlagen die Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen sowie einen naturschutzrechtlichen Eingriff vor. Der Ausgleich hierfür kann teils anteilig im Plangebiet, teils auf externen Flächen erbracht werden. Es werden daher über die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hinaus weitergehende Kompensationsmaßnahmen planextern vorgesehen, überwiegend in der Gemeinde Stapelfeld. Dabei übersteigt der im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermittelte Punktwert nach dem Staatsrätemodell den erforderlichen Wert um mindestens 20 %.

In das Plangebiet werden folgende Flächen im Eigentum Dritter einbezogen: Eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Flurstücke 138, 1014, 1336 und 1337 teilweise), die wie bereit im Bebauungsplan Rahlstedt 105 im überwiegenden Teil als Fläche für die Landwirtschaft entsprechend planungsrechtlich bestätigt wird, eine Sumpfbiotopfläche an der Stellau (Flurstück 1337 teilweise), deren Biotopwert durch die Festsetzung als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden soll, sowie eine ehemalige Kiesabbaufäche (Flurstücke 1013, 1338 und 1339) mit wertvollen Pionierwäldern und Ruderalfluren, die teilweise unter Altlastenverdacht steht und als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ohne zugeordneten Eingriff mit dem Entwicklungsziel der Eigenentwicklung festgesetzt werden soll.

## **2. Kommunalpolitische Aspekte**

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. Die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen könne daher nur durch die Ausweisung neuer Flächen, zum Beispiel südlich der Stapelfelder Straße erreicht werden. Hier könne der Bezirk aufgrund seiner geographischen Lage von einer Zusammenarbeit mit den schleswig-holsteinischen Nachbargemeinden mit Blick auf mögliche gemeinsame Gewerbebestände profitieren.

Durch den Senatsbeschluss vom 11.01.2016 wurde das Bezirksamt angewiesen, das Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel einer gewerblichen Ausweisung und unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Bezirksversammlung zügig durchzuführen und den Bebauungsplan unter Beachtung des Abwägungsgebots festzustellen. Zur Umsetzung der länderübergreifenden Gewerbegebietsentwicklung wurde am 13.11.2017 eine Absichtserklärung (Letter of Intent) zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, dem Land Schleswig-Holstein, dem Kreis Stormarn und der Gemeinde Stapelfeld geschlossen.

Südlich und östlich des interkommunalen Gewerbegebiets soll insgesamt länderübergreifend ein umfassender Landschaftsaufbau als Konzeption „Große Heide“ umgesetzt werden. Hierzu

wurden unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer Bürgerbeteiligung gutachterliche Vorschläge konzipiert, zu denen in der Ausschusssitzung am 27.03.2018 berichtet wurde. Ergänzend zu bauleitplanerischen Maßnahmen soll eine sukzessive Aufwertung des Landschaftsraumes für die Erholungsnutzung und den Biotopverbund parallel zur Gewerbegebietsentwicklung verfolgt und unabhängig vom Verlauf der Landesgrenze durch punktuelle Maßnahmen - landschaftsverträglich und interkommunal abgestimmt - die Erlebnisqualität und der Landschaftscharakter aufgewertet werden. Vorschläge aus dem Beteiligungsverfahren zur „Große Heide“, die direkt das Plangebiet des Bebauungsplans betreffen, werden sofern baurechtlich möglich festgesetzt oder in einem städtebaulichen Vertrag mit der Planungsbegünstigten vereinbart. Die Vorschläge für die Fläche mit Altlastenverdacht (Flurstücke 1013, 1338 und 1339) stehen unter dem Vorbehalt der Vereinbarkeit mit den möglichen Bodenbelastungen, die seitens der Behörde für Umwelt und Energie untersucht werden, sowie der Verfügbarkeit der Fläche.

### 3. Planungsdaten

Einleitungsbeschluss durch den Planungsausschuss	12.04.2016
Öffentliche Plandiskussion	13.06.2016
Beschluss des Planungsausschuss über die Fortführung des Verfahrens	05.07.2016
Beteiligung der Behörden und sonstiger Trägern öffentlicher Belange	01.12.2017
Arbeitskreis I (Behördenbeteiligung)	23.03.2018

### 4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs und der parallelen Flächennutzungsplan-Änderung (F 09/16) sowie der Landschaftsprogramm-Änderung (L 08/16) wird voraussichtlich im Juni/Juli 2018 stattfinden.

#### Petition/Beschluss:

**Der Planungsausschuss wird gebeten,**

- **von der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sowie Landschaftsprogramms Kenntnis zu nehmen und**
- **der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs Rahlstedt 131 zuzustimmen.**

#### Anlage/n:

- Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 131 (Planzeichnung, Verordnungstext, Begründung)
- Funktionsplan
- Entwurf der Flächennutzungsplan-Änderung F 09/16
- Entwurf der Landschaftsprogramm-Änderung L 08/16
- Länderübergreifende Gewerbegebietsentwicklung im Raum Wandsbek – Stapelfeld (Absichtserklärung / Letter of Intent)