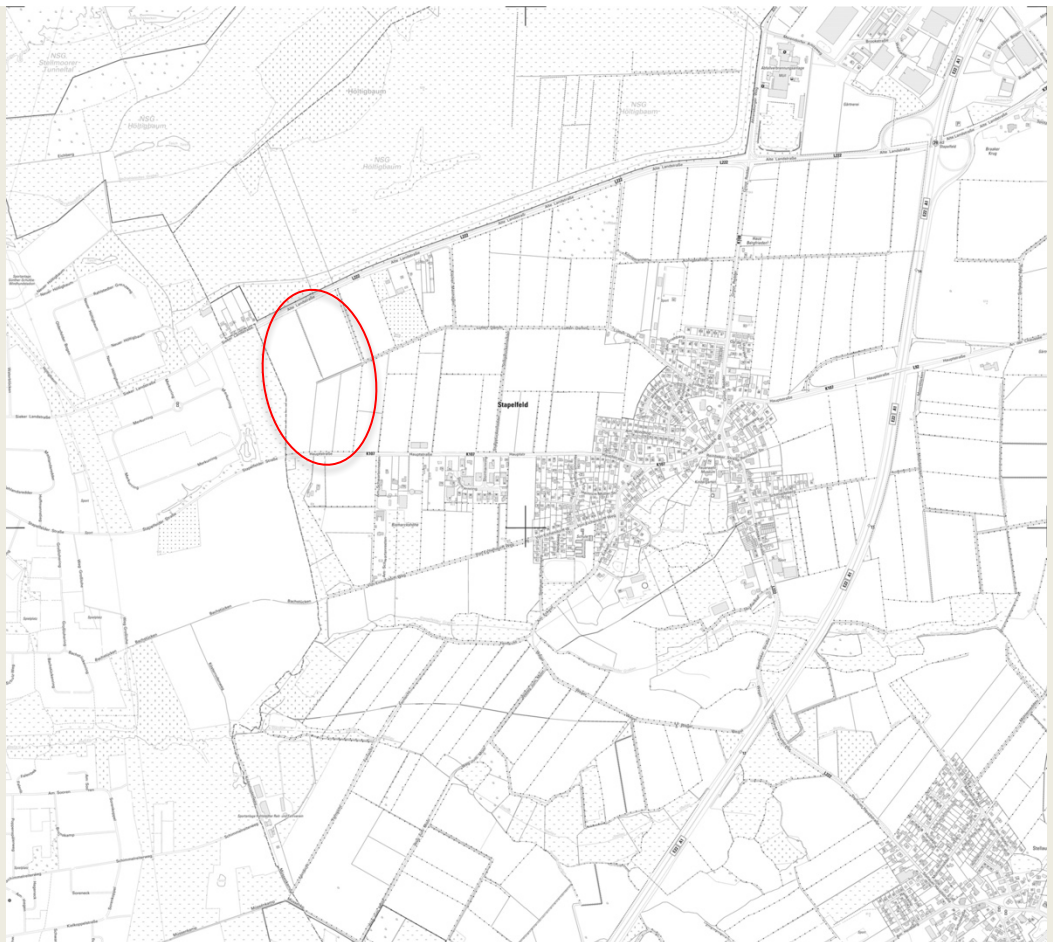


**Bebauungsplan Nr. 16 „Minerva Park“  
der Gemeinde Stapelfeld**

für das Gebiet  
südlich "Alte Landstraße" (L222), nördlich "Hauptstraße" (K107),  
östlich der Gemeindegrenze zu Hamburg



**Vorentwurf**

18.09.2017 (Bau- und Umweltausschuss)

09.10.2017 (Gemeindevertretung)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Grundlagen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Rechtsgrundlagen .....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren .....	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	2
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
<b>2 Anlass und Ziele</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>7</b>
<b>4 Städtebauliche Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	11
4.4 Verkehr .....	11
4.4.1 Übergeordneter Verkehr .....	11
4.4.2 Öffentliche Verkehrsflächen.....	15
4.4.3 Fahr- und Leitungsrechte .....	16
4.4.4 Ruhender Verkehr .....	16
4.5 Grünordnung, Natur und Landschaft .....	17
4.5.1 Grünordnerische Festsetzungen.....	17
4.5.2 Artenschutz.....	19
4.5.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz / Kompensation .....	19
4.6 Emissionen und Immissionen .....	20
4.6.1 Schutz vor luftverunreinigenden Stoffen .....	20
4.6.2 Lärmschutz.....	20
4.7 Gestaltung.....	20
4.8 Ver- und Entsorgung .....	22
4.9 Hinweis zu Denkmalschutz / Kampfmittel / Altlasten .....	24
4.10 Flächenangaben.....	25
<b>5 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung</b> .....	<b>26</b>
<b>6 Bodenordnung und Kosten</b> .....	<b>29</b>

## Anlagen

Anlage 1: Funktionskonzept, Industrie Planung, Hamburg, 04.09.2017

Anlage 2: Lärmgutachten, Lärmkontor, Hamburg, 12.08.2016

Anlage 3: Verkehrsplanerische/-technische, Untersuchung, Ingenieurbüro BKP,  
Hamburg, März 2017

Anlage 4: Konzept Ausbau L 222, wfw nord consult, 02.08.2017

Anlage 5: M2 - Untersuchung Gewässer 3.1.1 / Stapelfelder Graben,  
M+O, Oststeinbek 10. Juli 2017.

Anlage 6: Klimaökologische Auswirkungen, GEO-NET Umweltconsulting GmbH,  
Hannover, Aug. 2017.

Anlage 7: Artenschutzbeitrag, Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt  
*(wird zum Entwurf ergänzt)*

Anlage 8: Grünordnerischer Fachbeitrag Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt  
*(wird vollständig zum Entwurf ergänzt)*

# 1 Grundlagen

## 1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stapelfeld hat in ihrer Sitzung am 06.06.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 aufzustellen.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des abschließenden Beschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterunterlage ergänzt durch weitere topographische Einmessungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Karsten Sprick, Ahrensburg vom 22.09.2016.

## 1.2 Hinweise zum Verfahren

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 wird die 30. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Zudem wird parallel zur Bauleitplanung in der Gemeinde Stapelfeld zur Schaffung eines Interkommunalen Gewerbegebiets der Bebauungsplan Rahlstedt 131 im Bezirk Wandsbek, Freie Hansestadt Hamburg (FHH) sowie die Flächennutzungsplanänderung durch die Behörde für Stadtteilentwicklung und Wohnen, FHH durchgeführt.

## 1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg beauftragt. Folgende Fachplanungen und Gutachten wurden erarbeitet:

- Umweltbericht, Artenschutzbeitrag, Grünordnerischer Fachbeitrag einschl. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung bzgl. FFH-Gebiet 2327-301:  
Landschaftsplanung Jacob, Norderstedt
- Faunistische Kartierungen: Planula: Amphibien und Brutvögel, Nora Wuttke: Haselmäuse, Holger Reimers: Fledermäuse
- Städtebauliches Funktionskonzept, Industrie Planung, Hamburg
- Erschließungskonzept, Oberflächenentwässerungskonzept, wfw nord consult, Hamburg
- übergeordnetes Verkehrsgutachten, Ingenieurbüro BKP, Hamburg Februar 2017
- Lärmgutachten, Lärmkontor, Hamburg
- Gutachten bzgl. der klimaökologischen Auswirkungen der Bebauungspläne Rahlstedt 131 und 16 Stapelfeld, GEONET, Hannover
- M2 Untersuchung, Gewässer 3.1.1 / Stapelfelder Graben, M+O, Oststeinbek

## 1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Das Plangebiet liegt südlich der Alten Landstraße (L222), nördlich der Hauptstraße (K107) und östlich der Landesgrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg (FHH), Bezirk Wandsbek, Stadtteil Rahlstedt.

Im Umfeld befindet sich im Westen auf Hamburger Stadtgebiet das bestehende Gewerbegebiet Merkur Park. Nördlich liegt das Naturschutzgebiet Höltigbaum sowie südlich und östlich landwirtschaftliche Flächen. Südlich der Hauptstraße (K107) wird ein Pferdehof betrieben, weiter östlich befindet sich eine Wohn- und Hof­siedlung im Außenbereich. Nordwestlich sind weitere einzelne Wohn- und Hofgebäude an der Sieker Landstraße/Alte Landstraße vorhanden.

Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Parzellengrenzen sind teilweise von landschaftstypischen Knicks mit Überhängen gesäumt. Auch die Hauptverkehrsstraßen im Norden und Süden sind überwiegend knickgesäumt. Zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen verläuft der öffentliche landwirtschaftliche Weg Lütten Damm von Osten in das Plangebiet und endet dort.

Die Knicks unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG und stellen besondere Lebensräume für die heimische Tierwelt dar.

Besondere Schutzansprüche bestehen zudem durch das Landschaftsschutzgebiet Stapelfeld auf den südlichen Teilflächen, westlich angrenzend auf Hamburger Gebiet befindet sich ebenfalls ein Landschaftsschutzgebiet. Nördlich grenzt das Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal/Höltigbaum, das gleichzeitig ein FFH-Gebiet ist, an. Parallel zu den Bauleitplanungen strebt die Gemeinde die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet an (vgl. Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung).

## 2 Anlass und Ziele

Die Gemeinde strebt mit der Bauleitplanung an, im Bereich der Gemeindegrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg eine gewerbliche Entwicklung einzuleiten, um die bestehende und zukünftige Nachfrage an Gewerbeflächen zu decken. Im Vorwege wurde ein länderübergreifendes und interkommunales Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet<sup>1</sup>, in dem die Gewerbeflächenentwicklung sowie die landschaftlichen Rahmenbedingungen übergeordnet im Raum Hamburg-Rahlstedt, Barsbüttel und Stapelfeld betrachtet wurden. Die Entwicklung des gemeinsamen Gewerbegebiets zwischen Stapelfeld und Hamburg-Rahlstedt südlich und östlich des bestehenden Merkur Parks in Hamburg-Rahlstedt ist ein Ergebnis des Gutachtens, das mit dieser Bauleitplanung nunmehr auf dem Gebiet der Gemeinde Stapelfeld konkretisiert wird.

In dem Gutachten wird eine geordnete gewerbliche Entwicklung unter angemessener Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes empfohlen. Damit soll ein Gewerbeflächenangebot für bestehende und zukünftige Nachfragen an Gewerbeflächen geschaffen werden, um die wirtschaftliche Entwicklung zu fördern.

Für den Bereich südlich und östlich des bestehenden Gewerbegebiets Merkur Park wird empfohlen, die Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebiets weiter zu konkretisie-

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

ren, um eine kompakte gewerbliche Nutzung angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet zu schaffen (vgl. Abb. 1)

Das Gutachten empfiehlt konkret zur Umsetzung des Gewerbegebiets:

- das Nutzungsspektrum auf ein kleinteiliges Gewerbe auszurichten,
- eine Verlagerung der vorhandenen Ausgleichsflächen im (Hamburger) Plangebiet, zugunsten der Herstellung eines länderübergreifenden umfassenden Landschaftsaufbaus südlich und östlich des Gewerbegebiets,
- Störungen der Ortslage von Stapelfeld, durch eine Führung des Verkehrs von der Stapelfelder Straße zur Sieker Landstraße / Alten Landstraße, zu vermeiden,
- besonderes Augenmerk auf die Gestaltung der Ränder am Übergang der Landschaft zu legen und eine optimale Vernetzung mit den angrenzenden Stadt- und Landschaftsräumen zu schaffen.

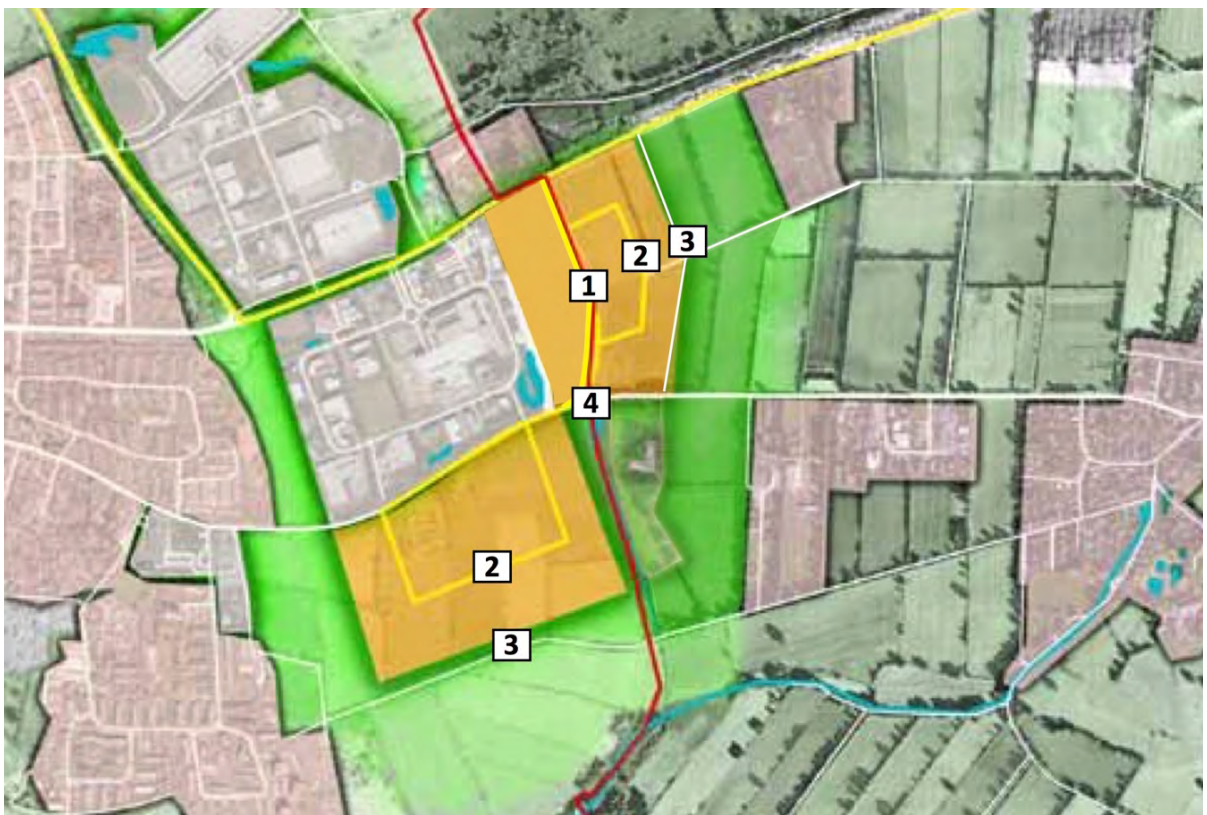


Abb. 1: Gewerbeflächenentwicklung Hamburg-Wandsbek – Kreis Stormarn, Gutachten zur Gewerbeflächenentwicklung, Hamburg/Stormarn 2015.

Die Gutachter schlagen außerdem südlich und östlich des interkommunalen Gewerbegebiets länderübergreifend einen umfassenden Landschaftsaufbau als „Große Heide“ für die zukünftige Entwicklung der Kulturlandschaft vor. Einzelmaßnahmen sollen dadurch dort zielgerichtet umgesetzt werden, wo sie einen besonderen Beitrag zum Landschaftsaufbau und zur Entwicklung des Raumes in der Gesamtheit leisten. Daher soll im Rahmen des Landschaftsaufbaus „Große Heide“ ein sogenanntes Stationenkonzept entwickelt werden, innerhalb dessen das Wegenetz verbessert, die bestehenden landschaftlichen besonderen Orte als sogenannten Anker gesichert, neue attraktive Orte des Landschaftserlebens geschaffen und prägnante Landschaftsstrukturen und der Biotopverbund gestärkt werden sollen. Hierfür findet zurzeit ein umfangreiches länderübergreifendes Beteiligungsverfahren statt, um Ideen für Maßnahmen und das Konzept zu sammeln und die Akzeptanz für diese zu steigern. Das Konzept ist gleichermaßen auf die Naherholung und den Naturschutz ausgerichtet.

Die WAS (Wirtschafts- u. Aufbaugesellschaft Stormarn mbH) wird die erforderliche Planung und Erschließung des Gewerbegebiets in Abstimmung mit der Gemeinde übernehmen. Die Verkehrserschließung und -gestaltung soll so erfolgen, dass zusätzliche Verkehre in der Ortsdurchfahrt durch Stapelfeld vermieden werden.

### Vorhaben

Um das interkommunale Gewerbegebiet zu entwickeln und zu konkretisieren, ist eine grenzüberschreitende Planung sowohl räumlich, inhaltlich als auch zeitlich erforderlich. Das für den Bebauungsplan Nr. 16 und den angrenzenden Bereich des Gewerbegebiets der FHH gemeinsam entwickelte Funktionskonzept (vgl. Abb. 2 und Anlage 1) konkretisiert die im Gutachten zur Entwicklung des interkommunalen Gewerbegebiets getroffenen Aussagen und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan.



Abb. 2: Länderübergreifendes Funktionskonzept, Industrie Planung, Hamburg 04.09.2016

Es soll eine geordnete Gewerbegebietsentwicklung ermöglicht werden, die zu attraktiven Orten für die Beschäftigten führt. Durch vorgegebene Rahmenbedingungen, die weit über ein übliches Gewerbegebiet hinausgehen, werden städtebauliche und freiräumliche Strukturen miteinander verbunden.

Über die Bauleitplanungen hinaus sollen beim Erwerb der Grundstücke privatrechtliche Verträge geschlossen werden, die das Gestaltungskonzept des Gewerbegebiets sichern.

### 1. Städtebau

Die neuen Gewerbeflächen werden östlich an das in der FHH geplante Gewerbegebiet angegliedert. Das interkommunale Gewerbegebiet umfasst insgesamt, bei Berücksichtigung bestehender Knicks, Knickschutzstreifen sowie Grün- und Verkehrsflächen innerhalb des

Plangebiets, eine über das Gutachten hinausgehende Bruttofläche von rd. 18 ha auf Storumarer Gebiet. Die Netto-Gewerbeflächen liegen entsprechend der im übergeordneten Gutachten genannten Größenordnung bei rd. 12,6 ha.

Bestimmt durch die äußeren Grenzen, die Anforderungen an die äußere Erschließung und die Straßenführung sowie die Knickstrukturen können Baufelder in unterschiedlichen Größen zur Realisierung von größeren und kleineren Bauvorhaben, Gewerbehöfen etc. entstehen. Die Ansiedlung von eigenständigen Einzelhandelsbetrieben, Großmärkten sowie Logistikunternehmen soll ausgeschlossen werden.

Die Erschließungsstraßen werden durch Straßenbäume, offene Gräben und Strauchpflanzungen in den privaten Vorgrünzonen begleitet. Die städtebauliche Qualität soll durch straßenbegleitende Bebauung entlang einer Baugrenze begründet und erzielt werden. Baulinien sollen nur an signifikanten Eckpunkten entstehen, um den Gebäudeplanungen genügend Gestaltungsfreiraum zu lassen. Die Gebäude sollten jedoch majorisierend auf die Baugrenzen entlang der Straßenverläufe geplant werden. Erforderlich werdende Betriebshöfe sollen entweder durch die Gebäude oder die vorhandenen Knicks von der straßenseitigen Ansicht geschützt angeordnet werden.

Die Gebäude selbst sind nach den neuesten technischen Kriterien und dem Mindeststandard der EnEV 2016 zu planen und zu realisieren. Die straßenseitigen Fassaden sind anspruchsvoll zu gestalten. Die nicht im öffentlichen Straßenraum befindlichen Pkw-Stellplätze sollten größtenteils unterhalb der Gebäude, mit einer natürlichen Be- und Entlüftung entstehen.

Insgesamt soll länderübergreifend zusammen mit den Hamburger Teilen des Gewerbegebiets 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. Die vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen werden zu einem gemeinsamen Quartier auch mit einer Freizeitbedeutung für das Wohnumfeld vernetzt.

## **2. Erschließung**

Über die Sieker Landstraße sowie den Ring 3 (Höltigbaum) ist das Gewerbegebiet an den Nordwesten Hamburgs angebunden. Richtung Osten erfolgt die Anbindung über die Alte Landstraße (L 222) an die A1 in Richtung Hamburger Innenstadt, Hafen und Lübeck.

Die innere Haupterschließung des Gewerbegebiets erfolgt von der Sieker Landstraße / Alte Landstraße (L 222) über eine ampelgesteuerte Abzweigung und verläuft entlang der Landesgrenze, auf Hamburger Gebiet nach Süden zur Stapelfelder Straße. Die Stapelfelder Straße (K 107) verbindet die Gemeinde Stapelfeld mit dem Hamburger Ortsteil Rahlstedt.

Der Knotenpunkt der neuen Gewerbegebietserschließung mit der Stapelfelder Straße ist als Kreisverkehr vorgesehen, um hieran auch die südlich der Stapelfelder Straße geplanten Gewerbeflächen auf Hamburger Gebiet anzubinden. Eine entsprechende Beschilderung und optische Gestaltung des Kreisverkehrs soll den Verkehr in Richtung Norden über die neue Verbindungsstraße an die leistungsstarke Sieker Landstraße / Alte Landstraße lenken, um zusätzliche Verkehrsbelastungen in der Ortslage von Stapelfeld zu vermeiden. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung von zusätzlichen Verkehren in Stapelfeld sind im Rahmen des Verkehrsgutachten (vgl. Abschnitt 4.4.1 und Lärmgutachten, Lärmkontor, Hamburg, 12.08.2016

Anlage 3) erarbeitet worden.

Die Anbindung der Gewerbegebiete in Stapelfeld erfolgt über eine Ringerschließung, die an die innere Hauptverbindung des Gesamt-Gewerbegebiets auf Hamburger Gebiet anbindet. Die Erschließung wird somit über den sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Rahlstedt 131 (FHH-Wandsbek) gesichert.

### 3. Freiraum

Nach dem Vorbild des Merkur Parks sollen auch im neu geplanten Gewerbegebiet die vorhandenen Knicks als prägende Grünelemente in die Struktur des Gewerbeparks integriert werden. Knickschutzstreifen halten bauliche Nutzungen auf Abstand und sichern und entwickeln die Knicks.

Die naturnahe Oberflächenentwässerung wird als weiteres landschaftsbildprägendes Element in den Gewerbepark integriert, indem dezentral Oberflächenwasser zurückgehalten und zur Verdunstung, Versickerung oder Weiterleitung geführt wird, um die Übergabe von Wasser in die öffentliche Vorflut zu minimieren (vgl. Abschnitt: 4.8 Ver- und Entsorgung).

Ein besonderes Augenmerk wird auf die Gestaltung der Ränder des künftigen Gewerbegebiets im Übergang in die Landschaft nach Osten und Süden gelegt, indem den randlichen Knicks bauseitig breite Grünflächen vorgelagert werden. Die vorhandenen Wegebeziehungen zwischen Rahlstedt und Stapelfeld über die alte Verbindung Bachstücken sollen gesichert und qualifiziert werden. Östlich und südlich der Gewerbeplanung ist die Entwicklung der „Großen Heide“ als Ausgleichs- und Grünzone auf Stapelfelder Gebiet vorgesehen. Die Landschaftszone stellt auch die trennende Wirkung zwischen den Gewerbeflächen und dem Siedlungsbereich der Gemeinde Stapelfeld her. Zur Umsetzung des Landschaftsaufbaus „Große Heide“ wurde eine interkommunale „AG Landschaft“ mit Vertretern aus Stapelfeld und dem Kreis Stormarn sowie der FHH gegründet.

Westlich des Gewerbegebietes ist es auf Hamburger Gebiet Ziel, naturnahe Erholungsflächen in der sogenannten „Grünen Fuge“ zu schaffen. Es ist vorgesehen durch neue Wege vorhandene Wegebeziehungen zusammenführen und eine Anbindung an den südlich gelegenen Stellau-Grünzug herzustellen.

Im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens mit den Anwohnern und Interessengruppen aus Großlohe und Stapelfeld sind Ideen zur Gestaltung der „Großen Heide“ einschließlich der „Grünen Fuge“ zur Naherholung und zum Naturschutz gesammelt worden.

Darüber hinaus wird als wichtige Wegeverbindung zwischen den neuen Gewerbeflächen in Stapelfeld der Lütten Damm als Wander- und Radweg verlängert und an den Merkur Park angebunden. Der anteilig vorhandene Knickbestand wird zu einem durchgängigen Redder (Doppelknicke) ergänzt, der Grünzug wird als öffentliche Grünfläche gesichert.

In den geplanten Gewerbegebieten selbst sind zahlreiche Maßnahmen (Dachbegrünung, überwiegender Erhalt bestehender Knicks, zusätzliche Baum- und Gehölzpflanzungen, offene Oberflächenentwässerung, u. ä.) vorgesehen, um den durch die Bebauung entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und anteilig zu kompensieren.

## 3 Übergeordnete Planungen

### Flächennutzungsplan

In der parallel in Aufstellung befindlichen 30. Änderung des Flächennutzungsplanes von 1959 wird die Flächen mit der bisherigen Darstellung landwirtschaftliche Nutzfläche zukünftig



tig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Darstellung schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung des länderübergreifenden und interkommunalen Gewerbegebiets. Die frühzeitige Behördenbeteiligung des Vorentwurfs hat hierzu bereits im August 2016 stattgefunden. Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hierzu, strebt die Gemeinde in dem noch zu erarbeitenden Entwurf der Flächennutzungsplanänderung die Erweiterung des Geltungsbereichs an, um die übergeordneten landschaftsplanerischen Ziele planungsrechtlich abzusichern. Es sollen die östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Maßnahmenflächen dargestellt werden, um im Flächennutzungsplan den Landschaftsbau der „Großen Heide“ anteilig zu sichern (vgl. Abb. 3).

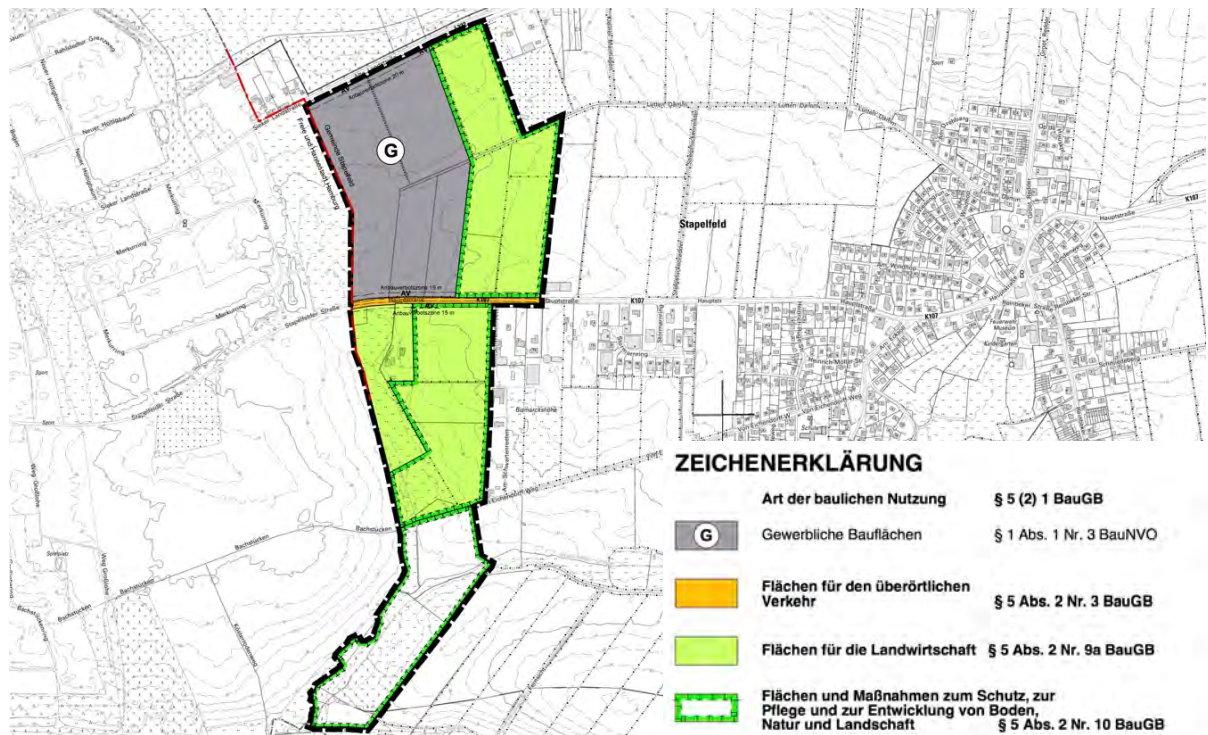


Abb. 3: 30. Änderung des Flächennutzungsplans, Entwurf, nicht beschlossener Arbeitsstand, 05.01.2017

### Zielabweichungsverfahren

Zur Änderung des Flächennutzungsplans wird ein raumordnerisches Zielabweichungsverfahren erforderlich. Unter besonderen Bedingungen ist dies möglich. Im Regionalplan für den Planungsraum 1 von 1998 ist Stapelfeld eine Gemeinde **ohne zentralörtliche Einstufung** im Ordnungsraum. Der Gemeinde wird zwar eine **ergänzende planerische Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion** zugewiesen. Für eine gewerbliche Entwicklung in der vorgesehenen Art und Größe ist die Gemeinde jedoch gem. Regionalplan 1 nicht geeignet. Zudem wird im Bereich des Plangebiets ein **regionaler Grünzug** dargestellt, in dem planmäßig nicht gesiedelt werden soll.

Die Abweichung von den Zielen der Raumordnung muss unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sein und die Grundzüge der Regionalplanung dürfen nicht berührt sein. Aufgrund der länderübergreifenden Zielsetzung, eine städtebauliche, landschaftsplanerische und von dem Verlauf der Landesgrenzen unabhängige Entwicklung einzuleiten, kommt in diesem Fall aus Sicht der Gemeinde eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans in Frage.

Die länderübergreifende Kooperation zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und dem Land Schleswig-Holstein (SH) zusammen mit dem Bezirk Wandsbek und dem Kreis

Stormarn soll über einen sogenannten letter of intent (LOI) abgesichert werden.

Auf Basis der vorliegenden Bauleitplanungen der Gemeinde Stapelfeld und der FHH, Bezirk Wandsbek bittet die Gemeinde die Staatskanzlei, Landesplanung des Landes SH darum, **kurzfristig** ein entsprechendes Zielabweichungsverfahren gem. § 13 Landesplanungsgesetz (LaplaG) i.V.m. § 6 Raumordnungsgesetz (ROG) einzuleiten.

## 4 Städtebauliche Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Für die bauliche Nutzung werden zur Realisierung eines interkommunalen Gewerbegebiets Gewerbegebiete festgesetzt. Sie werden durch Straßenverkehrsflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie öffentliche Grünflächen untergliedert, so dass sich insgesamt fünf Teilgebiete GE 1 bis GE 5 ergeben.

#### Einschränkung Einzelhandelsbetriebe

Die Nutzung der Gewerbegebiete für das Segment Einzelhandel wird bewusst und deutlich eingeschränkt. Damit sollen Beeinträchtigungen der benachbarten zentralen Versorgungsstandorte u. a. in Hamburg-Rahlstedt verhindert und der Charakter des Gewerbegebiets für das produzierende Gewerbe gestärkt werden:

- Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig, davon ausgenommen sind **Versandhandelsbetriebe**. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen nicht durch Einzelhandelsnutzungen, für die Flächen an anderen zentralen Standorten zur Verfügung stehen, belegt werden.

Versandhandelsbetriebe werden zugelassen, weil diese aufgrund ihrer Anforderungen an verkehrliche Infrastruktur eher in verkehrsgünstigen Gewerbegebieten als in anderen Gebieten integrationsfähig sind. Durch Versandhandelsbetriebe ist darüber hinaus keine örtliche Kundenanziehungskraft und somit auch keine zentrenstörende, städtebauliche Auswirkung zu erwarten.

- **Ausnahmsweise zulässig** sind **Einzelhandelsbetriebe**, die mit Kraftfahrzeugen und Booten handeln, sofern durch diese Betriebe kein erheblicher Besucherverkehr zu erwarten ist, weil der Handel mit diesen sogenannten „großformatigen Gütern“ aufgrund des benötigten Flächenbedarfs in zentralen Lagen schwer zu integrieren ist. Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Nutzung ist darum an diesem Standort vertretbar. Wesentliche negative Auswirkungen auf ansässige Gewerbebetriebe, wie Verdrängungseffekte, sind durch die getroffene Ausnahme nicht zu erwarten.
- Zudem sollen **Einzelhandelsbetriebe** mit anderen Sortimenten **als Teil eines ansässigen Handwerks- und Produktionsbetriebs** ausnahmsweise zulässig sein, um diesen Betrieben einen Werksverkauf zu ermöglichen, der als ein Weg der Direktvermarktung oft ein wichtiger betriebswirtschaftlicher Baustein von Betrieben ist. Um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsstrukturen zu vermeiden und die Einzelhandelsnutzung klar auf einen Werksverkauf zu beschränken, ist die Zulässigkeit an die Voraussetzungen gebunden, dass die Einzelhandelsnutzung in engem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Produktionsbetrieb steht, die Ver-

kaufsstätte nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Waren dient und dem Handwerks- oder Produktionsbetrieb untergeordnet ist. D. h. die Einzelhandelsnutzung soll als eine Nebeneinrichtung zu dem eigentlichen Handwerks- oder Produktionsbetrieb erkennbar sein.

### **Ausschluss von kirchliche und kulturellen Einrichtungen**

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen **kirchlichen und kulturellen Einrichtungen** sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sein, da das geplante Gewerbegebiet aufgrund seiner Lage am Rand des Ortes nicht für eine Ansiedlung von kirchlichen und kulturellen Nutzungen, die gut erreichbar sein sollten, geeignet ist. Diese Einrichtungen sollen, aus Sicht der Gemeinde, besser innerhalb der vorhandenen Ortsteile in integrierter städtebaulicher Lage entstehen, da die Nutzungen in der Regel wohnverträglich sind.

### **Sonstiger Ausschluss von Nutzungen**

**Vergnügungsstätten** (zu denen beispielsweise Diskotheken, Kinos, Nachtlokale oder Spielhallen zählen) und **Tankstellen** sowie **Betriebe des Transport- und Speditionsgewerbes** werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht dem angestrebten Charakter des Gewerbegebiets entsprechen. Das Gewerbegebiet soll zu einem attraktiven Ort für die Beschäftigten werden, das durch die vorgegebenen Rahmenbedingungen, die weit über ein übliches Gewerbegebiet hinausgehen, städtebauliche und freiräumliche Strukturen miteinander verbindet und vorrangig der Unterbringung von Dienstleistungsgewerbe, produzierendem Gewerbe und Handwerk dienen wird.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

In den Gewerbegebieten wird das Maß der baulichen Nutzung über eine Grundflächenzahl (GRZ), d.h. der maximal überbaren Grundfläche bezogen auf die jeweilige Grundstücksgröße bestimmt.

Mit einer **Grundflächenzahl** 0,8 wird die gem. BauNVO maximal zulässige Verdichtung festgesetzt, um eine hohe Ausnutzung der erschlossenen Flächen zu erreichen. Dies entspricht dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die **Höhenentwicklung** der Gebäude wird durch die Festsetzung von einer überwiegend einheitlichen maximalen Gebäudehöhe von 17,0 m geregelt. Durch diese Festsetzung wird die Fläche möglichst intensiv genutzt und damit einer weiteren Zersiedelung vorgebeugt. Zudem entspricht die Höhe den üblichen Gebäudehöhen für moderne Hallen in Gewerbegebieten.

Der Zufahrtsbereich des Gewerbegebiets von der L 222 soll städtebaulich betont werden, daher ist in der nord-westlichen Ecke des GE 1 eine maximale Gebäudehöhe von 20,0 m zulässig.

Zudem wird entlang der Planstraße C in einer Tiefe von 15 m ab der vorderen Baugrenze eine Mindestgebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt, um den Straßenraum räumlich zu fassen und damit eine städtebauliche Qualität herzustellen. Davon ausgenommen ist das GE 2, da sich in diesem Bereich zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze ein Knick befindet. Die Planstraße A (Hamburger Gebiet) dient als neue Verbindungsachse zwischen der Hauptstraße und Alten Landstraße und soll städtebaulich betont werden, so dass zu der Verkehrsfläche ebenfalls eine Mindestgebäudehöhe von 8,0 m festgesetzt wird.

Zur Einbindung der gewerblichen Bauflächen in die umgebende Landschaft ist nach Süden

eine Abstufung auf eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m festgesetzt.

In Ergänzung zu den festgesetzten Gebäudehöhen ist im gesamten Geltungsbereich eine Überschreitung der maximale Gebäudehöhe um 3,50 für Staffelgeschosse, die allseits mindestens 1,0 m zurückgesetzt sind, sowie für untergeordnete Gebäudeteile, technische Aufbauten (z.B. für Aufzüge oder Lüftungsanlagen) und Solaranlagen zulässig. Durch die Beschränkung der Überschreitung sind hierdurch keine städtebaulich und landschaftlich negativen Auswirkungen zu erwarten.

Eine Abstufung zu den Gebietsrändern bzw. der freien Landschaft soll durch die großzügigen Grünstrukturen hergestellt werden, die das Gewerbegebiet zur Landschaft hin eingrünen. Dies wird durch die Festsetzung von Baumpflanzungen entlang der Grünflächen, vor allem zur Landschaft hin, und den nachhaltigen Schutz der randlichen Knicks bestärkt.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfront. Als oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut der Gebäude definiert.

### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Große zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen geben für die Gewerbebetriebe mit ihren unterschiedlichen Flächenbedarfen sowie Anforderungen an die Gebäude- und Freiflächennutzung entsprechend der Angebotsplanung ein hohes Maß an Flexibilität.

Die Baugrenzen halten zu den angrenzenden Verkehrsflächen einen Abstand von 5,0 m, um in diesem Bereich entsprechend des städtebaulichen Konzeptes eine Vorzone zu schaffen. Den angrenzenden Grünstrukturen (öffentliche und private Grünflächen, Knicks mit Maßnahmenflächen) wird mit einem Abstand von 2,50 m Rechnung getragen. Im Norden und Süden werden die Baugrenzen entsprechend der erforderlichen Abstände zur Landes- und Kreisstraße (Anbauverbotszonen) festgesetzt.

Die Eckbereiche der öffentlichen Verkehrsfläche sollen entsprechend des Konzepts städtebaulich betont werden, daher wird neben der maximalen Gebäudehöhe von 20,0 m eine Baulinie festgesetzt. Der Fokus liegt hierbei nicht auf einer exakten Ausrichtung der Gebäude auf der Baulinie, so dass mit der zulässigen Abweichung bis zu einer Tiefe von 1,0 m von der Baulinie die Möglichkeit einer Aufweichung der Festsetzung geschaffen wird, ohne dass dort die städtebaulichen Ziele beeinträchtigt werden.

## 4.4 Verkehr

### 4.4.1 Übergeordneter Verkehr

Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsflächen und Knoten im Umfeld des Plangebiets durch den zusätzlichen Neuverkehr wurde eine Verkehrsplanerische/-technische Untersuchung<sup>2</sup> (vgl. Anlage 3) erstellt. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

Für die untersuchten Knotenpunkte werden im Gutachten nachstehende bauliche Infrastrukturmaßnahmen empfohlen (Übersicht Knotenpunkte vgl. Abb. 4):

<sup>2</sup> Verkehrsplanerische/-technische Untersuchung, Ingenieurbüro BKP, Hamburg März 2017.

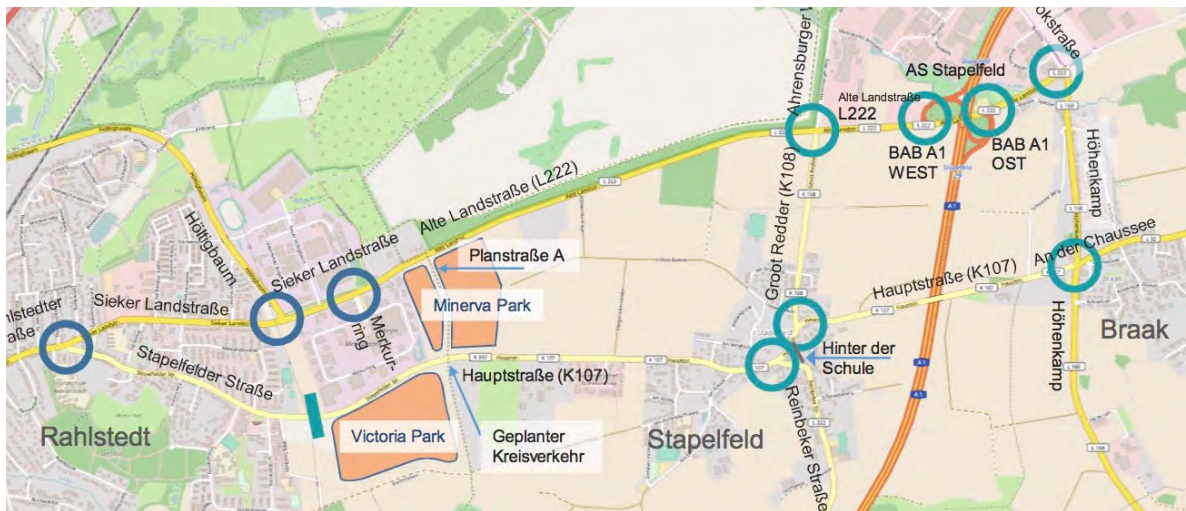


Abb. 4: Übersicht Knotenpunkte Verkehrsgutachten, Ingenieurbüro BKP, Hamburg Februar 2017.

#### **Knotenpunkte: Rahlstedter Str. / Stapelfelder Str. und Sieker Landstraße / Höltigbaum**

An den Knotenpunkten sind keine baulichen Maßnahmen erforderlich. Durch die Umschaltung der Lichtsignalanlage können ggf. für mobilitätseingeschränkten Verkehrsteilnehmer bauliche Maßnahmen notwendig werden.

#### **Knotenpunkte: Sieker Landstraße / Merkurpark und Planstraße A**

Die Defizite an der Lichtsignalanlage lassen sich nur durch einen zweiten Geradeausfahrstreifen kompensieren. Gleiches gilt für den neuen Knotenpunkt Alte Landstraße / Planstraße A. In Fahrtrichtung Schleswig-Holstein muss die 2-Streifigkeit bis ca. 70 m hinter die Planstraße A verlängert werden. Auf den Rechtsabbiegefahrstreifen in Richtung Planstraße A kann zwar aus Gründen der Leistungsfähigkeit verzichtet werden, aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte aber ein kurzer Abbiegefahrstreifen angeordnet werden.

#### **Fußgänger-Lichtsignalanlage: Sieker Landstraße in Höhe Hs.-Nr. 144**

Die vorhandene Fußgänger-Lichtsignalanlage soll abgebaut werden, da die Entfernung zum neuen Knotenpunkt Sieker Landstraße / Planstraße A und somit zur nächsten gesicherten Fußgängerquerung nur ca. 140 m betragen wird.

#### **Knotenpunkt: Alte Landstraße / Groot Redder/ Ahrensburger Weg**

An dem signalisierten Knotenpunkt soll wie bereits an den beiden westlichen Knotenpunkten auf Hamburger Gebiet in Richtung Hamburg die Alte Landstraße (L 222) 2-streifig ausgebaut werden. Der Ausbau ist insgesamt auf ca. 360 m Länge im Bereich des Knotenpunktes erforderlich. Die Länge des Linksabbiegefahrstreifens Alte Landstraße aus Richtung Hamburg in Richtung Ahrensburger Weg ist hinsichtlich der Anfahrbarkeit grenzwertig.

#### **Knotenpunkte: BAB A 1 AS Stapelfeld**

An den beiden signalisierten Knotenpunkten der BAB A 1 AS Stapelfeld sind bauliche Maßnahmen zur Abwicklung der prognostizierten Verkehrsbelastungen notwendig. Unter Beibehaltung signalisierter Knotenpunkte wären zum Beispiel folgende Maßnahmen im Detail zu untersuchen:

- Alte Landstraße/ BAB Westrampe:  
2-streifiger Ausbau in Richtung Hamburg ggf. Verlängerung des Linksabbiegefahrstreifens aus Richtung Hamburg zur BAB A 1 in Richtung Süden

- Alte Landstraße/ BAB Ostrampe:  
Änderung der Phasen, getrennte Phasen für die Zufahrten der Hauptrichtung (Alte Landstraße Ost und West) mit geänderter Fahrstreifenaufteilung

Im Bereich der BAB-Brücke wären zwei Fahrstreifen in Richtung Hamburg und ein Fahrstreifen in Richtung Schleswig-Holstein erforderlich. Von der BAB wird empfohlen 2-streifig nach links in Richtung Hamburg abzubiegen.

Alternativ ist an den Knotenpunkten die Herstellung von Kreisverkehren zu untersuchen.

- Alte Landstraße/ BAB Westrampe:  
2-streifiger Turbo-Kreisverkehr mit 2-streifigen Zu- und Ausfahrten oder 1-streifiger Kreisverkehrsplatz mit drei Bypässen und 2-streifigen Ausfahrten
- Alte Landstraße/ BAB Ostrampe:  
1-streifiger Kreisverkehrsplatz mit drei Bypässen

Im Bereich der BAB-Brücke wären zwei Fahrstreifen in Richtung Schleswig-Holstein und ein Fahrstreifen in Richtung Hamburg erforderlich.

**Hinweis:**

*Nach Fertigstellung des Entwurfs der verkehrstechnischen Untersuchung wurde eine weitere, übergeordnete Expertise unabhängig von dem B-Plan-Verfahren durch das Büro Masuch + Olbrisch GmbH im Auftrag der WAS erstellt, die die Optionen für eine Erhöhung der Anschlussstellen an die BAB A1 im Kreis Stroman untersucht hat; u.a. auch die hier betrachteten Knotenpunkte. Grundsätzlich empfiehlt dieses Gutachten auch die hier unter dem ersten Spiegelstrich aufgeführte Maßnahme. Eine mögliche, kurzfristige Umsetzung wird zurzeit durch die Verkehrsbehörden geprüft.*

**Straßenverlauf: Sieker Landstraße zwischen Merkurring und der Landesgrenze**

Die Entfernung zwischen der Einmündung Sieker Landstraße / Merkurring und der Landesgrenze beträgt ca. 400 m, sodass hier aufgrund der erforderlichen Aufweitungen auf zwei Fahrstreifen vor und nach den Einmündungen (nur ein durchgehender 4-streifiger Ausbau sinnvoll ist.

**Straßenverlauf: Alte Landstraße zwischen Planstraße A und BAB A 1 Westrampe**

Die Entfernung zwischen der neuen Einmündung in die Planstraße A und dem Knotenpunkt Alte Landstraße/ Groot Redder/ Ahrensburger Weg beträgt ca. 2,0 km, so dass die Beibehaltung eines Fahrstreifens je Richtung sinnvoll ist. Zwischen dem Knotenpunkt Alte Landstraße/ Groot Redder/ Ahrensburger Weg und der Einmündung der BAB A 1 Westrampe soll zur Verstetigung des Verkehrsflusses dieser Abschnitt vollständig auf zwei durchgehende Fahrstreifen je Richtung zwischen den Knotenpunkten erweitert werden.

Durch die neuen Gewerbegebiete werden somit neben den geplanten Erschließungsstraßen (Planstraßen A bis C) weitere bauliche Infrastrukturmaßnahmen erforderlich.

**Ortsdurchfahrt Stapelfeld**

Die neue Erschließungsstraße (Planstraße A) zwischen der Stapelfelder Straße und der Alte Landstraße (L 222), der leistungsfähige Ausbau der Knotenpunkte im Bereich Alte Landstraße und die neuen Gewerbegebiete werden die vorhandene Durchgangsverkehre durch Stapelfeld verlagern bzw. neue durch die Gewerbegebiete entstehen.

Basierend auf der Verkehrsverteilung am heutigen Merkur Park wird jedoch deutlich, dass sich die Verkehre hauptsächlich in Richtung Hamburg und weniger in Richtung A1 orientie-

ren (Verhältnis etwa 3/4 in Richtung Westen zu 1/4 in Richtung Osten). Dies wurde auch in der Prognose der Verkehrsbelastungen angesetzt.

Mit der Umsetzung der Bebauungspläne, insbesondere mit der Herstellung der Planstraße A, soll die Sieker Landstraße / Alte Landstraße (L222) in Höhe des neu herzustellenden Knotenpunktes ausgebaut werden.

Zur Entlastung der Ortsdurchfahrt Stapelfeld ist es erforderlich den Knotenpunkt Alte Landstraße (L222) / Groot Redder / Ahrensburger Weg auszubauen, um dem Verkehr von der Stapelfelder Straße über die Planstraße A zur Straße Alte Landstraße (L222) eine attraktive Alternativ-Route zu bieten. Falls die Knotenpunkte an der Alte Landstraße (L222) / BAB A 1 nicht zeitnah umgebaut werden, ist zumindest der Linksabbiegefahrstreifen am Knotenpunkt Alte Landstraße / BAB Westrampe zur BAB A1 zu verlängern.

Als Ergänzung zu den baulichen Infrastrukturmaßnahmen sind folgende Verkehrslenkungsmaßnahmen sinnvoll.

- **Straßenführung**

Die Anbindung der Hauptstraße (K 107) an den neuen Kreisverkehr erfolgt durch die Herstellung einer langgezogenen Mittelinsel mit der baulichen Trennung der beiden Richtungsfahrbahnen.

- **Wegweisende Beschilderung**

Die Maßnahme ist günstig zu erstellen, hat aber aufgrund von Navigationssystemen eine eingeschränkte Wirkung.

- **Lkw-Durchfahrtsverbot**

Die Maßnahme ist durch eine Beschilderung einfach herzustellen, hat aber eine geringe Wirkung, da lediglich die Schwerverkehre (Anteil am Neuverkehr ca. 10%) beeinflusst wird und die notwendige Beschilderung „Anlieger frei“ nur mit hohem Personalaufwand zu kontrollieren ist.

Ergänzend können verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Ortsdurchfahrt Stapelfeld ergriffen werden:

- Herstellung einer **Tempo-30-Zone** in der Ortslage der Gemeinde Stapelfeld als Streckenbeschilderung. Die Beschilderung ist einfach herzustellen, ist aber nur durch eine Überwachung erfolgreich.
- Am Ortseingang kann eine **Fahrbahnverschwenkung** hergestellt werden. Dies führt allerdings zu einem hohen Flächenverbrauch.
- In der Ortslage können **einseitige Fahrbahneinengungen** die Durchfahrt verlangsamen. Hierbei sind Sichtbeziehungen und vorhandene Überfahren zu berücksichtigen.
- **Statt Busbuchten** können **Buskaps** hergestellt werden, so dass der Durchgangsverkehr durch die auf der Fahrbahn haltenden Busse verlangsamt wird. Hierbei sind die Fußgängerlichtsignalanlage sowie Sichtbeziehungen zu berücksichtigen.
- Eine **Alles-Rot-Signalisierung** kann in Abhängigkeit der Fahrgeschwindigkeit eingerichtet werden. Dabei sind die Herstellungs- sowie die Unterhaltungskosten hoch. Die Wirkung wird durch Missachtung des Rotlichts eingeschränkt.

Die o. g. möglichen Maßnahmen sollten im Rahmen des B-Plan-Verfahrens mit den jeweiligen Straßenbaulastträgern abgestimmt werden. Sie sind jedoch vom Grundsatz unabhängig vom Nachweis der Erschließbarkeit des Gewerbegebiets zu sehen sowie im Detail noch zu untersuchen und zu konkretisieren. Bei der Umsetzung der Erschließung des Gewerbege-

biets ist grundsätzlich darauf zu achten, dass die neue Wegeverbindung zwischen der Stapelfelder Straße und der Alten Landstraße (L 222) sowie im weiteren Verlauf in Richtung BAB A 1 (und umgekehrte Fahrtrichtung) hinsichtlich

- der Geometrie,
- den Wartezeiten an den signalisierten Knotenpunkten und
- der Anfahrbarkeit von Abbiegefahrstreifen (ausreichende Bemessung der Aufstelllängen)

attraktiv gestaltet wird. Damit wird es möglich, den heute vorhandenen Schleichverkehren von Rahlstedt in Richtung BAB A 1 über den Ort Stapelfeld (und umgekehrte Fahrtrichtung) eine bessere Alternative anzubieten. Eine attraktive und schnelle Verbindung zur BAB wird durch die Navigationssysteme als bevorzugte Route empfohlen, und somit werden die Orte umfahren und keine zusätzlichen Wohnquartiere belastet.

### ÖPNV-Anbindung

Um die durch den B-Plan vorbereiteten Gewerbegrundstücke gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anzubinden, ist vorgesehen, die Metrobuslinie 9 von Rahlstedt aus bis in die Gewerbegebiete Victoria und Minerva Park zu verlängern. Die Buslinie soll von Westen kommend von der Stapelfelder Straße südlich in das Gewerbegebiet Victoria Park (FHH, Rahlstedt 131) geführt und über den Kreisverkehr nach Norden in den Merkur Park fortgesetzt werden. Die Endhaltstelle und Überlieger sind im Hamburger B-Plan Rahlstedt 131 in der Planstraße A vorgesehen. Die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Nr. 16 liegen somit im unmittelbaren Einzugsbereich der Haltestellen. Die Busse werden voraussichtlich über die Planstraße C wenden, um dann ihre Fahrt zurück Richtung Rahlstedt fortzusetzen.

#### 4.4.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Entsprechend des Erschließungskonzepts werden die notwendigen Straßenverkehrsflächen zur Erschließung der Gewerbegrundstücke (Planstraße C) mit einer Breite von 24,0 m festgesetzt (vgl. Abb. 5).

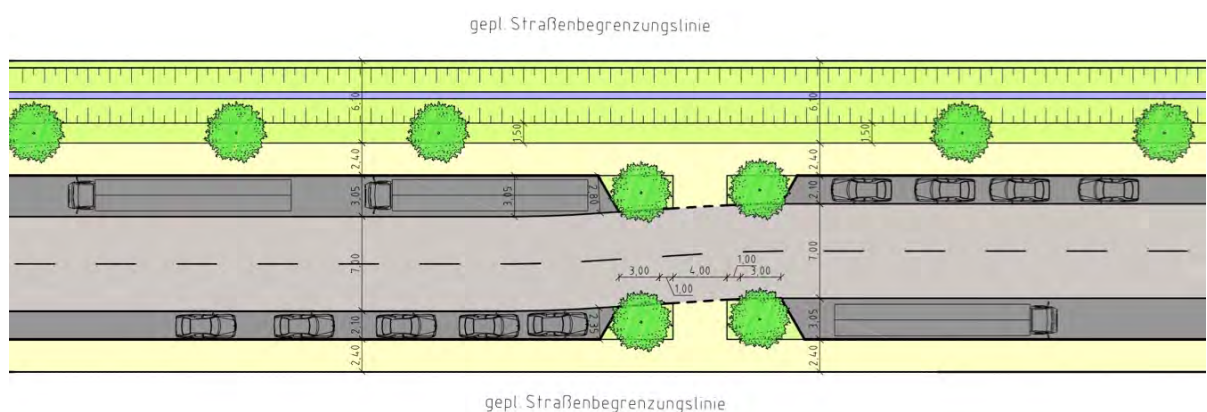


Abb. 5: Geplanter Straßenquerschnitt, wfw nord consult, Hamburg 28.09.2016.

Innerhalb der Verkehrsfläche sind die Straßenflächen mit einer Breite von 7,0 m, beidseitige Parkstände für Lkw und Pkw von ca. 3,10 m bzw. 2,10 m, beidseitige Gehwege mit einer Breite von ca. 2,00 m sowie ein Grünstreifen mit einer Breite von ca. 6,10 m mit Baumpflanzungen und offenen Entwässerungsmulden vorgesehen.

Aufgrund der Festsetzung von großen zusammenhängenden überbaubaren Grundstücksflächen, um entsprechend der Angebotsplanung ein hohes Maß an Flexibilität herzustellen,



können bei Grundstücksteilungen weitere öffentliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Daher sind nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs weitere öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung des Gewerbegebiets zulässig. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung.

Im Norden wird die vorhandene Alten Landstraße (L 222) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Flächenfestsetzung liegt ein vorläufiger Entwurf des Ausbaus des Knotens zu Grunde (vgl. Abschnitt 4.4.1 Übergeordneter Verkehr, Abb. 6 und Anlage 4). Durch den Knoten verläuft die Landesgrenze, so dass der Ausbau gemeinsam durch Stapelfeld / SH und Wandsbek / FHH erfolgen muss. Im Bebauungsplan werden die Flächen südlich der Alten Landstraße für die mögliche spätere Erweiterungsoption auf 4 Spuren reserviert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das B-Plan-Verfahren ersetzt damit ein Planfeststellungsverfahren.

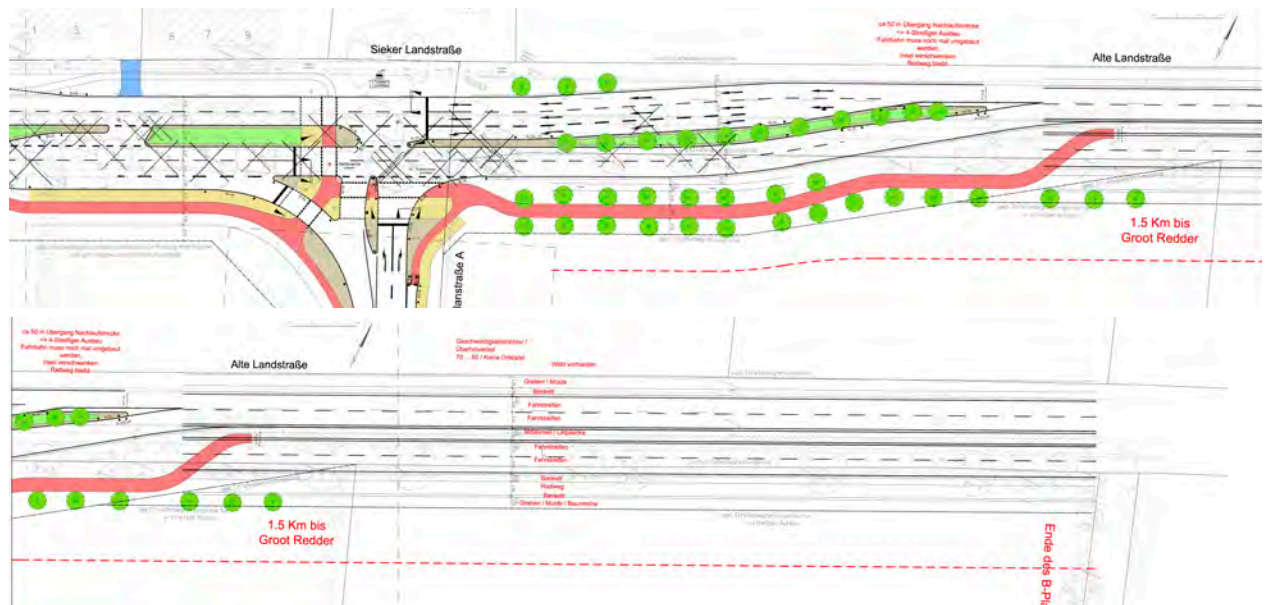


Abb. 6: Geplanter Ausbau Kreuzungsbereich L 222 / neue Gewerbeerschließung und möglicher 4-Streifiger Ausbau der L 222, wfw nord consult, Hamburg 02.08.2017.

Im Süden des Plangebiets werden für den geplanten Ausbau des Knotenpunktes an der Hauptstraße (K 107) als Kreisverkehr die erforderlichen Flächen als öffentliche Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert (vgl. Abb. 7). Auch hier ersetzt das B-Plan-Verfahren ein Planfeststellungsverfahren.

#### 4.4.3 Fahr- und Leitungsrechte

Von der Planstraße C wird nach Süden zu den Maßnahmenflächen im GE 3 ein 7,5 m breites Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers festgesetzt, da in diesem Bereich ein offener Graben für die Oberflächenentwässerung erforderlich ist.

#### 4.4.4 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Zur Attraktivierung der Freiflächen innerhalb des Gewerbegebiets sind Stellplätze nur unter den Gebäuden oder in Tiefgaragen unterzubringen. Abweichend können jedoch von der Gesamtstellplatzzahl 20 % oberirdisch angeordnet werden, um Stellplätze für Besucher zu schaffen.



Abb. 7: Geplanter Ausbau Kreuzungsbereich K 107 / Planstraße A, wfw nord consult, Hamburg 23.05.2017.

## 4.5 Grünordnung, Natur und Landschaft

Zur Berücksichtigung der naturräumlichen und grünordnerischen Belange werden zu dem Bebauungsplan Nr. 16 landschaftsplanerische und biologische Fachplanungen zum Entwurf erarbeitet. Für den Umweltbericht wird im Vorentwurf zunächst der Untersuchungsrahmen dargestellt (vgl. Kapitel 5). Die grünordnerischen Zielsetzungen sind der Schutz der vorhandenen Knicks und die Integration dieser als prägende Grünelemente in die Struktur des Gewerbegebiets sowie die attraktive Gestaltung der Gewerbeflächen und des Straßenraums u.a. durch entsprechende grüngestalterische Festsetzungen. Zudem sind die Grüngestaltung der Ränder als Übergang zur Landschaft sowie der Aufbau der Landschaftsentwicklung der „Großen Heide“ angrenzend an das Plangebiet (anteilig als Ausgleichsmaßnahmen) grünordnerische Zielsetzungen der Planung.

### 4.5.1 Grünordnerische Festsetzungen

#### Grünflächen

Zur Einbindung der gewerblichen Bauflächen in die umgebende Landschaft sowie zum nachhaltigen Schutz der entlang der Geltungsbereichsgrenze im Osten und Süden vorhandenen gesetzlich geschützten Knickstrukturen werden private Grünflächen mit einer Breite von 20 m und der Zweckbestimmung Knickschutz festgesetzt, in die ggf. eine Wegeführung in Abhängigkeit von den Flächenbedarfen der Regenrückhaltung integriert werden kann. Innerhalb der privaten Grünflächen entlang der südlichen Geltungsbereichs ist zudem die Unterbringung von naturnahen Regenrückhalteflächen vorgesehen und mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung festgesetzt.

Zudem ist zur Eingrünung des Gewerbegebiets zur Landschaft innerhalb der privaten Grünflächen, die sich am Ost- und Südrand des Gewerbegebiets befinden, entlang der Baugrundstücksgrenzen je angefangene 20 m Grundstücksfront mindestens ein Baum zu pflanzen.

Mittig im Plangebiet endet die von Osten kommende Wegeführung des Lütten Damms. Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 16 wird daher eine öffentliche Grünfläche zur Fortführung des Lütten Damms bis an die westliche Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, wo sie an das Wegenetz des benachbarten Victoria Parks und Merkur Parks anschließt. Die Wegeverbindung wird durch die Anlage von beidseitigen Knicks zu einem landschaftstypischen Redder aufgewertet und sichert die Durchgängigkeit des Gewerbegebiets für die Öffentlichkeit, unabhängig von den Verkehrsstraßen.

Die geführten Geh- und Fahrwege innerhalb der Grünflächen sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzurichten, um die Versiegelung zu minimieren.

### **Gehölzpflanzungen und Vegetationsflächen**

Zur Durchgrünung und zur Attraktivierung des Gewerbegebiets sind die gemäß § 19 (4) BauNVO unversiegelten Flächen der Baugrundstücke zu begrünen. Zudem sind davon mindestens 40 % mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Wenn auf den Gewerbegrundstücken bereits Knicks und/oder Knickschutzstreifen vorhanden sind, können diese auf die zu begrünenden Flächen angerechnet werden. Je 300 m<sup>2</sup> der verbleibenden zu begrünenden Flächen (abzüglich der ggf. vorhandenen Knicks und/oder Knickschutzstreifen) ist zudem mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen.

Zur Aufwertung des Erscheinungsbildes des Gewerbegebiets ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze / Baulinie (Vorzone) gärtnerisch zu gestalten. Sollten in diesem Bereich ein Knick und/oder Knickschutzstreifen vorhanden sein, gilt die Festsetzung nicht. Dies betrifft z.B. das GE 2.

Zur Vermeidung von monotonen Stellplatzanlagen auf den privaten Grundstücken sind die Stellplätze grundsätzlich unter den Gebäuden oder in Tiefgaragen unterzubringen. 20 % der Stellplätze können jedoch oberirdisch angeordnet werden. Bei diesen ist zur Begrünung je angefangene 6 Stellplätze ein Baum auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

Zur Gestaltung und Begrünung des Straßenraums sind entlang der Planstraße je angefangene 100 m Straßenlänge beidseitig insgesamt mindestens 7 Straßenbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Zudem sind zum Erhalt und der Wiederherstellung der Straßenraumbegrünung entlang der bestehenden Straßen (Alte Landstraße und Hauptstraße) im öffentlichen Straßenraum mit einem Regelabstand von 15,0 m standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Zur Sicherstellung der Baumpflanzungen werden Festsetzungen zu Pflanzqualitäten, zur Herstellung von Standortbedingungen, Ersatzpflanzungen etc. getroffen.

### **Einfriedung**

Des weiteren dient der Eingrünung und Gestaltung des Straßenraums die Festsetzung, dass als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich Hecken bis zu 1,0 m Höhe zulässig sind. Davon ausgenommen sind die Bereiche, in denen zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche bereits ein Knick oder Knickschutzstreifen liegt. Innerhalb der Knicks und Knickschutzstreifen sind Einfriedungen zur Schonung der geschützten Knicks unzulässig. Wenn Sicherheitsrelevante Aspekte oder Auflagen zur Betriebsgenehmigung eine Absicherung des Grundstücks durch z. B. eine Einzäunung fordern, kann von der Festsetzung abgewichen werden.

Zu Grünflächen hin sind ausschließlich Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken in gleiche Höhe wie der Zaun zulässig, damit soll ebenfalls dem hochwertigen

Erscheinungsbild des Gewerbegebiets und der Eingrünung in die umgebende Landschaft Rechnung getragen werden.

### **Knicks**

Entsprechend des städtebaulichen Konzepts soll der Lütten Damm als öffentliche Wegeverbindung durch das Plangebiet geführt werden. Daher ist zur Herstellung des Redders als Verlängerung des Lütten Damms die beidseitige Herstellung und Bepflanzung von Knickwällen festgesetzt. Infolge der Lage innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind die Knicks vor baulichen Entwicklungen geschützt und dienen als innerörtliche Verbundachse für die siedlungsbezogene heimische Tierwelt. Sie sind zudem anteilig als Knickersatz für unvermeidbare Knickverluste zu werten.

Zur Umsetzung des Ziels, die vorhandenen Knicks als prägende Grünelemente in die Struktur des Gewerbeparks zu integrieren, werden die im Gewerbegebiet liegenden Knicks zum Erhalt festgesetzt und durch 20 m breite Knickschutzstreifen gesichert. Im GE 2 wird die schmale Dreiecksfläche westlich des vorhandenen Knicks/Knickschutzstreifens bis zur Verkehrsfläche ebenfalls als Knickschutzstreifen festgesetzt, damit keine „Restflächen“ entstehen. Der Knickschutzstreifen am westlichen Plangebietsrand (GE 3 und 4) schützt den Grenznick und setzt sich im angrenzenden B-Plan 131 auf Hamburger Gebiet entsprechend fort.

Östlich der Planstraße C sind zur Erschließung des GE 2 zwei Knickdurchbrüche zulässig. Aufgrund der Angebotsplanung der Gewerbeflächen und der entsprechend erforderlichen Flexibilität sind die Knickdurchbrüche ausnahmsweise verschiebbar.

### **Dach- und Tiefgaragenbegrünung**

Zur Begrünung des baulich intensiv ausgenutzten Plangebiets und Verbesserung der klein-klimatischen Bedingungen sind mindestens 50 % der Dachflächen von den einzelnen Gebäuden sowie nicht überbaute oder befestigte Flächen von Tiefgaragen extensiv zu begrünen. Artenschutz

Auf der Grundlage der 2016 durchgeführten faunistischen Untersuchungen und Potenzialabschätzung zu den relevanten Tiergruppen wird eine artenschutzrechtliche Konfliktanalyse hinsichtlich der Bestimmungen des § 44 BNatSchG durchgeführt. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden in der weiteren Bearbeitung aufgezeigt.

Es ist absehbar, dass es zu zeitlichen Einschränkungen bei den unvermeidbaren Gehölzbeseitigungen, Baufeldräumungen etc. kommen wird. In Kenntnis der Untersuchungsergebnisse zeichnen sich derzeit keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse für den Vollzug des B-Plans ab.

*Zum Entwurf werden die Ergebnisse zu den Untersuchungen zum Artenschutz ergänzt.*

## **4.5.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz / Kompensation**

Der Bebauungsplan bereitet durch die erstmalige Überbauung auf baulich bisher nicht genutzten Flächen durch Gebäude und Verkehrsanlagen sowie die Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen einen naturschutzrechtlichen Eingriff in Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild und Arten/ Lebensgemeinschaften vor. In Abhängigkeit der faunistischen Untersuchungen treten artenschutzrechtliche Kompensationserfordernisse hinzu. Die Eingriffe werden zum Entwurf des Bebauungsplanes bilanziert

und ein entsprechender Ausgleich/Ersatz festgesetzt.

Da die Flächen im Geltungsbereich vornehmlich gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben sollen, wird der Ausgleich sowohl für die Bodeneingriffe als auch für die Knickverluste und -beeinträchtigungen überwiegend planextern zu erbringen sein.

*Weitere Maßnahmen sowie die Festsetzungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen zum Entwurf.*

## 4.6 Emissionen und Immissionen

### 4.6.1 Schutz vor luftverunreinigenden Stoffen

Zum Schutz vor luftverunreinigenden Stoffen und aus Klimaschutzgründen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass gemäß § 9 (1) 23 BauGB die Neubebauung an ein Fernwärmenetz anzuschließen ist. Alternativ ist die Versorgung durch sonstige regenerative Energien zulässig. Durch den vorgeschriebenen Anschlusszwang an die Wärmeversorgung der MVA, der über privatrechtliche Verträge zu regeln ist, wird sichergestellt, dass in dem durch die MVA vorbelasteten Gebiet keine weitere Emission von luftverunreinigenden Stoffen stattfindet. Neben den ökologischen Gründen ist auch aus volkswirtschaftlicher Sicht ein Anschluss sinnvoll, um ohnehin vorhandene Abwärme aus der thermischen Verwertung zu nutzen.

### 4.6.2 Lärmschutz

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Lärmgutachten<sup>3</sup> erstellt (vgl. Anlage 2).

*Das Gutachten wird zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss aufgrund der aktuellen Verkehrsprognosen nach den Anpassungen in der Funktions- und Vorhabenplanung noch aktualisiert. Die Gemeinde bittet um Anregungen zur grundsätzlichen Begutachtung und Festsetzungssystematik.*

Durch die geplanten Gewerbeflächen der Bebauungspläne (B-Plan Nr. 16, Gemeinde Stapelfeld und B-Plan Rahlstedt 131, FHH Bezirk Wandsbek) werden größtenteils Zusatzbelastungen hervorgerufen, welche die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB unterschreiten. Die geplanten Gewerbegebiete führen somit zu keinen Konflikten im Sinne der TA Lärm.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 befindet sich im Einflussbereich der angrenzenden Straßen. Der zukünftig zu erwartenden Mehrverkehr auf den Straßen führt an der Bestandsbebauung zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um maximal 2 dB. Hierdurch sind im Sinne der TA Lärm somit keine Maßnahmen zum Schallschutz notwendig.

An der Bestandsbebauung Sieker Landstraße 130, Alte Landstraße 1, 13 und 13A wird jedoch die im Bestand schon überschrittene Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts um 1 dB erhöht. Hier ist für den geplanten Knotenpunkt bzw. die geplante Zufahrt an der Sieker Landstraße bzw. Alten Landstraße somit eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV gegeben. Dies bedeutet, dass es für die Betroffenen durch den Knotenpunkt bzw. die Zufahrt des Victoria Parks an der Sieker Landstraße bzw. Alten Landstraße zu Ansprüchen auf Schallschutzmaßnahmen „dem Grunde nach“ kommt. Die genaue An-

<sup>3</sup> Schalltechnische Untersuchung zum interkommunalen Gewerbegebiet: Bebauungsplan Minerva Park (Stapelfeld, Kreis Stormarn S-H) in Schleswig-Holstein Lärmkontor, Hamburg 12.08.2016

spruchssituation und die Abwägung aktiver gegen passiver schallschutzmaßnahmen wird im weiteren Verfahren detailliert.

Die Ergebnisse der Berechnungen zu den Verkehrslärmeinwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete tags und nachts großflächig eingehalten werden. Der Bebauungsplan ist ausschließlich im Nahbereich der Straßen kritisch durch den Verkehr belastet. Entlang der jeweiligen Straßen werden die Orientierungswerte in Abständen, ausgehend von der Straßenmitte der jeweiligen Straße, von 10-80 m überschritten. Entlang der Hauptverkehrsstraßen wird innerhalb eines Abstandes von 10-40 m die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten.

Unter Berücksichtigung der durch den Verkehrslärm sowohl in der Tag- als auch in der Nachtzeit teilweise verursachten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sind zudem Festsetzungen zum Lärmschutz notwendig, um einen erforderlichen Geräuschimmissionsschutz zu gewährleisten. Für betroffene Schlafräume in Betriebsleiterwohnungen sollten zusätzlich zur ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Zum Schutz gegen Außenlärm werden in der DIN 4109 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ werden Lärmpegelbereichen zugeordnet. Diese bestimmen die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm. Die Ausweisung von Lärmpegelbereichen erfolgt gemäß DIN 4109 anhand des maßgeblichen Außenlärmpegels. Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden aus den nächtlichen Beurteilungspegeln für Verkehrslärm mit einem Zuschlag von 10 dB in energetischer Addition mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm für GE (65 dB(A)) sowie zudem mit einem Zuschlag von 3 dB(A) versehen.

Gemäß der DIN 4109 gelten für Außenbauteile, die aus mehreren Teilflächen bestehen (Wand, Fenster, Türen, etc.), die in Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß erf.  $R'_{w,res}$ .

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. $R'_{w,res}$	
		für Aufenthaltsräume in Wohnungen	für Büroräume * und ähnliches
II	56 bis 60 dB(A)	30 dB	30 dB
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB
VI	76 bis 80 dB(A)	50 dB	45 dB
VII	> 80 dB(A)	**	50 dB

\* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

\*\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die in Tabelle 1 aufgeführten erforderlichen Schalldämmmaße gelten für das gesamte Außenbauteil, das heißt für die Kombination aus Fenstern, Türen, Wand und ggf. nach außen führenden Belüftungseinrichtungen. Die genannten Anforderungen verstehen sich in Abhängigkeit der Raumgrößen zuzüglich der Korrekturwerte gemäß DIN 4109.

In der Gewerbegebietsfläche ergeben sich relevante Lärmpegelbereiche von IV bis VII. Für die bei Beurteilungspegeln von über 65 dB(A) tags betroffenen potentiellen Aufenthaltsräume sind Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Es könnten z.B. bei einer als geschlossen geplanten Bebauung an den Straßen ausgerichtete Baugrenzen mit einer Markierung für eine Festsetzung versehen werden.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gegenüber dem Verkehrslärm, werden Lärmpegelbereiche festgesetzte und diesem Zusammenhang Aussagen zur Anordnung der Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten bzw. zu passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 getroffen.

#### 4.7 Gestaltung

Um die Zielsetzung zu erreichen, ein Gewerbegebiet mit attraktivem Gesamteindruck und hohem Wiedererkennungswert sowie einer städtebaulichen Einheitlichkeit mit individueller Gestaltungs- und Nutzungsvielfalt zu entwickeln, sollen neben den Festsetzungen zur Baustruktur und Grünordnung gestalterische Festsetzung getroffen werden.

*Diese werden ggf. zum Entwurf ergänzt.*

#### 4.8 Ver- und Entsorgung

##### **Wasserversorgung / Grundwasser**

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Unternehmen Hamburg Wasser.

##### **Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser von den Baugrundstücken wird in Schmutzwassersielen geleitet und dem vorhandenen Sielsystem zugeführt.

Das Plangebiet wird voraussichtlich interkommunal an das vorhandene Entwässerungsnetz der HSE, Hamburg angeschlossen. Eine entsprechende Vereinbarung wird getroffen.

##### **Oberflächenentwässerung**

Entsprechend des Funktionskonzepts ist für die Oberflächenentwässerung ein naturnahes interkommunales Konzept vorgesehen (vgl. Abb. 2) Das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsflächen ist straßenbegleitenden Gräben zuzuführen. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen einschließlich der Dachflächen ist ebenfalls oberflächlich über Mulden und Gräben in das offene Entwässerungssystem einzuleiten.

Die Gräben sollen so ausgebildet werden, dass das Wasser abschnittsweise zurückgehalten wird. Zusätzlich sind Rückhaltebecken naturnah herzustellen, die das Wasser zwischenspeichern. In den Gräben und den Rückhaltebecken kann das Wasser verdunsten und so einen positiven Einfluss auf das Kleinklima ausüben. Die Rückhaltung wird in den niedrigeren Bereichen am Südrand angeordnet.

Aufgrund des naturnahen Konzeptes sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Staunässe führen, unzulässig.

Als Vorflut ist der Graben 3.1.1 vorgesehen, welcher sich unmittelbar südlich der Stapelfelder Straße am Übergang zur K 107 befindet. Der Graben verläuft in südlicher Richtung, teilweise auf Hamburger und teilweise auf Schleswig-Holsteiner Gebiet und mündet schließlich

ca. 700 m südlich der Stapelfelder Straße in den Stapelfelder Graben und schließlich in die Stellau.

Im Bereich von Straßenquerungen werden die Gräben verrohrt. An der Sieker Landstraße und der Stapelfelder Straße werden Straßenentwässerungsanlagen in Form von Verrohrungen erforderlich, die das Oberflächenwasser sammeln und zum Graben bzw. zum Becken leiten. Abhängig vom Verschmutzungsgrad wird eine Regenwasserbehandlungsanlage notwendig.

Zur Ermittlung der zulässigen Einleitmenge wurde von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn eine Gewässeruntersuchung gemäß dem Merkblatt M2 des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein gefordert. Das Merkblatt M2 regelt die Überprüfung der hydraulischen Auswirkungen von Regenwassereinleitungen in Fließgewässer.

Im Ergebnis der M2 Untersuchung<sup>4</sup> (vgl. Anlage 5) wurde festgestellt, dass für den Graben 3.1.1 eine maximale errechnete Einleitmenge von 17 l/s zur Verfügung steht. Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn ist für weitere zusätzliche Einleitstellen eine Reserve von rund 7 l/s zu berücksichtigen. Daher kann für die Gewerbeerschließung Einleitmenge von 10 l/s in den Graben 3.1.1 in Aussicht gestellt werden.

Alternativ regt der Kreis Stormarn - Fachbereich Bau, Umwelt und Verkehr – an, das Regenklärbecken (RKB) an den Erschließer zu übergeben und eine gemeinsame Einleitstelle und Rückhaltung zu bilden. Hierbei wird das RKB einschließlich des zugehörigen Grundstücks an den Erschließer übertragen. Dies erfolgt unter der Maßgabe, dass dieser eine dem Stand der Technik entsprechende Behandlung und Rückhaltung des Oberflächenwassers aus der K107 bereitstellt und die Wartung und Unterhaltung der Anlage sicherstellt. Die verkapitalisierten Ablösekosten für den Betrieb des RKB werden dabei an den Erschließer vergütet. Die Entscheidung hierüber und die formalen Voraussetzungen sind im Weiteren abzustimmen.

Für den Stapelfelder Graben steht eine maximale errechnete Einleitmenge von 335 l/s zur Verfügung. Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Stormarn ist für weitere zusätzliche Einleitstellen eine Reserve zu berücksichtigen. Daher kann für die Gewerbeerschließung Victoria Park unter Berücksichtigung der o. g. Einleitmenge im Gewässer 3.1.1 eine Einleitmenge von 270 l/s im Stapelfelder Graben in Aussicht gestellt werden.

*Im Weiteren wird das Wasser auf Hamburger Gebiet in die Stellau fließen. Die zulässige Einleitmenge in die Stellau wird zurzeit mit dem Bezirksamt Wandsbek abgestimmt.*

*Ein vollständiges Oberflächenentwässerungskonzept wird zum Entwurf vorliegen und dessen Hauptaussagen in der Begründung ergänzt.*

### **Telekommunikation**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

### **Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

<sup>4</sup> M2 - Untersuchung Gewässer 3.1.1 / Stapelfelder Graben für das Interkommunale Gewerbegebiet Wandsbek / Stapelfeld, Masuch + Olbrisch Ingenieurgesellschaft mbH, Oststeinbek 10. Juli 2017.



### **Wärmeversorgung**

Die Wärmeversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Nahwärmenetz der Müllverbrennungsanlage (MVA). Durch einen Anschluss- und Benutzungszwang wird sichergestellt, dass dieses Nahwärmeangebot auch von allen sich ansiedelnden Betrieben genutzt wird.

### **Müllbeseitigung und Wertstoffsammlung**

Die Durchführung der Abfallbeseitigung erfolgt voraussichtlich interkommunale durch die FHH. Eine entsprechende Vereinbarung ist zu treffen.

### **Brandschutz**

Für die verbindliche Bauleitplanung wird darauf hingewiesen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup> pro Stunde gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 bereitzustellen sein wird. Für Gebäude mit Brandabschnittflächen größer als 4.000 m<sup>2</sup> ohne selbsttätige Feuerlöschanlage ist gem. der Industriebau-Richtlinie ein Bedarf von 192 m<sup>3</sup> bereitzustellen. Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Regelungen der Landesbauordnung ( LBO § 5 ) und der DIN 14090 genügen.

Die entsprechenden Zuwegungen und Flächen sind auf dem Grundstück als solche kenntlich zu machen.

Eine interkommunale Sicherstellung bei Feuerwehreinsätzen wird angestrebt. Im weiteren Verfahren findet eine Abstimmung mit der FFW Stapelfeld und der Feuerwehr Hamburg statt.

## **4.9 Hinweis zu Denkmalschutz / Kampfmittel / Altlasten**

### **Denkmalschutz**

Denkmalgeschützte Gebäude liegen im Plangebiet nicht vor. Nördlich des Plangebiets auf Hamburger Seite an der Sieker Landstraße 119 sind Denkmäler vorhanden (Sieker Landstraße 119, Herrenhaus Höltigbaum (Gutshaus / 1891/ 1892), Teil des Ensembles Sieker Landstraße 119, Landhaus mit Garten). Zudem befinden sich nördlich des Plangebiets am Neuen Höltigbaum Reste einer ehemaligen Salzstraße.

Ein **Teil der überplanten Fläche** befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet (vgl. Abb. 8). Bei diesem Bereich der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

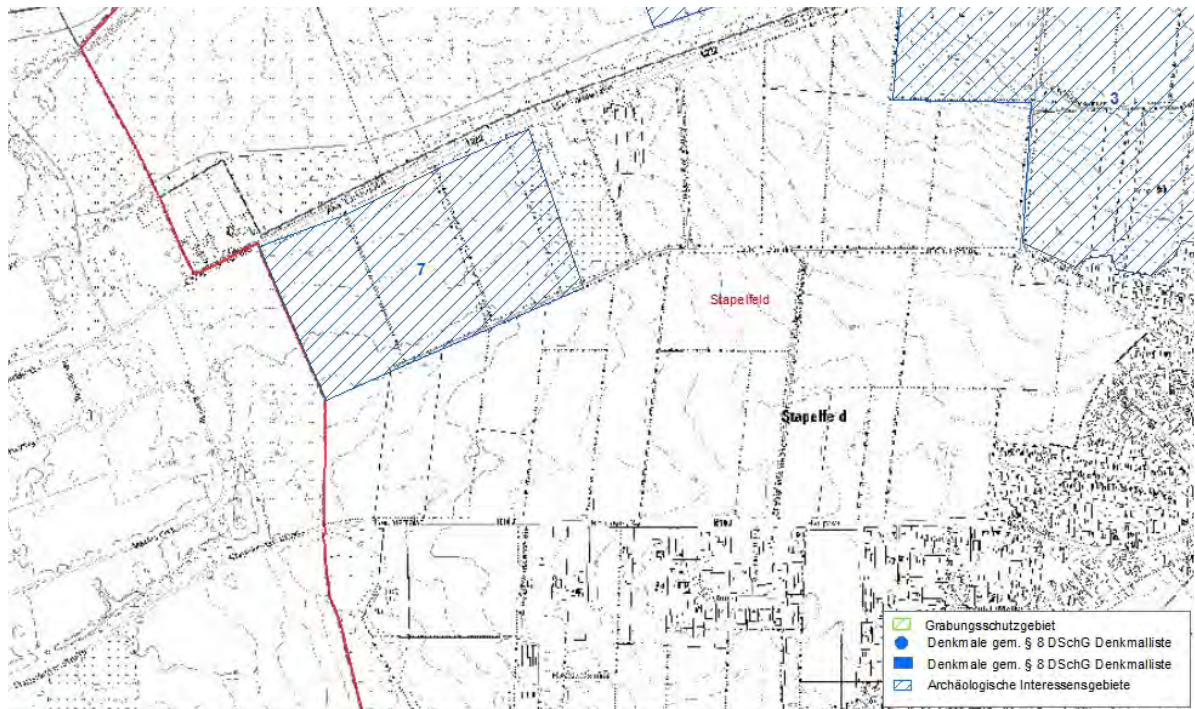


Abb. 8: Archäologisches Interessensgebiet, Archäologisches Landesamt, Schleswig 04.08.2016

Für den **nördlichen Teil des Geltungsbereichs** wurde eine flächenübergreifende archäologische Voruntersuchung vom 31.07. – 01.08.2017 vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein ohne Nachweis von erhaltenen archäologischen Befunden durchgeführt. Seitens des Archäologischen Landesamtes bestehen keine Bedenken bezüglich der Planumsetzung.

### Kampfmittel

Die Gemeinde Stapelfeld liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes daher keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

### Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind bisher nicht bekannt.

## 4.10 Flächenangaben

	Fläche in ha
Gewerbegebiete ohne Maßnahmenflächen	12,6
Flächen für Maßnahmen „Knickschutz“ innerhalb der Gewerbegebiete	0,3
<b>Nettobauland Gewerbegebiete</b>	<b>12,9</b>
Private Grünflächen + Flächen für Maßnahmen	1,7
Öffentliche Grünflächen + Flächen für Maßnahmen	0,7
Öffentliche Verkehrsflächen	2,6
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>17,9</b>

## 5 Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung

Mit dem Verfahren zur Aufstellung des B-Plans 16 wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Der Untersuchungsrahmen dient dazu,

- die im Planverfahren zu untersuchenden Fragestellungen abzustimmen,
- die bereits vorliegenden Umweltinformationen zusammenzutragen
- und zusätzliche Untersuchungsbedarfe zu benennen.

### **Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Die überplanten Flächen haben angesichts ihrer ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die Wohnfunktion. Beachtlich sind die nordwestlich angrenzenden Wohnnutzungen nördlich der Sieker Landstraße und eine Wohnsiedlung im Außenbereich im östlichen Anschluss an das Plangebiet.

Für die Erholungsfunktion ist der landwirtschaftliche Weg Lütten Damm von Bedeutung, indem er die knickstrukturierte Kulturlandschaft auch für die Naherholung erschließt, allerdings als Sackgasse.

Vorbelastungen bestehen durch den Verkehrslärm der Hauptverkehrsstraßen (L 222 und K 107) sowie den Gewerbelärm aus dem weiter westlich liegenden Merkur Park.

Verkehrs- und nutzungsbedingt wird es zu einer erhöhten Lärmbelastung sowie einer Erhöhung der Luftschadstoffe kommen.

**Untersuchungsbedarfe:** *Lärmtechnische Untersuchung*

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt**

Für den Gesamtbereich des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes und somit für den Geltungsbereich liegt eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung vor (August 2016).

Das Plangebiet wird von Ackerflächen mit parzellen- oder straßen-/wegebegleitenden typischen Knicks eingenommen. Die Knicks sind gesetzlich geschützt. Die Flächen südlich des Wirtschaftswegs Lütten Damm sind Bestandteil des *Landschaftsschutzgebietes Stapelfeld*. Nach Westen und Südwesten schließt das *LSG Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt* an. Nördlich der L 222 sind die renaturierten wertvollen Areale des Höltigbaums unter Naturschutz gemäß § 23 BNatSchG gestellt. Gleichzeitig ist das Gebiet länderübergreifend als FFH-Gebiet (DE 2327-301/302 *Kammolchgebiet Höltigbaum/Stellmoor*) gemeldet.

Somit steht nur der nördliche Teil des Plangeltungsbereiches (nördlich Lütten Damm) nicht unter Flächenschutz.

Aufgrund der Habitatstrukturen und vorliegender Hinweise auf Vorkommen von auch streng geschützten Tierarten hat das Plangebiet eine Relevanz für Brutvögel, Kleinsäuger, Amphibien, Insekten etc.

Mit der Erschließung und Bebauung zu gewerblichen Zwecken geht im Zusammenhang mit den geplanten Gewerbeflächen auf Hamburger Seite ein großes Stück der knickstrukturierten Kulturlandschaft verloren. Unvermeidbare Verluste und erhebliche Beeinträchtigungen betreffen insbesondere den Knickbestand. Zudem ist anteilig der Landschaftsschutz aufzuheben, die Belange des Biotopverbunds, der faunistischen Lebensräume, der Bestimmungen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG und des benachbarten FFH-Gebietes sind zu prü-

fen.

Der überwiegende Teil der Kompensationsmaßnahmen wird außerhalb des Plangebietes nachzuweisen sein.

**Untersuchungsbedarfe:** *faunistische Untersuchungen (in 2016 gemeinde-/länderübergreifend durchgeführt): Brutvögel, Amphibien, Haselmaus, Fledermäuse; grünordnerischer Fachbeitrag zum B-Plan einschl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, artenschutzrechtliche Prüfung; FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Ausgleichsflächenkonzept (alles in Bearbeitung)*

### **Schutzgut Boden**

Nach Aktenlage handelt es sich bei den Böden um Braunerden, Podsole und Gleye aus weichselzeitlichen Schmelzwassersanden. Aus Boden- und Naturschutzsicht zählen die Böden damit zu den weit verbreiteten, regionaltypischen und unempfindlichen. Baugrunderkundungen wurden bereits durchgeführt. Hinweise auf Altablagerungen liegen bislang nicht vor. Das Vorhandensein von Kampfmitteln (Zufallsfunde von Munition) aus dem Zweiten Weltkrieg kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Mit der vorgesehenen Ausweisung von gewerblichen Flächen geht eine erhebliche Versiegelung bislang landwirtschaftlich genutzter Böden einher.

**Untersuchungsbedarf:** *Bodenuntersuchungen (2016 durchgeführt)*

### **Schutzgut Wasser**

Entsprechend der geologischen Situation und der Reliefeigenarten ist die Oberflächenentwässerung der Landschaft insgesamt nach Süden und im Weiteren auf den *Stapelfelder Graben* mit Vorflut in die *Stellau* ausgerichtet. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet mit Ausnahme von Knickseitengräben nicht. Der dem Stapelfelder Graben zuführende Graben 3.1.1. ist im Plangeltungsbereich verrohrt.

Nach den Darstellungen in übergeordneten Planwerken kann von grundwasserfernen Standorten ausgegangen werden. Im Rahmen der Baugrunderkundungen wurden GW-Stände von 1,1 bis 3,0 m unter Gelände angetroffen. Angesichts der Bodentypen ist außerdem stellenweise mit Staunässe zu rechnen, was die Grundwasserneubildung und Versickerungsfähigkeit einschränkt.

Besondere Schutzansprüche bestehen für das Grundwasser weder auf schleswig-holsteinischem noch auf Hamburger Gebiet.

Versiegelungsbedingt wird es zu erheblichen Steigerungen des Oberflächenabflusses zu Lasten der Grundwasserneubildung kommen. Es ist geplant, den Oberflächenabfluss in naturnahen Gräben und Rückhaltebecken zurück zu halten und verzögert an die Vorflut abzugeben. Eine Versickerung wesentlicher Wassermengen ist nicht möglich.

**Untersuchungsbedarfe:** *Bodengutachten (2016 durchgeführt), Entwässerungskonzept (in Bearbeitung)*

### **Schutzgut Klima / Luft**

Im Gegensatz zu den großflächig gewerblich genutzten Siedlungsräumen auf Hamburger Gebiet mit bioklimatischer Belastung zählen die unbebauten knickstrukturierten Landschaftsbereiche der geplanten Erweiterungsflächen infolge ihrer Kaltluftentstehung, des Luftaustauschs etc. zu den ausgleichswirksamen Flächen mit entsprechender mittlerer bis hoher klimaökologischer Bedeutung.

Die mit der Nutzungsänderung (gemeindeübergreifend) eintretenden hohen Versiegelungsgrade werden sich belastend für das Kleinklima auswirken. Erhebliche Auswirkungen auf übergeordnete klimatische Funktionen sind nicht zu erwarten.

**Untersuchungsbedarf:** *Klimagutachten: Untersuchung der klimaökologischen Auswirkungen beider B-Pläne (Juli 2017) (vgl. Anlage)*

### **Schutzgut Landschaft**

Das Landschafts- und Ortsbild des Änderungsbereiches wird durch die landschaftstypischen Knicks entlang der Wege und Parzellengrenzen geprägt. Der Wechsel aus Knicks, Äckern und Weiden vermittelt eine typische Kulturlandschaft im Stadtrandbereich. Auch die Hauptverkehrsstraßen im Norden und Süden des Plangebietes sind überwiegend knickgesäumt und dadurch gut in das Ortsbild eingebunden. Die landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft ist für Spaziergänger durch die Wirtschaftswege teilweise erschlossen, allerdings nicht durchgängig.

Aufgrund der Großflächigkeit des interkommunalen Gebietes und der Nutzungsart Gewerbe kommt es zu erheblichen Veränderungen für das Schutzgut Landschaft. Die prägenden Knickstrukturen und Baumreihen sollen jedoch weitgehend erhalten und integriert werden. Besondere Anforderungen sind an die zukünftigen Siedlungsränder zu stellen, welche den endgültigen Siedlungsabschluss bilden werden.

**kein weiterer Untersuchungsbedarf** (Abarbeitung der Belange im Grünordnerischen Fachbeitrag)

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Der nördliche Teil des Plangebiets ist Teil eines großräumigen archäologischen Interessensgebietes, in dem Kulturdenkmal vorkommen können.

**Untersuchungsbedarf:** *flächenübergreifende archäologische Voruntersuchung hat bereits ohne Befunde stattgefunden (vgl. Kapitel 4.9)*

### **Zusammenfassung der notwendigen Untersuchungsbedarfe**

Für die Umweltprüfung zum B-Plan 16 der Gemeinde Stapelfeld werden die im Rahmen des parallel aufgestellten B-Plans Rahlstedt 131 durchgeführten bzw. übergreifenden Untersuchungen und Gutachten ebenfalls herangezogen.

Demnach besteht Untersuchungsbedarf zu folgenden Fragestellungen:

- **Schalltechnische Untersuchung** (bereits bearbeitet, zum Entwurf zu aktualisieren)
  - Auswirkungen möglichen Gewerbelärms auf die Wohnnachbarschaft (Immissionsorte)
  - Auswirkungen des B-planinduzierten Verkehrslärms auf die Wohnnachbarschaft (Immissionsorte)
  - Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Nutzungen im Gewerbegebiet
  - Lärmtechnische Beurteilung des Knotenausbaus an der L222
- **Boden- und Baugrundgutachten** (bereits bearbeitet)
- **Oberflächenwasserkonzept** (in Bearbeitung)
  - Untersuchung der vorhandenen Böden, u.a. Schichtenwasser, Grundwasser, Durchlässigkeit

- Klärung der Vorflut für das Gebiet der Gewerbeerschließung, der erlaubten einzuleitenden Mengen und der Übergabepunkte
- Klärung der notwendigen Reinigung des Oberflächenwassers von den Verkehrsflächen
- **Klimaökologisches Gutachten** (vgl. Anlage)
- **Biotopkartierung** (bereits bearbeitet)
  - flächendeckende und parzellenscharfe Biotopkartierung mit Überprüfung des gesetzlichen Biotopstatus
- **faunistische Untersuchungen** (bereits bearbeitet)
  - Brutvögel, Amphibien, Haselmaus, Fledermäuse
- **Artenschutzfachbeitrag** (in Bearbeitung)
- **FFH-Verträglichkeitsvorprüfung** (in Bearbeitung)
  - bzgl. FFH-Gebiet Nr. 2327-301/302 Kammolchgebiet Höltigbaum/Stellmoor
- **grünordnerischer Fachbeitrag** (in Bearbeitung)
  - einschl. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach den einschlägigen Vorschriften
- **Entwicklungskonzept Große Heide** (in Bearbeitung)
- **Archäologische Voruntersuchung** (bereits erfolgt)

## Bodenordnung und Kosten

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

Kosten durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Gemeinde nicht. Sie werden durch den Vorhabenträger übernommen.

---

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Stapelfeld am ..... gebilligt.

Stapelfeld, den .....

.....

Bürgermeister