

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung

Stand: 18. Juni 2018

Verordnung
über den Bebauungsplan Rahlstedt 131
Vom XX.XX.XXXX

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 1 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 17, 27), sowie § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 503, 531) wird verordnet:

§ 1

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

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2317, Ostgrenzen der Flurstücke 1249 und 2320 – Stapelfelder Straße – Westgrenze des Flurstücks 1138, über das Flurstück und Nordgrenze des Flurstücks 1585, Nordgrenze des Flurstücks 1138, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1143, Ostgrenze des Flurstücks 1251 – über die Stapelfelder Straße – Ostgrenzen der Flurstücke 1250 und 118 - Ostgrenze des Flurstücks 128 (Weg Bachstücken) - Ost- und Südostgrenze des Flurstücks 129, Südostgrenze des Flurstücks 1344, über das Flurstück 131 (über das Gewässer Stapelfelder Graben), Ost- Südost- und Südgrenze des Flurstücks 1343, Nordgrenze des Flurstücks 131 (über das Gewässer Stapelfelder Graben), Westgrenze des Flurstücks 1344, Südostgrenze des Flurstücks 132, Nordostgrenze des Flurstücks 134-, Nordost- Südost- Ost- Südwest- Ost- Südwest- und Ostgrenzen des Flurstücks 1395 (über das Gewässer und linkes Ufer des Stapelfelder Graben) Südgrenze des Flurstücks 1395 (linkes Ufer des Gewässers Stellau), Südgrenze und über das Flurstück 1394 (linkes Ufer und über das Gewässer Stellau), Westgrenzen der Flurstücke 1339, 1013 und 1338 - Südost- und Westgrenze des Flurstücks 128 (Weg Bachstücken) - Westgrenze des Flurstücks 149- Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 150 (Weg Großlohe) - Nordgrenze des Flurstücks 2179 – über die Stapelfelder Straße – Westgrenze des Flurstücks 1249, West- Süd- und Westgrenzen des Flurstücks 2317 der Gemarkung Neu-Rahlstedt

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
 1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
 2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
 3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Gewerbegebieten sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie Lackierereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe.
2. In den Gewerbegebieten sind Logistikbetriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen und Tankstellen unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.
3. In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
4. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf). Der Werksverkauf ist auf maximal 10 vom Hundert der Grundfläche, höchstens jedoch auf 250 m² Grundfläche zulässig.
5. Abweichend von Nummer 4 sind auf den mit „(1)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete Versandhandelsbetriebe und auf den mit „(2)“ bezeichneten Flächen Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen handeln, zulässig.
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausschließlich in den mit „(3)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete zulässig.

7. In den Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Absatz 5 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773) bilden, oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären, in dem gefährliche Stoffe nach § 1 in Verbindung mit Anhang I der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert am 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) vorhanden sind, die den Abstandsklassen I, II, III und IV nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18 vom November 2010): „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ zugeordnet werden.
Abstandsklasse I = 200 m
Abstandsklasse II = 500 m
Abstandsklasse III = 900 m
Abstandsklasse IV = 1500 m
Der Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit kann im Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg, eingesehen werden.
8. In den Gewerbegebieten sind offene Lagerplätze unzulässig.
9. In den Gewerbegebieten sind oberhalb der festgesetzten zulässigen Gebäudehöhe auf den Dächern der Gebäude Aufbauten für technische Anlagen bis zu einer Höhe von weiteren 3 m zulässig. Alle Aufbauten für technische Anlagen müssen allseits mindestens 2 m von den Außenwänden des obersten Geschosses zurückliegen. Auf den mit „(5)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete, in denen eine maximale Gebäudehöhe von 20 m festgesetzt ist, ist in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche oberhalb einer Gebäudehöhe von 17,0 m eine Rückstaffelung der Fassade mit einer Tiefe von mindestens 3,5 m vorzusehen.
10. Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind auf die zulässige Grundfläche anzurechnen. Eine Überschreitung der Grundflächen durch diese Anlagen ist nicht zulässig.
11. In den Gewerbegebieten sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.
12. Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen oder als begrünte Retentionsdächer herzustellen. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Terrassen, Flächen zur Belichtung sowie technische Aufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen zugelassen werden.
13. Für Außenwände von Gebäuden auf den mit „(5)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind rot-braune Ziegel zu verwenden. Zur Gliederung der Fassade können auch weitere Materialien und Farben zugelassen werden.
14. In den Gewerbegebieten sind Großwerbetafeln bis zu einer Größe 15 m² nur ausnahmsweise am Eingang der Gewerbegebiete zur Orientierung zulässig. Oberhalb der Traufhöhe von Gebäuden und an technischen Anlagen sind Werbeanlagen unzulässig.
15. Stellplätze sind in den Gewerbegebieten nur in Tiefgaragen, Parkhäusern oder unter Gebäuden zulässig. Die Oberkante von Stellplätzen (Oberkante Boden) unter Gebäuden muss mindestens 1 m unterhalb der Geländeoberfläche liegen. Abweichend von Satz 1 können für 20 vom Hundert der nach der Hamburgischen Bauordnung notwendigen Stellplätze als offene Stellplätze zugelassen werden. Für jeden vierten offenen Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen.

16. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen für befestigte Flächen können zugelassen werden. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrats mindestens 80 cm betragen.
17. Für die Erschließung der Gewerbegebiete können weitere öffentliche Verkehrsflächen erforderlich werden; ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
18. Drainagen und sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise von Staunässe führen, sind unzulässig.
19. Auf den mit „(6)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind gewerbliche Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber werden für diese Bereiche der Gewerbegebiete ausgeschlossen.
20. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichnete Flächen dem allgemeinen Fußgänger- und Radfahrerverkehr als gemeinsamer Geh- und Radweg sowie als Reitweg zur Verfügung gestellt und unterhalten werden.
21. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche dem allgemeinem Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und Unterhalten wird. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Leitungsträger der Ver- und Entsorgungsbetriebe unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung und Unterhaltung von Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
22. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche den Ver- und Entsorgungsbetrieben zur Verfügung gestellt wird. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Ver- und Entsorgungsbetriebe, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung und Unterhaltung von Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
23. Als Einfriedungen an den Straßen sind ausschließlich Hecken bis höchstens 1 m Höhe zulässig. Als Einfriedung zu Grünflächen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken bis höchstens 2 m Höhe zulässig. Die Heckenpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Einfriedungen innerhalb der Knicks und Knickschutzstreifen sind unzulässig. Ausnahmen von Satz 1 und 2 können zugelassen werden.
24. Mindestens 25 vom Hundert der Flächen von Baugrundstücken sind als Vegetationsflächen anzulegen, davon sind 40 vom Hundert mit Sträuchern zu bepflanzen. Vorhandene Knicks und Knickschutzstreifen sind auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 300 m² der Vegetationsfläche ist mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen. Vorhandene Bäume (Überhälter) auf Knickabschnitten des Grundstücks dürfen zu maximal ein Baum auf 30 m Knicklänge angerechnet werden.

25. Auf den mit „(7)“ bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist entlang der Baugrundstücksgrenzen je angefangene 20 m Grundstücksfront mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind in unregelmäßiger Reihung zu pflanzen.
26. Auf den mit „(8)“ bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Knickwall mit 3 m Breite und 1 m Höhe aufzusetzen und mit knicktypischen Gehölzen zu bepflanzen.
27. Auf den mit „(8)“ und „(9)“ bezeichneten Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Knicks dauerhaft zu unterhalten. Die Knicks sind bei Erhaltung von Einzelbäumen alle 8 bis 12 Jahre auf den Stock zu setzen. Lücken in der Bepflanzung sind durch Nachpflanzungen zu schließen. Seitlich der Knicks sind Wildkrautsäume zu entwickeln und einmal in der zweiten Jahreshälfte zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen.
28. Im Bereich der gemäß der Nummer 27 festgesetzten Knicks können Ausnahmen zugunsten notwendiger Grundstückszufahrten zugelassen werden.
29. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Sträucher und Heckenpflanzen müssen mindestens folgende Qualität aufweisen: Mindestens zweimal verpflanzt, Höhe mindestens 60 cm. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und Umfang der Pflanzung erhalten bleibt.
30. Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und Ablagerungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume und Überhälter sind unzulässig. Ausnahmen für wasserwirtschaftliche Belange können zugelassen werden.
31. Das Niederschlagswasser ist oberflächlich über naturnah zu gestaltende Mulden und Gräben in ein offenes Entwässerungssystem abzuleiten.
32. Innerhalb der Grünflächen geführte Geh- und Fahrwege sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
33. Innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen und Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.
34. Für die Flächen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gilt:
 - 34.1 Auf den mit „A“ bezeichneten Flächen sind 80 vom Hundert als Offenlandfläche (einschließlich Wege und Wasserflächen) anzulegen. Auf 20 vom Hundert der Flächen sind Anpflanzungen von heimischen Gehölzen vorzunehmen, dabei sind vorhandene und anzupflanzende Knicks anrechenbar.
 - 34.2 Auf den mit „B“ bezeichneten Flächen ist eine extensive Grünlandfläche zu entwickeln und zu pflegen. Die Flächen dürfen maximal zweimal im Jahr gemäht werden. Eine Nutzung mit maximal zwei Großvieheinheiten je Hektar ist zulässig.
 - 34.3 Die mit „C“ bezeichneten Flächen sind der Eigenentwicklung zu überlassen.
 - 34.4 Auf der mit „D“ bezeichneten Flächen ist eine jährliche Pflegemahd durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren.
 - 34.5 Auf den mit „E“ bezeichneten Flächen im Uferbereich der Stellau sind in einer Tiefe von 5 m Röhrichtbestände und Hochstaudenfluren zu entwickeln und von jeglicher Nutzung durch den Menschen freizuhalten. Wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur Freihal-

tung und Entwicklung des Gewässers nach Maßgabe der Hamburger Gewässerunterhaltungsrichtlinie bleiben unberührt.

35. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den Gewerbegebieten und den Planstraßen A und B die in Nummer 34 mit Ausnahme der Flurstücke 1013, 1338 und 1339 der Gemarkung Neu-Rahlstedt genannten sowie folgende Flächen zugeordnet:

Fläche	Lage	Größe in qm
im Bereich der Großen Heide		
1	Fl.st. 7, Flur 6, Gemarkung Stapelfeld	11.932
2	Fl.st. 87/6, Flur 6, Gemarkung Stapelfeld	13.730
3	Fl.st. 88/6, Flur 6, Gemarkung Stapelfeld	5.584
4	Fl.st. 169 (neu = alt 12/3 tlw.) Gemarkung Stapelfeld	9.184
5	Fl.st. 13, Flur 6, Gemarkung Stapelfeld	16.364
6	Fl.st. 14, Flur 6, Gemarkung Stapelfeld	9.785
7	Fl.st. 73/3, Flur 5, Gemarkung Stapelfeld	10.572
8	Fl.st. 68/1 tlw., Flur 5, Gemarkung Stapelfeld	9.600
9	Fl.st. 187/77, Flur 5, Gemarkung Stapelfeld	9.372
10	Fl.st. 65/4, Flur 4, Gemarkung Stapelfeld	8.021
11	Fl.st. 43/1 und 44, Flur 7, Gemarkung Stapelfeld	11.500
im NSG Henstedter Moor		
12	Fl.st. 77/1, Flur 15, Gemarkung Henstedt	77.921
in Schiphorst		
13	Fl.st. 13/3 und 16/2, Flur 5, Gemarkung Schiphorst	55.795

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.